



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Tome 5 – Extrait (Parties 2 et 3)**  
**Explication des choix retenus pour établir les OAP et le règlement**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 dossier soumis à enquête publique



# Sommaire

- Sommaire ..... 3**
- Partie 2 Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation ..... 5**
- 1. Les orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale ..... 7**
  - Le projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue ..... 8
  - Les axes de développement de la ville-archipel ..... 9
  - Les orientations d'aménagement et de programmation d'échelle intercommunales ..... 11
  - Les orientations liées à la santé, au climat et à l'énergie ..... 19
- 2. Les orientations d'aménagement et de programmation communales ..... 25**
  - Le projet urbain de développement communal ..... 25
  - Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier ..... 26
- Partie 3 Explication des choix retenus pour établir le règlement ..... 29**
- 1. L'organisation générale du règlement ..... 30**
  - La structure du règlement graphique ..... 30
  - La structure du règlement littéral ..... 31
- 2. La philosophie du règlement ..... 34**
  - Des ambiances urbaines et naturelles au zonage ..... 34
  - Trois curseurs pour encadrer l'évolution des formes urbaines ..... 36
  - Des règles quantitatives et des règles qualitatives ..... 37
  - Des règles générales et des règles alternatives ..... 38
- 3. Les dispositions réglementaires en faveur de la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ..... 39**
- 4. Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces bâtis ..... 40**
- 5. Prescriptions graphiques et règles associées par thème ..... 41**
  - Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité ..... 41
  - Règles relatives au commerce et aux activités ..... 52
  - Règles relatives à la biodiversité aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie ..... 56
  - Règles en faveur de la transition énergétique l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ..... 64

- Règles en faveur de l'eau et la biodiversité l'adaptation au changement climatique et la transition écologique ..... 71
- Règles relatives au patrimoine ..... 82
- Règles relatives aux équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés ..... 88
- Règles relatives aux secteurs de risques et nuisances ..... 109
- 6. Les autres règles littérales applicables à toutes les zones ..... 116**
  - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ..... 116
  - Implantation des constructions ..... 122
  - Hauteur des constructions ..... 124
  - Emprise au sol des constructions ..... 127
  - Qualité architecturale des constructions ..... 128
  - Clôtures ..... 130
  - Stationnement ..... 133
  - Équipements et réseaux ..... 142
  - Règles applicables dans les lotissements et permis de construire valant division foncière .... 144
- 7. Délimitation des zones urbaines et règles spécifiques applicables ..... 145**
  - Zones UA ..... 146
  - Zones UB ..... 148
  - Zone UC ..... 151
  - Zones UD ..... 153
  - Zones UE ..... 156
  - Zones UG ..... 160
  - Zones UI ..... 164
  - Zones UO ..... 170
  - Zone UP ..... 171
- 8. Délimitation des zones à urbaniser et règles spécifiques applicables ..... 172**
- 9. Délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières et règles spécifiques applicables ..... 174**
  - Zone A ..... 174
  - Zone N ..... 177
  - Zone NP ..... 180
  - Cas particulier de l'évolution des logements dans les zones A, N et NP ..... 182
  - Les secteurs de taille et de capacité limitée en campagne (STECAL) ..... 187
- 10. Tableau des surfaces par zones ..... 198**



# Partie 2

## Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

L'article L151-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme comportent des orientations d'aménagement et de programmation.

Régies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent, avec le règlement, l'un des instruments permettant sa mise en œuvre.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement des normes de stationnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, transcrit aux articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme, apporte des précisions sur le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Elles peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans certains secteurs de zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones 1AU), les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains sans autre disposition définie par le règlement. Dans ce cas, elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité au règlement graphique (voir plan thématique "périmètres des OAP").

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs ou en lien avec les thématiques développées doivent donc être compatibles avec leurs principes.

Sur cette base, les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi sont organisées en 2 parties en fonction des échelles du territoire :

### C-1 Les orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale

Elles comprennent 3 parties :

- C-1-1 Le projet patrimonial, paysager, la trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel. Il est thématique et s'applique à l'ensemble du territoire métropolitain.
- **C-1-2 Les orientations d'aménagements et de programmation des secteurs d'enjeux intercommunaux** qui portent sur les grandes zones de loisirs, les vallées et paysages d'alternance, les grands quartiers du cœur de métropole et les secteurs d'activités métropolitains. Ces orientations définissent des conditions d'aménagement sur des périmètres intercommunaux ou d'enjeux intercommunaux précis.
- **C-1-3 Les orientations liées à la santé, à l'énergie et au climat.** Elles sont thématiques et s'appliquent à l'ensemble du territoire métropolitain.

## C-2 Les orientations d'aménagement et de programmation communales

Elles traitent d'une part, du projet urbain de chaque commune, et d'autre part, des orientations d'aménagement de quartier.

### Structuration des orientations d'aménagement et de programmation :



L'ensemble de ces orientations d'aménagement et de programmation s'articulent entre elles et complètent le règlement pour mettre en œuvre les orientations du PADD afin de :

- Offrir une lecture globale du territoire métropolitain sous l'angle de la trame verte et bleue, du patrimoine naturel, paysager et topographique, pour préserver et créer des ambiances urbaines de qualité.
- Montrer la cohérence entre le projet global de développement de la ville-archipel, les projets d'échelle intercommunale et ceux d'échelle communale pour les inscrire dans une logique d'ensemble et d'interconnexion entre les différents projets en lien avec les mobilités.
- Définir les conditions d'aménagement liées au contexte, en appui de l'instruction des autorisations de construire et en encadrement des projets.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité au règlement graphique (plan thématique "périmètres des OAP").

## 1. Les orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale

Cette partie présente les orientations métropolitaines et intercommunales encadrant le développement du territoire : l'objectif est de poursuivre l'aménagement de la ville-archipel, en s'appuyant de façon complémentaire à la fois sur l'armature naturelle et patrimoniale et le projet d'armature urbaine à horizon 2035 (C-1-1 Le projet patrimonial, paysager, la trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel).

Les orientations du projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue ainsi que celles relatives aux axes de développement de la ville-archipel et à la santé, l'énergie et au climat sont complémentaires et s'articulent avec les orientations d'échelle communale.

Certaines parties du territoire présentant des enjeux spécifiques ou transversaux font l'objet de zooms sur des secteurs d'enjeux intercommunaux (C-1-2 Les orientations d'aménagements et de programmation des secteurs d'enjeux intercommunaux).

Enfin, à la rencontre d'enjeux multithématiques, les sujets "Santé, Climat, Énergie" permettent d'aborder ces problématiques de façon transversale (C-1-3 Les orientations liées à la santé, au climat et à l'énergie).

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques à l'exception des orientations d'aménagement et de programmation intercommunales qui sont sectorielles. Ces dernières comportent des schémas afin de localiser certaines de ces orientations.

## Le projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue

---

Ce projet est développé dans la première partie des orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale dénommé dans la partie "C-1-1 Le projet patrimonial, paysager, la trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" celui-ci est thématique.

Il comprend des dispositions portant sur :

- La prise en compte du contexte topographique, géographique et paysager dans les projets,
- La mise en valeur de la trame bleue,
- L'intensification de la trame verte en réseau et la protection de la biodiversité,
- La qualité paysagère des entrées de ville,
- La prise en compte de l'histoire du bassin rennais et de la valorisation du patrimoine d'aujourd'hui afin de créer le patrimoine de demain.

Il s'accompagne d'un schéma de principe du projet patrimonial, paysager et de la trame verte et bleue qui porte sur l'ensemble du territoire métropolitain **et décline les politiques ou documents stratégiques de la métropole dans une logique collective (Schéma Directeur du tourisme et des loisirs fluvestres par exemple).**

Les orientations qui sont déclinées dans cette partie du document visent à ce que chaque projet, quelle que soit son ampleur participe à la prise en compte de l'histoire de la commune dans lequel il s'insère, l'amélioration du cadre de vie, de la qualité et de la diversité des paysages urbains ou en campagne, ainsi que le renforcement du rôle écologique de la nature en ville et de son intérêt dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Le projet fixe également l'objectif de mieux reconnaître l'ensemble des patrimoines, de prendre en compte la mémoire et les caractéristiques de chaque lieu. Mais préserver ce patrimoine pluriel n'est pas synonyme de le figer. Les villes se renouvèlent sur elles-mêmes, le patrimoine est vivant : il conviendra donc d'inventer de nouvelles formes architecturales, valorisant le patrimoine dans les nouveaux projets ou opérations, afin qu'il contribue à la qualité et à l'identité de chaque commune, tout en l'inscrivant dans la modernité.

## Rôle et contenu au regard du SCoT

---

Les principes d'aménagement développés dans cette partie assurent la mise en œuvre des orientations et objectifs du SCoT relatives aux principes paysagers de la Ville archipel, à la préservation des espaces agronaturels, à la biodiversité et au capital environnemental.

La protection du cadre environnemental et paysager des communes est visible par la localisation des extensions de l'urbanisation de chaque commune dans leur contexte environnemental et paysager (trame verte et bleue, vallée, armature verte à conforter...).

Les espaces naturels majeurs de la trame verte et bleue identifiés par le SCoT (MNIE, grand massif boisés à protéger, fonds de vallées, ...) sont pris en compte ainsi que les principes de continuité écologique et paysagère à assurer pour leur intérêt environnemental en terme de biodiversité mais aussi pour répondre aux enjeux de bien-être et de lutte contre le réchauffement climatique.

La qualité paysagère des entrées de ville est aussi déclinée en principes d'aménagement, tout comme l'amélioration de la perception de l'eau dans les projets urbains ou de loisirs en campagne.

Le patrimoine bâti des communes est également localisé afin de montrer le contexte géographique et patrimonial dans lequel il s'insère qui participe de sa valorisation en fonction de la densité du nombre d'éléments repérés et de leur localisation en campagne ou en espace urbain, que cela soit en fond de vallée, en coteau ou sur un plateau.

## Rôle et contenu au regard du PADD

---

Les principes d'aménagement développés dans cette partie sont cohérents avec les orientations du PADD définies dans la partie C "Inscrire la métropole dans une dynamique de transition" et particulièrement les orientations suivantes :

- Orientation 7 : valoriser l'armature agro-naturelle pour structurer le développement du territoire,
- Orientation 8 : construire une "métropole du bien-être" au service de ses habitants intégrant la santé et la gestion des risques dans les projets, et limitant les nuisances,
- Orientation 9 : engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique.



En effet, l'objectif consiste à développer des projets ancrés dans leur réalité géographique et historique, rendre la présence de l'eau plus visible et accessible dans les espaces urbains et renforcer la nature dans la ville. L'offre d'espaces naturels de proximité sera complétée et inscrite dans un réseau de liaisons douces innervant les espaces urbanisés des communes. Les continuités naturelles et écologiques à l'échelle de l'ensemble de la métropole seront renforcées pour former un maillage vert support de biodiversité, permettant d'accéder aux espaces de loisirs, de nature et de campagne de la métropole.

### **Complémentarité avec le règlement**

Ces orientations d'aménagement et de programmation traduisent, dans un rapport de compatibilité, les orientations 7, 8 et 9 du PADD en complétant les prescriptions définies au règlement.

Le règlement délimite les zones agricoles et naturelles afin de valoriser l'armature agronaturelle du territoire et définit les constructions qui sont admises dans ses zones selon leur destination en fixant des conditions, des règles générales d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol et des règles alternatives liées en particulier à la prise en compte du contexte géographique, topographique, patrimonial (végétal et bâti) et paysager.

Le rôle de cette orientation d'aménagement et de programmation est justement d'apporter des éléments d'appréciation du contexte géographique, topographique, patrimonial (végétal et bâti) et paysager du projet qui ne peut pas faire l'objet d'une règle applicable à tous les cas de figure mais nécessite de s'apprécier au cas par cas en fonction de chaque projet.

## **Les axes de développement de la ville-archipel**

Ce projet est également développé dans la première partie des orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale nommé "C-1-1 Le projet patrimonial, paysager, la trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel".

Les axes de développement de la ville archipel sont les suivants :

- Une armature urbaine différenciée pour structurer le développement de façon vertueuse,
- Le développement de l'habitat,
- Les mobilités au service du développement,
- Le développement économique et commercial,
- Le renforcement de l'enseignement supérieur et de la recherche,
- Un maillage d'équipements diversifiés à l'échelle de la métropole.

Il s'accompagne d'un schéma de principe du projet de développement de la ville-archipel qui porte sur l'ensemble du territoire métropolitain **et décline les politiques ou documents stratégiques de la métropole dans une logique collective (Programme Local de L'Habitat, Programme d'Aménagement Économique, Plan de Déplacements Urbains...)**.

Cette partie a pour objectif de montrer la cohérence et l'articulation entre le développement de la ville-archipel par la mise en œuvre d'une armature urbaine différenciée et à l'organisation des mobilités en appui sur la structure de ce développement.

L'armature urbaine différenciée a une influence particulière sur l'intensité du développement de chaque commune en matière d'habitat, de développement économique, de commerce et d'équipements.

Dans cette orientation d'aménagement et de programmation, dans le chapitre développant le thème des mobilités au service du développement, certains périmètres de stationnement aux abords des gares et station de transport collectif en site propre sont adaptés en fonction de la qualité de la desserte. Cette adaptation est effectuée en application de l'article L151-7 (6°) du code de l'urbanisme. La justification de ces périmètres est développée dans la partie 4 du présent document relatif aux règles de stationnement.

## Rôle et contenu au regard du SCoT

---

Les principes d'aménagement déclinés dans cette partie traduisent les orientations du SCoT en matière d'organisation de l'armature urbaine à l'échelle de la métropole à l'échéance 2035 en lien avec l'offre de mobilité à développer selon les différents modes de déplacements.

Cette orientation à l'échelle métropolitaine donne la visibilité globale des intensités du développement selon la place des communes dans l'armature urbaine. Elle se décline ensuite selon des thématiques et enjeux différents mais complémentaires : habitat, développement économique, commerce et enseignement supérieur, équipements, mobilités.

## Rôle et contenu au regard du PADD

---

Les principes d'aménagement définis dans cette partie traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui confortent l'organisation du territoire métropolitain sous forme de ville-archipel en l'enrichissant d'une armature urbaine qui vient structurer son développement.

Ils sont cohérents avec les orientations du PADD et particulièrement la partie A qui a pour but de renforcer la dynamique métropolitaine au bénéfice de son territoire et de la Bretagne et la partie B qui vise à mettre en place une armature urbaine conciliant attractivité, proximité et sobriété :

- Orientation 3 : une métropole accueillante et solidaire au bénéfice de modes de vies variées. Ce sont notamment les orientations 3.1 et 3.5 qui conduisent à proposer dans toutes les communes, une gamme de logements et une offre de service répondant à leurs besoins en construisant 65 000 logements d'ici 2035 répartis selon l'armature urbaine ;
- Orientation 4 : une armature urbaine aux trajectoires multiples, pour structurer le développement et l'aménagement de la métropole en lien avec les sites stratégiques d'aménagement. Les orientations 4.1, 4.2, 4.4, 4.5 du PADD sont mises en œuvre dans cette orientation d'aménagement et de programmation en traduisant l'armature urbaine différenciée où chaque commune participe au développement global de la métropole selon une intensité différente en terme d'habitat d'équipements, de commerces et activités ;
- Orientation 5 : une offre de mobilité variée et performante, au service de tous. La présente OAP détermine la manière dont l'offre de mobilité doit poursuivre son évolution au regard de l'armature urbaine d'ici 2035 ;

- Orientation 6 : des villes compactes/intenses pour favoriser la proximité, la mixité, la sobriété. L'OAP décline notamment l'orientation 6.6 du PADD qui vise à poursuivre les efforts de lutte contre l'étalement urbain en localisant les sites d'extension urbaine de chaque commune.

## Complémentarité avec le règlement

---

Cette OAP rend lisible spatialement et par thématique les orientations de développement de la ville-archipel définie par le PADD et précise notamment des objectifs en matière d'habitat et de mobilité que le règlement ne peut pas définir.

Sur ces sujets, le règlement vient compléter cette OAP en :

- Précisant les limites des extensions urbaines par la délimitation des zones à urbaniser ;
- Fixant des normes de stationnement au regard de la qualité de la desserte en transport collectif ;
- Mettant en place des outils réglementaires permettant d'imposer un degré de mixité sociale (emplacements réservés pour programmes de logements, secteur d'équilibre social de l'habitat, secteur de mixité sociale) ;
- Encadrant le développement du commerce (centralités, axes de flux, zones dédiées au développement du commerce).

À noter que cette OAP d'échelle métropolitaine permet de contextualiser le projet de développement urbain de chaque commune qui est présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation d'échelle communale.

## Les orientations d'aménagement et de programmation d'échelle intercommunales

---

Les orientations fixées au projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue ainsi que celles relatives aux axes de développement de la ville-archipel et à la santé, au climat et à l'énergie s'appliquent de manière générale sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Néanmoins, certains sites d'enjeux intercommunaux ont conduit à définir des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles comprenant chacune un schéma d'orientation.

Elles sont présentées dans la deuxième partie des orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale nommé "C-1-2 Les orientations d'aménagements et de programmation des secteurs d'enjeux intercommunaux".

Elles concernent 14 secteurs d'enjeux intercommunaux regroupés en 4 thèmes :

- Les grandes zones de loisirs,
- Les vallées et les paysages d'alternance,
- Les grands quartiers du cœur de métropole,
- Les secteurs d'activités métropolitains.

Certains sites sont identifiés au SCoT comme des sites stratégiques d'aménagement. Ils ont été retenus du fait d'une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement de sites portant l'image d'un Pays d'excellence.

L'ensemble des schémas des OAP des secteurs d'enjeux intercommunaux indiquent les affectations principales sur les espaces urbains (cf. "Des espaces urbains à structurer" dans la légende). Se distinguent ainsi quatre types de zones :

- Secteur urbain mixte à créer ou à conforter,
- Secteur à dominante habitat à créer ou à conforter,
- Secteur à dominante activité à créer ou à conforter,
- Secteur à dominante équipement.

La notion de "dominante" n'exclut pas un autre type de vocation ou d'usage. Par exemple un secteur à dominante habitat peut intégrer des équipements, des commerces et services, des activités.

## Les OAP des grandes zones de loisirs

---

Ces OAP couvrent 4 sites : Bois de Soevres, Canal d'Ille-et-Rance, Vilaine Amont et la Vallée de la Vilaine.

Elles permettent de donner un cadre dans lequel tout projet doit s'inscrire en répondant aux enjeux suivants :

- Préserver le fonctionnement écologique de ces sites,
- Favoriser leur valorisation paysagère,
- Affirmer l'identité du site,
- Renforcer et développer les espaces de loisirs de plein air,
- Améliorer l'accessibilité à ces espaces.

Le choix de ces secteurs se justifie par le potentiel de développement de zones de loisirs de plein air intercommunales sur des sites à forte qualité paysagère à proximité des espaces urbains afin de répondre aux orientations du PADD.

Les orientations pour les différents sites sont les suivantes :

### OAP Bois de Soevres :

À cheval sur les communes de Chantepie et de Vern-sur-Seiche au sud de Rennes, ce site recouvre l'un des plus grands boisements présents sur le territoire métropolitain.

Il est défini comme site stratégique au SCoT dans le but de créer une nouvelle entrée urbaine sur la route d'Angers en préservant la cohérence de ce secteur en cours de développement avec les territoires situés en périphérie, notamment pour permettre un développement harmonieux des différentes fonctions urbaines : secteurs d'habitat, mais également accueil d'activités liées à l'axe Rennes-Angers.

Afin de répondre à ces objectifs, 5 orientations sont définies par le PLUi :

- Aménager la frange Est du Bois de Soevres,
- Aménager une porte d'entrée de la forêt,
- Mettre en valeur le Bois de Soevres,
- Anticiper l'aménagement d'une zone d'activités sur le Val Blanc,
- Restructurer le parc d'activités du Bois de Soevres.

#### **OAP Canal d'Ille et Rance :**

Son périmètre est axé sur le canal d'Ille et Rance, unes des cinq vallées principales du territoire métropolitain. Elle s'étend de Saint-Grégoire à Chevaigné en passant par Betton.

Elle vise à :

- Améliorer la lisibilité du canal d'Ille-et-Rance dans le paysage,
- Mailler le territoire pour faciliter son accessibilité,
- Créer des points d'intensité de loisirs dans le site,
- Maîtriser l'évolution paysagère du site.

#### **OAP Vilaine amont :**

La vallée de la Vilaine en amont de la ville de Rennes traverse des paysages différents de ceux de la Vilaine en aval. Elle concerne les communes de Brécé, Acigné, Thorigné-Fouillard et Cesson-Sévigné.

Cette orientation a pour but de :

- Affirmer une porte d'entrée vers la Vilaine à partir du cœur de l'agglomération,
- Rendre accessible la Vilaine en amont de Rennes,
- Créer des points d'intensité de loisirs dans le site,
- Maîtriser l'évolution paysagère du site.

#### **OAP Vallée de la Vilaine :**

Ce site se développe sur 25 km le long de la Vilaine de Rennes à Laillé.

Identifié comme site stratégique identifié au SCoT, il constitue un secteur écologiquement complexe et sensible qui regroupe une multiplicité d'usages existants et potentiels, liés à la forte présence de l'eau comme à la richesse écologique et patrimoniale du site mais aussi à ses qualités paysagères et ses équipements actuels. Ses atouts et sa forte portée

symbolique offrent à ce secteur la capacité de porter une identité valorisante et attractive sur un territoire bien plus large. Le site de la Vallée de la Vilaine Aval pourrait ainsi constituer une porte d'entrée sud du Pays de Rennes fondée sur les thèmes de la nature, de l'eau et des loisirs.

L'objectif est donc d'affirmer la vallée de la Vilaine comme un lieu de destination de loisirs d'échelle métropolitaine, en valorisant sa situation sur la liaison Manche-Océan.

Le projet s'appuie sur l'armature suivante :

- La Voie des Rivages qui constitue l'épine dorsale du projet sur laquelle se rattachent les autres chemins, ou promenades,
- Les Voies des Terres et leur réseau de boucles qui se déploient dans l'épaisseur de la vallée et favorise son accès depuis les communes par des Portes,
- Des espaces-relais qui jalonnent la vallée et sont des lieux d'animation ouverts à tous, pouvant être portés par des partenaires variés et différents,
- Des sites structurants de projet répartis dans les 3 grandes séquences du projet.

Pour chacune des 3 séquences, des principes de composition urbaine et paysagère, de qualité environnementale et de prévention des risques ainsi que de mobilités sont définis.

### **Rôle et contenu au regard du SCoT**

Le site du Bois de Soevres et de la Vallée de la Vilaine sont identifiés au SCoT comme site stratégique. À ce titre, le PLUi précise par les orientations d'aménagement et de programmation, les objectifs affichés dans le SCoT.

Pour le canal d'Ille-et-Rance et le site de Vilaine amont, les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi sont définies en compatibilité avec les orientations générales du SCoT. Il s'agit notamment des espaces naturels majeurs de la trame verte et bleue (MNIE, grand massif boisés à protéger, fonds de vallées, ...) qui sont pris en compte ainsi que les principes de continuité écologique et paysagère à assurer pour leur rôle écologique mais aussi pour répondre aux enjeux de bien-être et de lutte contre le réchauffement climatique.

## Rôle et contenu au regard du PADD

Ces 4 sites d'enjeux intercommunaux contribuent à prendre en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine naturel et bâti des sites décrits à l'orientation 6.8, à mettre en œuvre en particulier l'orientation 4.6 du PADD qui indique qu'en complément de l'armature urbaine, certains secteurs du territoire sont identifiés comme porteur d'enjeux intercommunaux. Les enjeux transversaux qu'ils portent mais aussi leur situation dans la Métropole et leurs singularités nécessitent des approches et études particulières souvent multipartenariales et des dispositions réglementaires adaptées.

Elles participent également à renforcer le tourisme comme prévu par l'orientation 1.6, favoriser le maillage de modes actifs au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser et entre les communes de l'orientation 5.6 et favorise les usages de "loisirs verts" dans les espaces naturels par le développement de cheminements et de projets structurants à l'échelle communale ou intercommunale telle que décrit dans l'orientation 7.5 du PADD.

## Complémentarité avec le règlement

Ces OAP complètent le règlement en :

- Localisant des lieux où il convient de mettre en valeur des orientations paysagères spécifiques (des exemples de points de vue à valoriser, repère urbain à créer ou conforter, traitement des lisières urbaines, ...) lors d'un projet d'aménagement ou de construction,
- Définissant des principes de composition urbaine et paysagère,
- Décrivant les conditions d'accessibilité aux sites et/ou de priorités en terme de développement des mobilités.

## Les OAP des vallées et paysages d'alternance

Quatre sites sont concernés : Vallée de la Seiche, Coteaux Sud du bassin rennais, Chevrolais - Plateau d'Orson et Champalaune.

Le choix de ces secteurs s'explique par la volonté de mettre en valeur des lieux géographiques particuliers (plateaux, coteaux et vallées) concernés par divers enjeux écologiques, paysagers, d'extension d'urbanisation, de loisirs de plein air à l'articulation entre plusieurs communes.

Les orientations pour les différents sites sont les suivantes :

### OAP Vallée de la Seiche :

Cette vallée fait partie des cinq vallées principales de la métropole. Plus discrète que la Vallée de la Vilaine, elle a aujourd'hui un rôle bien établi de proximité insuffisamment mis en valeur. Cette vallée traverse 8 communes de part et d'autres de la Seiche.

Les orientations visent à révéler cette vallée à travers un ensemble continu d'offre de loisirs, touristique et de loisirs en :

- reliant les espaces de loisirs, touristiques et sportifs entre eux et en affirmant les liens depuis les bourgs des communes,
- qualifiant les traversées et les axes de vue du site,
- Maîtrisant l'évolution des lisières urbaines.

### OAP Coteaux Sud du bassin rennais :

Ce secteur concerne le relief le plus marqué avec les collines de Bécherel.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Aménager un itinéraire de découverte Est-Ouest à travers les coteaux sud du bassin rennais,
- Affirmer l'identité des coteaux sud en faisant dialoguer les bourgs des communes avec le paysage,
- Redonnant un rôle paysager, social et écologique aux vallées et talwegs des coteaux sud.

### OAP Chevrolais - Plateau d'Orson :

Le plateau d'Orson se caractérise par son caractère agro-naturel à proximité de la rocade sud. Il concerne principalement la commune de Noyal-Chatillon-sur-Seiche, bordée par les villes de Chantepie, Vern-sur-Seiche, Saint-Jacques-de-la-Lande et Rennes.

Il est particulièrement porteur de l'enjeu d'alternance ville/campagne et les orientations ont pour but de :

- Incarner le trait d'union entre deux sites stratégiques : Bois de Soeuvres et Prévalaye dans la Vallée de la Vilaine,
- Conforter la lecture des paysages d'alternance ville-campagne,
- Appuyer la fonction de ceinture verte du secteur.

### OAP Champalaune :

Ce site est inscrit comme site stratégique au SCoT car il est porteur d'un développement économique important à l'entrée d'agglomération depuis la route de St-Brieuc.

Un premier pôle commercial est constitué par le secteur Rive Ouest à Pacé. Dans le cadre du SCoT, un développement urbain sur le site rennais du Grand Breil, dont l'aménagement est conditionné à l'accueil d'équipements ou d'activités d'importance majeure ainsi qu'à la définition de sa desserte en TCSP est également stratégique pour l'agglomération. Le grand "espace de respiration" vert à conserver entre les deux pôles de développement ainsi que la mise en valeur du paysage perçu depuis la route de Saint-Brieuc constituent également des enjeux structurants pour l'aménagement de ce secteur, au même titre que la composition des façades urbaines d'activités et le traitement des abords du barreau autoroutier de Pont Lagot.

Quatre communes sont concernées par ce site : Rennes, Montgermont, Pacé et La Chapelle-des-Fougeretz.

Pour mettre en œuvre des projets sur ce site, les orientations suivantes sont définies :

- Mailler le territoire pour faciliter les connexions entre communes,
- Préserver les éléments de composition du paysage,
- Appuyer la fonction de ceinture verte du secteur,
- Anticiper les extensions urbaines futures.

### Rôle et contenu au regard du SCoT

Le site de Champalaune est identifié au SCoT comme site stratégique. À ce titre, le PLUi précise par les orientations d'aménagement et de programmation, les objectifs affichés dans le SCoT.

Pour les autres secteurs, les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi sont définies en compatibilité avec les orientations générales du SCoT. Il s'agit notamment d'affiner les principes paysagers de la ville-archipel, la préservation des espaces agro-naturels ainsi que la biodiversité et le capital environnemental.

### Rôle et contenu au regard du PADD

Ces 4 sites d'enjeux intercommunaux contribuent à mettre en œuvre en particulier l'orientation 4.6 du PADD qui indique qu'en complément de l'armature urbaine, certains secteurs du territoire sont identifiés comme porteur d'enjeux intercommunaux. Les enjeux transversaux qu'ils portent mais aussi leur situation dans la Métropole et leurs singularités nécessitent des approches et études particulières souvent multi-partenariales et des dispositions réglementaires adaptées.

Elles participent également à prendre en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine naturel et bâti des sites décrits à l'orientation 6.8, renforcer le tourisme comme prévu par l'orientation 1.6, favoriser le maillage de modes actifs au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser et entre les communes de l'orientation 5.6 et favoriser les usages de "loisirs verts" dans les espaces naturels par le développement de cheminements et de projets structurants à l'échelle communale ou intercommunale telle que décrit dans l'orientation 7.5 du PADD.

### Complémentarité avec le règlement

Ces orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement particulièrement par les orientations paysagères qui sont définies et expliquées. Elles permettent ainsi de mieux comprendre les intentions attendues pour ces projets par le texte et le schéma qui synthétisent l'ensemble des problématiques de vocation, paysage, composition urbaine, mobilité... ce que la lecture du règlement ne permet pas.



## Les OAP des grands quartiers du cœur de métropole

~~Deux~~ Trois opérations majeures de développement du cœur de métropole sont concernées : La Courrouze, ~~et~~ ViaSilva ~~et~~ ZA Nord-Coteaux de l'Ille.

Elles visent à encadrer la mutation urbaine ou le développement urbain de sites vers la création de nouveaux quartiers de ville à cheval sur plusieurs communes.

Le choix de ces secteurs se justifie par le potentiel de renouvellement urbain ou de développement du cœur de métropole sur des sites intercommunaux. Ils ont été déclarés d'intérêt communautaire en raison de leur ampleur et de la complexité liée aux enjeux de densité bâtie tout en préservant ou recomposant des espaces de nature en ville, de mixité fonctionnelle et d'accessibilité et de leur localisation dans le cœur de métropole.

### OAP La Courrouze :

L'ancien site militaire et industriel en friche à cheval sur Rennes et St-Jacques de la Lande fait l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain depuis une dizaine d'années. L'ampleur du site qui s'étend sur environ 120 ha nécessite une orientation d'aménagement et de programmation afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet qui continuera de se développer encore pendant une dizaine d'années.

L'objectif consiste à poursuivre l'aménagement de ce nouveau quartier de ville, labellisé écoquartier, par une mixité fonctionnelle et sociale dans le respect d'une composition urbaine tenant compte du paysage existant et de la mémoire industrielle du site.

### OAP ViaSilva :

Site stratégique du SCoT, ~~ce projet a vocation à développer une écocité au cœur de l'agglomération. Inscrite sur le territoire de trois communes (Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Rennes), sur environ 650 hectares. Labélisé Ecocité au niveau national,~~ ce projet apporte une contribution majeure à l'offre d'habitat pour le Cœur de métropole et aux besoins d'accueil d'activités économiques dans la continuité de la technopôle Rennes Atalante.

Il comprend une extension urbaine contenue à l'intérieur de la rocade ainsi qu'un secteur de renouvellement urbain sur divers secteurs d'activités. Il s'appuie sur deux fondamentaux : le tracé de seconde ligne automatique du métro, avec une offre complémentaire de transports en commun structurante, et la valorisation de la trame verte et bleue.

L'enjeu est de développer une ville mixte (logements, commerces, services, activités), intense, diverse et irriguée par la nature et les mobilités douces. À ce titre, l'ensemble du secteur est amené à créer et à aménager plusieurs centralités urbaines telles que définies

dans le SCoT. Il s'agit aussi de proposer des espaces naturels, adaptés aux besoins des habitants et de contribuer à impulser de nouvelles pratiques écologiques.

La trame verte et bleue définie à partir du réseau hydrographique, des lieux de biodiversité et de corridors paysagers en relation avec les grands espaces naturels environnants (vallée de la Vilaine, parc des Gayeulles et forêt de Rennes) fait ainsi partie intégrante du projet global.

Le PLUi définit donc une programmation urbaine mixte autorisant l'ensemble des fonctions urbaines sur ce site avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle. Des principes d'aménagement relatifs à la composition urbaine du site, à la qualité environnementale et prévention des risques ainsi qu'aux mobilités sont développés pour répondre aux objectifs de développement de ce site. Des orientations d'aménagement par secteurs opérationnels qui se réaliseront progressivement précisent les orientations globales du site.

### OAP Zone d'Activités Nord – Coteaux de l'Ille

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 au sud de la commune de Saint-Grégoire et au nord de la ville de Rennes. Ils 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 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 Bahun 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.

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 cette OAP.

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

### Rôle et contenu au regard du SCoT

Les sites de renouvellement urbain pour la Courrouze et de renouvellement et d'extension urbaine pour Viasilva précisent par leurs orientations d'aménagement et de programmation, les objectifs affichés dans le SCoT de limitation de la consommation des espaces agronaturels, d'optimisation des déplacements par la structuration de leur développement articulée avec les transports publics et de territoire "bas carbone" tout en développant l'offre de logements et d'activités économiques dans le cœur de métropole.

### Rôle et contenu au regard du PADD

Ces OAP contribuent à mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :

- 1.2 : Développer et positionner les fonctions métropolitaines,
- 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis,
- 3.1 : Accompagner le choix résidentiel des ménages,
- 3.5 : Construire 65 000 logements d'ici à 2035 en les répartissant suivant l'armature urbaine,
- 4.1 : Renforcer et densifier le cœur de métropole,
- 5.1 : Renforcer et garantir l'articulation entre le développement urbain et l'offre de transport en commun,
- 5.2 : Favoriser le développement des mobilités actives et des transports en commun,
- 5.5 : Favoriser l'intermodalité des différents modes de déplacements,
- 5.6 : Favoriser le maillage de modes actifs au sein des espaces urbanisés et entre les communes,
- 5.7 : Mettre en place des politiques de stationnement adaptées selon les ambiances urbaines et les offres de mobilité,
- 5.9 : Concevoir des bâtiments adaptés au développement d'offres de mobilités innovants ou décarbonnés,
- 6.2 : Favoriser la ville des proximités,
- 6.7 : Promouvoir, en renouvellement urbain et en extensions, des formes urbaines variées, économes, novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie,
- 8.1 : Garantir la cohésion sociale et l'équité,



- 9.1 Concevoir les nouveaux aménagements en privilégiant une conception d'ensemble et une architecture bioclimatique,
- 9.2 : Intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet,
- 9.7 : Se donner la possibilité d'être plus volontariste que les réglementations en vigueur et d'inscrire le territoire dans une dynamique d'innovation.

### Complémentarité avec le règlement

Ces orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement par la programmation, les principes de composition urbaine, d'aménagement de voirie, d'organisation des mobilités et les conditions de réalisation qui sont décrites et localisées sur un schéma.

Elles permettent aussi de mieux comprendre les intentions attendues pour ces projets par le texte et le schéma qui synthétisent l'ensemble des problématiques de vocation, paysage, composition urbaine, mobilité... ce que la lecture du règlement ne permet pas.

### Les OAP des secteurs d'activités métropolitains

Cinq zones d'activités métropolitaines nécessitent de définir des orientations d'aménagement et de programmation du fait de leur positionnement intercommunal et leur mutation en cours ou à venir qu'il convient d'encadrer : Ecopôle Sud-Est, Parc d'activités ouest, Route du Meuble, Zone d'activités Nord Rennes Saint-Grégoire et La Janais.

Le choix de ces secteurs se justifie donc par le potentiel de renouvellement urbain et l'enjeu de requalification des zones d'activités intercommunales.

#### OAP Ecopôle Sud-Est :

Cette zone d'activités productive historique est soumise à de fortes pressions foncières qui, si elles ne sont pas encadrées, tendent à une mutation du site vers des activités commerciales, de bureaux et de services.

Afin de maintenir des activités productives dans le cœur de métropole pour conserver des emplois diversifiés dans le cœur de métropole, l'objectif est de :

- Requalifier le maillage de voirie,
- Recomposer les fronts bâtis,
- Préserver le secteur logistique,
- Favoriser les mobilités décarbonnées,
- ~~Créer des pôles de services dans l'Ecopôle,~~
- Encadrer la mutation en entrée d'Ecopôle,
- Développer l'opération Chêne Morand.

#### OAP Parc d'activités Ouest :

Ce secteur correspond à l'entrée d'agglomération depuis la route de Lorient (RN 24). Cette route nationale est l'un des axes d'agglomération où l'accessibilité à la ville centre et la fluidité de circulation deviennent des enjeux majeurs.

Le SCoT l'a identifié au sein du site stratégique "Porte de Lorient". En complément des enjeux d'optimisation du foncier, les aménagements de ce secteur devront permettre et anticiper la poursuite du développement de l'accueil d'activités économiques sur cet axe ainsi que des activités commerciales en entrée du cœur de métropole, en prenant en compte la question du risque inondation. L'enjeu est de qualifier l'entrée de ville, de faciliter l'accessibilité et le fonctionnement de la zone d'activités et d'améliorer la sécurité routière.

Les aménagements de ce secteur devront également faciliter l'intégration prioritaire des transports en commun afin de les rendre plus performants.

L'application de ces objectifs du SCoT, outre l'enjeu d'optimisation du foncier, est traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi de la manière suivante :

- Restructurer la RN24,
- Requalifier le front bâti,
- Renforcer les perméabilités des îlots bâtis.

#### OAP Route du Meuble :

Ce secteur est compris dans le site stratégique inscrit au SCoT "Route de Saint-Malo" qui s'étire sur plus de 10 km entre Rennes et La Mézière, le long de l'ancienne route de Saint-Malo (RD 637). Il est composé de la "Route du Meuble" et, dans son prolongement, du site commercial, de loisirs et d'activités de Cap Malo. Cet axe est devenu progressivement une voie urbaine, support de nombreux projets d'activités commerciales, de loisirs, et de développement résidentiel des communes.

Afin de renforcer l'attractivité de ce secteur, d'accompagner son dynamisme et de porter la perception de son image commerciale à la hauteur d'un pôle d'échelle régionale, le SCoT indique qu'il est essentiel d'organiser son développement en valorisant ses atouts paysagers urbains et naturels. Cet axe constitue une des entrées de la ville archipel. Le paysage en est fragilisé et les risques de conurbation sont forts. Il doit donc bénéficier d'un traitement de qualité prenant en compte les ouvertures paysagères à conforter. Ce développement se fera notamment par le renouvellement urbain des zones d'activités, avec l'objectif d'améliorer l'image actuelle de ce secteur pour en préserver la notoriété. Il devra aussi encourager le regroupement des commerces afin de favoriser leur synergie. La fonction productive de la "Route du Meuble" doit aussi être confortée. Ces enjeux devront être servis par une amélioration de la performance des transports en commun au bénéfice des quartiers résidentiels et des activités.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi fixe, outre l'enjeu d'optimisation du foncier, les orientations suivantes :

- Moderniser et faire évoluer les équipements commerciaux,
- Favoriser les déplacements en modes actifs,
- Développer l'usage des transports en commun,
- Limiter la congestion sur la deuxième ceinture,

- Préserver la coupure d'urbanisation entre Montgermont et la Chapelle-des-Fougeretz.

#### ~~OAP Zone d'activité Nord Rennes Saint-Grégoire :~~

~~Cette zone d'activités productive à cheval sur Rennes et St Grégoire créée dans les années 60 comprend à la fois une vocation commerciale confortée par le SCoT, des activités productives et de grands équipements.~~

~~En complément à l'enjeu d'optimisation du foncier, l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi répond aux différents enjeux identifiés sur ce site par la volonté de :~~

- ~~— Mieux définir les affectations de chacun des secteurs de la zone d'activités,~~
- ~~— Préserver des grands espaces tampons et favoriser les perméabilités,~~
- ~~— Prendre en compte les contraintes environnementales pour structurer le site et le qualifier.~~

#### OAP La Janais :

Le site de la Janais est situé sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il est entouré par les voies RD837, RD177, RD34 et la rue André Léo. Il accueille un site industriel majeur depuis les années 1960 aujourd'hui en restructuration.

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale a pour objectif de traduire les ambitions de la Métropole, déjà établies dans la ZAC de La Janais, au travers un projet urbain cohérent de réindustrialisation sur l'ensemble du site. Il s'agit de développer un véritable Pôle d'Excellence Industrielle. L'OAP doit permettre :

- D'organiser l'aménagement urbain à court et moyen terme, afin d'anticiper les évolutions futures (libération foncières progressives) ;
- D'optimiser son utilisation pour l'ensemble des acteurs et parties prenantes concernés, notamment en terme de flux de véhicules et de mobilités actives ;
- De donner une véritable identité au site en s'appuyant sur des marqueurs forts de son histoire sur le plan paysager et architectural ;
- De fixer les conditions d'un développement urbain harmonieux avec des objectifs de sobriété énergétique, de végétalisation et de développement durable.

Cette OAP, à mi-chemin entre projet économique et projet urbain, doit créer les conditions favorables à l'émergence d'un nouveau parc industriel majeur à La Janais.

### Rôle et contenu au regard du SCoT

Le SCoT délimite des ZACoM sur les sites du "Parc d'activités Ouest", de la "Route du Meuble" et de la ZA Nord Rennes St-Grégoire dans le but d'y conforter la vocation commerciale. L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi reprend ces objectifs en les croisant avec les enjeux de mobilité et de composition urbaine à restructurer.

Par ailleurs, la "Route du Meuble" et le "Parc d'activités Ouest" sont inclus dans des sites stratégiques du SCoT sur un périmètre plus large que les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi. Ces dernières les prennent donc en compte dans les choix d'aménagement.

### Rôle et contenu au regard du PADD

Ces OAP contribuent particulièrement à mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :

- 1.5 : Concentrer et réguler le commerce de besoins occasionnels et exceptionnels sur quelques sites d'envergure en permettant leur modernisation,
- 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques,
- 2.7 : Favoriser une optimisation du foncier économique en assurant la densification de ces zones d'activités.

### Complémentarité avec le règlement

Ces orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement par la programmation, les principes de composition urbaine, d'aménagement de voirie, d'organisation des mobilités et les conditions de réalisation qui sont décrites et localisées sur un schéma.

Elles permettent aussi de mieux comprendre les intentions attendues pour ces projets par le texte et le schéma qui synthétisent l'ensemble des problématiques de vocation, paysage, composition urbaine, mobilité... ce que la lecture du règlement ne permet pas.

## Les orientations liées à la santé, au climat et à l'énergie

Ces orientations sont présentées dans la troisième partie des orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale nommé "C-1-3 Les orientations liées à la santé, au climat et à l'énergie".

Le rôle des documents d'urbanisme en matière de changement climatique, d'énergie et de santé à particulièrement était renforcé depuis la fin des années 2000 grâce aux lois Grenelle I en 2009 et Grenelle II en 2010 puis loi ALUR en 2014, loi de transition énergétique pour la croissance verte en 2015...

L'article L101-2 du code de l'urbanisme précise que les documents d'urbanisme "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- (...) "5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à répondre à ces enjeux. Elles sont thématiques et s'appliquent à l'ensemble du territoire métropolitain.

Elles ne constituent pas une politique sectorielle supplémentaire. Elles sont transversales, applicables à toutes les politiques d'habitat, d'activités et de mobilité... Leurs objectifs consistent à tendre vers un urbanisme :

- Favorable à la santé et au bien-être par une approche globale et positive de la santé,
- Prenant en compte les enjeux climatiques et énergétiques.

Pour atteindre ces objectifs, et en cohérence avec les objectifs du PADD, 12 orientations sont définies.

Les six premières orientations sont relatives à la santé, risque, nuisance et sécurité :

- Orientation 1 : Limiter l'exposition des populations aux nuisances atmosphériques et sonores,
- Orientation 2 : Prévenir des risques et nuisances / assurer la gestion du réseau des lignes Hautes Tensions (HT) – Très Hautes Tensions (THT) dans les zones de vigilance,
- Orientation 3 : Prendre en compte la pollution des sols dans les projets d'aménagement et de construction (pollution avérée et suspectée, pollution des sols miniers),
- Orientation 4 : Limiter les risques / Appliquer des dispositions constructives adaptées aux différents mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles, affaissement-tassement des sols, effondrement liés aux carrières souterraines),
- Orientation 5 : Limiter les émissions de radon dans les constructions,
- Orientation 6 : Développer les démarches d'Urbanisme Favorable à la Santé dans les projets d'aménagement.
- Orientation 7 : Prendre en compte les remontées de nappes subaffleurantes dans les projets de construction

Les orientations 1 à 4 s'appliquent aux terrains concernés par les risques énumérés. Les orientations 5 et 6 s'appliquent à tous les terrains.

Les 6 dernières orientations sont liées au climat et à l'énergie :

- Orientation 8 : ~~Conception bioclimatique~~ **Transition énergétique et adaptation**,
- Orientation 9 : Ambitions carbone,
- Orientation 10 : Recommandations à l'échelle du quartier ou de l'opération d'aménagement,
- Orientation 11 : Recommandations à l'échelle de l'îlot,
- Orientation 12 : Recommandations à l'échelle de la parcelle ou du bâtiment.

Le PLUi, par son positionnement à l'articulation entre la planification territoriale sur de grands territoires et les aménagements opérationnels, constitue une échelle d'action stratégique dans l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques ainsi que la transition énergétique.

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent un outil intéressant pour mettre en application ces objectifs puisqu'elles permettent d'établir des recommandations pour les différentes échelles de projet : d'un bâtiment, d'un îlot à un quartier. Elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité qui garantit la souplesse nécessaire pour trouver des solutions diversifiées et adaptées au contexte de chaque projet selon son ampleur et sa position géographique.

Les orientations 8 à 12 portent deux objectifs majeurs, la conception bioclimatique et l'ambition carbone afin de mettre en œuvre sur le territoire métropolitain les objectifs nationaux de développement durable visant à lutter contre le changement climatique et s'adapter à ce changement ainsi que maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le détail des 12 orientations est le suivant :

#### **Orientation 1 : Limiter l'exposition des populations aux nuisances atmosphériques et sonores**

La préservation de la qualité de l'air et du niveau sonore est un enjeu urbain majeur sur la métropole rennaise. Plusieurs documents-cadre et de planification (PPA, PDU, PCAET, PPBE...) fixent des mesures destinées à lutter contre ces nuisances, notamment en limitant les sources polluantes (transports, activités, agriculture...).

En complément de ces orientations et actions, le PLUi intègre un dispositif visant à limiter les expositions des personnes, notamment des publics sensibles, de ces sources polluantes et nuisantes par la mise en place d'un ensemble de recommandations en complément de dispositions réglementaires.

Des principes d'évitement sont donc définis pour éviter d'exposer de nouvelles populations, en particulier les personnes sensibles dans des zones où la qualité de l'air est dégradée et où le niveau sonore est élevé et de construire de nouveaux équipements sources d'émission de polluants, à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles.

Des principes d'éloignement des constructions accueillants des publics sensibles et d'étude des conséquences pour toutes les populations de ces constructions à proximité de voies où la qualité de l'air est dégradée et où le niveau sonore est élevé sont recommandés.

Enfin, des principes d'organisation urbaine et architecturale et des dispositions constructives sont recommandés afin de favoriser l'écoulement des masses d'air et la dispersion des polluants atmosphériques.

Le dispositif repose sur le classement sonore des voies approuvé par l'État (voies de catégorie 1, 2 et 3) :

- 50 mètres (de part de d'autre de l'axe) sur les voies de catégorie 3,
- 75 mètres (de part de d'autre de l'axe) sur les voies de catégorie 2,
- 100 mètres (de part de d'autre de l'axe) sur les voies de catégorie 1.

Des prescriptions s'appliquent sur les zones de vigilance liées aux voies de catégorie 1 et 2, des recommandations sur les zones de vigilance liées aux voies de catégories 3.

Le dispositif pourra évoluer en fonction des futures modifications apportées à ce classement des voies

### **Orientation 2 : Prévenir des risques et nuisances / assurer la gestion du réseau des lignes Hautes Tensions (HT) – Très Hautes Tensions (THT) dans les zones de vigilance**

Rennes Métropole a défini plusieurs dispositions visant à faciliter la lecture, la compréhension et les instructions qui s'appliquent de manière homogène le long et aux abords des lignes Haute Tension (63 et 90 KV) et Très Haute Tension (225 et 400 KV) sur l'ensemble du réseau présent sur le territoire métropolitain. Le dispositif prend en compte à la fois le risque électrique, champs électromagnétiques, l'exploitation et la maintenance des lignes.

Des zones de vigilance sont instaurées autour des lignes intégrant l'ensemble des contraintes et risques dont la largeur a été établie en fonction des tensions des ouvrages avec une marge de sécurité pour prendre en compte les situations les plus contraignantes :

- 25 mètres (de part de d'autre de l'axe) sur les lignes de 63 et 90 KV,
- 50 mètres (de part de d'autre de l'axe) sur les lignes de 225 KV,
- 75 mètres (de part de d'autre de l'axe) sur les lignes de 400 KV.

Ces zones de vigilance ont pour but d'informer les pétitionnaires de la présence, dans ces zones, des contraintes, risques et nuisances auxquels ils s'exposent éventuellement.

### **Orientation 3 : Prendre en compte la pollution des sols dans les projets d'aménagement et de construction (pollution avérée et suspectée, pollution des sols miniers)**

Des principes généraux de vigilance en matière d'aménagement et de construction sont formulés à l'attention de tous les pétitionnaires afin de limiter l'exposition des populations aux

risques et nuisances sanitaires liés aux sols pollués. Il est donc recommandé de consulter les informations connues relatives aux usages précédents du terrain objet d'un projet.

### **Orientation 4 : Limiter les risques / Appliquer des dispositions constructives adaptées aux différents mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles, affaissement-tassement des sols, effondrement liés aux carrières souterraines)**

Des orientations d'aménagement et de programmation posent des principes d'aménagement et des recommandations pour les risques :

- Retrait-gonflement des argiles : recommandations constructives pour le bâti et particulières pour les plantations d'arbres afin de limiter les variations de volume des sols qui entraînent des désordres sur les constructions.
- Effondrement liés aux carrières souterraines : principes d'aménagement et recommandations constructives pour éviter l'effondrement des sols en cas de travaux de fondation des constructions ou infrastructures.
- Affaissement et tassement des sols : recommandations d'étude de sol pour les secteurs d'aléa faible dans l'objectif d'assurer la sécurité des biens et des personnes aux abords de l'ancienne mine sur la commune de Pont-Péan.

### **Orientation 5 : Limiter les émissions de radon dans les constructions**

Des recommandations sont proposées pour les projets d'aménagement et de construction afin de limiter les remontées de radon, gaz radioactif présent naturellement dans le sol et les roches. Toutes les communes sont concernées.

### **Orientation 6 : Développer les démarches d'Urbanisme Favorable à la Santé dans les projets d'aménagement**

Des recommandations et principes d'aménagements sont définis pour favoriser une meilleure prise en compte des déterminants de santé dans les opérations d'aménagement.

### **Orientation 7 : Prendre en compte les remontées de nappes subaffleurantes dans les projets de construction**

Des recommandations et principes d'aménagement sont définies pour limiter la remontée des eaux de nappes souterraines dans les constructions nouvelles et éviter les problèmes d'infiltration dans les sous-sols qui nécessitent un rejet dans les réseaux d'eaux pluviales. Ces recommandations Ils répondent aux enjeux de préservation de la ressource en eau, de lutte contre la pollution des nappes et participent à l'adaptation au changement climatique.

### **Orientation 8 : ~~Conception bioclimatique~~ Transition énergétique et adaptation**

Ces orientations visent à ~~participer à l'objectif~~ répondre aux enjeux de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique.

### **Orientation 9 : Ambitions carbone**

Ces orientations ont pour objectif de participer à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), l'adaptation au changement climatique et d'améliorer la qualité de l'air.

### **Orientation 10 : Recommandations à l'échelle du quartier ou de l'opération d'aménagement**

### **Orientation 11 : Recommandations à l'échelle de l'îlot**

### **Orientation 12 : Recommandations à l'échelle de la parcelle ou du bâtiment**

Ces 3 orientations (orientations 10 à 12) sont déclinées, chacune à leur échelle, au regard du :

- confort d'été (adaptation au phénomène d'îlot de Chaleur Urbain, réduction des besoins de rafraîchissement artificiels des bâtiments),
- confort d'hiver (réduction des consommations énergétiques par optimisation des apports solaires des bâtiments, bâtiments économes, confort thermique et qualités sanitaires intérieurs)
- de l'objectif de réduire l'impact carbone des aménagements et des bâtiments à la construction et tout au long de leur durée de vie, par le développement de l'emploi de matériaux faiblement émissifs et issus de filières locales (circuits courts),
- de l'objectif de renouveler les modes d'approvisionnement et de production énergétique (renforcement de la production énergétique renouvelable et des filières locales, maîtrise des émissions polluantes, optimisation de l'équilibre production / consommation),
- de l'objectif d'intégrer la végétalisation (amélioration des conditions de confort thermique des espaces urbains et des logements, renforcement de la présence du végétal) et prendre 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).

Ces recommandations s'appliquent à l'ensemble de la métropole et définissent un cadre d'intervention urbaine général dans lequel doivent s'inscrire tous les projets d'aménagement ou de construction.

### **Rôle et contenu au regard du SCoT**

Le SCoT fixe des orientations pour tendre vers un territoire "bas carbone" et prévenir les risques. Le PLUi répond à l'enjeu d'accueil de population prévu au SCoT par la construction de nouveaux logements et d'activités en encourageant la prise en compte du bioclimatisme, de la performance énergétique, de l'approvisionnement en énergie renouvelable, de l'utilisation de matériaux bio-sourcés ou de récupération. Ces objectifs sont développés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Rôle et contenu au regard du PADD**

Ces orientations d'aménagement et de programmation permettent de traduire les orientations générales du PADD qui visent à inscrire la métropole dans une dynamique de transition par les orientations :

- 7 : Valoriser l'armature agronaturelle pour structurer le développement du territoire,
- 8 : Construire une "métropole du bien-être" au service de ses habitants intégrant la santé et la gestion des risques dans les projets et limitant les nuisances,
- 9 : Engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique.

La santé, le climat et l'énergie sont étroitement liés dans l'objectif d'améliorer la qualité du cadre de vie et le bien-être des populations. La Métropole rennaise est résolument engagée dans cette voie, à tous les niveaux, dans toutes les politiques publiques.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les leviers d'action du PLUi en matière de santé, d'énergie et de climat se situent au croisement de politiques sectorielles (habitat, mobilité, ...). Il ne s'agit pas d'une politique supplémentaire, mais d'une façon de traiter les différentes politiques déjà mobilisées sur le territoire. C'est pourquoi, le choix de chaque zonage s'est aussi fait au regard de ces enjeux et, parfois, des outils réglementaires spécifiques sont appliqués dans un souci de résilience du territoire afin de veiller à la qualité de vie des habitants.

Ces orientations d'aménagement et de programmation complètent donc le dispositif réglementaire par des recommandations sur différents thèmes. Elles s'appliquent dans un



rapport de compatibilité qui permet la souplesse nécessaire pour que chaque projet trouve la solution la plus adaptée aux enjeux de santé, d'énergie et de climat à partir des règles morphologiques imposées pour chaque zone (implantation, hauteur, coefficient de végétalisation, ...).

Pour les orientations relatives à la santé, risques et nuisances, le détail des compléments apportés au règlement par ces orientations d'aménagement et de programmation est le suivant :

**Orientation 1 : Limiter l'exposition des populations aux nuisances atmosphériques et sonores** : Le règlement fixe des règles interdisant certaines destinations aux abords des voies de catégorie 1 et 2 dans des périmètres définis au règlement graphique. Les orientations d'aménagement et de programmation n'établissent que des recommandations pour les voies de catégorie 3 ; ces dernières étant susceptibles d'évoluer (sur classement ou déclassement) lors de la révision du classement sonore des voies en cours de révision par l'État.

**Orientation 2 : Prévenir des risques et nuisances / assurer la gestion du réseau des lignes Hautes Tensions (HT) – Très Hautes Tensions (THT) dans les zones de vigilance** : Le règlement fixe des conditions spéciales aux constructions autorisées dans les périmètres définis au règlement graphique et interdit notamment la création et le changement de destination de certains équipements accueillant des publics sensibles en bas âge par application des instructions préventives de l'ANSES. Les orientations d'aménagement et de programmation apportent un complément sur le champ d'application de ces dispositions et les modalités de collaboration et d'intervention de RTE lors de projets urbains.

**Orientation 3 : Prendre en compte la pollution des sols dans les projets d'aménagement et de construction (pollution avérée et suspectée, pollution des sols miniers)** : Le règlement ne définit pas de disposition spécifique sur les sols pollués. Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des recommandations pour :

Les secteurs d'information des sols (SIS) qui correspondent aux terrains où la pollution est avérée sont annexés au PLU pour information.

Les terrains dont la pollution est avérée ou suspectée qui identifiés dans les bases de données BASOL et BASIAS.

Les terrains pollués par l'ancienne mine de Pont-Péan qui font l'objet de mesures de prévention du saturnisme infantile.

**Orientation 4 : Limiter les risques / Appliquer des dispositions constructives adaptées aux différents mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles, affaissement-tassement des sols, effondrement liés aux carrières souterraines)** : En complément des dispositions imposées au règlement pour les secteurs où l'aléa est considéré fort et très fort, cette orientation d'aménagement et de programmation fixe des recommandations d'étude de sol pour les secteurs d'aléa faible.

**Orientation 5 : Limiter les émissions de radon dans les constructions** : Les émissions de radon ne font pas l'objet de dispositif particulier au règlement. S'agissant de recommandations, elles sont intégrées à cette orientation d'aménagement et de programmation thématique.

**Orientation 6 : Développer les démarches d'Urbanisme Favorable à la Santé dans les projets d'aménagement** : Les principes d'aménagements développés ne relèvent pas de règles qui peuvent être imposées au règlement. C'est pourquoi, ils sont développés dans cette orientation d'aménagement et de programmation thématique.

**Orientation 7 : Prendre en compte les remontées de nappes subaffleurantes dans les projets de construction** : ~~le règlement ne fixe pas de règle particulière sur ce sujet, les études n'étant pas encore suffisamment précises concernant les périmètres des zones sensibles au phénomène de remontées de nappes. C'est pourquoi, cette orientation d'aménagement indique des recommandations.~~ Le règlement impose 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 doivent rejoindre 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. Les principes d'aménagement de l'OAP sont complémentaires au règlement en indiquant des recommandations pour répondre à l'exigence réglementaire.

**Orientation 8 : ~~Conception bioclimatique~~ Transition énergétique et adaptation** : Le règlement fixe des règles morphologiques d'implantation, de hauteur au regard des ambiances urbaines souhaitées pour chaque secteur ~~et des règles de performance énergétique et environnementale visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique par le biais de règles au choix dont l'une consiste à 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 et une autre 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.~~ Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le dispositif par des principes d'aménagement qu'il est recommandé de mettre en œuvre afin de réduire les

consommations énergétiques par optimisation des apports solaires des bâtiments, de construire des bâtiments économes et d'assurer un confort thermique et des qualités sanitaires intérieures aux logements.

**Orientation 9 : Ambitions carbone :** Le règlement impose des règles de performance énergétique et environnementale visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique par le biais de règles au choix dont l'une consiste à réduire l'empreinte carbone des constructions 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 ~~recommande~~ et impose l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés ~~et l'impose~~ en majorité pour les abris des jardins collectifs (jardins familiaux et jardins partagés). Les orientations d'aménagement et de programmation apportent des compléments en terme de recommandations par le développement de l'emploi de matériaux faiblement émissifs et issus de filières locales (circuits courts) dans l'objectif d'une plus grande sobriété de l'économie pour rendre la consommation de ressources soutenable et réduire la production de déchets.

**Orientation 10 : Recommandations à l'échelle du quartier ou de l'opération d'aménagement**

**Orientation 11 : Recommandations à l'échelle de l'îlot**

**Orientation 12 : Recommandations à l'échelle de la parcelle ou du bâtiment**

En cohérence avec les orientations 10, 11 et 12, le règlement fixe des règles morphologiques d'implantation et de hauteur au regard des ambiances urbaines souhaitées pour chaque secteur. Il autorise en saillie des constructions les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, ...). D'autres recommandations sont intégrées en complément dans les orientations d'aménagement et de programmation sur ce thème (renforcement de la production énergétique renouvelable et des filières locales, maîtrise des émissions polluantes, optimisation de l'équilibre production / consommation).

Le règlement impose également des règles de végétalisation avec un coefficient de végétalisation dont l'objectif vise, entre autres, à limiter le phénomène d'îlot de Chaleur Urbain. Le respect d'un coefficient de végétalisation comprenant des normes différentes, adaptées selon les différentes zones urbaines et une règle de gestion des eaux pluviales sur le terrain participent toutes les deux à la lutte contre l'imperméabilisation des sols et renforcer

la présence du végétal. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent ce dispositif par des principes d'aménagement plus larges (amélioration des conditions de confort thermique des espaces urbains et des logements, économie de la ressource en eau, ...) et à réduire les besoins de rafraîchissement artificiels des bâtiments.



## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation communales

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles définies à l'échelle de chaque commune.

Elles présentent d'une part le projet urbain de développement chaque commune et d'autre part les orientations d'aménagement de quartier.

Elles sont présentées sous la forme de 43 cahiers, chacun étant dédié à une commune.

Les schémas des OAP communales indiquent les affectations principales sur les espaces urbains. Le terme de "dominante" dans la légende n'exclut pas un autre type de vocation ou d'usage. Par exemple, un secteur à dominante habitat peut intégrer des équipements, des commerces, services, des activités.

### Le projet urbain de développement communal

Une carte de synthèse et un texte d'accompagnement permettent d'exprimer le projet de développement de chaque commune.

### Rôle et contenu au regard du SCoT

Le projet urbain de développement de chaque commune est compatible avec les orientations du SCoT que ce soit en matière d'armature urbaine, d'organisation commerciale du territoire, de principes paysagers de la ville archipel, de préservation des espaces agronaturels, de biodiversité et capital environnemental, de limitation de la consommation des espaces agronaturels, d'optimisation des déplacements, d'organisation de l'offre en logements, de développement des activités économiques, ...

### Rôle et contenu au regard du PADD

Le projet urbain communal correspond à une traduction territorialisée du projet d'aménagement et de développement durables à l'échelle de chaque commune.

Il permet à chaque commune d'afficher ses intentions et sa réflexion qui participent au projet global du PADD. C'est donc la somme de ces projets communaux qui assure la mise en œuvre globale du PADD.

### Complémentarité avec le règlement

Le règlement détermine le zonage applicable sur chaque terrain des communes. Ce zonage a été défini en cohérence avec le projet communal développé dans les orientations d'aménagement et de programmation d'échelle communale. Sa présentation dans les orientations d'aménagement et de programmation rend plus lisible le projet de développement de chaque commune et facilite sa compréhension.

Par exemple, les extensions urbaines exprimées sous la forme de hachures au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation communale trouvent leur traduction en zone à urbaniser (1AU ou 2AU) au règlement graphique.

## Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier

---

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier ont vocation à édicter des dispositions permettant l'aménagement d'un secteur.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (art. L151-7 du code de l'urbanisme). Elles délimitent donc des périmètres opérationnels. En renouvellement urbain, les terrains aux franges du périmètre pourront être intégrés au projet en cas d'opportunité.

Elles permettent de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (art. L151-7 du code de l'urbanisme).

En présence d'un projet, elles constituent un outil d'accompagnement en précisant de façon plus ou moins détaillée les conditions de sa mise en œuvre et les paramètres à prendre en compte. Dans le cas inverse, elles sont utilisées comme opportunité de susciter un projet.

Elles comprennent toutes :

- Une description du site (localisation dans la commune, superficie, occupation ou usage des sols actuels),
- Des enjeux et objectifs,
- La vocation et la programmation prévue en terme de mixité fonctionnelle et sociale, densité attendue,
- Des principes de composition urbaine afin de traiter des formes urbaines, des lisières, des qualités environnementales et prévention des risques, des mobilités.
- Des conditions de réalisation : par exemple, à l'aménagement d'une seule opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux pour les zones AU ; à l'aménagement d'une seule opération d'ensemble en zone U.

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation (terrains classés en zone 1AU) dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation de quartier. Elles sont parfois nécessaires en zone U notamment pour organiser les opérations de renouvellement urbain ou de densification.

Pour toute autorisation d'urbanisme demandée, le projet doit respecter de manière souple les principes contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation de quartier. Le rapport de compatibilité implique de ne pas aller à l'encontre des orientations retenues.

La représentation graphique utilisée vise à garantir un rapport de compatibilité. C'est pourquoi il s'agit d'un schéma qui ne s'appuie pas sur le cadastre comme le règlement graphique.

Les périmètres des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables sont délimités au règlement graphique (plan thématique "périmètres des OAP").

Le code de l'urbanisme offre désormais la possibilité de recourir à deux types d'orientations d'aménagement et de programmation : avec ou sans règlement.

### **Les orientations d'aménagement et de programmation avec règlement**

---

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation de quartier dont les conditions d'aménagement sont définies en complémentarité avec les dispositions du règlement.

#### **Rôle et contenu au regard du SCoT**

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier sont compatibles avec les orientations du SCoT.

#### **Rôle et contenu au regard du PADD**

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier sont élaborées en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Elles concourent à sa mise en œuvre.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier sont complémentaires avec le règlement car elles énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

## **Les orientations d'aménagement et de programmation sans règlement**

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement ne sont pas définies avec des dispositions du règlement.

Elles permettent de délivrer les autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité quand les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas suffisamment précises pour être définies par le règlement.

En application de l'article R151-8 du code de l'urbanisme elles comportent obligatoirement un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et portent au moins sur les sujets suivants :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'expression des orientations est le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Les OAP sans règlement concernent les secteurs suivants :

- Cesson-Sévigné : Secteur du Haut Grippé
- Chantepie : Secteur de la Hallerais

Elles donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires. Elles donnent aux porteurs de projet une souplesse dans la mise en œuvre de ces opérations d'aménagement d'ensemble pour lesquelles l'innovation architecturale est souhaitée.

Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer selon le régime actuellement prévu par les articles R. 111 du code de l'urbanisme qui restent inchangés par le présent décret, à savoir les articles :

- R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
- R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Rôle et contenu au regard du SCoT**

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier sont compatibles avec les orientations du SCoT.

### **Rôle et contenu au regard du PADD**

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier sont élaborées en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Elles participent à sa mise en œuvre.

### **Complémentarité avec le règlement**

Au sein du périmètre de ces orientations d'aménagement et de programmation, aucune disposition du règlement ne s'applique. Le développement est encadré uniquement par l'orientation d'aménagement et de programmation de quartier. Cette dernière comporte obligatoirement les éléments de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.



# Partie 3

## Explication des choix retenus pour établir le règlement

L'article L151-8 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme.

Le 2° de l'article R151-2 du code de l'urbanisme introduit l'obligation de démontrer la nécessité des règles édictées par le règlement au regard des objectifs du PADD. Le 3° pose l'obligation de justifier leur complémentarité avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les secteurs couverts par ces dernières.

Le rapport de présentation doit donc rendre compte de l'adéquation du recours au règlement et aux OAP pour la mise en œuvre du projet de territoire. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement en réaffirmant sa vocation à traduire techniquement les orientations stratégiques du PADD.

En application de l'article L151-9 du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et agricoles (A) et Naturelles ou forestières (N et NP) à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Pour mettre en œuvre le PADD, le 2° de l'article R151-2 consacre la possibilité pour les auteurs de PLU de différencier les règles en fonction :

- Du caractère existant ou nouveau de la construction ;
- Des dimensions de la construction ;
- Des destinations (art. R151-27) et sous-destinations (art. R151-28) de constructions.

## 1. L'organisation générale du règlement

Le règlement du PLUi est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent. Le règlement littéral fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique.

### La structure du règlement graphique

Le règlement graphique comporte différents plans et listes afin de garantir la lisibilité des nombreuses informations qui le composent :

- Des plans de zonage qui couvrent l'ensemble du territoire à l'échelle 1/2 000<sup>e</sup> et 1/2 500<sup>e</sup> indiquent les limites de zones et les outils réglementaires graphiques applicables sur chaque terrain. Un plan de synthèse reportant uniquement le zonage simplifié en couleur représenté à l'échelle de chaque commune (du 1/4 000<sup>e</sup> au 1/12 000<sup>e</sup>) facilite la lecture du zonage par commune. Un plan de synthèse du zonage simplifié en couleur de toute la métropole au 1/45 000<sup>e</sup> donne une vision globale du zonage sur le territoire.
- Des plans thématiques qui renseignent certains thèmes : hauteurs, coefficients de végétalisation, gestion des eaux pluviales, stationnement, santé / risques / sécurité (zones de vigilance Air/bruit – lignes HT/THT et mouvements de terrains), mixité sociale et les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation.
- Des plans de détail qui concernent certains îlots ou secteurs nécessitant un niveau de précision plus fin que les plans de zonage.
- Des plans masse cotés en 3 dimensions sur certains secteurs ou îlots.
- Des plans d'épannelage fixant les hauteurs sur voie des constructions sur des secteurs constitués dans les centres villes.
- Une liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation
- Une liste du patrimoine bâti d'intérêt local

La légende des dispositions portées au règlement graphique et leurs effets sont détaillés dans le règlement littéral.

## La structure du règlement littéral

---

La structure du règlement s'inscrit dans l'esprit de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU. Le Code de l'Urbanisme a ainsi fait l'objet d'une recodification visant une mise en conformité avec les dispositions issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), et une modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La délibération du Conseil Métropolitain du 13 décembre 2018 a acté le choix de la nouvelle codification du règlement.

Le règlement est profondément renouvelé dans sa structure grâce à l'utilisation de nouveaux outils, rendus possibles par les évolutions du code de l'urbanisme. Ces nouveaux outils proposés par la réforme de la structure du règlement favorisent l'urbanisme de projet et assurent à la collectivité une plus grande liberté pour définir la règle. En effet, aucune disposition ayant vocation à figurer dans le règlement n'est désormais obligatoire.

Cette nouvelle structure a également transformé les 9 destinations prévues auparavant en 5 grandes destinations et ~~20-23~~ sous-destinations (arrêté du 10 novembre 2016 ~~modifié~~).

**Le règlement : 5 destinations et 20 23 sous-destinations des constructions**

<p>Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu – JORF n°0274 du 25 novembre 2016</p> <p>Modifié par arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu</p> <p>Modifié par arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu</p>	
<p><b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b></p>	<p><b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées <del>au logement du matériel, des animaux et des récoltes,</del> stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du <u>code de l'urbanisme</u>.</p>
	<p><b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
<p><b>HABITATION</b></p>	<p><b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements. La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>
	<p><b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
<p><b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b></p>	<p><del><b>Artisanat &amp; Commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</del> Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique</p>
	<p><b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration <del>ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale</del> sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</p>

	<p><b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>
	<p><b>Activités de service</b> <del>où s'effectue l'</del> <b>avec accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, <b>notamment médicaux</b>, et accessoirement la présentation de biens.</p>
	<p><b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p>
	<p><b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p><b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b></p>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public. <del>Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</del> Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p><b>Salles d'art et de spectacles</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p><b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p><b>Lieu de culte</b> : Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
	<p><b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinées à</p>



	accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment <b>les lieux de culte</b> , les salles polyvalentes <b>et</b> les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive <b>et manufacturière</b> du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle <b>et manufacturière</b> du secteur secondaire ainsi que les constructions <b>destinées aux activités</b> artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées <b>à la logistique</b> , au stockage <b>ou à l'entreposage</b> des biens <b>sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données ou à la logistique.</b>
	<b>Bureau</b> : constructions <b>fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</b> , destinées <b>notamment</b> aux activités de direction, <b>de communication, et de</b> gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires <b>et également des administrations publiques et assimilées.</b>
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b> : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. <b>Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Le nouveau règlement du PLUi est désormais articulé autour de 3 axes majeurs :

- L'affectation des zones et la destination des constructions ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Les équipements et les réseaux.

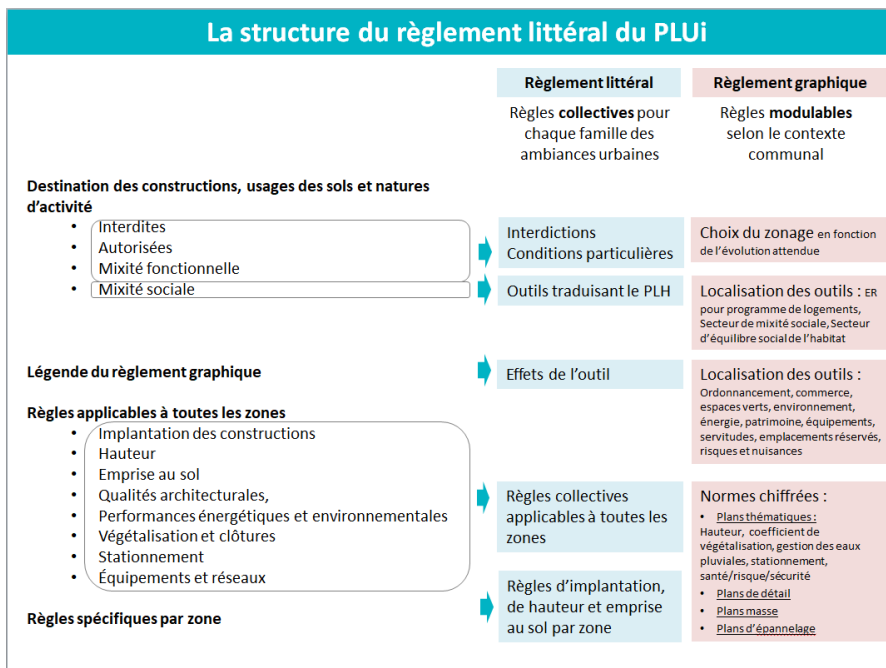
Afin d'éviter d'écrire les mêmes règles plusieurs fois, le règlement littéral du PLUi est donc conçu, du plus général au particulier. Il est organisé selon le sommaire suivant :

- Mode d'emploi pour définir un projet
- Présentation du règlement
- Titre I : Modalités d'application du règlement
- Titre II : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Titre III : Légende du règlement graphique
- Titre IV : Règles littérales applicables à toutes les zones
- Titre V : Règles spécifiques aux zones
- Titre VI : Définitions
- Annexe : Règles architecturales particulières

Le règlement comporte des règles collectives applicables à tout le territoire et des règles personnalisables par commune.

Pour les zones urbaines, afin de définir un règlement commun permettant une approche métropolitaine à toutes les situations urbaines souhaitées à l'horizon 2035 sur le territoire des 43 communes, le parti pris a consisté à définir des règles collectives dans le règlement littéral et la possibilité de définir des normes différenciées, adaptées à chaque projet urbain de développement des communes, dans le règlement graphique.

Par exemple, le règlement littéral fixe des règles collectives pour les hauteurs des constructions (mode de calcul et autres spécificités) et les normes maximales de hauteur sont définies au règlement graphique (plan thématique Hauteur) afin qu'elles soient adaptées au contexte local de chaque commune. Il en est de même pour les autres normes de coefficient de végétalisation, de stationnement et mixité sociale.



Concernant les zones agro-naturelles, le règlement est collectif car il n'est pas apparu nécessaire de fixer des règles différenciées selon les communes. En effet, les zones agricoles et naturelles correspondent au socle territorial commun à l'ensemble du territoire.

## 2. La philosophie du règlement

Les différentes zones sont définies au regard des destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités qui y sont autorisées ou interdites et des formes urbaines existantes ou souhaitées.

### Des ambiances urbaines et naturelles au zonage

Un diagnostic morphologique fondé sur l'analyse des formes urbaines et des espaces libres qui participent au ressenti de l'ambiance urbaine d'un quartier a permis de déterminer 6 grandes ambiances urbaines présentes dans le territoire métropolitain :

- Centres-bourgs, centres villes et places
- Maisons et jardins
- Immeubles et abords
- Parcs d'activités
- Campagne
- Ensemble historique et paysager



#### CENTRES-BOURGS, CENTRES-VILLES ET PLACES

Atelier Régl. : 08/06/2017  
→ Centre-ville / centre-bourg patrimonial et moderne  
→ Faubourgs



#### MAISONS ET JARDINS

Atelier Régl. : 09/05/2017  
→ Maisons de ville  
→ Habitat groupé  
→ Lotissement pavillonnaire  
→ Maisons isolées



#### IMMEUBLES ET ABORDS

Atelier Régl. : 08/06/2017  
→ Collectifs et espaces verts  
→ Collectifs et voies structurantes



#### PARCS D'ACTIVITÉS

Alimenté par le Schéma d'Aménagement Économique (SAE)  
→ Parc industriel et artisanal  
→ Parc tertiaire  
→ Parc commercial



#### CAMPAGNE

Séminaire / atelier 05/07/2017

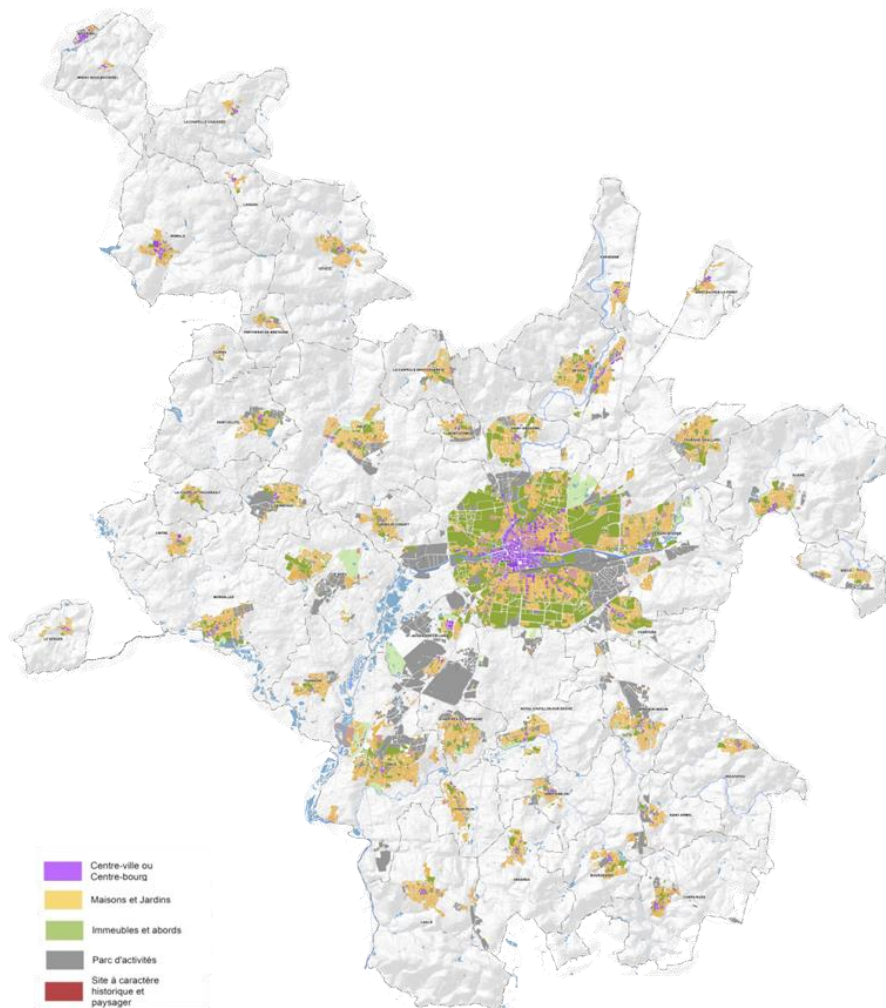


#### ENSEMBLE HISTORIQUE ET PAYSAGER

Alimenté par les études patrimoniales

Une approche harmonisée des ambiances urbaines actuelles sur l'ensemble des communes a donc été réalisée pour l'élaboration du projet de règlement.

Les ambiances urbaines existantes :



À partir de ce diagnostic, les ambiances urbaines souhaitées à l'horizon 2035 ont été travaillées avec l'ensemble des élus du territoire métropolitain. Les différentes zones urbaines et leurs secteurs découlent de ce travail collectif.



Ce travail a également été réalisé pour l'ambiance "campagne" afin d'envisager tous les cas de figure existants et souhaités sur la métropole.

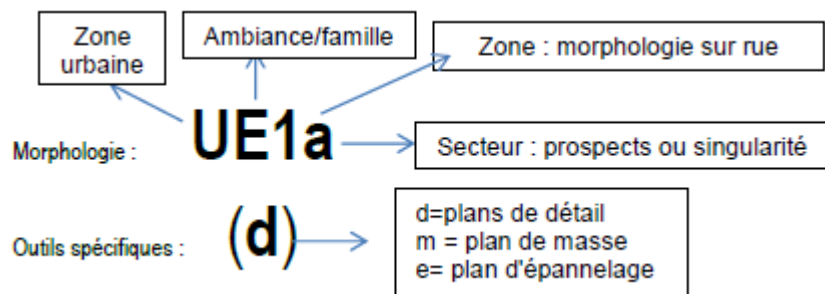
Au sein de chacune des 6 ambiances urbaines, des familles ont été définies en fonction de leurs différences d'implantation du bâti pour les zones urbaines mixtes ou de destination autorisées pour les zones d'activités et certaines zones d'équipements d'intérêt collectif ou services publics.

CHAQUE FAMILLE EST DÉCLINÉE EN 1 ZONAGE

AMBIANCES	FAMILLES	
CENTRE-VILLE, CENTRE-BOURG	Centre-ville et centre-bourg patrimonial et moderne	UA
	Faubourgs	UB
IMMEUBLES ET ABORDS	Immeubles collectifs dans un espace vert	UC
	Immeubles collectifs sur voie structurante	UD
MAISONS ET JARDINS	Maisons de ville	UE
	Habitat groupé / lotissement pavillonnaire	UE
	Maisons isolées	UE
	Secteurs à restructurer	UE
PARCS D'ACTIVITÉS	Zones d'activités	Ui
	Zone agricole	A
	Zone naturelle	N
CAMPAGNE	Zone naturelle protégée strictement	NP
	Équipements d'intérêt collectifs et services publics	UG
SECTEURS SPECIFIQUES	Secteurs opérationnels	UO
	Secteurs à urbaniser	AU

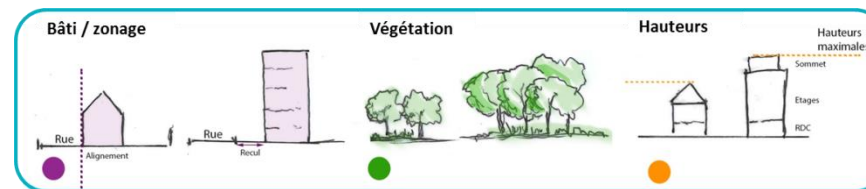
Chaque famille a donné lieu à une zone du règlement et pour certaines des secteurs ont été créés au sein de la zone afin de distinguer les destinations qui y sont autorisées ou différents cas d'implantation du bâti.

Le choix des zones est donc lié à la fois aux destinations qui y sont autorisées et aux formes urbaines qu'elles produisent.

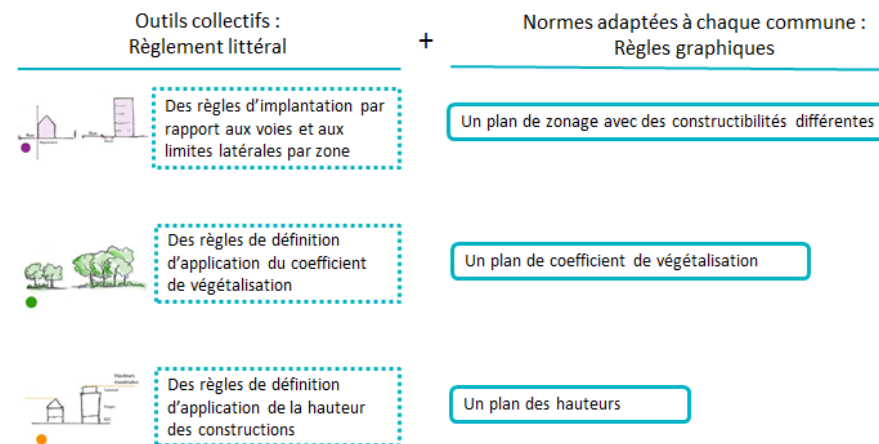


## Trois curseurs pour encadrer l'évolution des formes urbaines

Le règlement définit trois curseurs pour encadrer l'évolution des formes urbaines : le zonage, la part de végétalisation imposée et les hauteurs maximales autorisées.



Ces trois curseurs sont communs à tout le territoire dans leur définition et leur mode d'application mais le pourcentage de végétalisation imposé et les hauteurs maximales autorisées varient selon le contexte de chaque commune.



La logique est inversée par rapport aux PLU communaux antérieurs. Ce n'est plus l'emprise au sol autorisée qui définit la constructibilité d'un terrain mais la part de végétalisation minimale à atteindre croisée avec les règles d'implantation et de hauteur qui permet de déduire les espaces constructibles.



## Le zonage

Le plan de zonage indique le nom de la zone ou du secteur de zone qui est affecté sur chaque terrain. Le règlement littéral régit pour chaque zone ou secteur de zone l'implantation possible des constructions selon l'ambiance urbaine choisie.

## Le coefficient de végétalisation

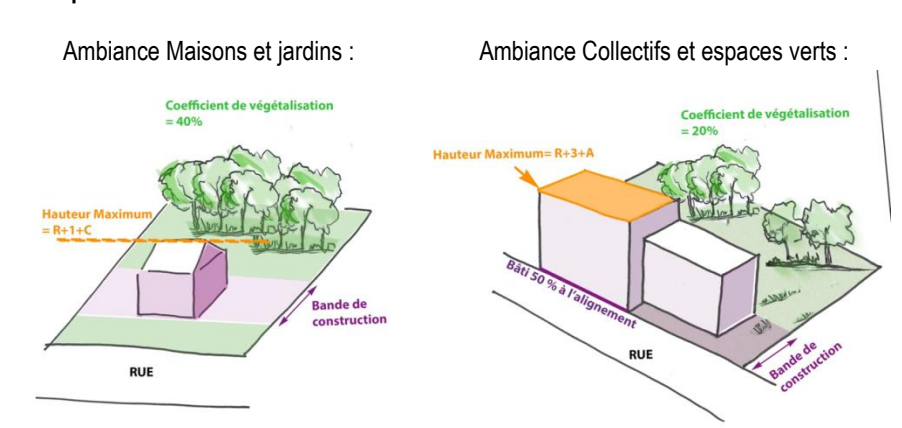
Le règlement littéral fixe la règle de végétalisation et indique le mode de calcul du coefficient de végétalisation pour les terrains concernés.

Le plan du coefficient de végétalisation fixe le pourcentage minimal attendu de végétalisation sur le terrain (pleine terre et/ou surfaces éco-aménagées selon les cas) et précise s'il est possible d'utiliser les bonus ou non à l'occasion d'un projet de construction. Le pourcentage à atteindre du coefficient de végétalisation ne suit pas toujours les limites de zonage des zones urbaines car au sein d'une même zone, des coefficients différents peuvent être nécessaires en fonction de l'état existant ou de l'objectif de végétalisation plus ou moins élevé recherché.

## Le plan des hauteurs

Il régit la hauteur maximale des constructions sans nécessairement suivre les limites de zone.

### Exemples :



## Des règles quantitatives et des règles qualitatives

La constructibilité est gérée à la fois par des règles quantitatives et des règles qualitatives.

Les règles quantitatives constituent une norme absolue visant à donner un cadre minimal à la composition urbaine en lien avec la morphologie existante ou celle recherchée au travers des règles d'implantation, de prospects, de gabarits par rapport aux voies, de hauteurs maximales, d'organisation du stationnement mais aussi de végétalisation. Une emprise au sol pour certains types de construction est fixée lorsqu'il est nécessaire de limiter leur évolution (les logements existants dans les zones d'activités) ou leur impact sur la consommation des espaces agricoles ou naturels (constructions dans les zones d'équipement d'intérêt collectif UGI et UGn, logements en campagne...)

Les règles qualitatives constituent une norme relative, rédigée en mentionnant l'objectif à atteindre, sans imposer de moyens. L'atteinte de l'objectif est obligatoire mais sa mise en œuvre est variable selon le contexte de chaque projet. Elles sont particulièrement adaptées pour s'adapter à la multiplicité des situations d'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte géographique et patrimonial. Elles imposent d'une part de réfléchir à l'impact du projet au regard de la topographie du site (terrain en pente ou non mais aussi son positionnement en fond de vallée, sur un coteau ou sur un plateau), et des vues ou perspectives à préserver ou à créer. Elles nécessitent aussi de penser à la façon dont le projet s'accroche aux constructions voisines qu'elles soient patrimoniales ou non. Dans certains cas, un retrait par rapport aux constructions voisines sera nécessaire pour assurer la mise en valeur de cet édifice préservé dans le cadre d'un projet, dans d'autres contextes la mitoyenneté pourra être plus intéressante et nécessitera d'adapter la hauteur de la nouvelle construction en partie ou en totalité.

La valeur des règles qualitatives est aussi importante que les règles quantitatives. Les règles normées et qualitatives sont indissociables et concourent, ensemble, aux objectifs morphologiques poursuivis en terme de forme urbaine.

## Des règles générales et des règles alternatives

---

Pour chaque disposition du règlement, des règles générales sont établies. Toutefois, dans certains cas prévus au règlement, il peut être admis de mettre en œuvre une règle alternative. Il s'agit d'une norme relative prévoyant des exceptions à la règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Elles sont rédigées de manière quantitative ou qualitative selon les cas.

La mise en œuvre d'une règle alternative constitue donc une application du règlement lorsque seront réunies les conditions prévues à cet effet.

Il ne s'agit pas d'un droit pour le pétitionnaire. La règle alternative peut être autorisée ou même imposée par la collectivité si le projet le nécessite au regard de particularités liées au contexte urbain, aux particularités géographiques ou topographiques du site, au patrimoine (bâti ou végétal), aux constructions existantes ne respectant pas les règles générales...

Ces règles alternatives peuvent s'appliquer aux constructions neuves comme aux constructions existantes.

Elles sont déterminées en cohérence avec les orientations du PADD.

### 3. Les dispositions réglementaires en faveur de la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La délimitation de 78,6% du territoire métropolitain (55 907 ha) en zones agricoles et naturelles dans lesquelles la constructibilité est limitée aux usages agricoles permet de limiter la consommation foncière de ces espaces.

Les zones agricoles (zones A hors STECAL) couvrent 45% du territoire.

Les zones naturelles (zones N+NP hors STECAL) représentent 33% du territoire. Parmi ces zones naturelles, 20% (14 274 ha) sont strictement protégés par la zone NP.

Les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) identifiés à titre exceptionnels en campagne sont pour la majorité identifiés sur des sites déjà urbanisés et consommés :

- Les 8 hameaux d'habitat constructibles répondent à des critères stricts qui ne les rendent constructibles que dans les dents creuses. Leur extension est interdite. Ils ne représentent que 45 ha, soit 0,06% du territoire métropolitain.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : le-site identifié pour l'implantation de yourtes est lié à un usage agricole et ce type de STECAL est par définition réversible (surface totale = 0,12 ha soit 0,00018% du territoire).
- Les 25 STECAL activités représentent 23,4 ha, soit 0,03% du territoire : seules certaines activités économiques existantes sont concernées afin de permettre leur développement mesuré sur place.
- 1 STECAL activités en lien avec l'économie sociale et solidaire
- Les ~~14~~ 34 STECAL ~~aires-d dédiés à l'accueil des gens du voyage (21-26 ha, soit 0,03 0,04% du territoire) ne comportent que 4 nouveaux sites. Les autres concernent des aires d'accueil existantes.~~
- Les ~~19~~ 29 STECAL loisirs-tourisme (~~39,5 47,28 ha, soit 0,06 0,07% du territoire) concernent 13 21 sites d'activités déjà existantes et 6 10 nouveaux sites.~~

Seuls ~~66-102~~ STECAL sont délimités au PLUi qui s'applique sur 43 communes.

Ils ne représentent que ~~0,19 0,21~~ % du territoire (~~135,6 150~~ ha). ~~Parmi eux, 55 correspondent à des sites déjà consommés et seulement 11 à des secteurs qui vont consommer des espaces agricoles et naturels de manière très encadré par le règlement pour limiter l'imperméabilisation des sols.~~

Par ailleurs la réduction d'environ 1045 ha de zones à urbaniser des PLU et POS précédents (soit presque 43 %) et la mobilisation de seulement 2 041 ha de zone AU au PLUi approuvé en 2019 (soit 1 589 ha de moins que les 3 630 ha potentiels du SCoT) participe aussi à la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

	POS et PLU en vigueur avant le PLUi (hors Bécherel et Miniac/Bécherel qui n'ont pas de POS ou PLU)	PLUi de 2019	Évolution
<b>Zones agricoles</b> (zones A des PLU et NC des POS)	27 209 ha	32 025 ha	+ 15 %
<b>Zones naturelles</b> (zones N et NP des PLU et ND des POS)	23 284 ha	24 759 ha	+ 6 %
<b>Total</b>	<b>50 493 ha</b>	<b>56 784 ha</b>	<b>+ 11 %</b>

Ainsi, le PLUi approuvé en 2019 compte 11 % de zones agricoles et naturelles de plus que les POS et PLU en vigueur avant le PLUi.

De plus au sein des zones AU, près de la moitié (48,6 %) ne sont pas encore ouvertes à l'urbanisation au PLUi approuvé en 2019. Elles devront faire au préalable l'objet d'une adaptation du PLUi qui devra justifier de l'intérêt à opérer cette urbanisation.

## 4. Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces bâtis

Dans les zones urbaines, les dispositions réglementaires favorisent la densification des espaces déjà bâtis par différentes mesures dans le respect des morphologies existantes à préserver ou souhaitées. Ces mesures sont variées.

Les zones urbaines mixtes favorisent la cohabitation de différentes destinations au sein d'une même construction ou d'un même quartier permettant aux habitants de bénéficier de commerces, services, équipements, activités compatibles avec l'habitat à proximité de leur logement. Facilement accessibles à pied ou à vélo depuis ou vers le centre-ville, elles favorisent aussi les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Cette mixité des destinations favorise l'optimisation du foncier.

Certains secteurs de zones urbaines, autorisent la construction en second rang : UA1b, UA1c, UB2a, UB2b, UC1, UC2, UD2b, UD2d, UE1b, UE2b, UE2d, UE3 ; ce qui participe à une gestion économe du foncier en permettant la densification des espaces déjà urbanisés.

Les règles d'implantation du bâti de toutes les zones favorisent la densification. Selon les zones, le bâti est soit privilégié en bordure de voie ou emprise ouverte au public (alignement ou léger recul), soit implanté librement. L'implantation est presque toujours possible en mitoyenneté dans la bande d'implantation.

Les hauteurs permettent des extensions par surélévation du bâti existant dans de nombreux cas.

Des règles alternatives à la règle générale permettent aussi de favoriser une meilleure optimisation du foncier déjà urbanisé (par-exemple, l'implantation en continuité d'une construction existante qui ne respecte pas la règle générale).

Environ 57% des espaces urbanisés sont classés en zone urbaine mixte, soit 10% de la totalité du territoire métropolitain.

Dans les zones urbaines spécifiques (zones d'activités et zones d'équipement d'intérêt collectif), les règles d'implantation et de hauteur favorisent également l'optimisation du foncier.

Les règles d'emprise au sol maximale sont limitées aux zones spécifiques agricoles et naturelles. L'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser est remplacée par l'introduction d'un coefficient de végétalisation. Cela maintient une part qualitative de nature en ville en qualifiant les espaces libres, ce qui ne garantit pas un coefficient d'emprise au sol qui ne gère que le bâti.

Cette approche est donc élaborée dans un souci d'optimisation du foncier tout en maintenant une part qualitative de nature en ville.



## 5. Prescriptions graphiques et règles associées par thème

Il s'agit de règles identifiées sur les plans de zonage et les plans thématiques du règlement. Les plans de détail, de plan-masse et d'épannelage utilisent aussi les règles graphiques décrites dans ce chapitre mais en définissent parfois de nouvelles dont la teneur est définie sur le plan concerné.

L'ensemble des informations géographiques représentées dans les plans du règlement graphique (plans du zonage, plans thématiques, plans de détails, plans d'épannelage, plans masse) et dans les annexes du PLUi sont identifiées sur le fond de plan de référence de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) ~~de 2017 de 2024~~. Elles sont représentées sur le fond de plan parcellaire, le bâti et le filaire disponible en ~~septembre 2017 mars 2024~~. Ces données ont servi de support de spatialisation des données réglementaires du PLUi dès septembre 2017.

### Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité

Le règlement graphique fait apparaître plusieurs règles venant préciser l'ordonnancement des constructions ou la constructibilité des terrains concernés. Ces dispositions se superposent au zonage et s'appliquent quel que soit le zonage.

### Espace inconstructible

#### Cadre juridique

Les espaces inconstructibles sont créés soit au titre de l'article L151-19 quand il s'agit de préserver des sites ou des vues de qualité pour lesquels un ordonnancement ou une limitation de la constructibilité est requise, soit au titre de l'article R151-31 lorsqu'il est nécessaire de rendre inconstructible certains secteurs au regard de la protection des populations contre les nuisances et les risques (naturels, technologiques).

Les constructions existantes peuvent toutefois faire l'objet d'une extension dans des cas limitatifs et le changement de destination n'est possible que s'il s'agit d'un édifice identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local eu égard à l'enjeu de préservation et de mise en valeur de ces constructions.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire participe à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- 6.7 et 6.8 : Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites.
- 8.5 : Éviter ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques et aux risques naturels, technologiques et industriels.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP intercommunales ou de quartier concernés mentionnent le principe d'inconstructibilité. Le règlement graphique délimite précisément les espaces qu'il convient de rendre inconstructibles.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les espaces inconstructibles portés au document graphique représentent 58,6 ha.

Ils concernent les différents sites urbains suivants. À titre d'exemple :

#### Acigné

Préservation des compositions d'origine des corps de ferme en zone urbaines et des vues depuis l'espace public.

#### Bruz

Préservation d'un axe de vue.

#### La Chapelle-Chaussée

Espace inconstructible autour de la station de lagunage pour préserver cet espace de toute construction à ces abords.

#### Le Rheu

Préservation des espaces collectifs afin de conserver la composition urbaine d'origine.

### Rennes

- Préservation du vallon de la partie centrale du campus de Beaulieu (ou Croix Verte) : Celui-ci constitue un espace d'une grande qualité paysagère. La disposition doit contribuer à structurer l'organisation du bâti en périphérie de cet espace et valoriser les perspectives des points hauts nord et sud.
- Hôtel de Farcy : protection du parc, aujourd'hui non encore mis en valeur, de cet hôtel particulier remarquable.
- Valorisation du coteau de l'hôpital Guillaume Régnier : le principe est également mis en œuvre afin de mettre en valeur la composition d'origine de cet établissement.
- Secteur de La Courrouze : instauration d'un espace inconstructible en vue de mettre en œuvre la liaison loisirs-écologie prévue dans le cadre de l'aménagement de ce quartier. Son positionnement résulte des études conduites dans le cadre de la définition de ce nouveau quartier.
- Axe des gares : création d'une perspective visuelle au sud du bâtiment "commande centralisée du réseau"

### Saint-Armel

Préservation d'espaces naturels sous les lignes très haute tension formant une coulée verte et application d'un principe de précaution au-delà de la zone de vigilance de 50 m de part et d'autres de la ligne très haute tension. L'inconstructibilité est portée à 75 m de part et d'autres de la ligne très haute tension.

### Saint-Jacques-de-la Lande

Traitement qualitatif de l'angle des rues de Nantes et rue Péri devant la maison située au 256 T rue de Nantes identifiée au patrimoine bâti d'intérêt local afin de mettre en valeur le rôle de signal de cet édifice identifié en raison de sa singularité architecturale sur le territoire jacquolandin.

### Vern-sur-Seiche

Maintien de la coupure d'urbanisation et des vues vers le Bois de Soeuvres depuis la route d'Angers (cf. OAP intercommunale "Bois de Soeuvres"). Préservation des vues et du paysage agro-naturel aux abords de la route d'Angers, sur la séquence longeant le Bois de Soeuvres.

## Marges de recul des articles L111-6 et L111-8 au titre du paysage (loi Barnier)

### Cadre juridique

L'article L111-6 du Code de l'urbanisme issu de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite Loi Barnier, instaure le long des voies à grande circulation, et en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité qui s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

- 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations ;
- 75 mètres pour les routes à grande circulation.

Seules quelques exceptions prévues par la loi sont admises.

Les dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, permettent toutefois d'écarter cette inconstructibilité et de fixer des règles d'implantation différentes lorsque le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cet article vise à promouvoir une urbanisation de qualité dans ces sites, généralement situés en entrée de ville, par la réalisation d'une étude qui justifie que les exigences de l'article L.111-8, à savoir les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages ont bien été prises en compte par le projet.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les marges de recul au titre des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme traduisent l'orientation 6.16 du PADD qui vise à faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et de préserver la qualité des paysages composant le territoire :

- Éviter, en dehors des espaces urbanisés, les nouvelles urbanisations linéaires le long des axes routiers,
- Travailler qualitativement les paysages d'entrées de villes, existants ou à venir.

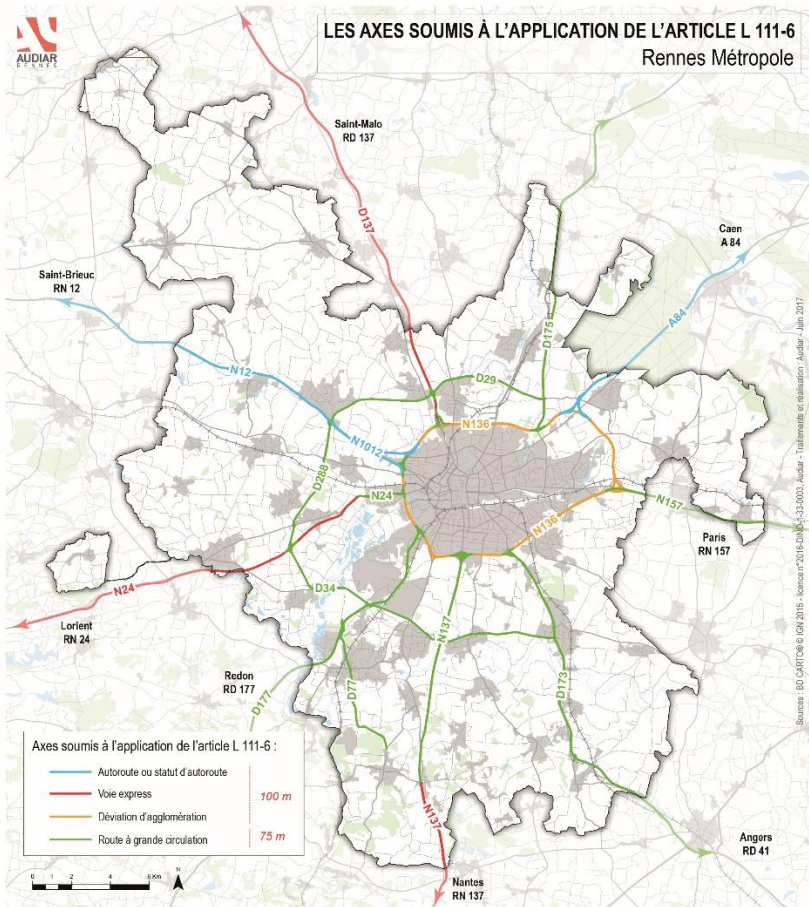
### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour veiller à la qualité paysagère des entrées de ville dans la partie 1 du projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue.

Certaines OAP intercommunales et de quartiers concernées par les secteurs ayant fait l'objet d'une étude relative aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages, complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

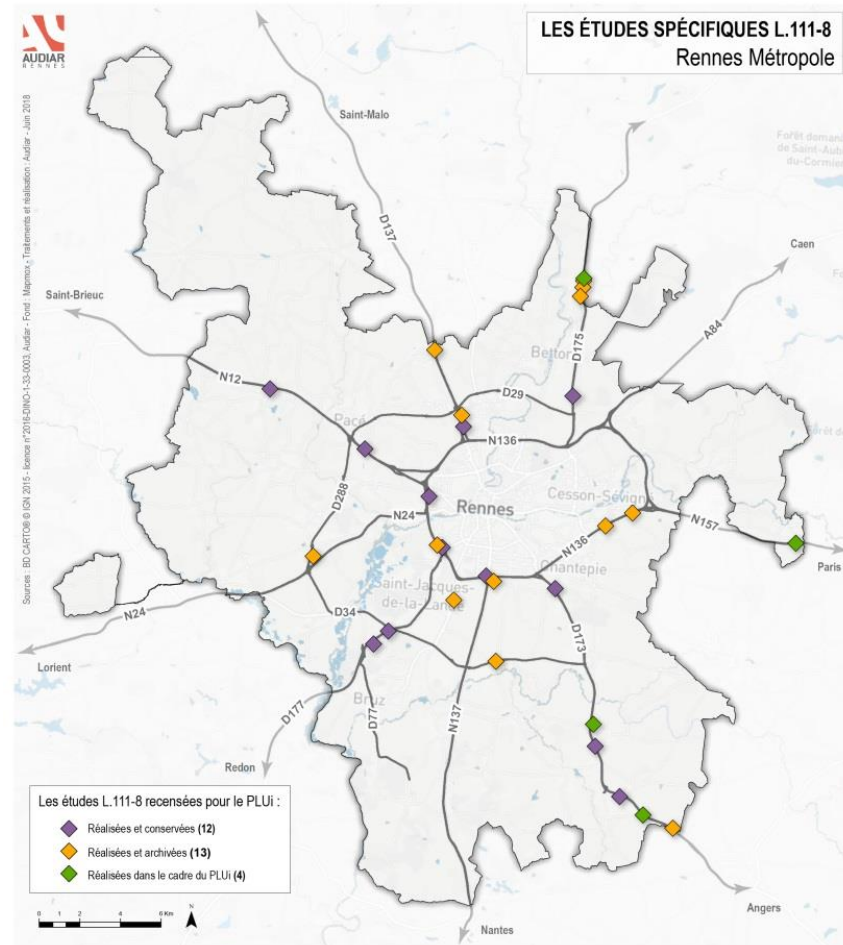
### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les axes soumis à l'application de l'article L111-6 sont identifiés sur la carte ci-dessous :



Certains secteurs du territoire métropolitain ont fait l'objet d'études spécifiques afin notamment de fixer des règles d'implantations définies au cas par cas en fonction des enjeux identifiés en matière de nuisances, de sécurité, d'architecture, d'urbanisme et de paysages. Ils relèvent d'une marge de recul au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Les secteurs ayant fait l'objet d'études spécifiques sont les suivants :



Les terrains situés à l'intérieur des marges de recul au titre de l'article L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme sont inconstructibles sauf pour les exceptions prévues par l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

La règle d'extension des constructions existantes est encadrée par une emprise au sol maximale et par une interdiction de s'avancer plus vers ces voies afin de limiter leur impact visuel dans ces espaces inconstructibles et de ne pas augmenter l'exposition de nouvelles personnes au bruit le long de ces voies autoroutières ou à grande circulation.

## Marges de recul applicables le long des autres voies

---

### Cadre juridique

Les marges de recul indiquées au règlement graphique sont définies au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme.

Elles précisent un ordonnancement souhaité ou confortent un alignement effectif du bâti dans les tissus existants. Elles indiquent une obligation de recul au-delà de cette marge et relèvent globalement de motifs architecturaux et paysagers. Elles ne constituent pas un outil foncier.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil règlementaire participe à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- 6.7 et 6.8 : Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites.
- 8.5 : Éviter ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques et aux risques naturels, technologiques et industriels

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique délimite précisément les marges de recul en application. Dans certains cas, des principes d'aménagement sont définis en complément aux orientations d'aménagement et de programmation.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Elles sont utilisées dans de nombreuses communes en zones urbaines pour des raisons d'ordonnancement des constructions, de reculs nécessaires à la visibilité pour assurer la sécurité, ...

En zone agricole et naturelle le long des routes départementales ces marges de recul permettent de limiter les constructions aux abords de voies qui pour certaines peuvent nécessiter des élargissements (élargissement de la chaussée, pistes cyclables, cheminements piétons, ...).

Les terrains situés à l'intérieur de ces marges de recul sont inconstructibles sauf pour certains cas : certaines constructions et parties de constructions neuves dont l'impact est réduit dans le paysage ou nécessaires en tant qu'équipement d'intérêt collectif.

L'extension des constructions existantes n'est possible qu'en campagne (zones A et N et leurs secteurs et NP) et dans les zones d'équipements de loisirs (UGI, 1AUGI) souvent situées en campagne ou espace naturel. Cette possibilité est encadrée par une emprise au sol maximale, **une hauteur** et par une interdiction de s'avancer plus avant vers les voies afin de limiter l'impact visuel ou pour ne pas obérer les possibilités à terme d'élargissement des voies et de ne pas augmenter l'exposition de nouvelles personnes au bruit le long de ces voies.

Les constructions neuves d'annexes sont possibles en campagne (zones A et N et leurs secteurs et NP) et dans les zones d'équipements de loisirs (UGI, 1AUGI) souvent situées en campagne ou espace naturel sous réserve d'être démontables. L'objectif est d'accorder cette constructibilité sans obérer les possibilités à terme d'élargissement des voies qui seraient mises en œuvre.

## Implantation imposée

---

### Cadre juridique

Des implantations imposées sont définies au règlement graphique en application de l'article L151-17 du code de l'urbanisme en fonction des circonstances locales.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire participe à la mise en œuvre des orientations du PADD 6.7 à 6.11 et 6.16 qui visent à promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites, les effets du changement climatique, les ambiances urbaines et faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et préserver la qualité des paysages composant le territoire.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Cet outil est utilisé en fonction des circonstances locales sur certaines communes.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cet outil est utilisé ponctuellement pour organiser le bâti dans un souci de composition urbaine.



## Règle architecturale particulière

### Cadre juridique

Les règles architecturales particulières définissent des prescriptions spécifiques qui peuvent compléter les règles prévues dans la zone ou les remplacer ponctuellement pour des motifs de composition urbaine, d'aspect extérieur, de dimensions, d'implantation, de hauteur des constructions neuves ou existantes ou d'aménagement de leurs abords au regard notamment des articles L151-17, L151-18, L151-19 du code de l'urbanisme.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil règlementaire participe à la mise en œuvre les orientations 6.7 et 6.8 du PADD qui ont pour objectif de promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les règles architecturales particulières peuvent parfois compléter les OAP afin d'affirmer des principes de composition urbaine.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Des règles architecturales particulières sont mises en œuvre sur quelques communes :

#### Bruz

Des règles architecturales particulières sont créées autour de la place du Docteur Joly afin de mettre en valeur le bâti existant issu de la reconstruction en assurant une cohérence globale du patrimoine bâti d'intérêt local.

Dans la ZAC de Kerlann, les règles architecturales particulières permettent de mettre en œuvre les exigences liées à l'étude justifiant la marge de recul au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme dite Loi Barnier et notamment le traitement qualitatif des espaces de stationnement autorisés au sein des marges de recul.

#### Chantepie

La règle architecturale vise à éviter l'implantation de commerces s'inscrivant dans une logique de captation des flux le long de la route de Chateaugiron. C'est pourquoi, les surfaces

commerciales doivent être adressées sur la rue des Loges/Logettes sans possibilité de créer un accès direct vers la route de Chateaugiron et le traitement des façades ne doit pas rendre visible les commerces depuis la route de Chateaugiron.

#### Clayes

La règle architecturale particulière permet d'imposer l'implantation des constructions nouvelles pour assurer leur intégration au bâtiment voisin identifié au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local.

#### Corps-Nuds

La règle architecturale particulière vise à autoriser au sein des marges de recul de la ZAC des Grands Sillons les stationnements aériens sous condition d'assurer leur bonne intégration paysagère et d'utiliser la topographie du site afin de ne pas être visible depuis la 2x2 voies.

#### Le Rheu

Le long de la rue Nationale, en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Landes d'Apigné", des règles architecturales particulières sont mises en œuvre pour permettre des variations d'implantation et d'orientation du bâti.

#### Noyal-Châtillon-sur-Seiche

La règle architecturale particulière, en cohérence avec les dispositions du SCOT et afin de garantir la préservation des vues sur le grand paysage au nord de la RD34, a pour objectif d'encadrer les futures constructions. Les hauteurs, volumes, matériaux et gabarits des constructions seront adaptés à cet objectif de préservation paysagère.

#### Rennes

Afin de préserver le caractère intimiste des parcs publics et les perceptions paysagères depuis ceux-ci, une règle de gabarit est mise en œuvre en bordure des terrains peu urbanisés au pourtour des jardins publics du Thabor. Ce dispositif fait l'objet d'un symbole graphique spécifique dans la légende des plans de zonage et la règle est précisée dans le règlement littéral pour chacun des sites.

Sur les secteurs urbanisés le long de la rocade qui ont fait l'objet d'une étude urbaine, architecturale et paysagère au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, des règles architecturales particulières peuvent être indiquées afin de rappeler la mémoire du parti d'aménagement et la traduction qui en a été faite (Atalante/Champeaux, les Boëdriers, Alma/Porte de Nantes).

Des règles particulières sont également fixées pour maintenir la morphologie existante des soubassements avenue du Gros Malhon face au cimetière Nord, pour assurer un traitement qualitatif des façades.

Afin d'assurer une qualité architecturale des façades donnant sur les voies ferrées, des règles architecturales sont fixées boulevard de Beaumont et de Solférino.

Rue d'Antrain et rue de la Cochardière, les retraits imposés visent à alléger la perception du volume construit pour assurer son intégration urbaine avec les constructions.

Rue de Chateaugiron, le stationnement souterrain est autorisé dans la marge de recul mais le retrait du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs est imposé afin de s'aligner sur les constructions voisines.

Boulevard de Strasbourg, l'alignement vise à constituer un front bâti en cohérence avec l'implantation des constructions environnantes.

Rue Armand Rebillon, la règle a pour l'objectif de conserver des vues vers l'intérieur de l'îlot comportant du patrimoine végétal.

**Le long des voies de faubourg (rue de Nantes, de Fougères, de Vern, de Chateaugiron et avenue Patton) en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation "faubourg" dédiée, des règles architecturales particulières sont mises en œuvre pour permettre des variations d'implantation et d'orientation du bâti.**

#### **Saint-Armel**

La règle architecturale particulière vise à mettre en œuvre sur les franges Est et Sud des parcelles AB95 et AB96 de la ZA des Mottais, les aménagements nécessaires pour assurer une intégration paysagère de qualité du site d'activité et pour limiter l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat.

#### **Saint-Jacques de la Lande**

Des règles architecturales particulières permettent d'adapter au contexte local les possibilités de construire des parcs souterrains de stationnement dans la marge de recul.

**Le long de la voie de faubourg rue de Nantes en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Faubourg rue de Nantes" dédiée, des règles architecturales particulières sont mises en œuvre pour permettre des variations d'implantation et d'orientation du bâti.**

## **Périmètre de démolition avant construction**

---

### **Cadre juridique**

Les périmètres de démolition avant construction sont créés sur le fondement de l'article L151-10 du code de l'urbanisme.

### **Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD**

Cet outil règlementaire participe à la mise en œuvre de l'orientation 6.16 du PADD qui vise à faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et à préserver la qualité des paysages composant le territoire en travaillant qualitativement les paysages d'entrée de villes.

### **Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation intercommunales ou de quartier peuvent apporter des compléments au règlement pour la composition urbaine à définir après démolition.

### **Application territoriale selon les orientations du PADD**

Cet outil est utilisé sur la commune de Vern-sur-Seiche afin d'améliorer la qualité de l'entrée de ville au niveau du rond-point du Val d'Orson, en entrée de la Zone d'activités du Val d'Orson sur une emprise de 2,25 ha.

## Failles

### Cadre juridique

Cette règle est créée au regard notamment des articles L151-17, L151-18, L151-19 du code de l'urbanisme. Elle vise à 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 et la diversité architecturale.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire participe à la mise en œuvre des orientations 6.7 et 6.8 du PADD qui ont pour objectif de promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites et de l'orientation 9 qui vise à engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les failles peuvent parfois compléter les OAP afin d'affirmer des principes de composition urbaine.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Des règles architecturales particulières sont mises en œuvre sur quelques communes.

## Les secteurs de plan-masse

### Cadre juridique

Certains secteurs nécessitent des précisions supplémentaires à celles indiquées aux plans de zonage en raison des enjeux de cohérence urbaine à assurer dans certains secteurs. Les plans-masse définis au regard de l'article R151-40 du code de l'urbanisme définissent des emprises, des hauteurs de construction et parfois des perméabilités à assurer en lien avec les caractéristiques du parcellaire. Ces plans-masse relèvent de zonage indicés (m).

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire participe à la mise en œuvre des orientations 6.7 et 6.8 du PADD qui ont pour objectif de promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les plans-masse peuvent parfois compléter les OAP afin d'imposer des principes de composition urbaine.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Des plans masse sont créés sur 3 communes.

#### Bruz

Les secteurs de plan-masse répondent à un objectif morphologique de hauteur d'implantation, d'architecture et de profondeur des nouvelles constructions pour garantir leur insertion urbaine le long de ces voies structurantes de la commune.

#### Pacé

Le schéma d'aménagement du secteur Pinault met l'accent sur :

- Une meilleure accessibilité au parc du Bon Pasteur et ainsi mieux l'intégrer dans le fonctionnement du centre-bourg,
- Assurer une relation forte entre le parc et les nouvelles constructions.



De plus, afin de conserver la précision des propositions faites dans le cadre de ce schéma, le plan-masse a vocation à déterminer les règles applicables aux projets de constructions relatives aux règles :

- de constructibilité (emprises constructibles, implantations recommandées ou obligatoires, gestion des accès automobiles et piétons, clôtures) ;
- et de gabarit à respecter îlot par îlot.

### Rennes

Ils sont essentiellement situés en centre-ville bordant les quais ou des voies structurantes : boulevard de Lattre de Tassigny, Boulevard de Chézy, avenue de la Tour d'Auvergne, boulevard de la Liberté, les quais de la Vilaine à partir du centre...

Ils répondent à un objectif morphologique précis, à la fois en terme de hauteur composée et de profondeur du bâti en lien avec les caractéristiques du parcellaire.

Certains plans de masse intègrent une modulation relative des hauteurs en raison de leur caractère actuel peu constitué ou de dispositions prises en compte pour les contraintes de nivellement (côte de référence du Plan de Prévention du Risque Inondation par exemple). Il vise soit à préserver les façades urbaines structurantes, soit à structurer celles qui ne le sont pas dans le cadre d'une composition d'ensemble.

## Les plans de détail

### Cadre juridique

Les plans de détail sont créés sur des secteurs nécessitant de compléter certaines dispositions du règlement graphique relatives à la composition urbaine (emprises constructibles, emprises des extensions, hauteurs, implantations...) ou de compléter ou remplacer certaines dispositions du règlement littéral (calcul des hauteurs, norme de stationnement, règle de clôtures...). Les plans de détail permettent d'assurer la cohérence de l'aménagement d'un îlot, d'un secteur ou d'un quartier.

Les plans de détail donnent donc des informations graphiques et/ou littérales.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire participe à la mise en œuvre des orientations 6.7 et 6.8 du PADD qui ont pour objectif de promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes, novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le contenu réglementaire des plans de détail complète les orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs qui sont concernés.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

~~20~~ 19 communes sont concernées par un ou plusieurs plans de détail.

#### Acigné

Le plan de détail de la Sicotière ~~limite l'emprise au sol des extensions des logements existants et de leurs annexes afin de limiter les conflits d'usage au sein de cette zone d'activités dont la vocation doit être confortée.~~ vise à limiter les conflits d'usage au sein de cette zone d'activités dont la vocation doit être confortée :

- Le changement de destination vers des activités de service avec accueil d'une clientèle n'est possible que sur les logements existants.
- L'emprise au sol des extensions des logements existants et de leurs annexes ainsi que des activités de service avec accueil d'une clientèle est limitée.

Le plan de détail des secteurs pavillonnaires fixe une règle particulière pour l'emplacement des places de stationnement dans les zones UE afin de s'adapter au contexte local de gestion du stationnement sur la commune.

### **Bécherel**

Un plan de détail fixe des règles particulières pour les clôtures renvoyant à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui édicte des règles en matière de clôtures, murs existants et nouveaux, définies au regard des particularités de Bécherel tant en terme de qualité architecturale et paysagère que de topographie.

### **Betton**

Un plan de détail fixe des règles particulières pour l'aspect et la hauteur des clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au sein de la ZAC La Plesse - La Chauffeterie.

### **Bourgbarré**

Un plan de détail fixe des règles particulières pour l'aspect et la hauteur des clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au sein de la ZAC de La Grée.

### **Brécé**

Un plan de détail encadre l'implantation des abris de jardin et fixe des règles particulières pour l'aspect et la hauteur des clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au sein de la ZAC de la Loirie.

### **Bruz**

Les différents plans de détail permettent de préciser littéralement ou graphiquement différentes prescriptions architecturales, emprises constructibles, clôtures, surface de plancher maximales autorisées par îlot pour certaines opérations d'aménagement pour des raisons de composition urbaine et architecturale de certains îlots ou opérations d'aménagement (quartiers centre-ville, Champ l'Evêque, Ker Lann et Portes de Ker Lann).

### **Cesson-Sévigné**

Les plans de détail des hameaux de Via Silva visent à encadrer l'emprise au sol maximale autorisée sur les terrains afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les réseaux et de conserver une morphologie de hameaux fortement végétalisés.

Dans les lotissements de la ville-jardin, le plan de détail permet de conserver la morphologie d'origine tout en autorisant une certaine densification.

Pour les zones d'activités d'entrée de ville, le plan de détail vise à limiter l'emprise au sol des extensions des constructions dont la destination n'est pas autorisée afin de limiter les conflits

d'usage au sein des zones d'activités dont la vocation doit être confortée et éviter leur évolution vers d'autres affectations.

Pour la zone d'activités de Forge, le plan de détail fixe une emprise au sol complémentaire maximale afin d'encadrer la constructibilité des terrains situés au sud de la rocade.

Pour le parc du Chêne Morand, le plan de détail fixe des règles particulières pour les clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au sein de la ZAC du Chêne Morand.

### **Chavagne**

Deux plans de détail fixent des règles particulières concernant les clôtures afin de préserver les caractéristiques : l'un sur les quartiers pavillonnaires du bourg, l'autre sur le secteur spécifique des "Clôtures" et de la "Croix-Blanche".

### **Cintré**

Les plans de détails permettent de spécifier les règles d'implantation et de végétalisation du lotissement dense "Le Clos de la Vallée" afin de respecter la composition urbaine d'ensemble définie lors de la conception.

### **Laillé**

Un plan de détail fixe des règles particulières pour l'aspect et la hauteur des clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au sein de la ZAC La Touche Un second plan de détail fixe des règles permettant une meilleure préservation du patrimoine végétal.

Le plan de détail "charte architecturale du centre-bourg" définit des prescriptions générales relatives à l'aspect architectural des façades des bâtiments identifiés autour de la place Andrée Récipon et le long de la rue du Point du Jour, afin de favoriser des réhabilitations et modifications de façades respectueuses du caractère patrimonial du bâti ancien de son cœur de bourg.

Un plan de détail est délimité sur l'ensemble des zones pavillonnaires UE3 pour conserver l'obligation de créer des places visiteurs dans chaque nouveau projet de construction afin 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.

### Le Rheu

Un plan de détail permet de maintenir les règles d'aspect et de hauteur des clôtures préexistantes dans les quartiers du centre, des Acquêts, Champs Frelons, Huberdières, Moigné et Landes d'Apigné afin de conserver l'harmonie d'ensemble prévue lors de la conception de ces quartiers.

### Montgermont

~~Un plan de détail fixe des règles particulières pour l'aspect et la hauteur des clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au regard du contexte existant dans les secteurs pavillonnaires de la commune.~~

### Mordelles

Le plan de détail vise à spécifier la manière de réaliser le sommet par un étage partiel dans les secteurs d'habitat collectif comprenant un rez-de-chaussée et deux étages. Il s'agit d'adapter la règle générale au contexte communal.

### Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Le plan de détail de la ZAC Sud Seiche porte sur la règle d'implantation et sur les matériaux autorisés des clôtures sur certains périmètres de la ZAC. L'objectif de ce plan de détail est de faire perdurer dans le temps ces règles concernant les clôtures une fois la ZAC achevée.

### Orgères

Un plan de détail fixe des règles particulières pour l'aspect et la hauteur des clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au sein de la ZAC des Prairies d'Orgères.

### Pont-Péan

Le plan de détail détermine des prescriptions architecturales pour l'évolution des constructions et des clôtures de l'ancien quartier de la mine afin de préserver les caractéristiques morphologiques de ce secteur.

### Rennes

Les plans de détail concernent des secteurs où sont mises en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble ou des règles particulières de destination, d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteurs sur certains sites pour lesquels une composition urbaine spécifique est recherchée. Ces règles spécifiques s'appliquent sur une assiette foncière cohérente avec le projet développé dans l'objectif d'un projet urbain d'ensemble et de développement de formes urbaines diversifiées. Cet outil vise à développer dans les secteurs qui le justifient, une démarche d'urbanisme de projet, notamment pour des besoins d'équipement.

Ils développent des dispositions graphiques particulières (hauteur, emprises, végétalisation, ...) en lien avec les projets développés sur ces sites et les orientations urbaines des secteurs. Ils développent des dispositions graphiques particulières (hauteur, emprises, végétalisation, ...) en lien avec les projets développés sur ces sites.

### Saint-Grégoire

Secteur Alphas-Edonia : le plan de détail permet d'encadrer la destination des surélévations des constructions existantes des immeubles de bureaux dans un objectif de mixité des fonctions et de limitation des déplacements automobiles entre le logement et l'activité.

### Saint-Jacques-de-la-Lande

~~Pigeon Blanc/aéroport : le plan de détail a pour objectif de préciser les prescriptions architecturales liées aux attiques en adaptant la règle générale au contexte communal.~~

Cœur la Gautrais, centre-ville, Les Fougères, Courrouze : les plans de détail encadrent l'évolution des extensions, loggias, surélévations et/ou des clôtures afin de maintenir les morphologies existantes conçues à l'origine dans ces secteurs.

Mermoz : le plan de détail encadre l'évolution des implantations bâties afin de prendre en compte la proximité des secteurs pavillonnaires.

La Reuzerais : le plan de détail encadre l'évolution des implantations bâties afin d'optimiser le foncier.

Jardins des Millepertuis et Basse Chevrolais : le plan de détail permet d'encadrer la construction d'abris de jardins non liés à des équipements d'intérêt général.

### Thorigné-Fouillard

Les plans de détail visent à maintenir les caractéristiques d'aspect et de hauteur des clôtures existantes dans la ZAC de la Vigne et les lotissements afin de conserver l'harmonie d'ensemble prévue lors de la conception de ces quartiers.

Le plan de détail de la ZAC de la Vigne précise également les règles d'implantation du bâti et de composition urbaine afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

### Vezein-Le-Coquet

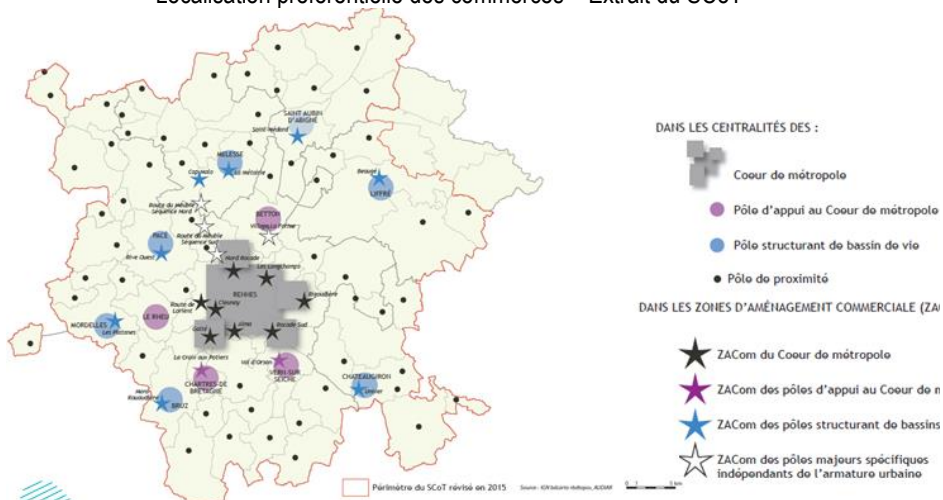
Un plan de détail fixe des règles particulières pour l'aspect et la hauteur des clôtures dans un souci d'harmonie d'ensemble au regard du contexte existant dans la ZAC des Champs Bleus.

## Règles relatives au commerce et aux activités

Les orientations du SCoT approuvé en 2015 relatives au commerce visent à :

- Animer et conforter les centres villes : rapprocher les commerces des habitants en développant préférentiellement le commerce dans les centralités urbaines et éviter les développements en captage de flux qui impactent directement les centralités,
- Conforter le centre de ville de Rennes, pour maintenir son positionnement comme première centralité du territoire,
- Conforter le rôle commercial des pôles structurants de bassin de vie, pour diversifier leur offre et limiter les déplacements contraints,
- Porter des dynamiques de modernisation des sites commerciaux existants, nécessaires à la pérennité de l'appareil commercial et permettant de prévenir l'apparition de friches.

Localisation préférentielle des commerces – Extrait du SCoT



Au règlement graphique du PLUi, trois outils distincts, qui se superposent au zonage encadrent le commerce afin de mettre en œuvre ces orientations :

- Les axes de flux
- Les périmètres de centralité
- Les linéaires commerciaux

## Axes de flux

### Cadre juridique

Afin de favoriser le développement du commerce dans les périmètres de centralité ou les zones d'activités commerciales dédiées (zones UI2), le développement des modes actifs et par là même la réduction des gaz à effet de serre résultant de l'utilisation de la voiture individuelle, des périmètres d'axes de flux sont indiqués au règlement graphique afin de ne pas favoriser des implantations commerciales qui déstructurent par le captage des flux, les polarités de proximité existantes. Les axes de flux répondent donc au motif d'intérêt général de préservation du commerce en centre-ville.

À l'intérieur de ces périmètres, les commerces existants peuvent poursuivre leur activité et se développer y compris par extension mais les nouveaux commerces ne peuvent pas s'y installer.

Pour définir ces axes, l'analyse s'appuie à la fois sur l'importance des axes et leur fréquentation mais également sur les configurations locales et les projets communaux. Sont donc concernés les axes de flux d'enjeu intercommunal et/ou communal.

En dehors des axes de flux, le commerce est favorisé dans les périmètres de centralité, sur les linéaires commerciaux et dans le zonage spécifique UI2 dédié au développement du commerce.

Localisation du projet	Objectifs du SCoT	Dispositions du SCoT (DOO / DAC)	Dispositif réglementaire du PLUi
Diffus : Dans le reste de la tache urbaine, hors centralité et ZACom (définie p.13 du DOO)	En dehors des lieux prioritaires que sont les centralités et les ZACom, un développement commercial très restreint	Développement très restreint et conditionné pour les besoins courants et pour les besoins occasionnels et exceptionnels (p.16 du DOO)	<p><b>Axes de flux, hors ZACom et centralité : bande de 50m à partir des bords de la voie :</b> Création de nouveau commerce et changement de destination vers « artisanat et commerce de détail » interdits, extension des commerces existants limitée</p> <p><b>Zones résidentielles , hors axes de flux :</b> Accueil de commerces de moins de 300 m2 de surface de planche possible mais pas de façon préférentielle</p> <p><b>Zones d'activités hors ZACom :</b> extension limitée de l'existant et création interdite SAUF si concerne un local accessoire* d'une activité artisanale ou industrielle existante Activités de services possibles selon les zonages en ZA.</p>

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition participe à mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- 1.5 Au-delà du centre-ville de Rennes, concentrer et réguler le commerce de besoins occasionnels et exceptionnels sur quelques sites d'envergure en

permettant leur modernisation afin de s'adapter aux évolutions des comportements des consommateurs et aux attentes des habitants.

- 4.4 Conforter le rôle commercial des pôles structurants de bassin de vie en améliorant la diversité de leur offre commerciale pour les achats occasionnels ; sur le reste du territoire, éviter les localisations venant concurrencer ou fragiliser les centres villes des communes.
- 6.1 La ville "des courtes distances" : affirmer l'échelle de la proximité, en renforçant les centres villes, les centres-bourgs, les centralités de quartiers, pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements.
- 6.2 et 6.5 Favoriser cette ville des proximités, dans la continuité de l'histoire de chaque commune et du contexte local par la limitation de l'éparpillement commercial dans les communes en rendant préférentielle la localisation des nouveaux commerces de proximité dans les centralités urbaines. Il s'agit d'éviter, hors de ces centralités, la localisation des commerces sur des axes de flux afin d'encourager l'usage des modes actifs pour les achats du quotidien.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique localise précisément les axes de flux.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour organiser le développement commercial dans la métropole en lien avec l'armature urbaine dans la partie 2 des axes de développement de la Ville archipel.

Certaines OAP intercommunales et de quartier concernées par des axes de flux complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

En fonction des enjeux locaux, des axes de flux sont délimités aux plans de zonages dans la majorité des communes.

## Centralité

### Cadre juridique

Les périmètres de centralités visent à dynamiser les centres villes et centres-bourgs susceptibles de renforcer ou de créer des polarités mixant l'habitat et les commerces, services, activités répondant aux besoins courants des habitants. Les centralités sont des lieux de mixités urbaines, supports d'échanges commerciaux et sociaux, et sont aussi des espaces publics structurants à préserver et à qualifier. Leur renforcement doit permettre de favoriser leur fréquentation par les habitants des communes, notamment en modes actifs. Dans certaines communes, des centralités de quartier sont également délimitées.

Des espaces, à vocation de centralités, sont identifiés au règlement graphique.

Dans ces périmètres, des mesures encouragent le développement et regroupement des commerces, services et activités :

- Tous les commerces, qu'elle que soit leur taille sont autorisés dans les centralités
- Dispense de stationnement, pour les commerces, bureaux et services, dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et graduation de la norme en lien avec l'importance de l'équipement commercial et de services. Dans toutes les zones urbaines, en cas de mutualisation des places de stationnement entre les différentes destinations, une réduction de leur nombre est possible, sous certaines conditions, pour prendre en compte les synergies.
- Affectation privilégiée des rez-de-chaussée d'immeuble à des vocations commerciales, de bureaux ou de services par l'adaptation de la hauteur du rez-de-chaussée du bâti à ces activités et à la topographie de la voie.
- Aucun emplacement de stationnement ne peut être réalisé à rez-de-chaussée des constructions dans une profondeur de 6 m à compter de la façade sur voie dans le but de favoriser la réversibilité des rez-de-chaussée vers du commerce ou des activités de service, bureaux, ... participant ainsi à l'animation des centres villes. Les accès au stationnement situés en aérien au-delà de cette limite ou en sous-sol sont réalisables dans cette bande.

Les règles doivent favoriser l'ancrage du commerce et des services de proximité dans les centres villes et les centralités de quartiers, de sorte à préserver l'équilibre actuel de l'organisation commerciale des communes et de permettre dans le temps la mutation de rez-de-chaussée dans les secteurs de centralité (commerces et services).

Localisation du projet	Objectifs du SCoT	Dispositions du SCoT (DOO / DAC)	Dispositif réglementaire du PLUi
Centralité (définie p.13 du DOO du SCOT)	Un développement préférentiel du commerce dans les centralités déconnectées des axes de flux intercommunaux	Développement libre et sans contrainte ni sur le type, ni sur les surfaces	Autorisation de tous les types « d'artisanats et de commerces de détail »
Centralité de quartier (pas de centralité de quartier dans les pôles de proximité)	Un accompagnement au développement urbain des communes, déconnecté des flux et n'impactant pas la centralité	Développement sur les besoins courants en cohérence avec l'évolution de la population ou de l'urbanisation	

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition participe à mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- 6.1 La ville "des courtes distances" : affirmer l'échelle de la proximité, en renforçant les centres villes, les centres-bourgs, les centralités de quartiers, pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements.
- 6.2 et 6.5 Favoriser cette ville des proximités, dans la continuité de l'histoire de chaque commune et du contexte local. Par la limitation de l'éparpillement commercial dans les communes en rendant préférentielle la localisation des nouveaux commerces de proximité dans les centralités urbaines. Il s'agit d'éviter, hors de ces centralités, la localisation des commerces sur des axes de flux afin d'encourager l'usage des modes actifs pour les achats du quotidien.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique localise précisément les périmètres de centralité et le règlement littéral établit des dispositions spécifiques les concernant.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour organiser le développement commercial dans la métropole en lien avec l'armature urbaine dans la partie 2 des axes de développement de la ville archipel.

Les OAP communales identifient la localisation des centralités de manière schématique et le projet urbain de développement communal identifie les centralités futures ou les extensions de périmètre qui sont envisagées dès lors que les centralités existantes seront confortées.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Toutes les communes sont concernées par la délimitation d'au moins un périmètre de centralité.

Le positionnement et la délimitation des centralités résultent des polarités principales, soit existantes, soit potentielles, identifiées lors des études conduites notamment par Rennes Métropole, d'une part, à l'occasion de l'élaboration du SCoT du Pays de Rennes approuvé en mai 2015, et, d'autre part, lors des études de définition des projets d'urbanisme pour les secteurs opérationnels importants. C'est par exemple le cas pour tous les nouveaux quartiers rennais (Beauregard, Chardonnet, la Courrouze). La définition graphique des centralités permet ainsi aux activités existantes de disposer de capacités d'évolution sensibles, et, par ailleurs, d'en accueillir de nouvelles (y compris des activités structurantes susceptibles d'impulser une nouvelle dynamique).



## Linéaire commercial

---

### Cadre juridique

L'article L151-16 permet de créer des linéaires commerciaux le long des voies afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces à rez-de-chaussée des constructions.

Deux types de linéaires commerciaux peuvent être identifiés pour encadrer les destinations des constructions autorisées et les hauteurs des rez-de-chaussée.

Le linéaire commercial simple interdit le changement de destination des rez-de-chaussée vers de l'habitat afin de maintenir des commerces, services ou activités. En cas de construction neuve, une hauteur minimale du rez-de-chaussée est imposée. Toutes les destinations y sont autorisées afin de ne pas laisser des locaux vacants pendant plusieurs années si aucun commerce ne vient s'y implanter mais l'objectif est de rendre réversibles ces locaux afin de rendre possible l'implantation de commerce.

Le linéaire commercial renforcé renforce le dispositif dans le sens où le changement de destination des commerces existants est plus limité dans l'objectif d'y conserver du commerce ou des restaurants. Pour les constructions neuves, une hauteur minimale du rez-de-chaussée est imposée et il n'est pas possible d'y réaliser des logements.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition participe à mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- 6.1 La ville "des courtes distances" : affirmer l'échelle de la proximité, en renforçant les centres villes, les centres-bourgs, les centralités de quartiers, pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements.
- 6.2 et 6.5 Favoriser cette ville des proximités, dans la continuité de l'histoire de chaque commune et du contexte local. Par la limitation de l'éparpillement commercial dans les communes en rendant préférentielle la localisation des nouveaux commerces de proximité dans les centralités urbaines. Il s'agit d'éviter, hors de ces centralités, la localisation des commerces sur des axes de flux afin d'encourager l'usage des modes actifs pour les achats du quotidien.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique localise précisément les linéaires commerciaux et le règlement littéral précise les règles qui y sont applicables.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour organiser le développement commercial dans la métropole en lien avec l'armature urbaine dans la partie 2 des axes de développement de la Ville archipel.

Certaines OAP intercommunales et de quartier concernés par des linéaires commerciaux complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les linéaires commerciaux sont appliqués sur certaines communes dans les secteurs où un risque de fragilisation du commerce est constaté, essentiellement dans les périmètres de centralité.

Les OAP communales identifient la localisation des centralités de manière schématique et le projet urbain de développement communal identifie les centralités futures ou les extensions de périmètre qui sont envisagées dès lors que les centralités seront confortées.

## Périmètre à potentiel de mixité tertiaire

### Cadre juridique

Les secteurs concernés par cette trame sont des zones d'activités économiques productives ou commerciales bien desservis en transport collectif situés à proximité d'une gare, d'une station de métro ou d'un arrêt du trambus. À ce titre, ces secteurs peuvent accueillir une part de bureaux plus importante que celle autorisée dans les zones Ui1 et Ui2 tout en conservant leur vocation principale productive ou commerciale.

Cette disposition est appliquée au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition participe à mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat.
- Orientation 6 : des villes compactes / intenses pour favoriser la proximité, la mixité, et la sobriété

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique localise précisément les périmètres à potentiel de mixité tertiaire et le règlement littéral précise les règles qui y sont applicables.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour organiser le développement des bureaux dans la métropole en lien avec l'armature urbaine dans la partie 2 des axes de développement de la Ville archipel.

Certaines OAP intercommunales et de quartier concernées par des périmètres à potentiel de mixité tertiaire complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition concerne 5 communes : Betton, Rennes, Saint-Armel, Saint-Grégoire et Saint-Jacques de la Lande.

Surface : 24 ha

## Règles relatives à la biodiversité aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie

D'une manière générale, les espaces naturels arborés existants sont protégés au regard des outils réglementaires disponibles.

Sur la base de l'inventaire du bocage réalisé au moment du diagnostic par les syndicats de bassins versants affinés et mis à jour par l'agence d'urbanisme (AUDIAR) et chacune des communes, les boisements et haies qui se situent en zone N ou NP et qui présentent un intérêt écologique et/ou paysager sont protégées soit au titre des Espaces boisés classés (EBC), soit au titre des Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE).

Les protections qui figuraient dans les PLU communaux ont été examinées et conservées dès lors qu'elles répondaient aux critères de classement EBC ou EIPE.

## Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

### Cadre juridique

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et les sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.

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 m<sup>2</sup> (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 entre 2011 et 2016 à l'échelle parcellaire offrent une connaissance détaillée de la trame verte et bleue de la métropole.

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.

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.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire permet de mettre en application l'orientation 7.1 du PADD qui a pour objet de valoriser l'armature agronaturelle en révélant la géographie, les paysages et la trame verte et bleue. À ce titre les massifs forestiers et le maillage bocager doivent être protégés ainsi que les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE).

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Ces milieux naturels d'intérêt écologique sont délimités sur les plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées dans le document règlement littéral.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour veiller à intensifier la trame verte en réseau et protéger la biodiversité dans la partie 1 du projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue.

Certaines OAP intercommunales et de quartier concernées par de tels espaces de qualité complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

La protection au titre des milieux naturels d'intérêt écologique est appliquée sur tous les périmètres identifiés par l'atlas des Milieux naturels d'intérêt écologique annexés au SCoT du Pays de Rennes.

	PLUi 2019	Modification n°1 2022	Modification n°2	
			Nombre	ha
Total MNIE	Protection non existante		377	4 332

## Espaces boisés classés

### Cadre juridique

Conformément aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer attenant ou non à des habitations.

Dans les POS et PLU communaux précédents le PLUi, de fortes disparités de classements des haies apparaissaient selon les communes.

Certaines communes avaient recouru largement au classement Espaces boisés classés (EBC) pour exprimer leur forte volonté de préserver le bocage, d'autres avaient plutôt choisi de généraliser les Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) qui laissent plus de souplesse d'intervention, et d'autres communes avaient décidé de ne protéger que les haies majeures.

L'enjeu du PLUi est d'adopter des principes homogènes de classement des haies et boisements, tout en laissant une latitude liée aux enjeux spécifiques du territoire de chaque commune. Les EBC sont donc appliqués principalement aux "haies d'intérêt majeur".

À partir d'une méthodologie commune, pour le présent PLUi, cet outil réglementaire est appliqué uniquement aux espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Il s'agit de boisements, des Milieux Naturels d'Intérêts Écologiques, de haies d'intérêt majeur telles que les rabines, les haies bocagères au sein de la trame verte et bleue (zonage NP et N essentiellement), d'alignements d'arbres remarquables ou d'arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et qui ont des fonctions d'intérêt hydraulique, écologique, ou dont l'impact dans le paysage est remarquable.

Les ripisylves sont classées majoritairement en EBC au regard de leur intérêt écologique sauf dans certains cas afin de favoriser les travaux de renaturation des cours d'eau dont l'intérêt environnemental est également important pour recréer des méandres et ainsi jouer

un rôle de régulation de la vitesse des inondations. Pour ces cas, les haies sont protégées en EIPE.

De surcroît, suite à l'avis de l'État sur le projet de PLUi, les haies répondant aux critères de classement des EBC qui sont situées sous les couloirs des lignes électriques existantes Haute Tension et Très Haute Tension ne sont pas classées en EBC pour permettre au gestionnaire du réseau français de transport d'électricité (RTE) d'assurer l'entretien, la maintenance et la sécurité des biens et personnes aux abords des lignes sans avoir à faire une demande préalable d'autorisation. Ces haies restent toutefois dans la plupart des cas protégées mais au titre des Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) afin de préserver les continuités écologiques existantes. Ainsi, les haies existantes sous les lignes Haute Tension et Très Haute Tension sont transformées en EIPE dans les emprises d'une largeur variable selon la puissance électrique :

- 63 et 90 Kvolts : emprise 15 m de part et d'autre de l'axe de la ligne
- 225 Kvolts : emprise 20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne
- 400 Kvolts : emprise 40 m de part et d'autre de l'axe de la ligne
- Sur le réseau souterrain : emprise 5 m de part et d'autre de l'axe de la ligne.

Exemples de continuité des protections du bocage par deux outils EBC et EIPE sous les lignes Haute et Très Haute Tension :



Il en est de même pour les bandes de servitudes le long des canalisations de transport de gaz.

Cette protection se superpose au zonage et rend inconstructibles les emprises de terrains concernées même s'ils sont classés en zone urbaine. En effet, l'article L113-2 du code de

l'urbanisme précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements.

Les EBC ne peuvent pas faire l'objet de défrichement mais peuvent faire l'objet d'entretien ou d'abattage sous condition de déclaration préalable et d'autorisation. Dans ce cas, l'état boisé devra être reconstitué ensuite, et aucun aménagement ne pourra y être fait.

S'agissant d'une protection appliquée sur des éléments existants à la date d'approbation du PLUi, qui a institué leur protection la délimitation ou le positionnement précis de la trame EBC peut être ajusté à la réalité du terrain lors d'une autorisation d'urbanisme sous réserve de justification.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil règlementaire permet de mettre en application l'orientation 7.1 du PADD qui a pour objet de valoriser l'armature agronaturelle en révélant la géographie, les paysages et la trame verte et bleue. À ce titre les massifs forestiers et le maillage bocager doivent être protégés ainsi que les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE).

Il permet aussi de favoriser une dynamique de plantations boisées permettant de renforcer et développer les différents usages du bois : paysage, énergie, construction, filières économiques, agroforesterie...tel que prévu par l'orientation 9.6.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Ces espaces boisés sont délimités sur les plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées dans le document règlement littéral.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour veiller à intensifier la trame verte en réseau et protéger la biodiversité dans la partie 1 du projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue.

Certaines OAP intercommunales et de quartier concernées par des espaces boisés de grande qualité complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

La protection au titre des espaces boisés classés est appliquée dans la plupart des communes sur les éléments remarquables ou de grande qualité.

Ils sont répartis de la manière suivante :

	PLUi 2019		Modification n°1 2022		Modification n°2	
	Nombre	ha	Nombre	ha	Nombre	ha
Arbres remarquables isolés (100 arbres = 1ha)	746	7,46	761	7,61	815	8,15
Linéaire de haies (1km de haie =1ha)		1 253,60		1 253,60		1 255,19
Surfaces protégées		2563,00		2 563,00		2 584,79
Surface totale		3824,06		3 824,21		3 848,13

## Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE)

### Cadre juridique

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et les sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et selon l'article L151-23, les PLU peuvent également identifier et localiser les éléments de paysage et les sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.

À partir d'une méthodologie commune, la protection Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) se traduit majoritairement sur les haies et boisement existants en zone urbaine et dans les secteurs d'urbanisation future (zones AU) pour des ensembles d'intérêt paysager et/ou écologique, notamment des espaces verts comprenant éventuellement des espaces sportifs ou de jeux pour enfants, alignements d'arbres ou arbres isolés de qualité. Par exemple, les clairières des grands parcs urbains, les berges de cours d'eau en ville, les espaces verts le long de la rocade sont protégés par cet outil.

Le classement en EIPE est une protection au même titre que l'EBC : l'élément protégé ne peut pas être détruit. Il offre néanmoins plus de souplesse que l'EBC pour les aménagements qui sont listés limitativement au règlement (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aménagement des berges, protection des crues et

phoniques, travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, et leur réorganisation éventuelle. Des voies et accès peuvent 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. Il en est de même pour des accès de sécurité (voie pompier, ...).

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.

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 l'état phytosanitaire, ...

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

~~Toutefois, la suppression partielle de ces espaces est autorisée. Elle est limitée (30% de sa superficie ou de son linéaire) et une compensation est obligatoire. Cette compensation cumule deux éléments : la surface détruite et le nombre d'arbre de haute tige de qualité végétale avérée abattu :~~

~~— La suppression partielle d'un EIPE est compensée par une surface ou un linéaire au minimum équivalent soit en continuité de la partie conservée ou à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble.~~

~~— 2 nouveaux arbres de qualité équivalente ou supérieure en terme d'essence seront plantés pour 1 arbre de haute tige présentant une qualité végétale avérée abattu.~~

~~Ce système de compensation vise à limiter la suppression partielle de ces espaces.~~

Dans ces secteurs, conformément aux articles L421-4 et R421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLUi et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La demande devra par ailleurs développer les mesures compensatoires à mettre en œuvre si cette autorisation était éventuellement accordée.

Les espaces d'intérêt paysager ou écologiques sont délimités sur les plans de zonage par une trame spécifique. Les dispositions qui leur sont applicables, et qui visent à assurer la préservation et la mise en valeur de ces éléments paysagers, sont précisées dans le règlement littéral. Globalement, l'implantation des constructions ou des aménagements ne doit pas porter atteinte à l'unité et au caractère végétal des espaces concernés.

Les discussions avec les Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration du PLUi (services de l'État, chambre d'agriculture, syndicats de bassins versants...) ont amené à généraliser en secteur agro-naturel le classement des haies plutôt en EIPE et de réserver les classements EBC aux "haies stratégiques".

Ainsi, une attention particulière a été apportée aux haies à proximité de sièges d'exploitation ou bâtiments agricoles (zone A) où il a été décidé d'un classement en EIPE car il permet d'offrir une souplesse aux exploitants agricoles tout en préservant le bocage existant. De surcroît, il a été statué pour ne pas compromettre les futurs aménagements de chemins ou de voirie qui font l'objet d'emplacements réservés de classer les haies à proximité en EIPE.

Le classement EIPE est une protection des haies moins contraignante, qui peut permettre d'engager des négociations : les modifications ou suppression de haies restent soumises à autorisation et devront faire l'objet de compensation **à 200% en surface ou linéaire d'un même linéaire ou d'une même surface** et de plantation de 2 arbres pour 1 abattu, à proximité

et de même qualité. En secteur agro-naturel, l'expérience des syndicats de bassins versants montre que cet outil ouvre la discussion sur un projet global de gestion du bocage en instaurant des compensations, plutôt qu'une protection trop stricte qui bloque toute évolution. **Ces travaux de restructuration du bocage sont parfois liés à des échanges parcellaires répondant à l'objectif de maintien de l'activité agricole sur le territoire métropolitain.**

Pour les arbres isolés et pour les alignements d'arbres ou de haies uniquement, puisqu'il s'agit d'une protection appliquée sur des éléments existants à la date d'approbation du PLUi, qui a institué leur protection, la délimitation et/ou le positionnement précis de la trame EIPE peuvent être ajustés à la réalité du terrain lors d'une autorisation d'urbanisme sous réserve de justification.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire permet de mettre en application l'orientation 7.1 du PADD qui a pour objet de valoriser l'armature agronaturelle en révélant la géographie, les paysages et la trame verte et bleue. À ce titre les massifs forestiers et le maillage bocager doivent être protégés ainsi que les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE).

Il permet aussi de favoriser une dynamique de plantations boisées permettant de renforcer et développer les différents usages du bois : paysage, énergie, construction, filières économiques, agroforesterie... tel que prévu par l'orientation 9.6.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Ces espaces d'intérêt paysager ou écologique sont délimités sur les plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées dans le document règlement littéral.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour veiller à intensifier la trame verte en réseau et protéger la biodiversité dans la partie 1 du projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue.

Certaines OAP intercommunales et de quartier concernées par de tels espaces de qualité complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

La protection au titre des espaces d'intérêt paysager ou écologique est appliquée dans la plupart des communes sur les éléments de qualité.

Ils sont répartis de la manière suivante :

	PLUi 2019		Modification n°1 2022		Modification n°2	
	Nombre	ha	Nombre	ha	Nombre	ha
Arbres isolés (100 arbres = 1ha)	1 159	11,59	1 333	13,33	1 842	1,84
Linéaire de haies (1km de haie =1ha)		2 265,4		2 258,02		2 297,47
Surfaces protégées		998,7		1 008,36		1 40,83
<b>Surface totale</b>		<b>3 275,69</b>		<b>3 279,71</b>		<b>3 340,14</b>

## Terrain cultivé à protéger

### Cadre juridique

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet au PLU de préserver les terrains cultivés en zone urbaine de toute urbanisation.

Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion sont autorisés (ex : abris de jardin, kiosque, ...).

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les terrains cultivés à protéger participent à la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :

- 2.4 Conforter l'agriculture dans son rôle de filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et d'activités agro-alimentaires, mais également sources de nouvelles activités (productions locales, production d'énergie...) notamment en circuits courts, à proximité immédiate des secteurs d'habitat. Ces activités agricoles s'inscrivent dans les trames paysagères de la ville-archipel.
- 8.7 Promouvoir des projets et aménagements permettant et facilitant des activités favorables au bien-être et à la santé.

- 8.8 Valoriser des espaces de ressourcement dont les qualités paysagères, naturelles ou urbaines sont propices au bien-être de tous les publics, favorisant ainsi des lieux de rencontre et de convivialité mais aussi d'apaisement. Ces espaces aux multiples usages, doivent permettre de répondre à des enjeux de proximité communale mais aussi de loisirs et d'évènements intercommunaux.
- 9.2 Intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet, quel que soit son échelle : végétalisation, réduction de l'îlot de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols...

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique localise précisément les terrains cultivés à protéger et le règlement littéral précise les règles qui y sont applicables.

Certaines OAP intercommunales et de quartier concernées par de tels espaces de qualité complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cet outil est utilisé sur des secteurs de jardins familiaux ou de terrains cultivés dont la localisation nécessite une protection pour éviter leur disparition dans les communes de Brécé, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Rennes et Vern sur Seiche.

Superficie : 2.5 ha.

## Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser

### Cadre juridique

Des plantations à réaliser peuvent être également représentées sur les documents graphiques. Cette disposition vise à la mise en œuvre de haies bocagères, espaces ou alignements plantés qui contribuent à valoriser le paysage et plus globalement à la qualité de l'environnement. Elle complète les dispositions relatives à la végétalisation.

Les espaces libres paysagers à réaliser visent à préciser la nature et les surfaces de plantations à réaliser dans le cadre d'opérations de construction. Cette mesure consiste notamment à localiser les aménagements paysagers à réaliser dans le cadre d'un projet, à



favoriser des aménagements paysagers sur les dalles, à remettre en bon état des continuités écologiques dégradées ou supprimées, ....

Des plantations ou espaces libres paysagers à réaliser peuvent être inscrits dans le règlement graphique du PLUi afin d'afficher une intention de poursuite du maillage dans un souci de renforcement ou de restauration des continuités écologiques. Cet outil permet d'exiger la réalisation de plantations à l'occasion d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...).

Des voies d'accès sont possibles mais elles ne doivent pas remettre en cause l'intention de végétaliser indiquée au règlement graphique. Il s'agit par exemple d'autoriser des accès ponctuels aux terrains depuis une voie lorsque la trame borde une voie pour marquer l'intention de créer un alignement d'arbres.

Toutefois, dans les périmètres des zones de vigilance liées aux lignes haute tension et très haute tension, les plantations ne doivent pas comporter d'arbre à haute tige pour des raisons de sécurité.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire permet de mettre en application l'orientation 7.1 du PADD qui a pour objet de valoriser l'armature agronaturelle en révélant la géographie, les paysages et la trame verte et bleue notamment en permettant de poursuivre la remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet aussi dans certains secteurs de favoriser une dynamique de plantations boisées permettant de renforcer et développer les différents usages du bois : paysage, énergie, construction, filières économiques, agroforesterie... tel que prévu par l'orientation 9.6.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Lorsque des orientations d'aménagement et de programmation intercommunales ou de quartier posent des principes d'aménagements relatifs à la création d'espaces paysagers, le règlement peut venir en complément préciser leur localisation grâce à cet outil.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cet outil est utilisé afin d'imposer leur localisation soit pour des raisons de paysage (transition entre des tissus urbains différents, frange urbaine, ...) ou écologique (renforcement ou restauration de continuité écologique).

	PLUi 2019	Modification n°1 2022	Modification n°2
	ha	ha	ha
Linéaire (1km de haie =1ha)		85,14	86,56
Surfaces		74,46	73,04
Surface totale	161,78	159,60	159,60

## Site naturel de compensation

### Cadre juridique

Les sites naturels de compensation sont des outils de restauration ou de développement d'éléments de biodiversité destinés à compenser les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation de projets (de travaux, d'ouvrages, de constructions, d'aménagements...) ou par la mise en œuvre de documents de planification (schémas, plans, programmes...).

En application du code de l'environnement et dans le cadre de la loi Biodiversité dans le cas de la réalisation de grandes infrastructures, le Préfet peut autoriser la création de zones de compensation quand le projet détruit ou perturbe des espèces végétales ou animales protégées ou dégrade leur habitat. Ces zones font l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixe des objectifs pour une durée déterminée dans chacune de ces zones.

~~Ces zones~~ Lorsqu'il s'agit de secteurs naturels à préserver, ils sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2° du code de l'urbanisme afin de conserver la mémoire de ces sites et éviter ainsi qu'un projet contraire aux dispositions de l'arrêté ne s'y développe.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil réglementaire permet de mettre en application l'orientation 7.1 du PADD qui a pour objet de valoriser l'armature agronaturelle en révélant la géographie, les paysages et la trame verte et bleue notamment en permettant de préserver des réservoirs de biodiversité.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Leur délimitation précise au règlement graphique peut parfois être complétée par des principes d'aménagement pour ceux qui sont délimités au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation intercommunale ou de quartier.

Des sites naturels de compensation ont été décidés dans le cadre de la réalisation de la 2<sup>ème</sup> ligne de métro (secteur cœur du campus de Beaulieu et à la Prévalaye), et sur Saint-Jacques-de-la-Lande à la Morinais, **sur plusieurs communes pour la réalisation de la ligne ferroviaire à grande vitesse et dans le cadre de projets ou opérations d'aménagement.**

### Application territoriale selon les orientations du PADD

**Les communes de Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande sont concernées. Presque toutes les communes sont concernées.**

	PLUi 2019	Modification n°1 2022	Modification n°2
Surface totale (en ha)	39,8	39,8	118,88

## Zones humides

### Cadre juridique

Les zones humides recensées par des inventaires validés par les communes et le Conseil Local 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.

Cette présentation synthétique par commune permet une vision globale. Les rapports et les fiches des zones humides sont disponibles auprès de chaque commune et des syndicats de bassin versants.

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 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 **règlement littéral du PLUi sur la base des dispositions du SAGE Vilaine et le du 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.

S'agissant d'une protection appliquée sur des zones humides existantes à la date d'approbation de l'inventaire la délimitation ou le positionnement précis de la trame zone humide peut être ajusté à la réalité du terrain lors d'une autorisation d'urbanisme sous réserve de justification.

Les zones humides qui répondent aux critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement mais qui ne sont pas inventoriées ou qui ne sont pas reportées sur le plan de zonage en raison d'un décalage **de calendrier** entre la validation d'un inventaire et une procédure d'adaptation du PLUi doivent respecter les règles applicables aux zones humides selon leur localisation dans les bassins versants.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

La trame zone humide permet de mettre en application l'orientation 7.1 du PADD qui a pour objet de valoriser l'armature agro-naturelle en révélant la géographie, les paysages et la trame verte et bleue notamment en préservant les zones humides.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones humides sont délimitées au règlement graphique précisément. Des principes d'aménagement pour celles qui sont délimités au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation intercommunale ou de quartier peuvent apporter des compléments au règlement.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

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

	PLUi 2019	Modification n°1 2022	Modification n°2
Surface totale (en ha)	4 213	4 318	4 339,63

## Règles en faveur de la transition énergétique l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Plusieurs règles mettent en œuvre l'orientation 9 du PADD qui vise à engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique ainsi que l'orientation 8 relative à la promotion d'un habitat sain.

### Secteur de performance énergétique renforcé

#### Cadre juridique

~~Au titre de l'article L151-21 du code de l'urbanisme, le PLUi définit des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux installations et aménagements de respecter des performances énergétiques renforcées qu'il définit. À ce titre, des périmètres sont délimités au règlement graphique à l'intérieur desquels les constructions de logements et de bureaux doivent respecter des niveaux de performance énergétique supérieurs à la réglementation environnementale RE 2020.~~

~~Cette disposition vise à mettre en œuvre les orientations du Plan Climat Air Énergie (PCAET) approuvé par le conseil métropolitain en 2020 ainsi que les orientations du PLH relatives aux îlots passifs, sur des secteurs de projet définis par la collectivité.~~

#### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

~~Cet outil réglementaire a pour objectif de faciliter la mise en application de l'orientation 9.7 du PADD par laquelle Rennes Métropole s'engage à la mise en œuvre d'expérimentations dans diverses opérations d'aménagement : il s'agit de se donner la possibilité d'être plus volontariste que les réglementations en vigueur et d'inscrire le territoire dans une dynamique d'innovation.~~

#### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

~~Cet outil est délimité au règlement graphique précisément. Des principes d'aménagement pour ceux qui sont délimités au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation intercommunale ou de quartier peuvent apporter des compléments au règlement.~~

#### Application territoriale selon les orientations du PADD

~~Cette disposition est appliquée sur 3 communes : Aigné, Rennes (ZAC Lorient/St Brieuc, ZAC Brasserie Saint-Héliier, ZAC Îlot de l'Octroi et ZAC Armorique) et Vezin le Coquet.~~

~~Superficie : 6,3 ha.~~

### Performances renforcées

#### Cadre juridique

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<sup>er</sup> 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.

L'objectif de ces règles est de 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><b>1 règle imposée parmi 3 choix :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Sobriété et bioclimatisme : <b>Bbio -15 %</b></li> <li><input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : sur toiture <b>20 %</b> de la surface d'emprise au sol</li> <li><input type="checkbox"/> Construction bas carbone : <b>ICc 2025- 5%</b></li> </ul>	<p><b>1 Obligation : niveau passif exigé + 1 règle imposée parmi 2 choix :</b></p> <p>Emprise au sol <b>≤ 500 m<sup>2</sup></b>      <b>≥ 500 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : 20 % de la surface d'emprise au sol</li> <li><input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : Proportion plus élevée de 10 % par rapport à l'obligation en vigueur</li> <li><input type="checkbox"/> Matériaux Idem logements</li> <li><input type="checkbox"/> Matériaux Idem logements</li> </ul>	<p><b>1 règle imposée parmi 2 choix :</b> 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 carbone 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 restent 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

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Ces règles permettent de traduire l'orientation 9 du PADD qui consiste à engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique "Santé, climat, énergie" fixe des principes d'aménagement à l'échelle du bâti sous la forme de recommandations en fonction du confort d'hiver et d'été par exemple.

Le règlement complète le dispositif par ces règles qui visent à renforcer la performance des constructions neuves concernées sur au moins un des critères proposés.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Ces dispositions s'appliquent à toutes les communes dans les :

- 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.

## Confort d'été

### Cadre juridique

Les dispositions en faveur du confort d'été sont créées sur le fondement de l'article R151-42 du code de l'urbanisme.

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.

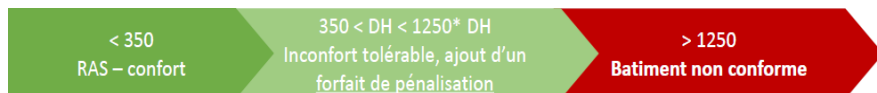
Le calcul du DH d'inconfort se base sur un scénario météorologique similaire à la canicule de 2003. Il est encadré par deux seuils :

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 efficace 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

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. 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.

Règles relatives à l'albedo : 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. De même, une règle incite à réaliser des revêtements de sols dans des tons clairs en raison de leur pouvoir réfléchissant (albédo) plus important que les couleurs foncées qui absorbent la chaleur. Cette disposition vise à limiter l'effet de chaleur urbain.

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

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

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette règle permet de traduire les orientations suivantes du PADD :

- 9.1 Concevoir les nouveaux aménagements en privilégiant une conception d'ensemble et une architecture bioclimatique pour limiter la consommation énergétique et les émissions de GES (gaz à effets de serre) et s'engager dans l'atténuation du changement climatique.
- 9.2 Intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet, quelle que soit son échelle : végétalisation, réduction de l'îlot de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols...

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique "Santé, climat, énergie" fixe des principes d'aménagement à l'échelle du bâti sous la forme de recommandations en fonction du confort d'hiver et d'été par exemple.

Le règlement renforce le dispositif par ces règles qui visent à favoriser le confort d'été dans les nouvelles constructions.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition s'applique à toutes les zones du PLUi.

## Isolation par l'extérieur

### Cadre juridique

Afin de favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes, le règlement introduit une règle qui facilite l'isolation par l'extérieur en permettant des hauteurs supérieures, une réduction des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ainsi que la possibilité de déroger aux règles d'emprise au sol.

Des débords sur l'espace public sont même possibles dans le respect des règles définies au règlement de voirie métropolitain.

Ces dispositions sont créées sur le fondement des articles L151-17 et R151-39 du code de l'urbanisme.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette règle permet de traduire l'objectif d'isolation thermique et acoustique intégrée à l'orientation 8.2 du PADD : Promouvoir un habitat sain :

- Construire et / ou réhabiliter du bâti de qualité : luminosité et ventilation naturelles, qualité de l'air intérieur, isolation thermique et acoustique, matériaux sains,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- Favoriser l'adaptation du bâti et des espaces aux événements climatiques.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique "Santé, climat, énergie" fixe des principes d'aménagement à l'échelle du bâti sous la forme de recommandations en fonction du confort d'hiver et d'été par exemple.

Le règlement complète le dispositif par cette règle qui permet de déroger aux règles d'implantation du bâti et de hauteur pour améliorer l'isolation des logements existants.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition s'applique à toutes les zones du PLUi.

## Dispositifs favorisant les Mesures favorables aux énergies renouvelables, à l'isolation thermique et à l'environnement et l'autonomie énergétique énergies

### Cadre juridique

Les dispositifs qui favorisent les économies d'énergie peuvent déroger aux règles d'implantation et de hauteur afin de favoriser leur utilisation. Cette règle est créée sur le fondement des articles L151-17 et R151-41 du code de l'urbanisme.

Le règlement rappelle par ailleurs que :

- les bâtiments visés par l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitat respectent les dispositions de performance énergétique et environnementale imposées par ledit article (dispositifs végétalisés, production d'énergie renouvelable,...).
- les parcs de stationnements extérieurs visés par l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme respectent les dispositions imposées par ledit article (revêtement de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés, production d'énergie renouvelable, ombrage, ...).

~~Les dispositions rendues obligatoires par l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme créées par la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 sont introduites au PLUi. Dans ce cadre, certaines nouvelles constructions doivent intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, de végétalisation garantissant un haut niveau d'efficacité thermique et d'isolation, ou d'autres dispositifs aboutissant à des résultats équivalents.~~

~~Les dispositions de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforcent ces règles à partir du 1er juillet 2023 en abrogeant l'art. L111-18-1 du code de l'urbanisme et en intégrant ces dispositions dans le code de la construction et de l'habitat (création d'un nouvel article L 171-4 du code de la construction et de l'habitat) et dans le code de l'urbanisme (après l'article L 111-19, il est inséré un article L. 111-19-1). Les règles sont renforcées dès à présent dans le règlement du PLUi pour toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser qui sont ouvertes à l'urbanisation (toutes les zones 1AU) dans le but de contribuer à atteindre les objectifs du Plan Climat Énergie Territorial de Rennes Métropole en limitant les consommations d'énergie et de ressources des bâtiments construits et rénovés ainsi que leur impact sur le changement climatique sur leur cycle de vie. Ces dispositions sont créées sur la base des articles L151-21 et L151-22 du code de l'urbanisme.~~

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette règle permet de traduire l'objectif d'isolation thermique et acoustique intégrée à l'orientation 8.2 du PADD : Promouvoir un habitat sain :

- Construire et / ou réhabiliter du bâti de qualité : luminosité et ventilation naturelles, qualité de l'air intérieur, isolation thermique et acoustique, matériaux sains,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- Favoriser l'adaptation du bâti et des espaces aux événements climatiques.

Elle répond également aux orientations 9.1 visant à concevoir une architecture bioclimatique, 9.2 pour intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet et 9.3 favorisant localement la production d'énergies renouvelables.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique "Santé, climat, énergie" fixe des principes d'aménagement à l'échelle du bâti sous la forme de recommandations.

Le règlement complète le dispositif par cette règle qui permet de déroger aux règles d'implantation du bâti et de hauteur pour améliorer l'isolation des logements existants.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition s'applique à toutes les zones du PLUi.

### Augmentation de la constructibilité en cas de rénovation bâti existant

#### Cadre juridique

Dans certaines zones d'habitat, la rénovation énergétique est favorisée par un levier lié à la constructibilité. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions d'un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur existante ou celle maximale fixée au règlement graphique si la rénovation énergétique de l'ensemble de la construction atteint un niveau de performance fixé au règlement littéral.

Cette règle trouve son fondement juridique dans l'article R151-42-3° du code de l'urbanisme.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette règle permet de traduire l'objectif d'isolation thermique et acoustique intégrée à l'orientation 8.2 du PADD : Promouvoir un habitat sain :

- Construire et / ou réhabiliter du bâti de qualité : luminosité et ventilation naturelles, qualité de l'air intérieur, isolation thermique et acoustique, matériaux sains,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- Favoriser l'adaptation du bâti et des espaces aux événements climatiques.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier proposent éventuellement des dispositions complémentaires au règlement sur ce thème.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition s'applique aux zones UC1, UC2 et UD2.

## Règles en faveur de l'eau et la biodiversité l'adaptation au changement climatique et la transition écologique

L'adaptation au changement climatique et la transition écologique sont des défis du XXI<sup>e</sup> siècle auquel le PADD entend répondre. Plusieurs outils favorisent cette transition notamment par la limitation de l'imperméabilisation des sols et le développement de la végétalisation.

Ces deux outils visent à anticiper l'augmentation des températures et les phénomènes pluvieux pour imaginer la ville de demain, perméable et végétale :

### Le réchauffement en secteur bâti

- Favoriser le rafraîchissement ; renforcer la végétation
- Privilégier la végétation haute ou arbustive ; pleine terre
- Préconiser une végétation adaptée aux variations de température
- Favoriser la présence de végétation sous différentes formes (jardin, toitures, murs)

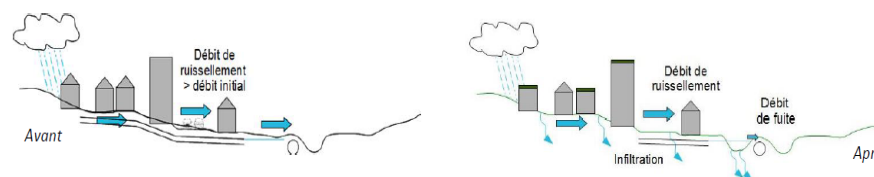
### La gestion de l'eau

- Limitation de l'imperméabilisation des sols ; favoriser la pleine terre
- Limitation du ruissellement et des risques d'inondation urbaine par ruissellement
- Limitation du rejet d'eaux de ruissellement dans les réseaux (coûts d'aménagement et d'entretien des réseaux)
- Infiltration des eaux à la parcelle (respect réglementation et alimentation de la végétation)

### La préservation de la biodiversité

- Diminuer les flux polluants rejetés vers les milieux aquatiques (rejet des réseaux d'eaux pluviales et déversement des réseaux unitaires), préserver et améliorer la qualité des milieux aquatiques
- Favoriser des conditions favorables à une végétation diversifiée (3 strates : herbacée, arbustive, arborée) ; pleine terre
- Renforcer la continuité de la trame verte sur l'espaces public et sur les espaces privés ; préservation des cœurs d'îlots
- Renforcer les perméabilités entre les parcelles ; perméabilité des clôtures

L'objectif : une ville perméable et végétale : « éviter, réduire, compenser »



- Limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets
- Favoriser les surfaces perméables et végétales et les capacités de rafraîchissement
- Renforcer la continuité et la diversité de la trame verte (espaces publics et privés , 3 strates)
- Compenser l'urbanisation, en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives

## Gestion des eaux pluviales

### Cadre juridique

La règle est établie au regard des dispositions de l'article R151-43-7° du code de l'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales sur chaque terrain est un nouveau principe qui favorise le cycle naturel de l'eau et limite ainsi le ruissellement et des surcoûts supportés par la collectivité pour les infrastructures de récupération de ces eaux.

Il présente également des avantages en termes d'adaptation au changement climatique et de transition écologique. La gestion de l'eau à la parcelle suppose en effet de limiter l'imperméabilisation des sols afin que ceux-ci absorbent l'eau de pluie. Par conséquent, les espaces libres étant plus importants, la végétation pourra s'y développer.

Le nouveau dispositif est explicité dans l'annexe "Réseaux" du PLU qui précise la méthode de calcul des règles définies au règlement littéral.

Par rapport à un milieu naturel préservé, les milieux anthropisés impactent les écoulements pluviaux par deux facteurs essentiels : l'imperméabilisation, qui réduit l'évapo-transpiration



et l'infiltration, et les réseaux, qui accélèrent les écoulements. Les écoulements pluviaux anthropisés.

- Représentent une réduction des apports d'eau dans le sol, et une source de pollution des milieux naturels, et ce, pour des pluies courantes.
- Génèrent un risque de ruissellement et débordement de réseaux urbains, pour des pluies plus rares.
- Et dans une moindre mesure et selon le contexte, engendrent des modifications morphologiques nuisibles des petits milieux naturels, ce, pour des pluies biennales.

Compte tenu de la Directive Cadre Européenne sur l'eau, qui fixe des objectifs de bon état écologique des milieux naturels à échéance 2027, et de l'état actuel des masses d'eau du bassin versant de la Vilaine, l'enjeu de qualité est majeur sur le territoire.

Dans un cadre de densification, compte tenu de plus des enjeux urbains de gestion des risques naturels, et en l'occurrence des inondations urbaines, l'enjeu de réduction des débits générés par fortes pluies est un deuxième enjeu majeur.

Compte tenu de ces deux enjeux, et en adéquation avec la réglementation et les préconisations en vigueur, en particulier dans le SDAGE, le règlement de gestion pluviale de Rennes Métropole généralise la gestion au plus proche du point de chute, via la gestion à la parcelle, et instaure deux types de mesures adaptées :

- La gestion de la pollution et de la quantité d'eau dans le sol, via l'infiltration d'une pluie courante : 90% des jours de pluie sur Rennes ont un cumul inférieur à 10 mm en 24h. C'est ce seuil qui a été choisi pour l'infiltration. C'est une fréquence légèrement inférieure à la pluie mensuelle.
- La contribution au risque d'inondation urbaine, via la régulation-rétention d'une pluie de temps de retour 30 ans. Les débits de fuite ont été raisonnablement choisis pour s'adapter au temps de retour, et respecter une limite technique minimale à 1 l/s.

Ces mesures ont été traduites en ratios simples et concrets pour Rennes Métropole :

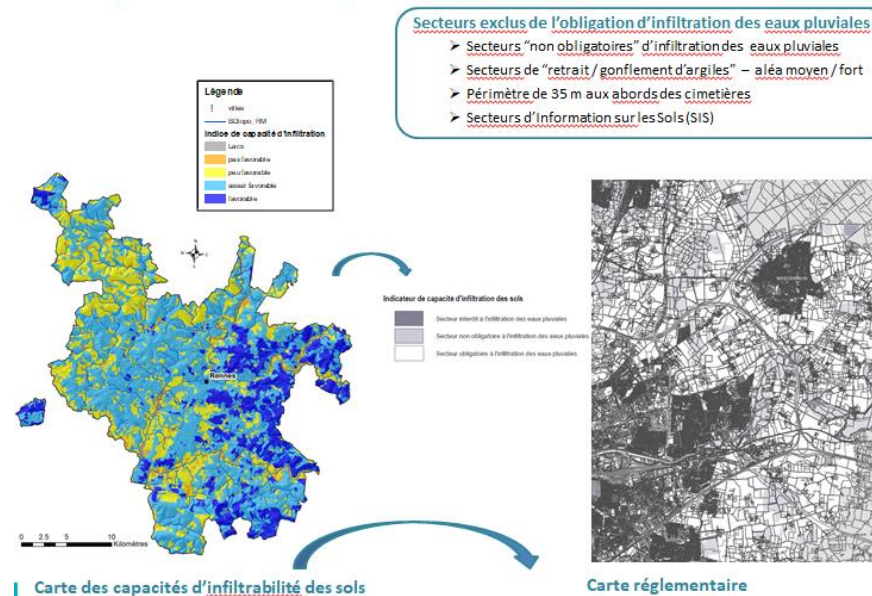
- Par l'infiltration, en secteur favorable, de 10 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.
- Par la régulation et rétention à un débit de 20 l/s/ha imperméabilisé d'un volume de 28 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les secteurs favorables à l'infiltration ont fait l'objet d'une étude particulière en retenant les critères naturels pondérés.

L'infiltration n'est pas obligatoire dans les secteurs non favorables à l'infiltration. C'est le cas par exemple, dans les zones UA1 correspondants aux secteurs des centre-ville où le bâti est fortement imbriqué et donc peu propices à l'infiltration des eaux pluviales.

Sur certains secteurs, l'infiltration concentrée des eaux pluviales est interdite. Il s'agit de secteurs où l'enjeu consiste à limiter la diffusion de la pollution. Sont concernés : les secteurs d'information sur les sols, dans les cimetières et une bande de 35 m autour pour des raisons sanitaires, dans les secteurs de risque moyen et fort d'effondrement de cavités souterraines et secteurs de risque moyen et fort de retrait-gonflement des sols argileux.

**Principe et méthode retenue : prise en compte des capacités d'infiltrabilité des sols**



Concernant les périmètres de Secteur d'information des sols (SIS), leur délimitation par le Préfet comprend la totalité des parcelles concernées pour tout ou partie par une pollution. La totalité du périmètre de chaque SIS a donc été reportée sur le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" dans la catégorie Infiltration interdite. Toutefois, pour pallier les décalages de calendrier entre la parution d'un nouvel arrêté préfectoral créant ou modifiant un SIS et la procédure d'intégration au PLUi, le règlement prévoit la prise en compte du nouveau périmètre puisque ces arrêtés sont d'application immédiate.

La règle d'infiltration s'applique aux constructions et leurs extensions ainsi qu'aux aménagements qu'ils créent de l'emprise au sol ou de la surface imperméabilisée (par exemple, une piscine non couverte est une construction qui ne crée pas d'emprise au sol mais elle crée une surface imperméabilisée).

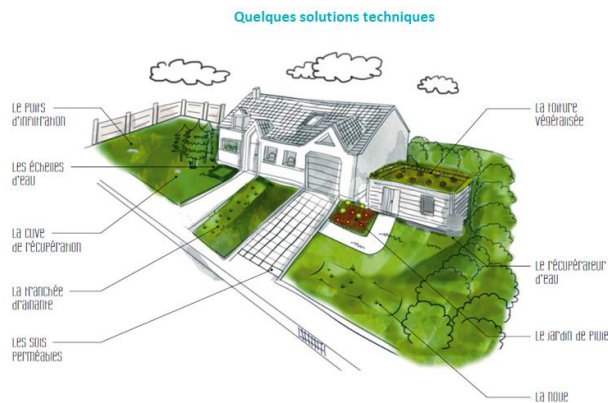
Les réhabilitations de constructions doivent respecter la règle particulièrement si des surfaces imperméabilisées sont créées dans le projet.

La règle d'infiltration ne s'applique pas aux cas où le projet ne dispose pas de terrain permettant la mise en œuvre de la règle (bâtiment-ilot, construction sur dalle préexistante ou prévue dans un autre projet qui ne permet pas de remplir les obligations d'infiltration).

Les règles alternatives concernent :

- Les projets soumis à la loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 (gestion pluviale) : c'est le dossier Loi sur L'eau qui définit, en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE en particulier, la gestion pluviale du projet. Rennes Métropole accompagne cette démarche dérogatoire par sa stratégie de gestion durable des eaux pluviales, qui prône la mise en application pour la gestion pluviale du principe "Éviter, réduire" et ensuite seulement "Compenser" l'imperméabilisation et les réseaux. Pour la compensation, Rennes Métropole propose que chaque projet analyse localement l'enjeu de qualité, de morphologie, et du risque d'inondation urbaine ou des petits milieux. L'objectif est d'aboutir à une conception des ouvrages de compensation qui réponde aux enjeux du territoire.
- Les constructions et aménagement sans gouttière considérant que si les eaux pluviales concernées s'infiltrent sur le terrain sans ruissellement vers l'extérieur de la parcelle, il n'y a pas d'enjeu de prévoir un ouvrage.

La règle vise à rendre le territoire plus résilient face aux risques naturels en anticipant les répercussions des futures conditions climatiques sur les modes d'urbanisation.



		RÉGULATION - RETENTION	
		<b>OBLIGATOIRE :</b> Surface plancher > 150 m <sup>2</sup> , et Raccordement au réseau ou Raccordement à un milieu autre que l'Ille ou la Vilaine	<b>PAS OBLIGATOIRE :</b> Surface plancher < 150 m <sup>2</sup> , ou Rejet direct en Ille ou Vilaine, ou Infiltration totale à la parcelle
INFILTRATION	<b>OBLIGATOIRE :</b> Secteur favorable à l'infiltration, et Hors Secteur d'alaé moyen/fort argiles gonflantes, et Au-delà du périmètre de 35 m des cimetières, et Obligation de pleine terre, et Pas d'encombrement total du sous-sol préexistant	<b>Ouvrages d'infiltration et de régulation-rétention :</b> - d'un volume d'infiltration minimal de 10l/m <sup>2</sup> imperméabilisé, - d'un volume total minimal de 28l/m <sup>2</sup> imperméabilisé, - d'un débit de fuite de 20l/s/ha imperméabilisé (minimum de 1l/s)	<b>Ouvrage d'infiltration</b> d'un volume minimal de 10l/m <sup>2</sup> imperméabilisé
	<b>PAS OBLIGATOIRE (OU INTERDITE) :</b> Secteur non favorable à l'infiltration, ou Secteur d'alaé moyen/fort argiles gonflantes, ou Périmètre de 35m des cimetières; ou Pas d'obligation de pleine terre, ou Sous-sol préexistant sur l'intégralité de la parcelle	<b>Ouvrage de régulation-rétention :</b> - d'un volume minimal de 28l/m <sup>2</sup> imperméabilisé, - d'un débit de fuite de 20l/s/ha imperméabilisé (minimum de 1l/s)	<b>Pas de compensation pluviale pour le projet</b>

Développer la récupération des eaux pluviales :

Les nouvelles habitations, bureaux, entrepôts, industries, commerces de gros et équipements d'intérêt collectif et services publics doivent réaliser un dispositif spécifique permettant de récupérer les eaux pluviales en vue de les réutiliser sur l'emprise du projet.

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

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

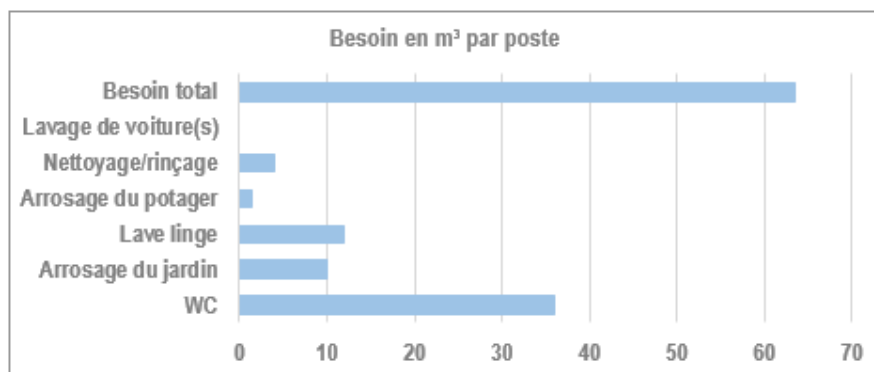
Cette règle incite à utiliser l'eau de pluie collectée en toiture pour des usages externes (nettoyage, arrosage, ...) et/ou interne (nettoyage des parties communes des logements collectifs, alimentation des WC, ...). L'usage doit être étudié en fonction de l'usage de la construction et des possibilités 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 <sup>3</sup> / an / personne
Lave-linge	3 m <sup>3</sup> / an / personne
Arrosage de massifs ou arbustes	50 litres / m <sup>2</sup> / an
Nettoyages divers	1 m <sup>3</sup> / 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.

#### Éviter le drainage des nappes en lien avec la construction de sous-sols :

Les eaux issues du rabattement, du drainage ou du détournement de la nappe phréatique ou les eaux de source recueillies sur l'unité foncière doivent rejoindre 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.

Cette 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).

#### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition permet particulièrement de répondre aux orientations 6.7 et 6.10 "Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en intégrant une gestion optimale du cycle de l'eau pour ne pas dégrader les milieux naturels : limitation de l'imperméabilisation des sols, raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable..."

Elle met en œuvre aussi l'orientation 9.2 du PADD qui vise à intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet, quel que soit son échelle : végétalisation, réduction de l'îlot de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols, ...

#### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines "Santé, climat, énergie" fixent des principes d'aménagement qui permettent de mettre en œuvre cette règle.

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier proposent éventuellement des dispositions complémentaires au règlement sur ce thème.

#### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les règles s'appliquent sur tout le territoire métropolitain.

Toutefois, les zones UA2 et UC2, la gestion des eaux pluviales est gérée à l'échelle de l'opération d'ensemble puisque les terrains sont occupés en totalité par les constructions, les espaces libres autour étant publics.

De même dans toutes les zones opérationnelles UO et 1AU, la gestion des eaux pluviales est gérée à l'échelle de l'opération d'ensemble puisqu'un parti d'aménagement global est défini. Ces zones font en général l'objet d'un dossier spécifique au titre de la Loi sur l'Eau.

## Piscines

---

### Cadre juridique

La réalisation des piscines est encadrée en agissant sur différents leviers : limitation des volumes des bassins autorisés (volume limité à 25 m<sup>3</sup> maximum), obligation de mettre en place un système de couverture, ainsi qu'un système de récupération des eaux de pluie.

Cette règle est notamment créée sur le fondement des articles L151-12, L151-13, L151-18, R151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Cette règle 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup> par an en moyenne).

Ces règles s'appuient sur les constats suivants :

- 2 000 piscines recensées sur le territoire métropolitain en 2017 soit 64 000 m<sup>2</sup> 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.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition permet particulièrement de répondre aux orientations 6.7 et 6.10 "Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en intégrant une gestion optimale du cycle de l'eau pour ne pas dégrader les milieux naturels : limitation de l'imperméabilisation des sols, raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable..."

Elle met en œuvre aussi l'orientation 9.2 du PADD qui vise à intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet, quel que soit son échelle : végétalisation, réduction de l'îlot de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols, ...

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Cette disposition est traduite uniquement au règlement littéral.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition s'applique sur tout le territoire métropolitain.

## Végétalisation

---

### Cadre juridique

Le règlement 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.

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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et 20 m<sup>2</sup> 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 minimum 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et 20 m<sup>2</sup> 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.

Le règlement formule des recommandations concernant les espèces végétales par le biais d'une liste :

- des 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.
- des 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.

Les espèces végétales recommandées car particulièrement intéressantes pour la biodiversité sont également annexées au règlement 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.

Les espaces de stationnement réalisés en aérien en dehors des emprises de la construction doivent être traités en surface semi-perméable afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les zones A, N et NP, des surfaces minimales de pleine terre sont exigées sans précision concernant leur localisation, la volonté étant de considérer ces espaces de campagne de manière homogène sur tout le territoire métropolitain. La norme et la règle sont plus exigeantes en zone A et N car ces zones permettent une constructibilité plus forte qu'en zone NP où elle est très limitée.

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

Dans les zones d'activités (zones UI et UO dédiées aux zones d'activités), des règles de végétalisation complémentaires s'appliquent uniquement aux terrains nus afin de favoriser à la fois la végétalisation, tout en permettant la densification des zones d'activités existantes répondant ainsi à l'enjeu d'optimisation du foncier.

En outre, dans les zones UB1 et UD1 qui sont appliquées le long des voies de faubourgs où la densification est attendue, une règle de compensation en cas d'abattage d'arbres est intégrée afin d'inciter à préserver les arbres sains de qualité avérée présents sur le terrain. Dans ces zones, des règles alternatives aux implantations sont applicables pour conserver ces éléments de paysage protégés par le PLU au règlement graphique ou non protégé s'ils structurent le paysage. Un découplage de bandes d'implantation et de hauteur est également possible en cas de préservation des éléments de paysage protégés par le PLU au règlement graphique ou non protégé s'ils structurent le paysage.

Un coefficient de végétalisation est introduit dans les zones urbaines et à urbaniser pour celles classées en zone 1AU car elles sont déjà ouvertes à l'urbanisation sous condition. Pour les zones 2AU (zones agronaturelles non encore ouvertes à l'urbanisation), les règles de végétalisation applicables sont celles des zones A, N et NP.

Ce nouvel outil réglementaire est fondé sur les dispositions des articles L151-22 et R151-43-1° du code de l'urbanisme.

Ce coefficient de végétalisation vise à développer la végétation en tissu urbain, ainsi que les substrats nécessaires à son développement, dans le but de répondre à trois objectifs majeurs permettant de tendre vers une ville plus perméable et plus végétale, à savoir :

- La préservation de la trame verte et bleue en tissu urbain et le renforcement de la biodiversité avec l'incitation au développement des trois strates de végétation (herbacée, arbustives et arborée), grâce notamment à un coefficient de végétalisation valorisant les épaisseurs de terre plus conséquentes ;
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle en ménageant des espaces susceptibles d'accueillir des dispositifs d'infiltration (pleine terre pouvant accueillir des jardins de pluies, des noues, etc.) ;
- L'adaptation au changement climatique en favorisant la présence de végétation (et d'eau dans le cas de solutions d'infiltration utilisant la pleine terre), nécessaire au rafraîchissement des tissus urbains et notamment les jardins linéaires de cœur d'îlots, et donc au bien-être des populations.

Les continuités écologiques ainsi favorisées contribuent au renforcement de la "nature en ville", intensifiées par les possibilités laissées par le règlement permettant de conserver des ouvertures sur l'espace public, soit par des failles, soit par des clôtures perméables, végétalisées ou non. Cette mesure contribue également à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en ville et participe plus largement à la santé et au bien-être par un cadre de vie végétalisé.

Cet outil permet ainsi de développer une nouvelle manière de concevoir l'espace urbain : Encourager la "ville végétale et perméable" en réduisant la part d'imperméabilisation. Il permet la disparition des coefficients d'emprise au sol et d'imperméabilisation qui existaient dans la plupart des POS et PLU communaux. La logique est désormais inversée afin de favoriser la nature en ville et la densification : les constructions peuvent se développer dans la limite du respect d'une part de surfaces éco-aménagées répondant aux objectifs de biodiversité, de gestion des eaux pluviales, de limitation du phénomène d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) et de bien-être en ville.

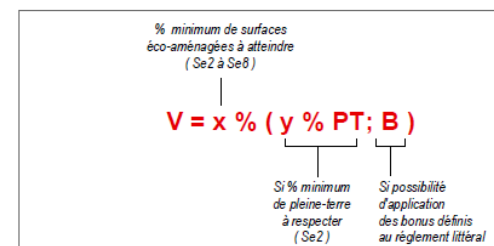
Les surfaces éco-aménagées comprennent :

- Les surfaces semi-perméables, qui correspondent à des revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer une partie de la fonction du sol (infiltration, filtration,

oxygénation, échanges, support pour la végétation, etc.). Par exemple : gravier, stabilisé, terre battue, dalles alvéolées, copeaux, tout type de dallage permettant une infiltration partielle de l'eau : dallages en pavés pierre naturelle ou béton, sur géotextile perméable, sans joints ou avec joint gazon ou sable, platelage bois, dallages techniques perméables (avec justification de capacité d'infiltration etc.),

- Les espaces verts sur dalle ou toiture,
- Les surfaces de pleine terre.

À contrario, les surfaces imperméables correspondent à des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier ...). Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation.



Le coefficient de végétalisation comporte un pourcentage minimal à atteindre fixé soit par une valeur fixe, soit par une valeur variable en fonction de la taille des terrains (afin de prendre en compte la diversité parcellaire et de permettre des évolutions (extensions ou divisions parcellaires) sur les terrains petits ou moyens, sans donner trop de droit à imperméabiliser sur les grands terrains.

La valeur du coefficient de végétalisation a été fixée avec chaque commune selon deux modes de définition possibles :

- une valeur unique dans les secteurs au sein desquels les structures parcellaires sont assez homogènes,
- une valeur variable en fonction de la taille des parcelles dans les secteurs au sein desquels les structures parcellaires sont hétérogènes (secteurs pavillonnaires).

Dans ces différents cas, la valeur retenue pour le coefficient de végétalisation est plus ou moins forte selon que l'objectif vise à conserver la morphologie urbaine actuelle ou à la faire évoluer vers une plus forte densité.

Les typologies de surfaces parcellaires sont identiques pour toutes les communes. Les valeurs de coefficient de végétalisation ont été adaptées au contexte urbain de chacune d'elle. Les surfaces parcellaires sont les suivantes :

- $\leq 150 \text{ m}^2$
- Entre 151 et 250  $\text{m}^2$
- Entre 251 et 300  $\text{m}^2$
- Entre 301 et 400  $\text{m}^2$
- Entre 401 et 600  $\text{m}^2$
- Entre 601 et 800  $\text{m}^2$
- Entre 801 et 1 000  $\text{m}^2$
- Entre 1 001 et 1 500  $\text{m}^2$
- $\geq 1 501 \text{ m}^2$

Dans certains cas, notamment à Rennes où l'imperméabilisation des sols est la plus forte, le coefficient de végétalisation doit être atteint par un minimum d'espace de pleine terre (%PT). Le reste peut être réalisé par de la pleine terre et/ou d'autres surfaces éco aménagées.

Dans les zones UB1, UD1, UE1a et UE1h, un fond de terrain inconstructible est imposé en raison d'un effet cumulé bénéfique. En effet, la continuité des espaces inconstructibles en pleine terre contribue à constituer un ensemble efficient pour lutter contre les îlots de chaleur et la prévention de la biodiversité car la somme des jardins d'un même îlot connectés entre eux est plus performante que la même surface morcelée.

Exemple : différence de température de 2°C entre la rue et les jardins à Rennes (Bd Jacques Cartier à Rennes) :

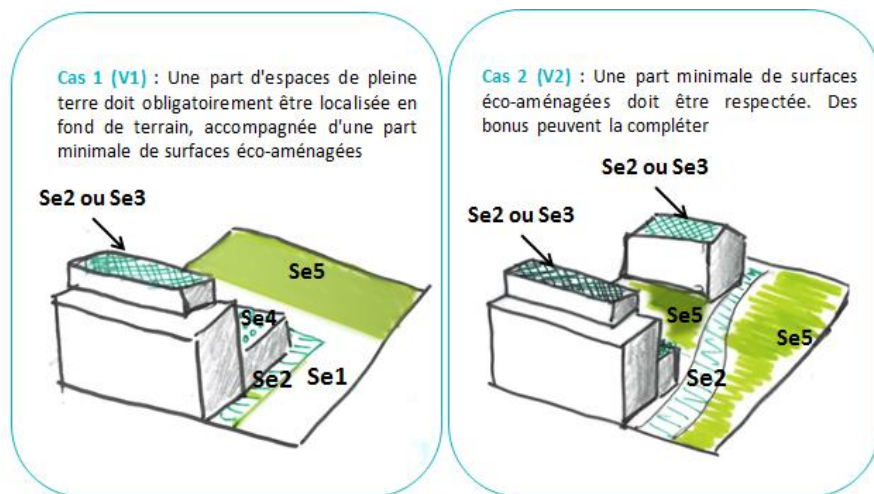


Dans d'autres cas, le coefficient de végétalisation impose une part minimale de surfaces éco-aménagées localisées librement. L'implantation est plus souple mais l'objectif reste le même.

Lorsqu'ils sont autorisés, des bonus (**B**) pour la conservation ou la plantation d'arbres et le développement de clôtures végétales sur les limites parcellaires ou en limite d'espaces publics, favorables à la biodiversité, permettent également d'atteindre le coefficient attendu. Toutefois, 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 bonus ne sont pas utilisables pour les terrains de plus de 1 000  $\text{m}^2$  de surface car 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 imperméabilisée l'est également.



Pour les projets qui ont atteint le coefficient de végétalisation requis grâce au bonus obtenus en conservant les haies existantes ou en en plantant une nouvelle, il ne peut être autorisé de les supprimer.



Ces coefficients ne s'appliquent pas à certains travaux, **aménagement, petites constructions créant de l'emprise au sol (exemple : annexes) ou non (exemple : piscines dont la hauteur n'excède pas 0,60m)** ou à des constructions ne disposant que peu ou pas d'espaces libres.

Pour le cas des extensions des constructions existantes, le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux petites extensions et/ou annexes de faibles dimensions car ces évolutions ont peu d'impact à l'exception du territoire de la commune de St-Jacques de la Lande pour lequel une exigence plus forte est attendue dans l'objectif d'améliorer la situation existante en milieu urbain dense ou soumis à une possible densification pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Afin de faciliter la surélévation des constructions existantes qui améliorent les performances énergétiques globale de la construction et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction, il peut être autorisé de réduire la valeur du coefficient de végétalisation pour permettre la réalisation de distributions verticales ou horizontales des logements (escalier,

ascenseur, coursive, ...) ainsi que pour la réalisation de locaux pour les vélos. Cette règle vise à concilier plusieurs objectifs du PLUi.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition permet particulièrement de répondre à l'orientation 9.2 du PADD qui vise à intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet, quel que soit son échelle : végétalisation, réduction de l'îlot de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols...

Elle met également en œuvre les orientations 6.7 et 6.10 du PADD "Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en intégrant une gestion optimale du cycle de l'eau pour ne pas dégrader les milieux naturels : limitation de l'imperméabilisation des sols, raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable..."

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines "Santé, climat, énergie" fixent des principes d'aménagement qui permettent de mettre en œuvre cette règle.

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier proposent éventuellement des principes d'aménagement complémentaires au règlement sur ce thème.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les périmètres du coefficient de végétalisation apparaissent sur les plans thématiques "Coefficient de végétalisation" du règlement graphique. Les périmètres ne suivent pas forcément les périmètres des zones ou secteurs afin de s'adapter au contexte local existant ou projeté.

Les couleurs affichées sur les plans thématiques "Coefficient de végétalisation" sont indicatives. Elles présentent une variation d'intensité permettant de faciliter la lecture du plan. Elles ne correspondent pas à des valeurs. Les valeurs chiffrées du coefficient de végétalisation à atteindre sont mentionnées dans les étiquettes sur les plans.

**Application de cas particuliers :**

	Coefficient de végétalisation	Gestion des eaux pluviales
Piscine	Imperméable	Imperméable
Gravillons sur pleine terre	Semi-perméable	Perméable
Pleine terre sous balcon, terrasse,...dont la hauteur est en-dessous de 1,20 m du terrain naturel	Semi-perméable	Perméable si la surface de la terrasse, balcon, ... laisse passer la pluie.
Pleine terre sous balcon, terrasse,...dont la hauteur est au-dessus de 1,20 m du terrain naturel	Pleine-terre	Imperméable dans les autres cas
Calcul sur un terrain concerné par deux valeurs différentes de coefficient de végétalisation	Application de chaque coefficient sur chaque partie du terrain	
Calcul sur un terrain concerné par deux règles d'infiltration différentes pour la gestion des eaux pluviales		Si Interdit + (non obligatoire ou obligatoire) = application de l'interdiction à tout le terrain  Si non obligatoire + obligatoire = application de l'infiltration non obligatoire sur tout le terrain

**Préservation des fonds de terrain**

**Cadre juridique**

Dans certains quartiers, le fond de terrain est rendu inconstructible pour maintenir des morphologies existantes avec des constructions en bordure de rue, limiter les conflits de voisinage en limitant la création de vues chez les voisins mais surtout pour conserver des cœurs d'îlots végétalisés propice à la limitation de l'effet de chaleur urbain.

Cette règle résulte soit de la définition d'un fond de terrain inconstructible dont la profondeur minimale est définie au règlement de la zone concernée, soit d'un espace inconstructible sauf pour les annexes au-delà d'une bande de constructibilité dont la profondeur est définie par le règlement des zones concernées.

Cette disposition est introduite en application des articles L151-18 et R151-43-2°.

**Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD**

Cette disposition permet particulièrement de répondre à l'orientation 6.7 du PADD "Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie :

- En prenant en compte les effets du changement climatique, les capacités à mobiliser les énergies renouvelables et de récupération et à se raccorder aux réseaux d'énergies et numériques existants ou à créer, en garantissant une performance énergétique élevée des nouveaux logements.
- En intégrant une gestion optimale du cycle de l'eau pour ne pas dégrader les milieux naturels : limitation de l'imperméabilisation des sols, raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable...
- En établissant, dans le règlement, des principes d'urbanisation correspondant aux différentes ambiances urbaines identifiées à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des communes.

Elle participe aussi à la mise en œuvre de l'orientation 9.2 du PADD qui vise à intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet, quel que soit son échelle : végétalisation, réduction de l'îlot de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols...

## Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier proposent éventuellement des principes d'aménagement complémentaires au règlement sur ce thème en terme de composition urbaine ou de plantations.

## Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette règle est intégrée aux zones UB1, UD1, UE1a et UE1h.

## Revêtement de sol

### Cadre juridique

Une règle incitative est créée pour inciter à réaliser les revêtements de sols dans des tons clairs car leur pouvoir réfléchissant (albédo) est plus important que les couleurs foncées qui absorbent la chaleur. Cette disposition vise à limiter l'effet de chaleur urbain.

Elle est instituée sur le fondement de l'article R151-43-2° du code de l'urbanisme.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition permet particulièrement de répondre à l'orientation 9.2 du PADD qui vise à intégrer l'adaptation au changement climatique pour chaque projet, quel que soit son échelle : végétalisation, réduction de l'îlot de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols...

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines "Santé, climat, énergie" fixent des principes d'aménagement qui permettent de mettre en œuvre cette règle.

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier proposent éventuellement des dispositions complémentaires au règlement sur ce thème.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition s'applique à toutes les zones.

## Luminosité

### Cadre juridique

Une règle sous forme de recommandation est créée sur la base de l'article R151-41 du code de l'urbanisme pour inciter à l'apport de lumière naturelle dans les pièces à vivre des logements.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette règle permet de traduire les objectifs de l'orientation 8.2 du PADD : Promouvoir un habitat sain:

- Construire et / ou réhabiliter du bâti de qualité : luminosité et ventilation naturelles, qualité de l'air intérieur, isolation thermique et acoustique, matériaux sains,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- Favoriser l'adaptation du bâti et des espaces aux événements climatiques.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines "Santé, climat, énergie" fixent des principes d'aménagement qui permettent de mettre en œuvre cette règle notamment au regard du confort d'hiver et d'été.

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier proposent éventuellement des dispositions complémentaires au règlement sur ce thème.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition s'applique à toutes les zones.

## Règles relatives au patrimoine

---

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi, le Code de l'Urbanisme autorise les collectivités à développer des dispositifs réglementaires relatifs à la protection du bâti d'intérêt local, permettant ainsi de compléter l'action de l'État sur le patrimoine d'intérêt national.

Plusieurs approches sont développées dans le PLUi :

- Des règles morphologiques selon les zones afin d'insérer les nouvelles constructions aux morphologies existantes que l'on souhaite préserver ou aux morphologies souhaitées au regard du PADD,
- Une zone spécifique UP a été créée pour les secteurs de développement essentiellement du XIXe siècle (hôtels particuliers, villas, ...), ou des d'ensembles urbains cohérents en terme de typologies architecturales et qualitatives,
- L'identification du patrimoine bâti d'intérêt local,
- L'identification d'ensembles urbains qui peuvent être des séquences urbaines ou des compositions urbaines ou architecturales,
- Des plans d'épannelage sur certains secteurs où il convient d'être précis sur l'intégration des constructions en façade pour préserver les caractéristiques patrimoniales visibles sur la rue.

Ces secteurs combinent souvent plusieurs époques de construction avec des morphologies hétérogènes.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Le dispositif mis en place pour le patrimoine vise à promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte le patrimoine bâti et naturel des sites tels que présenté par les orientations 6.7 et 6.8 du PADD.

Il concoure également à mettre en œuvre les orientations du PADD 1.6 : "Renforcer le tourisme comme vecteur du développement, d'attractivité, de rencontres, de valorisation du patrimoine urbain et rural et de préservation des espaces naturels".

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines "Le projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" exposent l'approche d'ensemble pour la prise en compte du patrimoine dans ses différentes échelles au cœur des projets urbains et fixent des principes d'aménagement qui permettent de mettre en œuvre le dispositif patrimonial.

Les orientations d'aménagement et de programmation de quartier proposent éventuellement des dispositions complémentaires au règlement sur ce thème en terme de composition urbaine et de programmation.

## Patrimoine bâti d'intérêt local

---

### Cadre juridique

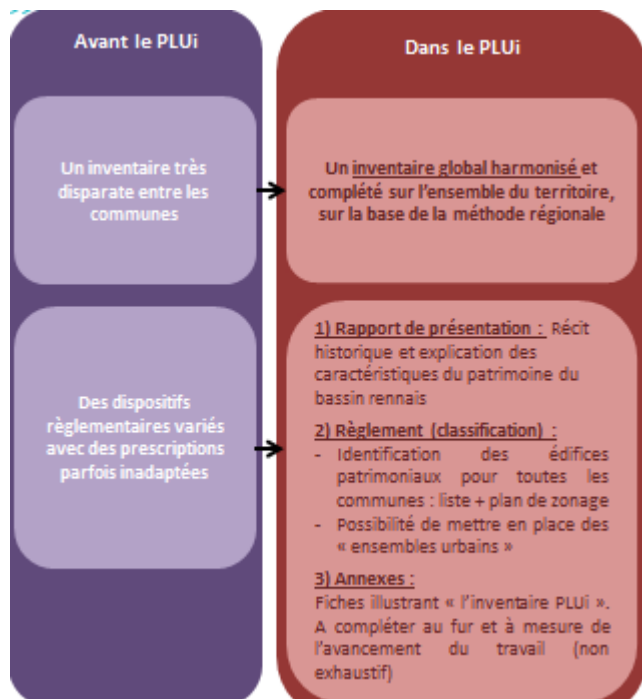
En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti d'intérêt local est identifié au PLUi.

Différents inventaires du patrimoine bâti d'intérêt local existaient dans les POS et PLU communaux. Les méthodes de sélection, identification et hiérarchisation utilisées n'étaient pas toujours identiques et les inventaires parfois incomplets et les prescriptions liées à ces édifices non homogènes à l'échelle de l'ensemble des 42 communes (hors Bécherel) concernées par le dispositif. L'enjeu du PLUi est de porter un nouveau regard sur le patrimoine et d'affirmer sa préservation.

À partir d'une méthodologie commune, l'actualisation de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local a été réalisé entre 2016 et 2018 dans le cadre d'un partenariat avec le service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne. Une étude pour l'homogénéisation des données existantes, les compléments et la hiérarchisation du patrimoine local a été confiée à un bureau d'études (Philippe Perron, architecte du patrimoine, Tiez Breiz et Aubépine) disposant des compétences en patrimoine nécessaires aux travaux.

Ainsi, à partir de l'ensemble des données disponibles issues des différents inventaires réalisés sur le territoire par le Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne croisées aux données existantes dans les PLU communaux, une base de données

pour le territoire métropolitain a été construite selon une grille d'analyse préétablie et partagée avec l'expertise du Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne, de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ille-et-Vilaine, de l'Écomusée du Pays de Rennes et de Rennes Métropole.



Ce travail a permis de :

- Poursuivre l'inventaire du patrimoine local : homogénéiser les données existantes de recensement du patrimoine et compléter l'inventaire en poursuivant le travail de recensement du patrimoine sur par une approche terrain sur une quinzaine de communes ;
- Hiérarchiser et proposer un classement des éléments de patrimoine recensés à partir d'une méthodologie commune sur l'ensemble du territoire. Les données recueillies pourront éventuellement faire l'objet d'une expertise plus approfondie de la part du Service de l'Inventaire de la Région Bretagne dans le cadre de ses

missions générales dans une étape ultérieure indépendamment du travail sur le PLUi ;

- Définir les objectifs de valorisation du patrimoine pour chacune des grandes familles typologiques représentatives du territoire présentées dans le rapport de présentation (Tome 3) et à partir de recommandations générales et principes d'intervention en annexe du règlement littéral. Ces dernières concernent à ce stade uniquement les abords du cœur historique ont été établies à partir des travaux conduits sur ce secteur par le bureau d'études AUP.

### La grille d'analyse du patrimoine local co-construite avec le service régional de l'Inventaire

Le travail d'analyse patrimoniale a été mené avec l'accompagnement de l'expertise scientifique de la Région, l'appui sur les sources de données et archives documentaires du service de l'Inventaire du patrimoine culturel et en lien avec la démarche d'inventaire collaboratif initiée depuis quelques années avec les territoires.

En outre, un travail complémentaire a été conduit en lien avec l'Écomusée du Pays de Rennes pour son expertise sur l'architecture rurale sur l'analyse des typologies architecturales permettant d'établir un référentiel de lecture des grandes familles typologiques du patrimoine local caractéristiques du bassin rennais intégré au diagnostic du rapport de présentation (Tome 3).

Ces différents apports d'expertise méthodologiques ont permis d'établir une nouvelle grille constitue la base du travail d'inventaire de caractérisation pour le recensement des bâtiments et édifices et l'élaboration des fiches d'Inventaire PLUi. Ces dernières sont organisées en 3 parties :

- La désignation de l'édifice ou l'ensemble bâti – faisant notamment référence aux familles typo-morphologiques ;
- La description de l'édifice ou l'ensemble bâti ;
- La valeur et le classement de l'édifice ou l'ensemble bâti.

Les deux premières parties relèvent de la méthodologie de l'Inventaire, la troisième est relative au dispositif réglementaire du PLUi et son principe de hiérarchisation. La notation ou classement par étoile croise en effet l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.

Par ailleurs, l'idée de cette nouvelle grille est de pouvoir établir à terme un inventaire du patrimoine dans une approche plus large intégrant notamment la notion de contexte urbain et paysager ainsi que la dimension urbaine patrimoniale avec la prise en compte d'une nouvelle notion : l'ensemble urbain. En effet, les inventaires du patrimoine local réalisés jusqu'alors dans le cadre des PLU se limitaient strictement à une approche à l'échelle de l'édifice.

Aussi, ces nouvelles notions ont donné lieu aux évolutions suivantes :

- La prise en compte du paysage urbain et/ou naturel dans lequel s'inscrit le bâti repéré par un champ spécifique dédié à l'analyse de ce contexte dans les fiches d'Inventaire PLUi ;
- L'identification et la protection d'ensemble d'édifices à l'échelle d'ensemble urbain par un dispositif spécifique encadrant les évolutions sur ces secteurs ou sites en complément du dispositif du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local.

Au final, les fiches d'Inventaire PLUi établies à partir d'une grille d'analyse unique pour l'ensemble des communes du territoire de la métropole constitue une base de données vivante du patrimoine, un outil de connaissance et pédagogique du patrimoine et une pièce constitutive du PLUi à vocation réglementaire.

### La méthode pour l'analyse de la valeur patrimoniale et le classement

À l'issue de la phase d'inventaire du patrimoine local (désignation et description), l'analyse de la valeur patrimoniale de chaque élément identifié a été formalisée à partir d'un ensemble de champs dédiés au PLUi et son application réglementaire.

D'une part, deux premiers champs descriptifs dédiés à une appréciation de l'état apparent du bâti (état de conservation et état apparent des structures) au moment du recensement et sans étude spécifique donnent une première approche des enjeux de réhabilitation évaluée par le prestataire au moment de l'actualisation des éléments bâtis patrimoniaux. L'état apparent des structures permet notamment une première appréciation sur l'état sanitaire du bâti identifié.

D'autre part, le patrimoine est également qualifié selon :

- Son caractère singulier dit "unicum" ;
- Son caractère typique dit "typicum" et l'appartenance à une famille typologique plus large avec identification des éléments les plus représentatifs ou plus aboutis du type.

Une appréciation globale de l'élément patrimonial identifié à partir d'une vision d'ensemble du patrimoine recensé est ensuite mentionnée au sein d'un champ de synthèse intitulé "commentaires valeur patrimoniale et éléments intéressants"

Ainsi, à partir de la mise en cohérence de l'ensemble des champs relevant de la "désignation", du "descriptif" et de la "valeur et classement", la formalisation de l'analyse de la valeur patrimoniale de chaque élément patrimonial recensé, a été établie à partir :

- De la notation des niveaux d'intérêt selon les critères culturels et historiques de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme exposés ci-après.
- Du classement 1\*, 2\*\*, ou 3\*\*\* selon les objectifs de valorisation du patrimoine issus du croisement entre l'analyse continue de l'intérêt patrimonial et des enjeux urbains.

Ce classement définit le niveau d'intervention autorisé en ce qui concerne la conservation des édifices. En effet, selon le classement des édifices, les possibilités d'intervention sur le bâti sont différenciées.



**METHODE POUR LA SELECTION / HIERARCHISATION**

**ANALYSE DE L'ETAT DU BATI**

- **Évaluation de l'état de conservation** mesurant l'authenticité du bâti historique (bien conservé, légère modification, moyen, modifications importantes)
- **Première évaluation de l'état apparent des structures** (bon, moyen, mauvais)



**ANALYSE DE LA VALEUR PATRIMONIALE**

- Notation de l'**intérêt culturel** (architectural et urbanistique)
- Notation de l'**intérêt historique** selon différents niveaux de valeurs (moyen, de qualité, élevé, exceptionnel).

**Les critères d'appréciation de la valeur patrimoniale pour le classement**  
(interprétation des critères issus du Code l'Urbanisme article L.151-19)

**Intérêt architectural :**

- Cohérence architecturale : intérêt du programme, du mode constructif, de la composition et du détail architectural
- Représentativité typicum / unicum
- Authenticité ou stratification complexe

**Intérêt urbanistique :**

- Ancienneté du tracé et du parcellaire
- Relation significative au paysage urbain ou naturel, élément-repère dans le site
- Élément constitutif d'un ensemble urbain d'intérêt : composition architecturale ou urbaine / séquence urbaine
- Rôle structurant de l'édifice dans l'espace public (gabarit, façade, position d'angle...)

**Intérêt historique :**

- Ancienneté et rareté,
- Édifice ou ensemble urbain significatif dans l'histoire urbaine ou architecturale locale,
- Œuvre d'une personnalité connue (architecte, entrepreneur, artisan...)



**CLASSEMENT DES EDIFICES (3\*, 2\* et 1\*) ET PRESCRIPTIONS ASSOCIEES**

Les objectifs de valorisation et principes d'intervention selon le classement du patrimoine sur le territoire métropolitain sont les suivants :

<b>3*</b>	<b>Édifices remarquables ou exceptionnels de grande qualité patrimoniale</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Édifice singulier "Unicum" à l'échelle locale</li> <li>- Édifices les plus représentatifs d'une typologie "Typicum"</li> </ul> <p><i>Sélection des édifices non dénaturés ayant une cohérence architecturale de la façade et des décors</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Conservation obligatoire de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale</b> <i>sauf état sanitaire dégradé</i></li> <li>- <b>Démolition autorisée des éléments bâtis de faible qualité</b> sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain</li> </ul>
<b>2*</b>	<b>Édifices significatifs de qualité patrimoniale</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Édifice singulier "Unicum" à l'échelle locale ayant été dénaturé</li> <li>- Édifice "Typicum" ayant une cohérence architecturale de la façade et des décors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Conservation partielle obligatoire des éléments de forte qualité patrimoniale</b> <i>sauf état sanitaire dégradé</i></li> <li>- <b>Démolition autorisée sur les éléments bâtis de faible qualité</b> sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain</li> </ul>
<b>1*</b>	<b>Édifices intéressants témoins de l'histoire locale</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Édifice "Typicum" très dénaturé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Conservation recommandée des éléments de qualité patrimoniale : signalement du caractère patrimonial =&gt; examen avant-projet demandé</b></li> <li>- <b>Si démolition partielle ou totale :</b> recommandation de réemploi de matériaux ou conservation d'un élément de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu</li> </ul>

À noter, l'état sanitaire dégradé est entendu par un état du bâti qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou un risque de péril.

Ainsi, cet inventaire PLUi a pour but de bien comprendre l'inscription des édifices dans leur environnement et le rapport à l'identité du territoire des communes en décrivant les caractéristiques majeures des typologies patrimoniales. Ce référentiel permet en outre d'apprécier la valeur patrimoniale de chaque élément de patrimoine identifié et d'en mesurer la rareté à partir du niveau de représentativité au sein de chaque famille typologique.

Plus globalement, la démarche vise à favoriser des réhabilitations et évolutions des constructions qui respectent les qualités originelles de la construction notamment au niveau des matériaux et la mise en œuvre des éléments architecturaux tels que les modénatures. Dans le cas d'une adjonction de construction, cette dernière devra prendre en compte la volumétrie, les matériaux, le rythme des façades de la construction d'origine. Celle-ci peut toutefois parfaitement relever d'une architecture contemporaine associant des matériaux nouveaux dans la mesure où la mise en valeur des qualités du bâtiment d'origine est assurée. Ainsi, quel que soit le niveau de classement (1\*, 2\* ou 3\*), l'évolution du bâti est admise (extension y compris par surélévation) dans le respect des qualités patrimoniales du bâti concerné et des règles applicables à chaque zone.

La liste des édifices concernés est annexée au règlement graphique en complément des dispositions du règlement littéral et de leur identification au règlement graphique. Les fiches illustrant les caractéristiques des éléments identifiés sont consultables dans les annexes du PLUi. Ces dernières feront l'objet de complément en lien avec la poursuite des travaux de l'Inventaire conduits sur le territoire.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

L'ensemble de ces dispositions relatives au patrimoine répondent aux orientations du PADD :

- Orientation 1.6 : "Renforcer le tourisme comme vecteur du développement, d'attractivité, de rencontres, de valorisation du patrimoine urbain et rural et de préservation des espaces naturels".
- Orientation 6.7 et 6.8 : " Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes, novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie en prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites."

Toutes les communes disposent d'un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local hormis les périmètres des deux sites patrimoniaux remarquables qui relèvent de la protection du patrimoine national. Ces sites concernent les communes de :

- Bécherel qui est couverte en totalité, soit 54 ha, par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le patrimoine bâti d'intérêt y est identifié et hiérarchisé selon la nomenclature propre à ces servitudes d'utilité publique.
- Rennes : 35 ha dans le centre historique sont couverts par un document d'urbanisme spécifique (le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé par arrêté préfectoral du 16/12/2013 et mis à jour le 15/07/2014) dans lequel chaque immeuble est identifié et protégé ou non selon les critères propres à ce document.

~~12 257~~ **12 361** éléments sont identifiés au patrimoine bâti d'intérêt local (hors sites patrimoniaux remarquables de Bécherel et Rennes) dont ~~2 894~~ **2 941** localisés sur la Ville de Rennes, soit 24%.

Leur classement se répartit comme suit :

PLUi de 2019				Modification n°1 de 2022			
1*	2*	3*	Total	1*	2*	3*	Total
4 673	5 059	2 269	12 001	4 662	5 174	2 421	<b>12 257</b>
dont Rennes :				dont Rennes :			
981	1 353	513	2847	1 001	1 372	521	<b>2 894</b>

Modification simplifiée n°3 de 2024				Modification n°2			
1*	2*	3*	Total	1*	2*	3*	Total
4559	5110	2412	12 081	<b>4 669</b>	<b>5 196</b>	<b>2 496</b>	<b>12 361</b>
dont Rennes :				dont Rennes :			
996	1375	518	2889	<b>1 040</b>	<b>1 383</b>	<b>518</b>	<b>2 941</b>

## Ensemble urbain patrimonial

### Cadre juridique

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, des ensembles urbains patrimoniaux sont identifiés au PLUi.

Afin de mettre en valeur la diversité du patrimoine présent sur le territoire métropolitain, l'échelle de l'édifice patrimonial est complétée par une approche sur la dimension urbaine du patrimoine local. En effet, au-delà de l'architecture d'un édifice, sa relation avec d'autres édifices dans la même rue ou le même îlot et leur organisation commune en relation avec l'espace public constituent un échelon patrimonial à part entière.

Deux types d'ensembles urbains sont ainsi distingués selon leurs caractéristiques morphologiques :

- Les compositions architecturales, urbaines et/ou paysagères qui se caractérisent par un ensemble d'édifices organisés sur un site unique à partir d'une composition d'ensemble contribuant à la qualification de l'espace urbain ou rural et à la structuration d'un site (cité-jardin, enclos institutionnels, grands domaines...).
- Les séquences urbaines sont caractérisées par un ensemble de constructions formant un alignement sur rue avec un front bâti présentant une cohérence architecturale qui contribue à la qualification de l'espace urbain. Il s'agit souvent de séquences le long des rues ou places.

Au sein des compositions architecturales, urbaines et/ou paysagères et des séquences urbaines, dans la plupart des cas, certains édifices ont une valeur patrimoniale et sont donc identifiés individuellement au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. D'autres constructions ne sont pas identifiées mais sont intégrées à ces périmètres car elles sont considérées comme des constructions d'accompagnement participant à la mise en valeur des édifices protégés.

Ce dispositif permettra de préserver l'harmonie des ensembles identifiés et la bonne prise en compte des règles qualitatives attendues.

Ces deux types d'ensemble urbain font l'objet d'un inventaire simplifié intégré dans l'annexe patrimoine du PLU.

Les séquences sont souvent classées en zones urbaines dans les secteurs indicés "h" comportant des règles qualitatives pour le raccordement des extensions et nouvelles constructions à celles existantes.

Pour certaines compositions urbaines ou architecturales, un guide de recommandations est annexé au règlement littéral. Ces guides auront vocation à être complétés dans le cadre des modifications à venir en lien avec les études de cas conduites sur les communes.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Plusieurs ensembles urbains patrimoniaux sont définis sur le territoire métropolitain :

	PLUi de 2019			Modification n°1 de 2022		
	Compositions urbaines	Séquences urbaines	Total des ensembles urbains	Compositions urbaines	Séquences urbaines	Total des ensembles urbains
Nombre	47	72	119	58	84	142
Surface ou linéaire	180 ha	5,2 km	-	231 ha	6,29 km	-

	Modification simplifiée n°3 de 2024			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	-

## Les plans d'épannelage

---

### Cadre juridique

Les caractéristiques des tissus urbains ou encore la qualité et les diversités architecturale et patrimoniale, nécessitent, dans certains cas, la mise en œuvre de plans d'épannelage.

Les plans d'épannelage sont une façon de gérer les hauteurs des constructions sur les rues à fort enjeu patrimonial. Ils permettent de prendre en compte les hauteurs parfois très hétérogènes du bâti existant.

Les plans d'épannelage, réalisés à partir des relevés photogrammétriques, définissent également une hauteur imposée des façades de construction sur rue et une hauteur maximale autorisée. Ils contribuent à assurer la préservation des gabarits actuels tout en permettant la requalification et réhabilitation de ces bâtiments.

Ces plans (échelle 1/500<sup>ème</sup>) précisent les hauteurs de constructions sur rue afin d'assurer l'intégration des extensions ou nouvelles constructions aux constructions sur rue existantes. Ils relèvent de zonage indicés (e). Une modulation des hauteurs est proposée pour gérer les accroches au bâti voisin et prendre en compte les contextes.

La hauteur des constructions qui ne sont pas visibles sur le plan d'épannelage car situées à l'arrière ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions sur rue pour ne pas perturber l'épannelage défini sur rue.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Dix plans d'épannelage sont développés à Rennes dans le secteur Parcheminerie-Toussaints en raison, d'une part, des qualités patrimoniales des ensembles bâtis qu'il abrite, et, d'autre part, de la diversité des morphologies bâties. On citera essentiellement des ensembles médiévaux comme la rue Vasselot, la rue du Pré Botté ou la partie Sud de la rue de Nemours, mais aussi l'architecture, souvent du 19<sup>ème</sup> siècle, qui constitue la typologie dominante.

## Règles relatives aux équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés

---

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les règles utilisées ont pour objectif de mettre en application l'ensemble de l'orientation 5 du PADD qui vise une offre de mobilité variée et performante, au service de tous.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les différents outils règlementaires sont dessinés sur les plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées dans le règlement littéral.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour les mobilités au service du développement dans la partie 2 "Les axes de développement de la ville archipel.

Certaines OAP intercommunales et de quartier complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques.

## Emplacements réservés pour voies ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou continuités écologiques

### Cadre juridique

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUi. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés, pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés aux plans de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste annexée au règlement graphique. Celle-ci liste les terrains inscrits en emplacements réservés, l'affectation de chacun et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Les réserves relatives aux infrastructures de voirie s'inscrivent dans les options des schémas de circulation de chaque commune. Elles sont de natures très diverses :

- Création d'infrastructures de voirie (parfois de gabarit autoroutier pour l'État),
- Élargissement de voies existantes,
- Aménagement de carrefours,
- Création de trémies pour supprimer les passages à niveau ferroviaires,
- Aménagements de sécurité,
- Liaisons piétonnes,
- Pistes cyclables, ...

Les réserves pour équipements, moins nombreuses, correspondent par ailleurs à des affectations très diversifiées :

- Construction ou extension d'un équipement d'intérêt général,
- Création ou agrandissement d'un espace vert public,
- Bassin de retenues des eaux...

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquiescer en application de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

## Application territoriale selon les orientations du PADD

De nombreux emplacements réservés sont identifiés au règlement graphique.

~~708~~**714** emplacements réservés sont délimités au règlement graphique. Ils représentent une surface totale de ~~299~~**300** ha. Les bénéficiaires correspondent aux collectivités qui détiennent la compétence de ces ouvrages (État, Rennes Métropole, communes...).

	PLUi 2019	Modification n°1 2022	Modification n°2
Nombre	712	708	<b>714</b>
Surface (en ha)		299	<b>300</b>

## Servitude de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts

---

### Cadre juridique

Fondée sur l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, cette servitude permet d'inscrire le principe de localisation d'une voie, d'une installation d'intérêt général, d'un ouvrage public ou d'un espace vert, sans avoir à en définir précisément le tracé ou l'emprise exacte contrairement aux emplacements réservés. Elle concerne également le cheminement piétonnier à réaliser à différencier de ceux à conserver. En revanche, les terrains pouvant être concernés par cet équipement doivent être délimités sur les documents graphiques en précisant l'unité foncière ou la partie de celle-ci concernée. Cette servitude ne peut être instaurée qu'en zone urbaine.

Elle est levée après réalisation dudit équipement ou par modification du PLUi.

Les propriétaires d'un terrain concerné bénéficient d'un droit de délaissement selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Au total 114 servitudes de localisation sont définies au règlement graphique réparties comme suit :

	PLUi 2019	Modification n°1 2022	Modification n°2
Chemins piétons/cycles	65	70	74
Voies	38	38	39
Espace public	1	1	1
Espace vert	1	1	1
Équipement d'intérêt général	5	4	4
Nombre total	110	114	119

## Principe de localisation des voies de circulation et autres ouvrages

---

### Cadre juridique

Cet outil est créé en application des articles L151-38 du code de l'urbanisme et L151-42 à l'intérieur des périmètres de ZAC.

Un seul outil a été créé pour ces deux cas de figure car les règles applicables sont identiques.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les principes sont reportés au règlement graphique.

## Principe de localisation de cheminement piéton-cycle à conserver ou à créer

---

### Cadre juridique

La mise en œuvre des dispositions de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme permet d'assurer la préservation des chemins qui concourent à la qualité des paysages et constituent des itinéraires de promenade et d'afficher la volonté de prévoir de nouveaux cheminement.

Il s'agit soit de chemins existants, soit à créer dans le cadre de projets. Leur représentation graphique et schématique. Elle n'indique pas l'emprise précise du chemin.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Ces principes sont reportés au règlement graphique.



## Axe métro et secteur de nécessité de service

---

### Cadre juridique

Au regard des nécessités de fonctionnement des services publics, l'article R151-31 permet de fixer des règles particulières. Ainsi, l'axe des deux lignes du métro et une bande de part et d'autre sont identifiés au règlement graphique et les dispositions réglementaires qui y sont applicables au règlement littéral.

Cette identification a pour objectif de garantir le bon fonctionnement de ce service et la sécurité des usagers. Pour cela, dans une bande de 50 m autour des ouvrages, les projets doivent prendre en compte cette infrastructure notamment les tunnels, tranchées couvertes et les viaducs.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition est appliquée le long des lignes a et b du métro.

## Secteur de constructibilité limitée

---

### Cadre juridique

Dans le cadre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les collectivités peuvent instituer des secteurs interdisant pour une durée au plus de 5 ans les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les propriétaires concernées par celles-ci bénéficient d'un droit de délaissement selon les modalités définies aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de constructibilité limitée vise à figer un secteur urbain pour lequel la collectivité n'a pas la maîtrise foncière et devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq années pendant laquelle la collectivité mène des études et élabore un projet d'aménagement sur des secteurs à enjeux.

Leur mise en œuvre vise à limiter l'urbanisation sur ces secteurs dans l'attente de la définition d'un projet. L'attente du projet a pour conséquence le maintien du zonage antérieur ou sa traduction dans la nouvelle nomenclature du Code de l'Urbanisme. La mise en œuvre de ces projets nécessitera par conséquent une modification du PLU à l'issue des études.

Dans l'attente de cette évolution, les constructions nouvelles et les extensions des constructions, y sont possibles avec la mise en œuvre d'un seuil de constructibilité défini dans le règlement littéral. Le seuil est défini de manière à permettre l'évolution des constructions existantes et la réalisation de constructions neuves dans l'attente de la définition d'un projet sans risquer d'obérer l'évolution globale du secteur concerné. Ce seuil est lié à la taille des terrains avec une limite prenant en compte les besoins d'extension en logements en considérant l'équivalent d'une voire deux pièces supplémentaires et un peu plus pour les autres destinations.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cet outil vise à participer à l'application de l'orientation 4.3 du PADD dont l'objectif est de structurer le développement du territoire par une intensification urbaine permettant de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels et les ressources du sous-sol qui constituent l'armature écologique du territoire.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Lorsque ces secteurs sont intégrés au périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, celle-ci ne constitue en aucun cas le projet à réaliser. Elle fixe principalement des principes de programmation que le projet devra respecter.

Lorsque le projet sera défini, sa mise en œuvre pourra être assurée par la modification du zonage et l'application d'outils réglementaires spécifiques et une orientation d'aménagement et de programmation de quartier pourra être créée ou modifiée pour compléter le dispositif.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Plusieurs secteurs sont concernés par ces dispositions de constructibilité réduite. Les délimitations des terrains sont indiquées dans les documents graphiques (plan de zonage) et les effets mentionnés dans le document le règlement littéral.

Surface concernée : ~~65~~ 52,5 ha

Ces différents sites sont les suivants :

### **Acigné**

#### Abords du centre-ville nord :

Ce secteur doit faire l'objet d'études en vue de son renouvellement urbain. Sa localisation en frange nord du Centre-ville et sur deux axes majeurs (Avenue Jean Barbedet et rue des Verdaudais) en fait un site stratégique d'intensification et de densification.

### **Bécherel**

~~Friche industrielle en entrée du centre ancien : Ce site vise à poursuivre les actions de renouvellement urbain à travers la requalification de friches bâties (ancien site industriel de la Ville-en-Bois, ancienne gendarmerie...) qui constituent des opportunités foncières pour l'aménagement et la redynamisation du centre-bourg.~~

~~La requalification de la friche industrielle de la Ville en Bois (ancienne usine Grosset) créera une nouvelle porte d'entrée dans le centre historique, en révélant la perspective vers les remparts du centre ancien. Le site se prête à l'accueil mesuré de fonctions urbaines (équipements, stationnement, logements...), et pourra participer à l'optimisation de la desserte de par les transports en commun, tout en mettant en valeur sa fonction de point d'appel vers le centre historique. Une étude est à engager pour préciser la programmation et l'aménagement de ce site.~~

### **Betton**

#### Secteur de la Forge :

~~Il s'agit d'affirmer une nouvelle centralité en continuité d'un secteur en recomposition ou mutation urbaine.~~

~~Le gel de terrain vise, dans l'attente d'études urbaines, à permettre la réalisation d'un projet dont les objectifs sont les suivants :~~

- ~~— Accompagner l'urbanisation à l'Est de la commune et notamment celle des activités en voie de cessation.~~
- ~~— Développer une centralité proche du centre-ville en dehors de captage de flux~~
- ~~— Bénéficier de l'arrivée de 350 logements à proximité et des transports en communs proches.~~

### **Bourgarré**

#### Secteur du presbytère :

Ce tissu pavillonnaire peu dense et peu structuré situé entre la rue du Presbytère et la rue de l'ancienne mairie, constitue un secteur de renouvellement urbain pour lequel des études

devront être menées afin de définir les conditions d'aménagement et de programmation à respecter dans le cadre d'un projet de recomposition urbaine.

### **Brécé**

#### Ilot rue de Rennes / rue des 4 Vents :

Ce secteur doit faire l'objet d'études en vue de son renouvellement urbain. Sa localisation en frange du centre-bourg en fait un site stratégique d'intensification et de densification.

#### Ilot rue des Prés Hauts/ rue du Ruisseau :

Ce secteur doit faire l'objet d'études en vue de son renouvellement urbain. Sa faible densité bâtie et sa localisation en frange de la ZAC centre-bourg en fait un site stratégique d'intensification et de densification.

#### Secteur des Prés Hauts Sud :

Ce secteur doit faire l'objet d'études. Sa faible densité bâtie et sa localisation entre deux pôles d'équipements publics en fait un site stratégique d'intensification et de densification.

### **Bruz**

#### Plusieurs sites en centre-ville :

~~Avenue Tricault / 8 mai, **rue des Planches et Haye de Pan** : Renouvellement urbain à venir. Nécessité de réaliser ou poursuivre études pour déterminer l'organisation et l'insertion urbaine des projets ainsi que leur programmation. Volonté d'aboutir à un projet d'ensemble pour ne pas laisser partir des projets aux coups par coups. Gel dans l'attente de la définition des projets.~~

### **Cesson-Sévigné**

~~Périmètre en Centre-ville et sur l'îlot de la ZA des Peupliers compris entre la Vilaine, l'avenue des Peupliers et la rue de la Fontaine correspondant aux secteurs d'études préalables à la restructuration et à l'extension du centre-ville.~~

Technopôle Atalante-Beaulieu : ce secteur stratégique est caractérisé par de grands tenements fonciers, peu bâtis et relativement mal équipés (desserte viaire insuffisante). Il doit ainsi faire l'objet d'études, notamment de renforcement des réseaux, en vue de son renouvellement urbain. Les îlots concernés sont situés aux abords des rues du Chêne Germain et de la Touche Lambert ainsi qu'à l'angle de l'avenue Bellefontaine et du Boulevard des Alliés.

### **Chantepie**

#### Secteur des Logettes :

Ce secteur doit faire l'objet d'études complémentaires en vue d'un projet de renouvellement urbain. Sa localisation à proximité d'un futur axe de transport en commun performant et sa faible densité bâtie en font un secteur stratégique d'intensification et de densification qu'il convient d'organiser.

### **Corps-Nuds**

~~Périmètre situé sur un îlot en centre-bourg, sur lequel la réalisation d'un projet de renouvellement urbain est envisagée à moyen terme. Une étude urbaine et paysagère est à conduire intégrant notamment l'hypothèse de la relocalisation de l'école privée. Gel dans l'attente de la définition du projet de renouvellement urbain.~~

### **Gévezé**

#### Centre-bourg entre le centre de secours et la rue de Rennes :

Ce périmètre nécessite des études pour la mise en œuvre de l'intensification urbaine du centre-bourg et la possibilité de densification de terrains peu ou pas bâtis, afin d'accueillir des logements diversifiés en zone urbaine. Ce potentiel de densification est situé idéalement pour conforter la centralité, la mixité fonctionnelle et le dynamisme du cœur de ville.

### **Noyal-Châtillon-sur-Seiche**

Le secteur concerne l'hyper centre de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, à l'arrière de la place Pierre Croc, et plus précisément du 17 au 25 avenue de Rémondel. Ce périmètre a pour but de geler toute possibilité d'évolution des habitations existantes, et ce afin de garantir la possibilité d'un projet de restructuration d'ensemble d'émerger. La réflexion portera sur la création d'un nouvel espace public majeur pour la commune, afin de constituer une véritable place centrale et de donner un nouvel essor à une centralité commerciale qui aujourd'hui manque de lisibilité. Ces réflexions s'inscriront en relation étroite avec le projet de création de ZAC prévue sur les îlots attenants au nord.

### **Rennes**

#### Secteur route de Lorient

Une réflexion sur l'évolution à terme des abords du Roazhon Park est nécessaire.

#### Angle rue de Chateaugiron / boulevard Léon Bourgeois

~~Une réflexion doit porter sur ce site singulier en raison de sa position géographique d'entrée de ville.~~

### Rue d'Espagne

Une réflexion doit être menée sur l'angle sud-ouest en cohérence avec le reste de l'îlot sans compromettre les évolutions de plus long terme du secteur.

### Site administratif de Beaugard :

Un secteur de constructibilité limitée est intégré sur la partie ouest du secteur "site administratif de Beaugard" dans l'attente d'une réflexion urbaine à mener par la collectivité. Ces réflexions seront couplées aux études urbaines en cours menées par le département concernant le devenir du site de l'ancienne Préfecture et celles concernant les aménagements pour la mise en œuvre du Trambus. Ces réflexions permettront de répondre notamment aux enjeux d'accroches urbaines entre les quartiers de Villejean et de Beaugard.

### Secteur du Noyer (ZI sud-est)

~~Dans la perspective d'une restructuration et de la requalification du secteur d'activités, une réflexion doit être menée pour désenclaver le site et le mettre en relation avec les secteurs limitrophes afin de dynamiser l'activité économique de cette entrée de zone d'activités.~~

### Angle Sud-Ouest du Bd Jean Mermoz et de la rue de Nantes :

~~Une réflexion vise à restructurer le site pour requalifier le site situé aux abords de la ZAC Madeleine en cours d'aménagement.~~

### **Romillé**

Les secteurs de la place de l'Église Saint-Martin et de la rue des Templiers, doivent faire l'objet d'études complémentaires en vue d'un projet de renouvellement urbain. Leur localisation en cœur de bourg en fait des secteurs stratégiques d'intensification et de densification qu'il convient d'organiser.

### **Saint-Armel**

~~Périmètre situé de part et d'autre de la rue de Rennes, en entrée du bourg de Saint-Armel. Il s'agit d'îlots actuellement affectés aux activités artisanales sur lesquels la commune souhaite mener une réflexion en vue d'une mutation urbaine à moyen-long terme. Le site est localisé à proximité des équipements et services du centre-bourg et bien desservi par les transports en commun (gare et bus). Une étude est à conduire pour préciser les potentialités de renouvellement urbain et définir un projet de requalification de l'espace public, notamment sur la rue de Rennes, principale voie d'entrée dans le bourg.~~

### **Saint-Gilles**

#### Quatre sites en centre-ville

La commune poursuit ses réflexions en matière de renouvellement urbain et densification sur la partie agglomérée, dans le respect de son projet d'urbanisme. Dans l'attente de définir des projets plus précis dans leur composition urbaine et leur programmation, des périmètres de constructibilité limitée sont proposés le long des rues de Rennes et de Saint-Brieuc ainsi que sur l'îlot situé entre les rues de l'Orgerie et du Prieuré.

Ces 4 secteurs offrent en effet des potentialités de mutation urbaine au regard de la consistance du foncier et de la nature des constructions existantes dont il s'agit d'encadrer la restructuration pour éviter une évolution anarchique, non cohérente avec le projet urbain communal.

Les réflexions s'appuieront notamment sur les objectifs suivants : respecter la diversité des fonctions et la mixité sociale, valoriser le paysage urbain, proposer un front bâti sur l'axe principal du centre-ville et rechercher la qualité architecturale des constructions.

#### Secteur La Vigne

Lors de l'élaboration du PLUi, un zonage 2AU a été instauré sur le secteur Est de la commune sur environ 24,5 hectares. Afin d'accompagner le projet de la ZAC centre-ouest – La Vigne dans sa phase de réalisation, 22,8 hectares sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la modification en 1AUO et 1,3 hectares environ en zone 1AU2a situés hors périmètre de ZAC, couvrant des hameaux composés de maisons individuelles sur grand terrain soit 24,1 ha au total. L'orientation d'aménagement de quartier créée, qui porte sur l'ensemble (ZAC + hameaux), indique que ces hameaux pourront se développer à terme mais devront notamment respecter les exigences du SCOT en matière de densité. Ils devront en outre s'inscrire dans le cadre de la composition urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble. Dans l'attente de projets spécifiques répondant à ces exigences, des périmètres de constructibilité limitée sont mis en place sur ces secteurs de hameaux.

### **Saint-Grégoire**

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 urbains et paysagers identifiés.

### **Thorigné-Fouillard**

#### Allée Beauséjour :

~~Ce secteur doit faire l'objet d'études complémentaires en vue d'un projet de renouvellement urbain. Sa localisation en centre-ville et la faible densité bâtie des terrains concernés en font un site stratégique d'intensification et de densification.~~

#### Les Molières :

~~Ce secteur doit faire l'objet d'études complémentaires en vue d'un projet de renouvellement urbain. Sa localisation le long d'un axe important de la commune et la faible densité bâtie des terrains concernés en font un site stratégique d'intensification et de densification.~~

### **Vern-sur-Seiche**

#### Plusieurs sites en centre-ville :

- ~~— Nord de la rue de la Libération, Sud de l'avenue de la Gare, au sud de la rue du Boël dans sa partie Est et à l'Ouest de la rue du Boël, correspondant à des secteurs de renouvellement urbain et pour lesquels des études urbaines et architecturales doivent être conduites afin de déterminer plus précisément l'organisation et l'insertion urbaine des projets ainsi que leur programmation.~~
- ~~— ZA de la Motte : située entre la voie ferrée, le Bois de Soevres et la RD 86. Secteur d'activités mixtes devant faire l'objet d'une restructuration, dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement économique et de requalification de l'espace public. Cette opération s'intègre de façon plus globale dans le projet de mise en valeur du Bois de Soevres et de ses abords (cf. OAP intercommunale Bois de Soevres).~~

## Règles relatives à la mixité sociale

La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 indique que le parc total des logements locatifs sociaux doit représenter au moins 20% du nombre des résidences principales, pour les communes de plus de 3 500 habitants qui sont situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants. Sur Rennes Métropole, ce seuil de 20% a été confirmé par la loi du 18 janvier 2013 (dite Duflot).

Le SCoT du Pays de Rennes, dans son PADD, fixe une orientation qui vise à développer un habitat diversifié et satisfaisant tous les besoins, au-delà du seul logement locatif social. Il insiste sur le développement, la diversité des produits et des formes urbaines des logements sociaux et aidés, en locatif et en accession.

~~Le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, adopté en 2015, vise des objectifs quantitatifs et qualitatifs afin de réaliser 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. Ces orientations ont été confirmées à l'issue du bilan à mi-parcours du PLH réalisé en 2019. La production de logements sociaux (locatif et accession) doit notamment se renforcer pour faire face à une demande accrue, en particulier dans le cœur de métropole.~~

~~Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du prochain PLH (2023-2028) conduisent par anticipation à actualiser certaines dispositions en vue du renforcement progressif de la production de logements sociaux, aidés et régulés, en locatif comme en accession.~~

Le nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028 adopté en décembre 2023 par le Conseil Métropolitain, complété en mars 2024 par les fiches produits logements, 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.

Le PLUi renforce des dispositions et en intègre de nouvelles pour prendre en compte ce PLH qui définit les objectifs à atteindre, notamment d'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire métropolitain.

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 :

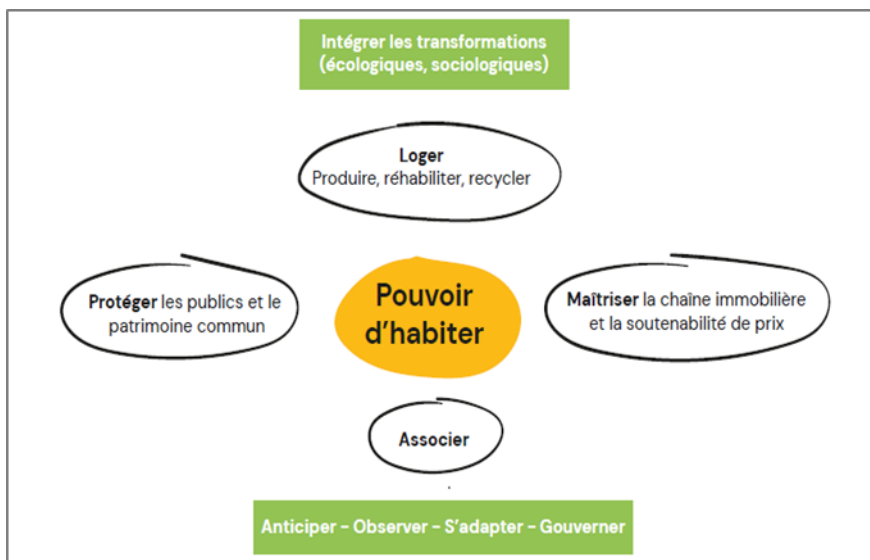
- Social/démocratique : faire face la hausse des inégalités d'accès au logement
- Écologique : montée en puissance des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, ressources, biodiversité, eau...)
- Économique : contenir les coûts du logement

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 :

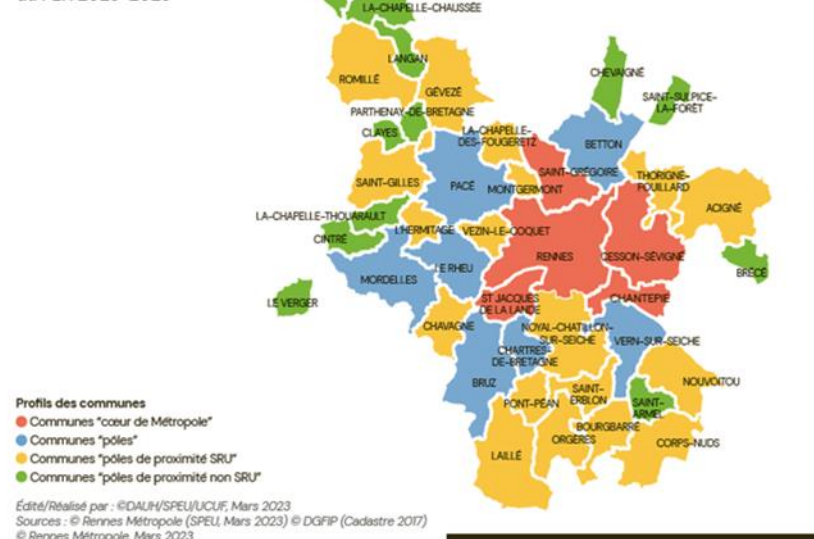
- Maîtriser les prix du logement et l'usage du sol,
- Loger pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain,
- Protéger les plus vulnérables et le patrimoine commun,
- Associer le plus largement possible les habitants, les acteurs et les élus pour relever collectivement ces défis.



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



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

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

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.



Ville de Rennes	Autres communes SRU	Communes non SRU
Secteur d'Équilibre Social de l'Habitat obligatoire	Secteur de mixité sociale obligatoire	Secteur de mixité sociale 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 (Annexes E-15 Mixité sociale) est créée pour présenter ces familles et les différents produits auxquels renvoient les dispositions réglementaires des outils (voir définition des annexes 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

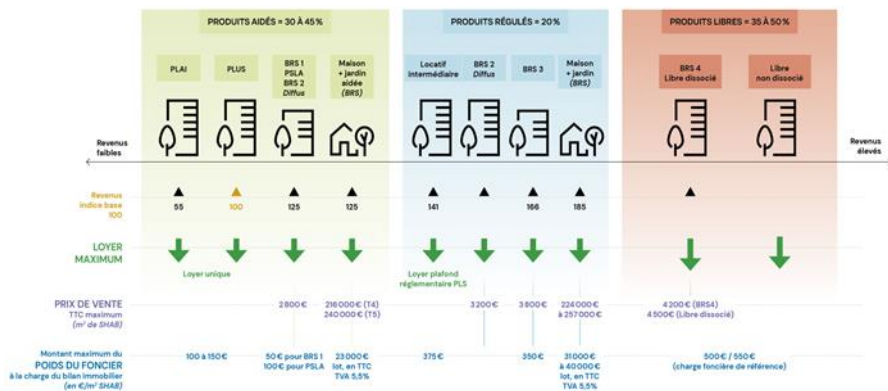


Tableau de synthèse des 3 familles de produits logements

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.

~~Le Code de l'Urbanisme propose différents outils règlementaires afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans le PLUi :~~

- ~~— Les emplacements réservés pour programmes de logements (article L151-41-4°)~~
- ~~— Les secteurs de mixité sociale (article L151-15)~~

~~Quelques communes de la métropole utilisaient déjà certains de ces outils dans le cadre de leur PLU. Le PLUi les conforte et offre la possibilité d'y recourir dans une approche complémentaire aux dispositions du PLH pour favoriser mixité et diversité.~~

~~Ces dispositions s'articulent avec la programmation immobilière conduite dans les opérations d'aménagement d'initiative publique qui intègrent une part significative de logements aidés locatifs et en accession.~~

~~L'enjeu porte en effet sur l'équilibre de la production de logements entre secteurs d'opération d'aménagement avec une programmation maîtrisée et secteur diffus. La situation diffère selon les contextes des communes où la tension immobilière est importante ou pas. Ainsi leur mise en œuvre est particulièrement pertinente dans les communes où la part de produits en logements en secteur diffus est significative notamment dans le cœur de métropole.~~

~~Sur beaucoup de communes, la production en ZAC est forte approchant les trois quarts de la production de logements, répondant en cela à la diversité des besoins. Sur d'autres communes, cet équilibre est à conforter ou à stimuler par une maîtrise plus intense en secteur diffus, en particulier par la production de logements aidés. Le PLH a permis d'ouvrir le spectre des produits logements et à le développer de manière différenciée selon les communes. Le contexte actuel à l'échelle de la métropole et notamment du cœur de Métropole dont la ville-centre, montre une augmentation forte des demandes de logements locatifs sociaux et de besoins en accession sociale. Cela justifie un renforcement de l'utilisation des outils de régulation de l'offre en secteur diffus où un ajustement des dispositions vers ces produits logements s'est opéré.~~

~~Il convient de rappeler que la nature et les caractéristiques détaillées des produits logements mentionnés dans les dispositifs figurent dans les fiches produits du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole. Celles-ci sont adaptées régulièrement selon les évolutions législatives notamment les lois de finances.~~

~~Ces fiches font l'objet d'adaptations autant que de besoin par voie de délibération du Conseil de Métropole. Les agréments nécessaires à la mise en place des programmations attendues y sont définis.~~

## Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les emplacements réservés pour programmes de logements, **les secteurs d'équilibre social de l'habitat et les secteurs de mixité sociale** permettent de répondre à l'orientation 3.1 dont l'objectif est d'accompagner le choix résidentiel des ménages en proposant, dans toutes les communes, une gamme de logements répondant à leurs besoins (composition des ménages, modes d'habitat, revenus, ...) notamment dans celles assujetties aux objectifs de la loi SRU.

## Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique localise précisément les emplacements réservés **les secteurs d'équilibre social de l'habitat et les secteurs de mixité sociale** et le règlement littéral précise les règles qui y sont applicables.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour organiser le développement de l'habitat dans la partie 2 des axes de développement de la Ville archipel.

Certaines OAP intercommunales et de quartier peuvent compléter les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques et/ou une programmation plus précise en faveur de la mixité sociale.

Les OAP de quartier sans règlement peuvent également fixer des orientations à la place du règlement.

## Emplacements réservés pour programmes de logements

### Cadre juridique

L'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objet de la réserve sont interdits.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire en contrepartie de l'instauration de la servitude.

### Caractéristiques générales du dispositif du PLUi

Le dispositif ne concerne que des zones urbaines mixtes excluant d'une manière générale les secteurs d'affectations spécifiques comme les zones d'activités (UI) ou d'équipements collectifs d'intérêt général (UG). ~~Toutefois quelques communes comme Rennes prévoient d'y maintenir un dispositif de mixité sociale pour les hébergements.~~ L'évolution ultérieure de ces zonages mixtes peut conduire les collectivités à instaurer cette servitude à terme au regard de la situation du parc de logements et en lien avec les objectifs poursuivis pour ce secteur. La servitude permet aussi une mixité fonctionnelle, en combinant d'autres destinations compatibles avec l'habitat.

La situation parcellaire prise en compte est celle existante à la date d'approbation du ~~projet de~~ PLUi.

La servitude permet les évolutions du bâti existant dans l'attente de la réalisation d'un projet nouveau. Elle ne s'applique donc pas en cas de mise aux normes des constructions existantes ou d'extension limitée à 50% de l'existant, réalisée sur ces parcelles.

La servitude n'est par ailleurs pas instaurée dans les opérations d'aménagement d'initiative publique existantes ou en projet, la collectivité maîtrisant la programmation de logements, sauf dans les secteurs non opérationnels des ZAC à maîtrise foncière partielle. Elle n'est pas non plus instaurée dans les secteurs concernés par la servitude de constructibilité limitée (L151-41), ceux-ci étant dans l'attente de la définition du contenu d'un programme et d'un projet d'aménagement global. Pour information, les secteurs d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat font l'objet d'une convention de contractualisation définissant les modalités de mixité de produits logements, entre Rennes Métropole, la commune et l'opérateur.

Les terrains concernés par les emplacements réservés pour logements sont repérés au règlement graphique. Le règlement littéral expose deux dispositifs distincts : l'un s'applique sur les communes de Rennes Métropole hors Rennes et l'autre sur Rennes ; les contextes et besoins étant différents. ~~Dans certaines communes,~~ Le dispositif précise les règles applicables lorsque le site de projet fait l'objet d'un regroupement parcellaire.

~~La destination Habitation couvre 2 sous-destinations : logement et hébergement. Dans la sous-destination hébergement, une distinction est faite entre les hébergements couvrant une vocation sociale et les hébergements couvrant une vocation commerciale (cf guide de la modernisation du PLUi de 2017). Les outils réglementaires utilisés s'appuient sur cette distinction qui est précisée dans la définition des hébergements dans le règlement littéral.~~

### 1- Sur les communes de Rennes Métropole hors Rennes

La situation des communes au regard de la loi SRU (taux de logement social) et des zones de tension immobilière est très variable. Aussi le dispositif propose-t-il aux communes d'y recourir en fonction d'un repérage des parcelles concernées en complémentarité avec les autres outils de mixité déployés et les projets communaux en lien avec les opérations d'aménagement mises en œuvre.

### Critères de sélection des parcelles

Les terrains ou unités foncières sont ~~principalement~~ situés en zones urbaines mixtes où les droits à construire sont suffisants notamment pour la réalisation de programmation d'immeubles collectifs.

La localisation des parcelles est privilégiée d'une part dans les secteurs concernés par des évolutions vers de l'habitat collectif et d'autre part sur les secteurs nécessitant davantage de mixité et/ou déficitaires en logements sociaux.

### Mise en œuvre du dispositif

La disposition s'applique à tout projet quel que soit le nombre de logements réalisés. Celui-ci devra comprendre ~~minimum 50% de logements aidés (définis en annexe du PLUi) pouvant aller jusqu'à 100% de logements aidés selon les choix des communes.~~ Cela permet ~~tant~~ ainsi de mixer des logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé -Insertion (PLAI) ou accession sociale selon des taux définis en fonction des situations dans le PLH ~~de Rennes Métropole.~~ La variation du taux 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.

Les projets d'hébergements de construction à vocation commerciale ne sont pas autorisés dans la mesure où ils ne relèvent pas de financements aidés alors que ces parcelles ont été identifiées précisément pour soutenir des projets publics.

## 2- Sur la ville de Rennes

À Rennes, le taux de logement locatif social dépasse les 25%, au-delà du seuil légal. En revanche, l'objectif est d'une part de maintenir la part de logement social en lien avec la production nouvelle de logements et d'autre part de mieux les répartir dans les différents quartiers. Il est en effet essentiel que la mixité sociale ne se limite pas aux quartiers périphériques et aux opérations d'aménagement d'initiative publique mais qu'elle soit également mise en place dans le secteur diffus afin de répondre à l'équilibre global recherché et en particulier par une offre plus soutenue de logements aidés.

Les orientations poursuivies sont les suivantes :

- Assurer le maintien du parc social dans la ville à hauteur des 25% de logements sociaux en lien avec l'accroissement du parc des résidences principales ;
- Mieux organiser la mixité sociale dans les quartiers rennais au regard des quartiers fortement dépourvus en logement social et, en même temps, développer les logements libres et en accession sociale ou intermédiaire dans les quartiers où les logements locatifs sociaux sont nombreux ;
- Diversifier le parc locatif et favoriser une accession sociale dans les nouveaux programmes immobiliers afin de permettre à des familles à revenus modestes de pouvoir acquérir des logements adaptés à leurs ressources, de sorte à laisser la possibilité à ceux qui souhaitent habiter à Rennes de s'y maintenir.

### **Critères de sélection des parcelles**

La mise en œuvre du dispositif réglementaire est limitée aux zones urbaines supportant potentiellement des capacités de construction importantes. Les secteurs concernés étant globalement dépourvus en logement locatif social comparativement aux nouveaux quartiers d'habitat mis en œuvre sous forme d'opérations d'aménagement publiques, il est essentiel que la vocation de ces nouveaux logements sociaux soit durable dans le temps.

Les unités foncières retenues se basent sur les caractéristiques et critères suivants :

- Terrains situés en totalité ou partiellement en zones UA, UB, UC et UD. La servitude peut concerner des parties de terrain, lorsque celles-ci correspondent aux zones citées ci-avant.

- Des emprises foncières susceptibles d'évolution qui correspondent soit à des terrains peu ou pas bâtis, soit mutables par leur statut ou leur faible utilisation.
- Mise en œuvre de seuils de taille de parcelles minimales au regard de la perspective de réaliser des programmes économiquement cohérents, lesquels déterminent la répartition programmatique demandée.
- Exclusion des terrains comportant d'importantes copropriétés lesquelles ne sont pas susceptibles de muter ou celles appartenant à des bailleurs de programmes de logements ou d'hébergement à vocation sociale.
- D'une manière générale, exclusion des terrains comportant trop de contraintes patrimoniales fortes (Espaces Boisés Classés, secteur d'Intérêt paysager, patrimoine bâti, ...) ne permettant pas l'implantation de construction complémentaire.

### **Principe de base**

Il s'agit dans ce cas et par le biais de la servitude, que les promoteurs intègrent dans leur programme une proportion de logements **aidés sociaux** dans une programmation globale de logements, éventuellement associés à d'autres fonctions, qui contribue à la mise en œuvre des orientations du PLH. La programmation instaurée doit permettre de répondre aux objectifs sans pour autant que la collectivité se substitue systématiquement aux constructeurs ou aux propriétaires pour la mise en œuvre du programme.

### **Mise en œuvre du dispositif**

La disposition ne s'applique pas en cas de projet d'hébergements de construction recouvrant une vocation sociale. Les projets d'hébergements de construction à vocation commerciale sont autorisés sous conditions d'intégrer certains produits-logements régulés.

Dans la sélection des parcelles, il a été défini le seuil de 600 m<sup>2</sup> minimum de superficie au regard des capacités constructives que cela permet. Ainsi trois cas de figure peuvent se présenter :

**Cas 1** : les parcelles d'une superficie comprise entre 600 et 1000 m<sup>2</sup> où le maintien voire le renforcement de l'habitat locatif social est à favoriser.

**Cas 2** : les parcelles d'une superficie comprise entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup> concernent des programmes susceptibles d'accueillir un habitat diversifié.

**Cas 3** : les parcelles d'une superficie supérieure à 1500 m<sup>2</sup> leur urbanisation représente des programmes importants dont le poids est sensible dans l'équilibre global du parc de logements d'un secteur ou d'un quartier.

Selon que l'on se situe dans l'une ou l'autre de ces configurations, la nature du programme de logements à réaliser est différente. L'enjeu y est de favoriser un habitat à vocation sociale dont la pérennité est assurée. Deux familles de produit logement sont principalement mobilisées : le locatif social et l'accession sociale qui s'adressent à des ménages et familles les plus modestes.

Il a été retenu un principe graduel : plus la taille de parcelles est importante, plus le pourcentage de produits logements aidés (~~locatif social et/ou accession sociale~~) est élevé, pour assurer une plus juste proportion entre produits logements.

Outre la réglementation de la zone dans laquelle elles se situent, les constructions neuves situées sur des parcelles faisant l'objet de la servitude L.151-41 devront respecter les conditions définies ci-après.

Les produits logements aidés concernés couvrent **les logements définis en annexe du PLUi** :

- ~~Les logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé - Insertion (PLAI)~~
- ~~Les produits logements en accession sociale définis par le PLH dont ceux réalisés sous forme de baux réels solidaires (BRS) selon les articles L329-1 et R329-1 à 10 du code de l'urbanisme via un dispositif assuré par l'Office Foncier Solidaire (OFS).~~

### **Cas 1 : parcelle d'une superficie supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>**

La servitude s'applique différemment selon les situations suivantes :

Situation 1 : Projet se réalisant uniquement sur le terrain d'assiette de la servitude

Il est exigé 30 % minimum de logements ~~aidés locatifs sociaux et/ou en accession sociale~~ du total de la surface de plancher affectée à l'habitat.

Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant la parcelle de la servitude et un ou des terrains contigus.

En ce cas, la programmation de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale s'applique alors sur la base d'un ratio de **75 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour **100 m<sup>2</sup>** de superficie de terrain, de manière à rendre possible la répartition des logements aidés sur toute l'assiette du projet et pas seulement sur la parcelle grevée initialement

### **Cas 2 : parcelle d'une surface supérieure à 1000 et inférieure à 1500 m<sup>2</sup>**

La servitude s'applique selon le même principe que précédemment selon les situations suivantes :

Situation 1 : Projet se réalisant uniquement sur la parcelle de la servitude

Il est exigé 40 % minimum de logements ~~aidés locatifs sociaux et/ou en accession sociale~~ du total de la surface de plancher affectée à l'habitat.

Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant la parcelle de la servitude et une ou des parcelles contiguës.

En ce cas, la programmation de logements ~~aidés locatifs sociaux et/ou en accession sociale~~ s'applique sur la base d'un ratio de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour **100 m<sup>2</sup>** de superficie de terrain, de manière à renforcer l'exigence de production de logements aidés et permettre sa répartition sur toute l'assiette du projet et pas seulement sur la parcelle grevée initialement.

Dans le cas d'un projet regroupant plusieurs terrains et dont l'assiette totale dépasserait 1500 m<sup>2</sup>, c'est la disposition du cas 3 qui s'applique.

### **Cas 3 : parcelle d'une surface supérieure à 1500 m<sup>2</sup>**

Il est exigé dans ce cas **50 %** minimum de logements ~~aidés locatifs sociaux et/ou en accession sociale~~ du total de la surface de plancher affectée à l'habitat.

Il est précisé que la programmation s'applique de la même manière si le projet se réalise uniquement sur la parcelle d'assiette de la servitude ou s'il se réalise sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant la parcelle de la servitude et un ou des terrains contigus, dans la mesure où il n'y a pas de situation différente au-delà de ce cas.

Le dispositif n'est pas appliqué dans les secteurs où le logement libre est à développer (Bréquigny Est, Le Blosne, Cleunay, Villejean, Maurepas) ou la part de logement social est déjà importante (essentiellement les zones UC2).

Le reste de la programmation logement est ouverte à tout type de produit

Les programmations précisées ci-dessus ne s'appliquent qu'à la surface de plancher dédiée à l'habitat. Le projet peut comprendre toute autre destination autorisée.

La programmation et l'aménagement de la parcelle doivent toutefois faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur la totalité de l'unité foncière en vue d'assurer la meilleure fonctionnalité et l'insertion du projet.

Tableau de synthèse :

Parcelle grevée par un Emplacement Réserve pour logement (sur la ville de Rennes)	
<u>Cas 1</u> Superficie ≥ 600 m <sup>2</sup> et ≤ 1 000 m <sup>2</sup>	<u>Situation 1</u> : minimum <b>30%</b> de locatif social PLUS PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS) <u>Situation 2</u> : en cas de regroupement foncier (ratio 75 m <sup>2</sup> de SP pour 100 m <sup>2</sup> de surface du terrain grevé)
<u>Cas 2</u> Superficie > 1 000 m <sup>2</sup> et ≤ 1 500 m <sup>2</sup>	<u>Situation 1</u> : minimum <b>40%</b> locatif social PLUS PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS) <u>Situation 2</u> : en cas de regroupement foncier (ratio 100 m <sup>2</sup> de SP pour 100 m <sup>2</sup> de surface du terrain grevé)
<u>Cas 3</u> Superficie > 1 500 m <sup>2</sup>	Minimum <b>50%</b> locatif social PLUS PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS)
La part restante peut couvrir tout autre produit logement. Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération.	

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

Le dispositif du PLH prévoit une valeur médiane de 40% de logements à vocation sociale dans tous les projets communaux. Le cas 2 reprend ce seuil avec pour les cas 1 et 3 plus ou moins 10 points. Ces pourcentages sont fixés de sorte à soutenir le modèle économique du projet en fonction de la taille des parcelles.

#### Levée de la servitude

La servitude est levée, soit après réalisation des programmes de logements telle qu'elle est définie ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements aidés.

#### Application territoriale selon les orientations du PADD

Des emplacements réservés pour programmes de logements sont définis sur plusieurs communes :

Communes	Nbre de parcelles ou unités foncières concernées	Surfaces
Acigné	1	4 373 m <sup>2</sup>
Betton	2	4 988 4 288 m <sup>2</sup>
Laillé	1	2 491 m <sup>2</sup>
Rennes	162 155	170 048 155 648 m <sup>2</sup>
Total	166 159	Environ 18,12 ha 16,68 ha



## Secteurs de mixité sociale

### Cadre juridique

Les secteurs de mixité sociale sont définis sur la base de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

À noter que la disposition de secteur de mixité sociale n'engendre pas de droit de délaissement.

### Caractéristiques générales du dispositif du PLUi

Dans ces secteurs, il s'agit de favoriser une diversité d'occupation et des profils de ménages, quels que soient les niveaux de revenus, et une continuité des parcours résidentiels. Le dispositif contribue ainsi à traduire les orientations du PLH en favorisant la réalisation des produits logements, locatif ou en accession, intermédiaires et/ou régulés, en complément des produits logements aidés. De plus les projets développés sur les secteurs de mixité sociale font aussi l'objet d'un conventionnement PLH démontrant là encore le lien étroit et la cohérence des dispositifs entre-eux.

Pour mieux prendre en compte la spécificité des situations des communes et considérer l'antériorité des outils mobilisés dans les PLU, ~~deux~~ des dispositifs distincts sont déclinés :

- Un dispositif appelé "secteur de mixité sociale" sur les communes de la métropole hors Rennes ;
- Un dispositif appelé "secteur d'équilibre social de l'habitat" sur la ville de Rennes ;
- Un dispositif spécifique ~~pour la sous-destination "hébergement"~~ dans les zones UG ~~de la ville de Rennes~~ sur les communes du cœur de Rennes Métropole.

Ces dispositions s'appliquent à la destination Habitation.

#### 1- Les secteurs de mixité sociale sur les communes de Rennes Métropole hors Rennes

Le PLUi élargit l'obligation de définir des secteurs de mixité sociale à l'ensemble des communes soumises à la loi SRU, soit 31 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.

~~Afin de considérer la singularité du marché de logements des différentes situations de projet, le dispositif est proposé aux communes qui souhaitent mobiliser l'outil en accompagnement des dispositions du PLH. Celui-ci fixe notamment le seuil de 30 logements à partir duquel des règles de mixité et de diversité sont à respecter.~~

### Critères de sélection des parcelles

Le dispositif s'applique ~~sur la base à la plupart~~ des zones mixtes urbaines ~~aux zones UA, UB, UC, UD, UE, UO~~ (hors secteurs opérationnels de ZAC et autres opérations d'aménagement faisant l'objet d'une convention PLH) ; l'objectif étant bien de réguler l'offre de logements en secteur diffus.

### Mise en œuvre du dispositif

Les déclinaisons programmatiques entre produits logements fixé dans le PLH reposent sur les situations diverses des communes (cœur de métropole, communes pôles ou communes de proximité SRU ou non SRU). ~~En cohérence avec ces situations, la disposition s'applique à tout projet de construction nouvelle de plus de 30 logements qui doit comprendre au choix du pétitionnaire de 30 à 45 % de logements aidés ou de 50 à 60 % de logements aidés et régulés. Un~~ Le tableau ci-dessous ~~par communes, est reporté~~ au règlement littéral ~~qui reprend les exigences du PLH dans la répartition des produits. Les dispositions~~ Celui-ci fixe le seuil de 5 logements pour les communes SRU et 15 ~~30~~ logements pour les autres communes non SRU, à partir duquel des règles de mixité et de diversité sont à respecter.

<p style="text-align: center;"><b>Secteur de mixité sociale</b></p> <p style="text-align: center;">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.</p>	
Secteur communes SRU	Secteur communes non SRU
<p><b>5 à 15 logements inclus</b> Minimum <b>20%</b> de logements régulés</p>	<p><b>15 à 30 logements inclus</b> Minimum <b>20%</b> de logements régulés</p>
<p><b>16 logements et plus</b> Minimum <b>25 %</b> de logements aidés (30% communes carencées SRU) <b>ou</b> Minimum <b>45 %</b> de logements aidés et / régulés (50% communes carencées SRU)</p>	<p><b>31 logements et plus</b> Minimum <b>15 %</b> de logements aidés, <b>ou</b> Minimum <b>35 %</b> de logements sociaux aidés et régulés</p>

Au-delà de 16 logements pour les communes SRU et de 31 logements pour les communes non-SRU, le choix du **taux** est laissé à l'appréciation des pétitionnaires pour leur permettre d'assurer, en fonction des projets, souplesse de l'usage des produits et équilibre financier de l'opération immobilière, tout en développant une offre diversifiée de logements.

~~La disposition ne s'applique pas en cas de projet d'hébergements de construction recouvrant une vocation sociale ou commerciale. Ces hébergements peuvent se substituer utilement ou compléter les programmes de logements mixtes dans une logique d'intérêt général d'accueil de populations spécifiques.~~

## 2- Les secteurs d'équilibre social de l'habitat sur la ville de Rennes

La délimitation de ces périmètres, à des échelles plus ou moins importantes, permet d'instaurer des règles de diversité en secteur diffus qui font l'objet d'une forte pression immobilière et où une régulation de l'offre de logements est nécessaire. Il est en effet essentiel que l'ensemble des secteurs urbains qui participent à l'évolution de la ville

contribuent à la production d'une offre de logements sociaux de manière pérenne, en cohérence avec les orientations du PLH et répartie de manière équilibrée sur tous le territoire.

### Critères de sélection des parcelles

Sont concernés, les zones urbaines mixtes UA, UB, UC, UD et UO, définis au plan de synthèse "secteur d'équilibre social de l'habitat" du dossier réglementaire graphique du PLUi. Toutefois des secteurs, sous maîtrise de la collectivité ou de partenaires publics, sont exclus du périmètre : opération d'aménagement (ZAC) ou certains autres secteurs de projets faisant l'objet d'une programmation mixte de logement social.

### Mise en œuvre du dispositif

~~Le périmètre du secteur d'équilibre social de l'habitat est défini dans un plan thématique du règlement graphique ; la règle et les modalités d'application précisées dans le règlement littéral.~~

~~Elle s'applique à tout projet à partir de 5 logements. Ce seuil correspond, dans le contexte rennais, à un seuil en dessous duquel la péréquation financière pour supporter le coût de la mixité de logements, apparaît difficile. Les pourcentages sont adaptés à l'échelle du projet et donc en référence à l'importance du programme de logements.~~

~~La disposition s'applique au projet de construction d'hébergement à vocation commerciale, selon des modalités définies mais pas au projet d'hébergements de construction recouvrant une vocation sociale.~~

~~Trois zones (A, B et C) sont distinguées dans lesquels s'appliquent la disposition, avec des objectifs différenciés :~~

- ~~— Dans les secteurs diffus (zone A), hors quartier prioritaire et abords, l'objectif vise à offrir de meilleures conditions d'accès au logement pour tous en tenant compte des niveaux de solvabilité des ménages : diversification des produits logement sur les grands axes de la ville, priorisation donnée à l'accession sociale avec des baux réels solidaires (BRS) et/ou du locatif social pour parvenir à des prix compatibles avec les capacités financières des catégories sociales modestes. À noter que l'objectif est aussi au maximum de garantir la pérennité de ce parc social dans le temps. Si les produits régulés constituent un outil complémentaire pour diversifier la production de logements, ils ne répondent toutefois pas à cette finalité.~~
- ~~— Dans la zone B couvrant les périmètres de 300 m des abords des quartiers prioritaires de la politique de la ville, la disposition est la même qu'en zone A pour~~

les projets de 5 à 50 logements mais diffère pour les plus grands projets ou de l'accèsion régulée est également recherchée.

— En zone C, il est surtout demandé de produire des logements en accèsion à la propriété. Ces secteurs sont généralement moins prisés alors qu'ils bénéficient d'une TVA réduite par leur statut de quartier prioritaire. La Ville de Rennes et Rennes Métropole souhaitent appuyer le dispositif, essentiellement en accèsion régulée, et faire en sorte que cet avantage fiscal très localisé soit répercuté dans le coût de sortie du logement et bénéficie au propriétaire accédant.

Dans le cadre de projet d'hébergement, il est exigé la réalisation d'une part (30% ou 40% selon le cas) de logements sociaux à loyer intermédiaire (de type PLS) afin de diversifier les niveaux de loyer et les rendre plus accessibles aux plus modestes. La proximité des stations (métro et axe est ouest) est un atout pour favoriser la desserte de ces hébergements accueillant des principalement des personnes seules parfois sans véhicules.

Les hébergements pour étudiants dont le besoin est très important sur la ville de Rennes sont particulièrement ciblés par ce dispositif de manière à stimuler une production significative tout en assurant une offre sociale à loyer modéré et intermédiaire.

En cas de projet mixte combinant logement et hébergement, les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes de façon à offrir une palette large et diversifiée de produits logements sur un même ensemble.

**Tableau de synthèse**

<p><b>Secteur d'équilibre social de l'habitat</b>                      Dispositions appliquées sur les zones UA, UB, UC1, UD et UO                      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.</p>		
<p><b>Zone A</b>                      Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville et aux abords</p>	<p><b>Zone B</b>                      Aux abords (1) des quartiers prioritaires de la politique de ville dans un périmètre (300m)</p>	<p><b>Zone C</b>                      Dans les quartiers prioritaires de la politique de ville</p>
<p><b>5 à 50 logements inclus</b>                      Minimum 20% d'accèsion sociale (OFS/BRS) et ou locatif social (PLUS-PLAi)</p>	<p><b>5 à 50 logements inclus</b>                      Minimum 20 % d'accèsion sociale (OFS/BRS)</p>	<p><b>À partir de 5 logements</b></p>

<p><b>ou</b></p> <p>Dans le cadre d'un projet d'hébergement minimum 30 % de produits logements sociaux à loyer intermédiaire PLS</p> <p>Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes</p>	<p>et/ou locatif social (PLUS-PLAi)</p>	<p>Minimum 30% en accèsion régulée</p>
<p><b>51 logements et plus</b></p> <p>Minimum 25% d'accèsion sociale (OFS/BRS) et ou locatif social (PLUS-PLAi)</p> <p><b>ou</b></p> <p>Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum 40 % de produits logements sociaux à loyer intermédiaire PLS</p> <p>Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes</p>	<p><b>51 logements et plus</b></p> <p>Minimum 20% d'accèsion sociale (OFS/BRS) et/ou locatif social (PLUS-PLAi)</p> <p><b>et</b></p> <p>Minimum 10% d'accèsion régulée</p> <p><b>ou</b></p> <p>en locatif régulé si le projet comprend un programme d'hébergement</p>	
<p>La part restante peut couvrir tout autre produit logement.                      Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération.</p>		

La part restante de la programmation "habitat" ouvre la possibilité de produire du logement libre ou tout autre produit de manière à ce chaque maître d'ouvrage dispose de suffisamment de souplesse lui permettant d'inscrire sa programmation dans le contexte du marché et sa clientèle cible. En cas de mixité de fonction du projet, la disposition ne s'applique pas aux surfaces de plancher des autres destinations.

Le dispositif en place sur la Ville de Rennes prend compte les nouveaux seuils de nombre de logements imposés par le PLH ainsi que les nouveaux produits logements. Deux secteurs 1 (zones urbaines mixtes hors quartiers prioritaires) et 2 (quartier prioritaire) sont définis.

Dans le secteur 1 (hors quartier prioritaire) l'objectif vise à offrir de meilleures conditions d'accès au logement pour tous en tenant compte des niveaux de solvabilité des ménages : diversification des produits logement sur les grands axes de la ville, priorisation donnée à l'accession sociale avec des baux réels solidaires (BRS) et/ou du locatif social pour parvenir à des prix compatibles avec les capacités financières des catégories sociales modestes. À noter que l'objectif est aussi au maximum de garantir la pérennité de ce parc social dans le temps. Si les produits régulés constituent un outil complémentaire pour diversifier la production de logements, ils ne répondent toutefois pas à cette finalité.

En secteur 2 (quartier prioritaire), il est surtout demandé de produire des logements en accession à la propriété. Ces secteurs sont généralement moins prisés alors qu'ils bénéficient d'une TVA réduite par leur statut de quartier prioritaire. La Ville de Rennes et Rennes Métropole souhaitent appuyer le dispositif, essentiellement en accession régulée, et faire en sorte que cet avantage fiscal très localisé soit répercuté dans le coût de sortie du logement et bénéficie au propriétaire-accédant.

Le secteur 1 comprend 2 seuils : de 5 à 15 logements et plus de 16 logements. Au-delà de 16 logements, le choix du taux est laissé à l'appréciation des pétitionnaires pour leur permettre d'assurer, en fonction des projets, souplesse de l'usage des produits et équilibre financier de l'opération immobilière, tout en développant une offre diversifiée de logements.

En cas de projet mixte combinant logement et hébergement, les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes de façon à offrir une palette large et diversifiée de produits-logements sur un même ensemble.

La part restante de la programmation "habitat" ouvre la possibilité de produire du logement libre ou tout autre produit de manière à ce que chaque maître d'ouvrage dispose de suffisamment de souplesse lui permettant d'inscrire sa programmation dans le contexte du marché et sa clientèle cible. En cas de mixité de fonction du projet, la disposition ne s'applique pas aux surfaces de plancher des autres destinations.

<b>Secteur d'équilibre social de l'habitat</b>	
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.	
<b>Secteur 1</b>	<b>Secteur 2</b>
<b>Hors quartiers prioritaires</b> de la politique de la ville	<b>Dans les quartiers prioritaires</b> de la politique de ville
<b>5 à 15 logements inclus</b> Minimum <b>20%</b> de logements aidés	<b>À partir de 5 logements</b>  Minimum <b>30%</b> en accession régulée  ou  Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum <b>30%</b> de locatif intermédiaire
<b>16 logements et plus</b>  Minimum <b>30 %</b> de logements aidés, <b>ou</b> Minimum <b>50 %</b> de logements aidés et régulés	

**Le dispositif spécifique applicable aux hébergements en zone UG1a et UG2a sur la ville de Rennes**

~~La sous-destination "hébergement" couvre des hébergements à vocation sociale (ex : EHPAD, résidence sociale étudiante, structures pour personnes handicapées, foyers de travailleurs...) destinées à accueillir un public spécifique mais aussi des hébergements à vocation commerciale (ex : résidence étudiante, de jeunes actifs...).~~

~~Afin de conforter la vocation d'intérêt général de la zone UG1a et UG2b (vocation d'intérêt général) et de favoriser la création d'hébergements diversifiés, tout projet doit comprendre un minimum de 50% de produits logements mixtes : Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) / Prêt Locatif Aidé Insertion (PLAI) et/ou Prêt Locatif Social (PLS) institutionnel.~~

~~Ces projets peuvent faire l'objet d'une organisation différenciée des constructions par typologie et modes de financement sur l'unité foncière du projet.~~

~~La disposition ne s'applique pas aux réhabilitations, extensions et changements de destination des bâtiments existants afin de permettre les évolutions du bâti existant ni aux hébergements pour personnes âgées ou résidences seniors ni aux hébergements liés directement aux besoins des établissements considérés.~~

### 3- Les secteurs de mixité sociale en zone UG

#### Critères de sélection des parcelles

Cette disposition est étendue aux communes du cœur de métropole : Cesson-Sévigné, Chantepie, Rennes, Saint-Jacques de la Lande et Saint-Grégoire, sur les zones UG1a, UG2a et UG2b identifiées au plan thématique. Ces zones couvrent des 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.

#### Mise en œuvre du dispositif

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 laissé à l'appréciation des pétitionnaires pour leur permettre d'assurer, en fonction des projets, souplesse de l'usage des produits et équilibre financier de l'opération immobilière, tout en développant une offre diversifiée d'habitat locatifs.

#### Application territoriale selon les orientations du PADD

~~L'interaction et la cohérence entre PLUi et PLH au travers de ces différents outils, ouverts par le code de l'urbanisme, sont essentielles pour répondre aux enjeux de la mixité sociale que les services de l'État ont d'ailleurs rappelés lors de leurs différents avis fondés sur les textes législatifs. Ainsi la déclinaison des dispositifs doit être conduite de manière équitable en prenant en compte d'une part les secteurs où les tensions sur la diversité de l'offre sont sensibles et d'autre part que les nouvelles offres répondent bien aux besoins tout en s'assurant que les objectifs triennaux de mixité sociale respectent la loi SRU notamment.~~

~~Le bilan à mi-parcours du PLH a montré que l'attractivité du cœur de métropole risquait de générer un déséquilibre notable et des tensions plus fortes encore à l'avenir dans l'offre de logement social. Celles-ci s'expliquant en raison de l'accroissement des délais d'attente dûs à une baisse des rotations des ménages dans le parc existant et de la dynamique démographique en cours qui accroît les demandes.~~

~~Outre une meilleure adéquation de la déclinaison des parts de logements, le bilan à mi-parcours du PLH a donc mis en évidence deux points majeurs :~~

- ~~— le besoin de renforcer l'offre de logement locatif social en particulier dans le diffus lequel a connu ces dernières années une importante production de logements libres;~~
- ~~— la nécessité de soutenir et constituer un parc d'accession sociale durable et anti-spéculatif.~~

~~Exprimés dans le PADD, les objectifs de mixité sociale sont notamment mis en œuvre par ces dispositifs qui ont fait l'objet d'adaptations répondant à des fortes préoccupations en cohérence avec les orientations poursuivies par le PLH en application.~~

- ~~— Superficie des secteurs d'équilibre social de l'habitat en zones urbaines mixtes (Ville de Rennes) :~~

	PLUi 2019	Modification n°1 2022
Surface (en ha)	723	726

- ~~— Superficie des secteurs d'équilibre social de l'habitat en zones d'équipement UG1a et UG2a (Ville de Rennes) : 850 ha~~

~~Le dispositif "secteur de mixité sociale" est utilisé sur plusieurs communes (Bourgbarré, Chartres de Bretagne, Laillé, Noyal-Chatillon-sur-Seiche, Orgères, Pont-Péan et Vern-sur-Seiche) qui ont fait le choix de renforcer les orientations de mixité sociale du PLH par cet outil à vocation réglementaire et opérationnelle.~~

— Superficie du secteur de mixité sociale : 448 ha

Les secteurs de mixité sociale s'appliquent sur de nombreux périmètres de la métropole sur plusieurs communes :

	Secteur d'Équilibre Social de l'Habitat (commune de Rennes)	Secteur de Mixité Sociale (communes hors Rennes)	Secteur de Mixité Sociale en zones UG
Surface	952 ha	1869 ha	1159 ha

## Servitude d'établissement pénitentiaire

### Cadre juridique

Afin de tenir compte des exigences de sécurité aux abords des établissements pénitenciers, un recul est imposé à leurs abords en application de l'article R151-30 du code de l'urbanisme et de la circulaire n° 71.91 relative à ces établissements. Il est délimité au règlement graphique.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Cette disposition ne dépend pas des orientations du PADD mais d'une circulaire relative aux établissements pénitentiaires.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagements et de programmation concernées par un tel périmètre en tiennent compte pour la programmation, la densité et la composition urbaine.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Ce périmètre est appliqué autour des établissements pénitenciers de Vezin (prison des hommes) et de Rennes (prison des femmes).

Surface concernée : 17,73 ha



## Règles relatives aux secteurs de risques et nuisances

Les dispositions relatives aux secteurs de risques et de nuisances visent à limiter l'exposition de la population aux risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain et technologiques.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les outils règlementaires mis en place répondent à l'orientation 8.5 du PADD afin d'éviter ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques et aux risques naturels, technologiques et industriels :

- Diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores, à la pollution des sols et sous-sols, aux champs électromagnétiques
- Prendre en compte les risques naturels, notamment mouvements de terrain et retrait gonflement d'argile, et les risques industriels
- Anticiper les évolutions liées au changement climatique, notamment les risques induits par celui-ci (phénomènes de forte chaleur, fréquence des précipitations...)

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagements et de programmation concernées par les périmètres liés aux risques et nuisances en tiennent compte pour la programmation, la densité et la composition urbaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine "Santé, climat, énergie" présente des recommandations complémentaires aux dispositions du règlement pour les secteurs d'aléa faible du risque de retrait-gonflement des sols argileux, du risque d'effondrement liés aux carrières souterraines et du risque d'affaissement et tassement des sols.

## Plan de prévention du Risque d'inondation (PPRi)

### Cadre juridique

Des secteurs soumis au risque d'inondation sont figurés au plan de zonage. Ils traduisent au 1/2000<sup>ème</sup> les données du PPRi établies au 1/25000<sup>ème</sup>.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières définies par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation concerné. Ce règlement figure en annexe 1 du PLUi "Servitudes d'utilité publiques".

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les zones inondables des 4 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).

Superficie : 4 873 ha.

## Zone inondable hors PPRi

### Cadre juridique

Les 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**.

Il importe d'y éviter l'urbanisation et le remblaiement ou les dépôts divers le long des cours d'eau, dans leur lit majeur, c'est-à-dire dans les zones inondables et dans les bas-fonds humides.

~~Les constructions y sont interdites en dessous d'une côte de référence. Pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau et sans obstruction au libre écoulement des eaux, ceci afin de protéger les biens et les personnes.~~

L'extension ~~de l'imperméabilisation des zones urbaines~~ aura des conséquences sur le volume des eaux pluviales ruisselées. Pour éviter d'aggraver le risque d'inondation, des mesures seront prises lors des aménagements **et constructions**.

Des côtes de référence à respecter sont mentionnées **sur certains secteurs** sur un plan dans les annexes du PLUi (Annexe V-9 zones inondables hors PPRi).

En l'absence de côte de référence mentionnée dans les plans en annexe du PLUi, la constructibilité est **limitée aux constructions, extensions, changement de destination, exhaussements du sol ainsi que tout ouvrage ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux. Interdite.**

**En présence de côte de référence mentionnée dans les plans en annexe du PLUi, des prescriptions sont édictées notamment pour la mise hors d'eau ou l'étanchéisation d'installations, des interdictions sont formulées en-dessous de la cote de référence et les aménagements et constructions autorisées sont distinctes selon si elles se situent au-dessus ou en-dessous de la côte de référence.**

### Application territoriale selon les orientations du PADD

**Ces zones inondables portent sur plusieurs communes.**

Superficie : **674,8 697,74** ha.

## Secteur de risque PGRI

### Cadre juridique

Le PLUi doit intégrer les dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI) car ce dernier a été approuvé après l'approbation des plans de prévention du risque inondation (PPRi), et en particulier la disposition 2.4 concernant les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des digues en cas de rupture de ces dernières.

La prise en compte de la disposition 2.4 du PGRI amène une réflexion sur la définition des zones de dissipation d'énergie. Les accords conclus avec les services de l'état ont amené à identifier les ZDE de la manière suivante :

- Elles sont connexes aux digues : en cas de rupture d'ouvrage, le danger et la dissipation d'énergie sont reliés à l'écoulement principal de crue.
- Pour les digues ayant fait l'objet d'une étude de danger ces secteurs ont été affinés à partir des résultats de simulation de brèches localisées aux endroits les plus défavorables :
  - Les simulations de rupture des ouvrages ont été exploitées pour identifier les zones défavorables qui génèrent un cumul Hauteur > 1 m et Vitesse > 0,5 m/s ;
  - Le croisement des résultats topographiques (H Hauteur > 1m) et des simulations de brèche a permis d'affiner le résultat ;
  - Pour les digues n'ayant pas fait l'objet d'étude de danger, une zone de dissipation d'énergie par défaut a été déterminée ;
  - Lorsque des données topographiques précises sont disponibles : la ZDE a été définie par identification des zones où la hauteur d'eau potentielle est supérieure à 1 mètre à l'intérieur d'une bande de 100 mètres par mètre de digue ;
  - En l'absence de données topographiques : la ZDE correspond à une bande de 100 mètres par mètre de digue.

## Application territoriale selon les orientations du PADD

### Digues sur lesquelles aucune zone de dissipation d'énergie n'a été identifiée, par défaut et/ou à partir des études de danger :

Villebois-Mareuil : aucune zone de dissipation d'énergie n'a été identifiée par croisement de la topographie et de l'EDD. La digue doit disparaître à terme, une opération d'arasement démarre.

### Digues sur lesquelles une zone de dissipation d'énergie par défaut a été identifiée :

Alain Gerbault : du fait de sa hauteur extrêmement réduite, la zone de d'énergie identifiée sur la base de la topographie est limitée, répartie en deux parties. En effet sur une majeure partie de son linéaire, la digue est à la hauteur du terrain naturel.

Moulin du Comte : à partir du travail sur la topographie, et par comparaison avec la crête de digue, 2 secteurs de ZDE ont été définis. Elles sont également de faible profondeur, la digue étant à la hauteur du terrain naturel sur une majeure partie de son linéaire.

Barbotière : à partir des données disponibles dans l'étude de danger sur les hauteurs et vitesses, le travail a abouti à une zone de dissipation d'énergie, reprenant le fond de la rue, et un front limité en arrière de la digue.

Digue de Mordelles : en l'absence de données topographiques précises, la zone de dissipation d'énergie par défaut de 100 par mètre a été définie.

Digue de Saint-Jacques-de-la-Lande : en l'absence de données topographiques précises, la zone de dissipation d'énergie par défaut de 100 par mètre a été définie.

### Digues sur lesquelles une zone de dissipation d'énergie spécifique a été identifiée sur la base des études de danger :

Bonnets Rouges : les zones délimitées par défaut ont été restreintes aux secteurs où la différence crête / terrain naturel est supérieure à 1 m, puis croisées avec les résultats des simulations de brèche. Trois zones de dissipation d'énergie ont ainsi été délimitées à l'arrière de la digue.

Motte-Brûlon : la même démarche a été appliquée à l'arrière de la digue Motte-Brûlon. Deux secteurs de dissipation d'énergie ont été identifiés.

Auchel-Prévalaye : la même démarche a été appliquée à l'arrière de la digue d'Auchel-Prévalaye. Un secteur qui longe la digue Prévalaye et reprend les axes de deux rues a ainsi été délimité. En revanche, aucune zone de dissipation d'énergie n'est retenue à l'arrière de la digue d'Auchel.

Kerviller : le croisement entre le travail à partir de la topographie et les résultats de simulation de brèche à l'endroit le plus défavorable produisent une zone de dissipation d'énergie incluant l'arrière des immeubles proches de la digue.

Superficie des secteurs de risque PGRi : 15,8 ha.

## Secteur de risque et de nuisance technologique

### Cadre juridique

Les périmètres Secteur de risque et de nuisance technologique sont reportés au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme dans le but de limiter l'exposition de la population à ces risques tout en permettant aux installations de fonctionner en toute sécurité. C'est pourquoi, certains établissements comportent des périmètres de protection qui limitent l'usage des sols et la constructibilité.

Certains font l'objet d'un Plan de prévention du risque technologique (PPRT) au titre des servitudes d'utilité publique. Les PPRT sont annexés au PLUi (annexe E-1-8).

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Cette disposition concerne les 4 installations classées de type SEVESO faisant l'objet d'un PPRT : Société Quaron à Saint Jacques de la Lande, établissements Leseur et De Sangosse à L'Hermitage et Mordelles ainsi que les établissements Antargaz et Total sur la commune de Vern-sur-Seiche

Deux autres installations classées de type SEVESO, Vegam à Vern-sur-Seiche et Triskalia à Rennes font l'objet d'un périmètre de secteur de risque et nuisance technologique.

## Affaissement et tassement des sols

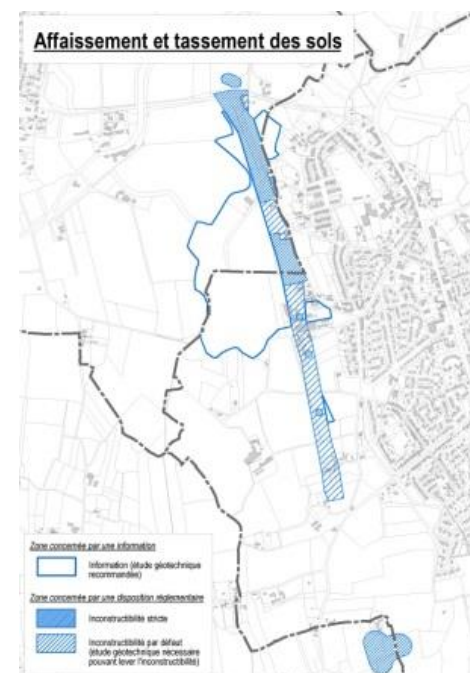
### Cadre juridique

Cette disposition est appliquée au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme afin de limiter l'exposition de la population sur les secteurs présentant des risques d'affaissement et de tassement des sols.

Ces dispositions font suite à une étude après-mine menée entre 2006 et 2008 sur la concession minière de Pont-Péan où se situe l'ancienne activité d'extraction polymétallique.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Ces dispositions concernent les terrains situés à proximité de l'ancienne mine située à Pont-Péan. Certains terrains de la commune de Bruz, en limite de Pont-Péan, sont également concernés.



## Effondrement lié aux carrières souterraines

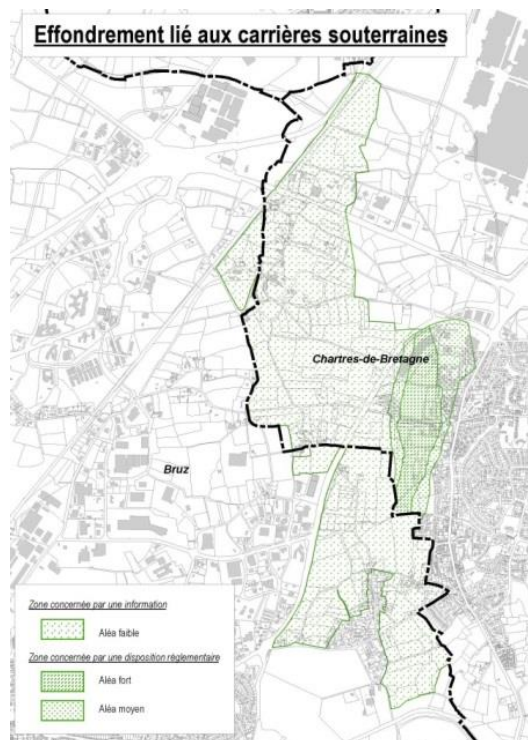
### Cadre juridique

Cette disposition est appliquée au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme afin de limiter l'exposition de la population sur les secteurs présentant des risques d'effondrement des sols lié à l'extraction de chaux ou d'amendements calcaires pour l'agriculture.

Ces dispositions font suite à une étude de sols.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Ces dispositions concernent des terrains situés à Chartres de Bretagne (secteurs d'aléa fort et moyen).



## Retrait-gonflement des sols argileux

### Cadre juridique

Des périmètres sont reportés au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme afin de limiter les désordres qui surviennent sur les constructions suite au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

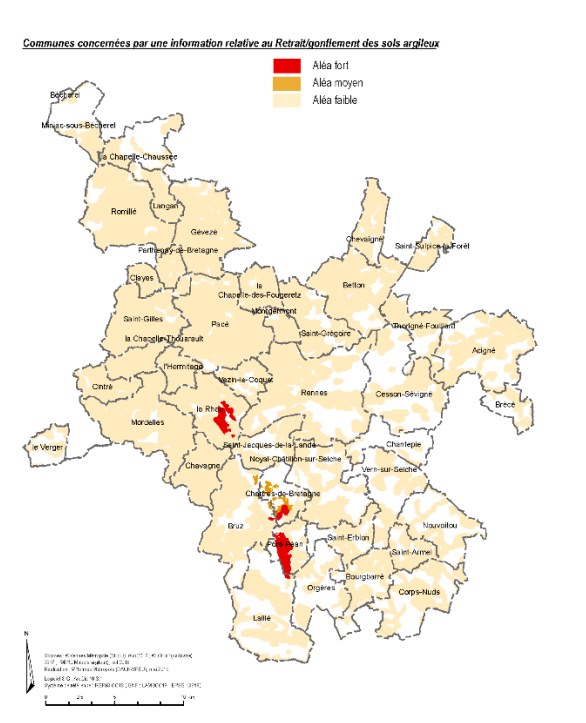
### Application territoriale selon les orientations du PADD

~~Les périmètres d'aléa fort concernent essentiellement la commune de Pont-Péan mais aussi très ponctuellement les communes situées sur la même faille qui sont : Laillé, Bruz, Chartres de Bretagne et Le Rheu.~~

~~Les périmètres d'aléa moyen concernent ces mêmes communes ainsi que Saint-Armel, Bourgbarré, Acigné, Thorigné-Fouillard, Saint-Gilles, Pacé, L'Hermitage, Rennes, St-Grégoire, Betton. De nombreuses communes sont en aléa faible.~~

Les périmètres d'aléa fort et moyen concernent les communes de Pont-Péan, Laillé, Bruz, Chartres de Bretagne et Le Rheu.

Les autres communes sont en aléa faible ou nul.





## Zone de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores

### Cadre juridique

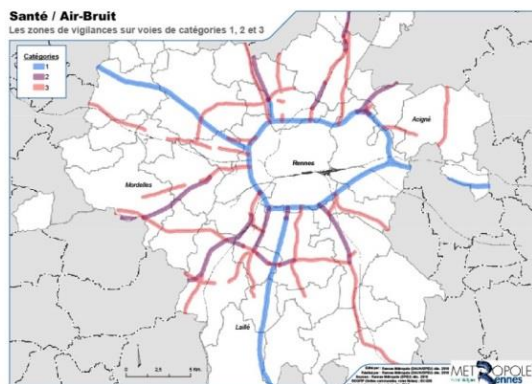
Ces périmètres sont reportés au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme. Cette disposition interdit la réalisation de nouveaux hébergements destinés aux personnes les plus sensibles soit par leur faible niveau de mobilité dans la journée (personnes âgées et handicapées, personnes hospitalisées) soit par leur jeune âge (jeunes enfants, écoliers, collégiens et lycéens) dans le but de limiter l'exposition des personnes sensibles à la pollution de l'air.

Cette mesure répond à l'objectif de porter des choix de planification et d'aménagement favorables à la santé.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les zones de vigilance sont ainsi instaurées sur les axes routiers issus du classement sonore des voies de l'État. Seules sont concernées les voies de catégorie 1 (zone de vigilance de 100 m de part et d'autre de l'axe) et voies de catégorie 2 (zone de vigilance 75 m de part et d'autre de l'axe). Elles concernent donc la rocade, la RD 34, les nationales et des tronçons des principales voies pénétrantes.

Les voies de catégorie 3 (zone de vigilance 50 m de part et d'autre de l'axe) font uniquement l'objet d'un de recommandations dans l'OAP "Santé, climat, énergie". Leur classement est susceptible d'évoluer dans le cadre de la révision du classement sonore des voies en cours par l'État.



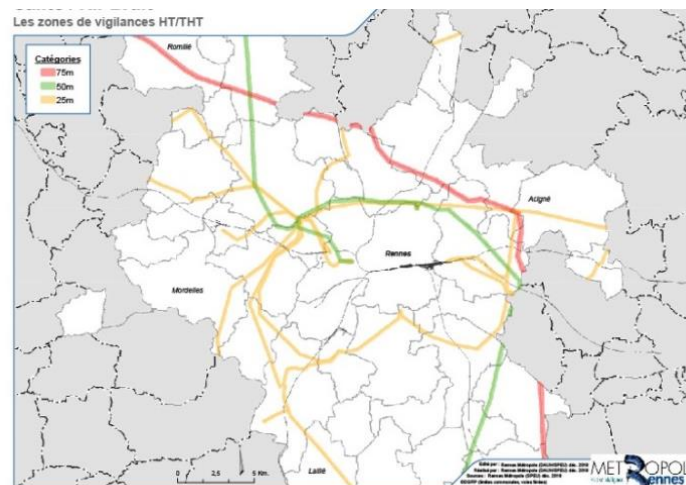
## Zone de vigilance lignes haute tension et très haute tension

### Cadre juridique

Des zones de vigilance de part et d'autre des lignes haute tension et très haute tension sont reportées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme. Le règlement fixe des conditions spéciales aux constructions autorisées dans ces périmètres pour assurer la gestion et la maintenance lignes et prévenir des risques électriques et ondes électromagnétiques. Il est notamment interdit la création et le changement de destination de certains équipements accueillant des publics sensibles par application des instructions préventives de l'ANSES (instruction de 2015 confirmée dans un avis de juin 2019). L'ANSES recommande ainsi de ne pas installer ou aménager de nouveaux établissements accueillant des personnes sensibles (hôpitaux, écoles...) à proximité immédiate des lignes à Haute Tension et Très Haute Tension, ni d'implanter de nouvelles lignes au-dessus de tels établissements.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Toutes les lignes Haute Tension et Très Haute Tension traversant le territoire métropolitain sont concernées.



## 6. Les autres règles littérales applicables à toutes les zones

### Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Cadre juridique

Les destinations des sols utilisées dans le PLUi sont celles prévues au code de l'urbanisme (articles R151-27 et R151-28). Elles comprennent 5 destinations et ~~20~~ 23 sous-destinations.

Les définitions du règlement du PLUi reprennent celles de l'arrêté du 21 novembre 2016 qui a fixé les destinations et sous-destinations en les étayant au regard du contexte local (**modifié par arrêté du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023**). La définition des destinations et les exemples fournis permettent de faciliter la compréhension des citoyens ainsi que l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les listes d'exemple ne sont pas exhaustives mais elles permettent de savoir dans quelle sous-destination le PLUi classe certains types d'activités, certains semblant parfois pouvoir appartenir à deux sous-destinations différentes.

Par exemple, les concessionnaires automobiles sont considérées par le présent PLUi comme des activités de service avec accueil de clientèle car il s'agit de showrooms, constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens. Dans le cas d'une concession, il ne s'agit pas de commerces sachant qu'ils sont exclus du régime d'autorisation des CDAC et que le client ne repart pas directement avec la voiture. La zone UI1e a été créée à partir de cette logique pour les dédiés aux pôles automobiles/moto/engins agricoles.

Autre exemple, les golfs ou autres activités sportives de plein air comme l'accrobranche sont intégrés à la sous-destination Équipements sportifs puisqu'ils ne nécessitent que des constructions de locaux techniques de faible importance (pour l'accueil, le matériel, les sanitaires, ...) pour la pratique de ces sports. Ils diffèrent des salles de sport (escalade, fitness, ...) qui, elles, sont incluses dans les activités de service avec accueil de clientèle car elles supposent des constructions à l'intérieur desquelles le sport peut être pratiqué.

Le PLUi fixe donc une doctrine en matière de destinations dans le respect du code de l'urbanisme et de l'arrêté du 21 novembre 2016 **modifié** qui a fixé les destinations et sous-destinations et organise les localisations possibles et souhaitables sur le territoire métropolitain dans un souci de cohérence globale.

La notion de local accessoire d'une construction principale est également précisée dans les définitions au regard de l'article R151-29 du code de l'urbanisme. Ainsi, à titre d'exemple, les bureaux et les lieux de stockage accessoires d'une entreprise industrielle sont à classer dans la destination Industrie au même titre que les ateliers de production. De la même manière, une construction annexe (abri de jardin, garage, piscine, ...) d'un logement relève de la sous-destination Logement en tant qu'elle est accessoire au logement (lien fonctionnel et complément aux fonctionnalités de la maison).

Les destinations autorisées, interdites ou soumises à condition particulière sont précisées sous forme de tableaux par zone listant l'ensemble des 5 destinations et ~~20~~ 23 sous-destinations afin de visualiser facilement les destinations possibles dans chaque zone.

Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone sont limités selon les zones afin d'éviter de modifier la topographie pour des usages qui ne sont pas autorisés ou de créer des dépôts de matériaux peu valorisants pour le paysage urbain. Les affouillements et exhaussement des sols sont principalement autorisés pour des motifs environnementaux quand ils participent à limitation du débit des cours d'eau dont les incidences sont positives dans la gestion des crues et la qualité de l'eau (protection contre les inondations, restauration des cours d'eau, les risques et les nuisances, valorisation des zones humides et des milieux naturels) ou parce qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation du droit des sols (en secteur Nc pour les activités liées à l'exploitation des carrières et en secteur Ne pour les activités sportives ou de loisirs qui le nécessitent). Dans tous les cas, les impacts paysagers doivent être limités. Cette règle est donc édictée au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme pour la préservation des ressources naturelles et des paysages et en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés dans toutes les zones car leur nécessité est avérée quel que soit le zonage.

Les jardins collectifs, familiaux ou partagés, répondant aux critères des Équipements d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones, cet usage des sols étant compatible aussi bien en zone urbaine, à urbaniser ou agricole et naturelle. Leur constructibilité et matériaux sont toutefois encadrés.

## Dans les zones U

Les destinations interdites dans les zones urbaines (zones U) sont liées à la vocation recherchée de chaque zone concernée.

Les différentes zones U se distinguent par les destinations qui y sont possibles. Les constructions existantes dont la destination n'est plus autorisée peuvent bénéficier d'extension (l'extension peut se faire par changement de destination) dans le respect de la définition de l'extension et des règles applicables dans la zone concernée (sauf dans le cas de règles graphiques qui viennent se superposer au zonage en matière de risque et nuisance par exemple).

**La création d'annexes est autorisée dans les zones où elles sont interdites dès lors qu'il s'agit d'une annexe à une construction existante afin de gérer l'évolution des constructions existantes.**

Certaines destinations y sont soumises à condition de localisation (artisanat et commerce de détail, cinéma, centre de congrès et d'exposition) ou de taille (artisanat et commerce de détail) de manière à favoriser des centres villes et centres-bourgs dynamiques où les activités, services, équipements sont concentrés et garantir une proximité de ces services à certains usagers ne disposant pas de moyens de locomotion ou se déplaçant difficilement (hébergements étudiants, personnes âgées). D'autres destinations sont autorisées sous condition afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores (commerce de gros, industrie, entrepôt). Des conditions d'intégration paysagère et urbaine sont également fixées pour les activités correspondant souvent à de grands bâtiments comprenant peu d'ouvertures (commerce de gros, industrie, entrepôt).

**La vocation des zones UG1 et UG2 étant d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs ou services publics, une condition de lien avec les établissements de la zone est fixée afin de mieux encadrer la réalisation des hébergements dans ces secteurs (par exemple : internat du lycée dans une zone comprenant un lycée, hébergement dédié aux gendarmes dans un site de gendarmerie...).**

Les restaurants dans les zones à vocation d'habitat de forme urbaine de maisons (zones UE) situées hors périmètre de centralité ou hors centralité de quartier sont interdits afin de favoriser leur implantation dans les secteurs animés et plus denses des tissus urbains.

Dans les zones UE4 et UI5, le changement de destination des constructions existantes ainsi que les constructions neuves, ouvrages ou travaux autres que ceux soumis à condition particulière ou relevant des administrations publiques et assimilées sont interdits car ces

secteurs correspondent à des sites partiellement bâtis, peu structurés ou déstructurés dont la desserte en voirie ou en réseaux (assainissement, eau potable, ...) est insuffisante, et parfois même non équipés, pour envisager une densification du bâti.

Les annexes peuvent être transformées en logement si elles respectent les conditions de chaque zone sauf dans les bandes d'implantation où seules les annexes et/ou extensions sont autorisées.

Dans les zones urbaines spécifiques (UG, UI et UO2, UO4) certaines destinations sont interdites car il s'agit de zones dédiées à des usages particuliers : équipements pour les zones UG avec des distinctions selon leur vocation, zones d'activités pour les zones UI, UO2 et UO4. Certains usages sont difficilement compatibles avec de l'habitat (certaines activités entraînant des nuisances dans les zones UI1 et UO4 en particulier) ou volontairement limitées en nombre de destination afin d'éviter la mutation du secteur (zones UG pour maintenir des équipements, zones UI1 pour maintenir des activités productives et éviter leur évolution vers des zones commerciales).

Les installations classées entraînant un périmètre de protection, à l'exception de celles liées à des équipements d'intérêt collectif, sont interdites dans toutes les zones U sauf dans les zones d'équipements liées aux voies ferrées (zones UGf) et dans les zones d'activités (zones UI1, UI2 et UI3) car les périmètres de protection limitent le développement de l'habitat qui est justement recherché dans les tissus urbains existants. C'est pourquoi, elles ne sont autorisées que dans des zones spécifiques dédiées aux activités économiques où le développement de l'habitat est interdit.

Le changement de destination et la création de nouvelles constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail le long des axes de flux définis au règlement graphique est interdit afin de ne pas favoriser des implantations commerciales qui déstructurent par le captage des flux, les polarités de proximité existantes. Le but est de préserver et privilégier le développement du commerce dans les périmètres de centralité ou les zones d'activités commerciales dédiées (zones UI2).

Les exploitations agricoles et forestières sont interdites dans toutes les zones urbaines afin d'éviter des conflits d'usages (liés à des périmètres d'installation classées) avec les habitations existantes en zones urbaines qu'il convient de développer. Le développement des exploitations agricoles et forestières est prévu dans les zones agricoles et naturelles.

## Dans les zones 1AU

---

Ces zones sont urbanisables dans le cadre d'un programme d'aménagement à formaliser, selon les cas, par un projet d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Dans cette attente, le maintien et la confortation des usages et activités existantes (activités agricoles, habitations, activités, ...) est autorisé sur ces sites.

## Dans les zones 2AU

---

Les zones 2AU sont inconstructibles en l'état car elles correspondent à des espaces naturels qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone : leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure d'adaptation du PLUi (modification, révision ou mise en compatibilité), laquelle comportera les orientations et de programmation pour toute la zone.

Le principe est donc de limiter la constructibilité au maintien des activités ou occupations existantes en autorisant des extensions mesurées de manière à ne pas compromettre à terme l'urbanisation de cette zone en cohérence avec les orientations du PADD et du SCoT (vocation et densité minimale). L'urbanisation devra s'inscrire dans un aménagement d'ensemble avec la réalisation des équipements adaptés.

## Dans les zones A, N et NP

---

Les destinations autorisées dans les zones agricoles et naturelles répondent aux orientations du PADD de manière à révéler la géographie, les paysages et la trame verte et bleue, conforter les activités agricoles en tant que filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et source de nouvelles activités notamment de circuits-courts, à proximité immédiate des secteurs d'habitat tout en les ouvrant vers des usages et fonctions compatibles de sports et loisirs, culture et ressources (orientation 2.4, 7.1 et 7.4).

Le PADD fixe aussi l'objectif de valorisation du patrimoine bâti d'intérêt local (orientation 1.6 et 6.8).

### Zones A et N

Pour ces raisons, les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées dans les zones A et N sont similaires. Ils visent à conforter l'activité agricole, développer de nouveaux usages (vente directe de produits agricoles, aménagements de loisirs de plein air sans construction, ...) et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local.

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement au titre du patrimoine bâti d'intérêt local y est autorisé sous condition de surface, de distance au regard des activités agricoles en activité et de sécurité incendie dans le but de conserver ce patrimoine qui participe à l'identité locale en lui trouvant de nouveaux usages. Les nouveaux usages qui y sont autorisés sont compatibles avec le caractère agricole de la zone puisque ces constructions ne peuvent pas faire l'objet d'extension et les besoins en termes de stationnement sont limités. Certaines sous-destinations permettent aussi le soutien de certaines activités touristiques (hébergement touristique, chambres d'hôtes).

La construction neuve de logement n'est possible que pour les agriculteurs (logement de fonction et de gardiennage) sous réserve de remplir les conditions énumérées au règlement. Ces conditions visent à limiter le mitage des espaces agro naturels et conforter ainsi les activités agricoles.

Les logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 ne relevant pas d'agriculteurs peuvent néanmoins évoluer. Des extensions sont possibles mais limitées en emprise au sol et sous conditions qui limitent le développement de l'habitat en campagne. L'objectif est de privilégier le confortement de l'activité agricole dans les zones A et N. Les annexes à ces logements ne peuvent pas être transformées en logement sauf si elles sont identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local ou au titre des monuments historiques.

Les activités existantes de stockage de matériaux inertes existantes restent possibles et les nouvelles pourront se réaliser sous réserve des autorisations d'exploitations préalables délivrées par l'État après étude d'impact.

Les parcs de production électrique photovoltaïques sont possibles mais soumis à condition afin d'éviter la consommation de foncier agricole et naturel. Ces activités peuvent donc se développer sur les constructions existantes ou nouvelles. Dans le cas de la réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol, une condition de respect de l'article L.194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est introduite pour ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique. L'installation ne doit pas non plus être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Ces conditions renforcent l'objectif de privilégier l'activité agricole et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Les installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liés aux réseaux et qui ne peuvent être implantés dans d'autres lieux sont autorisés. Il s'agit essentiellement des réseaux (eau potable, électricité, télécommunication, etc.) permettant de desservir notamment des constructions autorisées dans la zone ou dans les secteurs de la zone (logements, aires d'accueil des gens du voyage, etc.) ; des constructions existantes dans la zone (logements, équipement d'intérêt collectif de services publics, etc.) ; des constructions situées dans des zones urbaines ou à urbaniser adjacentes pour lesquelles il n'existe pas d'autres solutions.

### Secteur Ne

Un secteur dédié aux parcs, coulées vertes en zone urbaine et équipements de plein air nécessitant une faible constructibilité est créé au sein de la zone N. Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées sont compatibles avec cette vocation (équipements d'intérêt collectif de plein air : terrains de sport et leurs tribunes et vestiaires, sanitaires et locaux techniques supports d'équipements de plein air, ... et terrain pour le camping et caravaning sans construction).

Les extensions des quelques logements existants et la réalisation d'annexes à ces logements est possible dans les mêmes conditions que dans les zones A et N.

Les parcs de production électrique photovoltaïques sont possibles mais soumis à condition afin d'éviter la consommation de foncier. Ces activités peuvent donc se développer sur les constructions existantes ou nouvelles et en priorité dans des lieux où l'usage agricole est perdu.

Les affouillements, exhaussements des sols y sont autorisés notamment pour permettre les activités sportives ou de loisirs qui le nécessitent. Dans tous les cas, les impacts paysagers doivent être limités.

### Secteur Nc

Un secteur dédié à l'exploitation des carrières est créé au sein de la zone N. Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées sont compatibles avec cette activité comme par exemple le traitement et le stockage des déchets inertes ainsi que les aménagements, ouvrages ou constructions nécessaires à leur remise en état.

Les affouillements, exhaussements des sols y sont autorisés car ils sont nécessaires aux activités liées à l'exploitation des carrières.

### Secteur Nci

Le secteur Nci comporte les mêmes destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées en secteur Nc ainsi que la possibilité de traiter et stocker des déchets non inertes.

Les affouillements, exhaussements des sols y sont autorisés car ils sont nécessaires aux activités liées à l'exploitation des carrières.

### Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Aa et Na

Des secteurs constructibles spécifiques 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 existante sont créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. 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.

### Secteur Constructible de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Aeq

Un secteur constructible dédié aux équipements d'intérêt collectif est créé en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.



### Secteur Constructible de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Aen

Un secteur constructible dédié à la distribution d'énergie est créé en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Un dépôt de bus de transport urbains collectifs existant est historiquement implanté en campagne. L'application de la loi du 17/08/2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte impose le renouvellement minimum de 50% du parc des bus depuis le 1er janvier 2020 puis en totalité à partir du 1er janvier 2025, par des bus à faibles émissions de gaz à effet de serre. Ce parc étant renouvelé en gaz naturel pour véhicule (GNV), il devient nécessaire de développer une station d'approvisionnement en GNV pour les bus sur ce site afin de limiter les déplacements pour aller s'approvisionner. Il pourra également approvisionner d'autres véhicules. C'est pourquoi, la création d'un STECAL est nécessaire pour les besoins d'approvisionnement en énergie. Ce type de STECAL répond à l'orientation n°2 du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole qui vise à développer un réseau de station d'approvisionnement en GNV et à l'action n°17 du Plan de déplacements urbains de Rennes Métropole dont les objectifs sont de développer une flotte de bus 100% propre.

### Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Ah et Nh

Des secteurs constructibles spécifiques à la densification de hameaux d'habitations existants, créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permettent la réalisation de constructions neuves d'habitat sous condition de ne pas gêner l'activité agricole (conditions de distance) et d'intégration paysagère.

Cette densification exclusivement à vocation d'habitat ne vise pas le développement de nouvelles polarités. C'est la raison pour laquelle les autres destinations sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement du secteur ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont compatibles avec l'habitat (artisanat et commerce de détail ainsi que les activités de service avec accueil de la clientèle).

### Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Ai et Ni

Des secteurs constructibles spécifiques au maintien d'activités existantes, créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permettent de conforter certaines activités existantes à la date d'approbation du PLUi de 2019 en autorisant des extensions ou une démolition-reconstruction sous réserve d'améliorer les performances énergétiques des constructions et d'intégration paysagère. Le changement de destination est possible dans le but de réutiliser les locaux existants mais dans ce cas, les extensions ne sont pas autorisées.

Les autres destinations sont donc interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement du secteur.

### Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Ness

Ce secteur est dédié aux activités liées à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire qui est défini précisément dans le règlement. Certains équipements d'intérêt collectif et services publics liés à cette même vocation sont autorisés. En outre, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés sans condition en raison de leur nécessité dans toutes les zones ainsi que les postes d'observations en raison de la localisation de ce secteur au sein du projet de la Vallée de la Vilaine qui peut nécessiter ce genre d'équipement d'intérêt collectif.

### Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Al et Nl

Des secteurs constructibles spécifiques au développement d'activités de tourisme et de loisirs, créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permettent de conforter celles qui existent et d'en développer de nouvelles sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole (conditions de distance), de desserte extérieure contre l'incendie et d'intégration paysagère.

Les autres destinations sont donc interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement du secteur.

### Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Ag et Ng

Des secteurs constructibles spécifiques à l'accueil des gens du voyage, créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permettent de conforter les dispositifs qui existent et d'en développer de nouveaux sous réserve d'intégration paysagère. **Ces STECAL sont délimités sous réserve de respecter des critères qui visent à préserver les espaces naturels d'intérêt, l'activité agricole et limitent l'exposition aux risques et nuisances. Les logements adaptés à l'accueil des gens du voyage tels que prévus par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage sont autorisés dès lors qu'ils respectent une distance par rapport aux bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes. Ces logements correspondent à des produits aidés spécifiques mais en aucun cas à des logements réalisés par un particulier sur son terrain. Des conditions de distance de certains bâtiments agricoles visent à conforter l'activité agricole en campagne.**

Les autres destinations sont donc interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement du secteur.



### **Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Ay et Ny**

Des secteurs constructibles spécifiques au développement de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permettent de développer ce type d'habitat sous réserve d'intégration paysagère. Ce type d'habitat est autorisé sur des sites non artificialisés et non consommés car il permet un retour à l'usage agricole ou naturel des terrains concernés.

Les autres destinations sont donc interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement du secteur et des constructions agricoles et forestières y sont également autorisées car compatibles avec ce type d'habitat.

### **Zone NP**

La zone NP étant une zone de protection stricte des espaces naturels, les destinations des constructions possibles y sont réduites par rapport aux zones A et N :

- L'activité agricole y est possible mais les constructions neuves sont limitées uniquement à celles nécessaires au pâturage (abri pour les animaux et le fourrage) sous conditions plus strictes qu'en zone A et N afin de préserver la trame verte et bleue de ces zones délimitées en raison de leurs enjeux écologiques et/ou paysagers.
- Les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont possibles sous conditions comme en zone A et N mais la construction neuve d'annexes est interdite.

Seuls les changements de destinations d'édifices identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local sont possibles pour certaines destinations limitatives dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et du SCOT du Pays de Rennes.

Les dispositifs de production électrique photovoltaïque y sont autorisés dans les mêmes conditions que dans les zones A et N.

### **Application territoriale selon les orientations du PADD**

Les choix des zones ont été établis au regard des projets communaux, intercommunaux et métropolitains dont la somme participe à la mise en œuvre du PADD.

## Implantation des constructions

### Cadre juridique

Les articles L151-17 et L151-18 permettent au règlement de définir des règles d'implantation des constructions en fonction des circonstances locales et afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

L'article R151-39 dernier alinéa du code de l'urbanisme autorise de fixer des règles d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les règles d'implantation du bâti présentent un réel intérêt pour la maîtrise de la forme urbaine et la préservation des vues sur les autres terrains. Elles participent aux ambiances urbaines souhaitées par la collectivité en structurant le bâti et les espaces libres où la végétalisation et la biodiversité pourront se développer.

Elles ne doivent cependant pas freiner les projets innovants ou favoriser une uniformisation et une monotonie du cadre bâti.

Outre les objectifs de diversité architecturale et de maîtrise de la forme urbaine souhaitée, les règles d'implantation ont aussi pour objectifs complémentaire de favoriser l'optimisation du foncier.

### Les règles générales

Les règles d'implantation ont été définies en cherchant le meilleur compromis entre la diversité architecturale, le respect de l'intimité des voisins, la volonté de maintenir des ambiances urbaines et de favoriser la présence et la perception de la nature, l'optimisation du foncier.

D'emblée, certains cas ne sont pas soumis aux règles d'implantation :

- Soit parce que leur emprise est limitée et ces éléments participent à la diversité architecturale comme par exemple les saillies en façade ou sommet des constructions (éléments de construction architecturaux, techniques ou ornementaux dont la définition est intégrée au règlement). Toutefois, en application des dispositions de l'article R112-3 du code de la voirie routière, aucune construction nouvelle ne peut empiéter sur le domaine public routier à l'exception de saillies qui

doivent faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public et doivent respecter les dimensions fixées par le règlement de voirie.

- Soit parce qu'il s'agit de constructions de faible importance et/ou dont l'implantation est nécessairement en limite du domaine public (locaux techniques des administrations et assimilés, constructions de faible hauteur, parcs publics de stationnement souterrain)
- Soit en raison de leur nécessité liée aux secours et à la sécurité,
- Soit pour des reconstructions à l'identique selon les dispositions prévues dans les modalités d'application du règlement afin de ne pas les pénaliser.

Les dispositions communes aux règles d'implantation du bâti expriment la manière de les calculer et fixent les règles alternatives générales dont certaines sont complétées dans les règles spécifiques aux zones. Les dispositions spécifiques à chaque zone correspondent au cas général le plus souvent rencontré dans la zone ou souhaité à terme dans l'objectif d'une évolution de la zone.

Les règles d'implantation s'appliquent à toutes les voies et/ou emprises ouvertes au public au regard de la définition de ce terme dans le règlement littéral. Ainsi, un terrain comportant uniquement un accès piéton est constructible sous réserve des possibilités offertes et des règles imposées par la zone concernée et à condition que l'accès des services de secours soit assuré.

Dans les zones où l'objectif est de constituer un front bâti majoritairement par rapport aux voies et/ou emprises ouvertes au public, le terme "majoritairement" s'entend comme au moins la moitié du linéaire de façade donnant sur la voie.

Dans les zones où il est autorisé de construire plusieurs rangs de construction à l'arrière d'un front bâti le long des voies et/ou emprises ouvertes au public dans un objectif de densification des tissus urbains existants, ~~l'écriture de~~ la règle tient compte des cas où les constructions de second rang ne sont pas réalisées sur la même unité foncière que la construction de 1er rang. En effet, dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (terrain dit en drapeau), les constructions de second rang sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang.

Ainsi la règle d'implantation sur voie précise les cas où les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang (dans ce cas, la construction de 1er rang doit être réalisée avant celle de second rang) ou situées sur un autre terrain

(dans ce cas, la construction est possible même si le 1er rang n'existe pas sur le terrain le plus proche de la voie.

En revanche, les bandes d'implantation et de hauteur se mesurant à partir des seules constructions de premier rang et de leur terrain d'assiette, les constructions et terrains de second rang ne disposent pas de bandes d'implantation ou de hauteur. Sur ces terrains de second rang, les règles d'implantation et de hauteur qui s'appliquent sont les mêmes que celles édictées pour les constructions de premier rang situées au-delà des bandes d'implantation et de hauteur.

En ce qui concerne le cas particulier des terrains dits en "drapeau" (terrain dont le linéaire sur voie est limité à l'accès à la parcelle), la configuration de leur découpage parcellaire ne permet pas d'y réaliser des constructions en premier rang sauf éventuellement des annexes (notamment des carport) et par conséquent ils ne disposent pas de bande d'implantation. En outre, les éventuelles annexes qui peuvent être établies dans la largeur de leur accès (piédroit du drapeau) ne peuvent pas générer de bande d'implantation et de hauteur puisque par définition les constructions annexes sont exclues du calcul de ces bandes dans les zones concernées.

Pour les voies dont l'emprise est inférieure à 6 m de large, un recul par rapport à l'axe de la voie est imposé dans l'objectif de desserrer les tissus urbains et apporter une qualité paysagère à ces rues étroites. Ce recul se substitue à l'alignement pour les zones où les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement. Pour les zones où le recul minimal imposé est supérieur à celui résultant de cette règle, c'est le recul imposé par le zonage qui s'applique. Cette règle ne s'applique pas aux projets d'ensemble tels que définis par le règlement car dans ce cas, le recul est étudié sur toute la voie concernée au moment de la conception du projet au regard du paysage urbain et des objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'usage de la voiture.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, se définit par la projection au sol de la façade entendue comme une vue d'en haut projetant au sol toute la façade avant, quel que soit le niveau de la construction (rez-de-chaussée, étages ou sommet). La perception de l'implantation du bâti se matérialise en effet aussi bien par le rez-de-chaussée que certains étages courants ou le sommet. L'objectif est de favoriser la diversité architecturale exprimée dans le PADD.

Une distance spécifique par rapport aux cours d'eau est introduite selon les destinations des constructions et les zones dans l'objectif de préservation de la biodiversité le long des berges

des cours d'eau et de qualité des cours d'eau. Pour les constructions agricoles, la distance correspond à celle exigée par le Règlement sanitaire départemental.

Il en est de même le long de la limite de l'emprise de la voie ferrée au sens de l'article R2231-4 du code des transports du domaine ferroviaire pour préserver un espace libre suffisant qui peut être végétalisé pour limiter les nuisances sonores et les impacts visuels.

L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives se calcule perpendiculairement à la limite séparative afin de faciliter l'instruction des autorisations de construire. Toutefois, pour certaines zones, notamment en fond de terrain dans les zones UB1 et UD1, le recul minimal imposé dans la zone est entendu en fonction de la hauteur de la construction. Sur cette limite, le calcul s'établit alors en tout point de la construction permettant des variations de volume qui font varier les distances de retrait en conséquence dans le but de limiter les vues sur les terrains voisins et d'enrichir les formes bâties produites.

Fond de terrain : certaines zones nécessitent d'appliquer des règles différentes entre les limites séparatives latérales et du fond du terrain dans les cas où l'objectif est d'implanter le bâti en bordure de voie afin de préserver un espace libre végétalisé au fond du terrain propice à la végétalisation, aux continuités écologiques entre les fonds de terrains et à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les modalités de calcul des fonds de terrain visent à ne pas pénaliser la constructibilité des terrains dont les limites séparatives ont un angle faible.

Le PLUi ne fixe pas de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété volontairement pour donner de la souplesse d'implantation du bâti et favoriser la densification des tissus urbains. Toutefois la règle qualitative visant à rechercher la luminosité des pièces à vivre de tous les logements ou l'intégration dans son contexte peut être utilisée pour considérer que l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas cohérente dans un projet.

### Les règles alternatives

Les règles alternatives permettent de traiter des cas particuliers qui ne sont pas possibles avec la règle générale dans l'objectif de diversité architecturale et d'intégration des constructions au regard du contexte urbain, des particularités géographiques ou topographiques du site tel que prévu par les orientations du PADD.

Les constructions existantes font également l'objet d'une règle alternative afin de permettre leur évolution même si elles ne respectent pas les règles d'implantation imposées aux nouvelles constructions.

Les bandes d'implantation et de hauteur peuvent être décalées dans les zones UB1 et UD1 afin de préserver ou de mettre en valeur un élément bâti ou végétal qu'il soit identifié au règlement graphique ou non. Cette possibilité peut être imposée par la collectivité.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les règles d'implantation du bâti participent à l'application des orientations 6.7 et 6.11 du PADD qu'imposent de promouvoir des formes urbaines variées, novatrices et désirables et d'établir dans le règlement des principes d'urbanisation correspondant aux différentes ambiances urbaines présentes dans la métropole.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation intercommunales et de quartier apportent parfois des compléments au règlement en terme de composition urbaine au regard notamment de l'implantation du bâti.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Des règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont fixées dans chaque zone ou secteur de zone.

Dans certains cas, l'implantation des nouvelles constructions ou des extensions sont définies par un plan de composition d'ensemble soit dans les plans de détail ou plans de masse.

## Hauteur des constructions

### Cadre juridique

La hauteur des constructions est déterminante dans la perception d'une ambiance urbaine générale.

C'est pourquoi, la hauteur maximale autorisée est définie graphiquement afin de s'adapter au plus près du contexte local comme l'autorise l'article R151-39 du code de l'urbanisme de manière à assurer l'intégration urbaine paysagère et environnementale des constructions. Ainsi, au sein d'une même zone, des hauteurs différentes peuvent être mentionnées.

Dans les zones agricoles et naturelles, la hauteur est définie par le règlement littéral afin de garantir une unité paysagère pour cette armature agro-naturelle.

Les dispositions applicables à toutes les zones pour les règles de hauteur expriment la manière de les calculer et fixent les règles alternatives aux règles générales.

### Les règles générales

Les règles de hauteur maximales des constructions sont définies en cherchant le meilleur compromis entre la diversité architecturale, le contexte géographique et patrimonial de chaque commune et chaque quartier, la volonté de maintenir des ambiances urbaines ou de faciliter leur évolution dans la recherche d'optimisation du foncier.

Des hauteurs plus importantes sont ponctuellement définies pour créer un effet de signal/repère urbain, favoriser la densité en libérant des espaces libres au sol dans un objectif de diversité architecturale et de maintien d'espaces de nature en ville.

La hauteur est exprimée en nombre de niveaux pour les zones urbaines ou à urbaniser mixtes afin de faciliter la compréhension par le public du nombre d'étages qui peuvent être construits et favoriser la diversité architecturale en ne limitant pas la hauteur au mètre près. La hauteur des niveaux est toutefois encadrée afin de respecter l'esprit attendu et pour conserver la perception de trois parties principales dans la construction : le rez-de-chaussée qui forme le socle, les étages courants et le sommet qui forme le couronnement. Dans certains cas, une valeur métrique est également fixée pour encadrer plus fortement les hauteurs.

La forme des sommets des constructions est plus ou moins variée selon les choix liés au contexte local soit dans le but de favoriser la diversité architecturale, soit dans le but de préserver des morphologies existantes.

Dans les zones spécifiques telles que les zones d'activités (UI) ou d'équipement d'intérêt collectif (UG), la hauteur est le plus souvent exprimée en mètre car le nombre de niveau n'y est pas adapté en raison des volumes importants ou atypiques que ce type de construction peut générer pour des raisons de fonctionnalité ou de marquage urbain pour les équipements.

Les règles de hauteur poursuivent un objectif de qualité du paysage sur la rue (épannelage des constructions sur rue) et de densification dans certaines zones. Les hauteurs sur rue et à l'arrière peuvent être distinguées si le contexte urbain le justifie (préserver l'intimité des voisins en limitant les vues).

La règle de calcul est la même pour toutes les zones. Le calcul des hauteurs se fait par rapport au niveau de la voie à proximité de celle-ci en cohérence avec la vision qu'aura un piéton dans la rue, et par rapport au niveau du terrain naturel dans la profondeur du terrain afin de respecter la topographie. Des règles spécifiques pour les voies et terrains en pente permettent de maintenir la perception de la topographie.

Certains cas ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Soit parce que leur hauteur n'a pas d'impact sur la perception générale de la hauteur de la construction comme par exemple les saillies en façade ou sommet des constructions (éléments de construction architecturaux, techniques ou ornementaux dont la définition est intégrée au règlement).
- Soit parce qu'il s'agit de constructions de locaux techniques des administrations et assimilés nécessaires au fonctionnement urbain dont les hauteurs peuvent être variables.
- Soit pour des reconstructions à l'identique telles que prévues dans les modalités d'application du règlement afin de ne pas les pénaliser.

Différentes saillies en toiture des constructions (éléments de construction, techniques ou ornementaux dont la définition est intégrée au règlement) ne sont pas intégrées au calcul des hauteurs afin de favoriser la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable, de rénovation énergétique, de pose d'ascenseur par exemple nécessitant des édifices techniques en débord de la toiture ou de variété architecturale.

Dans certains secteurs où une animation commerciale est existante ou recherchée (le long des linéaires commerciaux, dans certains secteurs de centralité, ...), une hauteur minimale du rez-de-chaussée est imposée le long de la voie **y compris pour les espaces de stationnement afin de favoriser leur réversibilité vers du logement ou des activités**. Cette règle vise à favoriser l'implantation de commerces ou activités pour lesquelles les hauteurs classiques réalisées pour le logement ne sont pas suffisantes. Même si le rez-de-chaussée est occupé dans un premier temps par des logements, cette règle permet de rendre possible facilement leur transformation en commerce ou activités. Cependant, il n'est pas nécessaire que cette disposition soit appliquée en intérieur d'îlot. L'effet étant recherché le long des voies, la modification prévoit son application dans une bande d'une certaine profondeur calculée à partir de l'alignement.

Il est possible d'appliquer la règle de hauteur minimale du rez-de-chaussée uniquement sur une des voies pour les terrains aspectés sur plusieurs voies (terrains situés sur plusieurs voies, terrain d'angle, terrain formant un îlot) dans l'objectif de favoriser l'implantation de commerces et activités sans pour autant l'imposer à un même projet sur toutes les voies, toutes n'étant pas propices au développement du commerce.

**Pour favoriser la réversibilité des espaces de stationnement vers d'autres usages (logement, activité, ...), une hauteur minimale des parkings à rez-de-chaussée ou en étage est imposée.**

Une hauteur maximale des étages courants hors planchers est fixée dans le but d'encadrer la hauteur totale de la construction. Les duplex, triplex et autres sont possibles, le volume commun à chaque niveau pouvant dépasser la hauteur limite fixée par niveau.

L'application des sur-hauteurs est une possibilité offerte pour diversifier l'architecture sur certains secteurs (indication au plan thématique Hauteur du règlement graphique). Son utilisation en complément du sommet sur un même niveau est interdite car cela revient quasiment à autoriser un étage courant supplémentaire. Or, le sommet a pour objectif de coiffer le dernier niveau de la construction ; ce dernier ne doit donc pas s'appliquer sur le même niveau qu'une sur-hauteur.

Le sommet des constructions est composé soit d'un comble, soit d'un attique, soit d'une combinaison comble + attique, soit un étage partiel dont la forme architecturale est libre. Le comble et l'attique correspondent à une forme architecturale précise définie par le PLUi de manière à offrir les mêmes capacités de construction. L'objectif de l'étage partiel qui, utilisé

seul, permet d'offrir les mêmes capacités de construction que le comble ou l'attique est de permettre une alternative afin de favoriser plus de diversité architecturale. Sa combinaison avec un comble ou un attique n'est donc pas adaptée puisqu'elle offrirait plus de droits à construire.

L'étage partiel peut être réalisé sur une surface maximum de l'emprise de l'étage courant directement inférieur. Pour le calcul, les loggias sont prises en compte car ce sont des parties de construction en retrait de la façade. En revanche, les balcons et loggias qui par définition débordent de la façade de la construction ne sont pas intégrés au calcul de l'étage partiel. L'étage partiel est une forme de sommet dont la forme est plus libre qu'une attique ou un comble, l'objectif étant de d'offrir une diversité architecturale sur la base de droits à construire quasiment équivalents.

La hauteur des constructions annexes est définie pour toutes les zones dans l'objectif de les intégrer au mieux en limitant leur perception dans le paysage au regard de leur rôle annexe. Dans les zones urbaines, sauf dans les zones UA et UI, la hauteur des annexes est limitée à 3 m de manière à planter une annexe avec une toiture à double pente (le faitage dépasse 2,5 m dans ce cas) et lorsqu'elle est mono pente en limite séparative à l'orienter de telle manière que l'écoulement des eaux pluviales se fasse naturellement sur le terrain et non sur la propriété. Cette hauteur permet les carports en limite séparative. Dans les zones UA, le bâti étant fortement imbriqué, il est parfois intéressant que les annexes puissent venir s'adosser à des constructions d'une hauteur supérieure à 3 m. De même, dans les zones UI dont la vocation est d'accueillir des activités, il n'est pas nécessaire de limiter la hauteur des annexes.

La construction d'annexes aux logements existants dans les zones A et N et leurs secteurs est autorisée jusqu'à 5 m de hauteur limitée en limite séparative par un gabarit dans le but d'améliorer l'intégration paysagère des annexes en limitant les impacts visuels sur les terrains voisins.

### Les règles alternatives

Il ne s'agit pas d'un droit pour le pétitionnaire. Chaque règle alternative peut être utilisée lors de l'instruction des dossiers pour autoriser ou imposer une règle différente si le projet le nécessite au regard de particularités locales en cohérence avec les orientations du PADD (topographie, présence de patrimoine bâti ou végétal, raccordement aux constructions voisines, ...).

Pour garantir une bonne insertion des nouvelles constructions aux constructions voisines sur le même terrain, le terrain voisin ou dans la rue ou l'îlot, particulièrement en présence de patrimoine bâti identifié au règlement graphique ou d'un élément naturel à valoriser, des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées.

Lorsque les terrains sont en pente, les constructions sont implantées dans le respect de la topographie du site et leur hauteur prend en considération les éléments de contexte (hauteur des constructions avoisinantes, vues et perspectives, ...).

Les constructions existantes font également l'objet d'une règle alternative pour permettre leur évolution.

**Dans le cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés à rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique peut être autorisé sous condition d'intégration urbaine et paysagère. Ce bonus de constructibilité 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 (impact carbone de la construction).**

Dans les secteurs où la hauteur est indiquée en mètre, la règle alternative permet des modulations pour assurer des accroches aux constructions contiguës dans le respect de la règle de raccordement et une hauteur supérieure peut-être autorisée dans le cas où le mode constructif utilisé le nécessite comme par exemple les matériaux biosourcés. En effet, une structure en bois nécessite des épaisseurs de planchers plus importantes qu'une structure en béton. Le but n'est pas de permettre la réalisation d'un étage supplémentaire mais de faciliter les procédés utilisant les matériaux biosourcés (matériaux intégrant une part de biomasse d'origine animale ou végétale tel que le bois d'œuvre, le béton de bois, le béton de chanvre...).

Ces règles permettent donc de traiter des cas particuliers qui ne sont pas possibles avec la règle générale dans l'objectif de diversité architecturale et d'intégration des constructions en tenant compte de la géographie, des paysages, du patrimoine bâti et naturel prévu par les orientations du PADD.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Le règlement s'inscrit pleinement dans les orientations d'intensification et de densification du PADD en favorisant la ville des proximités (orientations 6.2, 6.3, 6.4), il est aussi recherché



une hauteur "adaptée" prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages tel que le prévoit les orientations 6.7, 6.8, 6.11 et 6.13.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation intercommunales et de quartier apportent parfois des compléments au règlement sur les modulations des hauteurs sur les terrains concernés au regard de leur localisation, de l'effet recherché (créer un signal urbain ponctuel, préserver l'intimité des tissus voisins, ...).

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Des règles spécifiques de hauteur des constructions sont fixées dans chaque zone ou secteur de zone correspondant au cas général le plus souvent rencontré dans la zone ou souhaité à terme dans l'objectif d'une évolution de la zone.

Dans certains cas, la hauteur des nouvelles constructions est définie par un plan de composition d'ensemble soit dans les plans de détail, plans de masse ou un plan d'épannelage.

## Emprise au sol des constructions

### Cadre juridique

L'article R151-39 du code de l'urbanisme permet de prévoir au règlement des règles d'emprise au sol maximale des constructions.

Cependant, cette disposition est peu utilisée dans le PLUi. En effet, dans un souci d'optimisation du foncier, cette limitation d'emprise au sol n'est retenue que pour les zones nécessitant de limiter les emprises constructibles. L'emprise au sol est dans ce cas fixée au règlement littéral par zone ou dans des plans spécifiques du règlement graphique (plan de détail, plan masse).

### Dans les zones A, N et NP

Il s'agit des zones agro-naturelles (A, N et NP) dont la vocation agricole et naturelle nécessite de limiter la constructibilité et l'imperméabilisation des sols.

Pour les activités agricoles, l'emprise au sol est différente selon la vocation des zones : sans limite en zone agricole car l'activité agricole y est la vocation première, limitée en zone N afin de préserver les espaces naturels de qualité, très limitée en zone NP dont la vocation est de préserver les milieux naturels de grande qualité pour l'environnement.

Dans ces trois zones, les extensions des habitations existantes sont toutefois traitées de manière similaire pour permettre leur extension dont l'impact sera limité sur la vocation des zones et dans un souci d'équité de traitement entre les citoyens.

### Dans les zones AU

La constructibilité dans les zones à urbaniser est très limitée dans l'attente de la réalisation d'un projet défini en zone 1AU soit par un projet d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements (dispositions prévues dans les orientations d'aménagement intercommunales ou de quartier) ou à plus long terme quand il s'agit d'une zone 2AU.

Dans cette attente, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont encadrées.

## Dans les zones U

Dans les zones urbaines mixtes, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol afin de favoriser la densification des tissus urbains à l'exception des zones UE4 et UI5 qui correspondent à des secteurs à restructurer. La constructibilité y est limitée aux constructions existantes en raison de la capacité insuffisante des équipements ou de nuisances.

En contrepartie de l'absence de règle maximale d'emprise au sol, un nouvel outil est développé afin d'encadrer la constructibilité par la réalisation d'une part minimale d'espaces libres végétalisés et l'obligation de gérer une part des eaux pluviales sur le terrain du projet.

Dans les zones urbaines spécifiques, une emprise au sol est déterminée pour limiter la constructibilité :

- Des secteurs déjà urbanisés à vocation de loisirs (UGI) situées parfois en campagne ;
- D'espaces naturels en ville (UGn) comme les coulées vertes, parcs... ;
- Des destinations qui n'ont pas vocation à se développer comme l'habitat dans les zones d'activités (UI). L'emprise au sol permet de gérer les extensions des logements existants.

## Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Le règlement s'inscrit pleinement dans les orientations d'intensification et de densification du PADD en favorisant la ville des proximités (orientations 6.2, 6.3, 6.4).

## Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation intercommunales et de quartier apportent parfois des compléments au règlement sur les règles de composition urbaine.

## Application territoriale selon les orientations du PADD

La règle d'emprise au sol s'applique à toutes les zones UE4, UI, 1AU, 2AU, A, N et NP du PLUi.

## Qualité architecturale des constructions

### Cadre juridique

L'article L151-8 du code de l'urbanisme permet de définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

En matière de qualité urbaine et architecturale, les règles sont presque exclusivement qualitatives. Il s'agit d'atteindre un objectif général sans poser une norme. Le projet de construction doit ainsi proposer les moyens nécessaires à l'atteinte de l'objectif.

Par exemple, le projet devra veiller dans le cas de l'extension d'une construction existante ou d'un projet intégrant un édifice repéré au patrimoine bâti d'intérêt local, à tenir compte des particularités du bâtiment d'origine sans pour autant réaliser une architecture à l'identique. L'expression contemporaine est même recherchée pour fabriquer le patrimoine de demain.

Pour la bonne insertion des constructions dans leur contexte urbain, géographique et patrimonial, des règles qualitatives particulières sont édictées pour le traitement des façades et des toitures, les matériaux, le ravalement des constructions.

### Façades

#### Balcons, loggias, terrasses

Pour la sous-destination Logements, l'accès à un espace extérieur privatif est obligatoire pour chaque logement pour les constructions d'une hauteur  $H \geq R+2+C/A/P$ .

La hauteur minimale vise à exclure l'habitat individuel et les petits collectifs considérant qu'ils disposent de fait d'un espace extérieur de jardin. L'espace privatif concerne les jardins, loggias, terrasses, balcons, ...

La surface et les dimensions minimales ainsi que son emplacement accessible depuis au moins une des pièces de vie ou la cuisine ont pour objectif d'offrir un espace qualitatif à chaque logement quelle que soit sa taille (possibilité d'installer une table pour déjeuner par exemple).

Une souplesse de la surface minimale et/ou des dimensions est introduite pour 10% maximum du nombre total de logements de chaque construction. Dans ce cas, un espace extérieur commun est imposé d'une surface minimum multiplié par le nombre total de logement de la construction. Par exemple, si 1 seul logement sur 30 d'une même construction

dispose d'un balcon de moins de 4 m<sup>2</sup> de surface ou qui ne permet pas de comprendre un carré d'1,60 m de côté, alors un espace extérieur commun à tous les logements devra être réalisé sur la base de 6 m<sup>2</sup> multiplié par 30 logements, soit 180 m<sup>2</sup>.

Cette règle vise à améliorer la qualité d'usage des logements collectifs dans un contexte de densification. Il s'agit de veiller à ce que chaque occupant d'un logement collectif puisse accéder facilement à un espace extérieur privatif. Il s'applique aux constructions neuves uniquement.

Pour la sous-destination Hébergement, un espace extérieur privatif ~~de 3 m<sup>2</sup> identique aux logements "classiques" est imposé pour un tiers des par~~ chambres ou logements ~~est imposé~~. Les autres chambres ou logements doivent aussi disposer soit d'un espace extérieur privatif, soit d'un espace extérieur commun calculé à partir du nombre total de chambres ou logements. ~~À défaut, un espace commun de minimum 4 m<sup>2</sup> par le nombre total de chambres ou logements de la construction est imposé. Par exemple, si des espaces extérieurs privatifs ne sont pas prévus sur toutes les 30 chambres et 20 logements d'un hébergement ou si pour l'une des chambres ou logement la dimension est inférieure à 3 m<sup>2</sup>, alors un espace extérieur de 200 m<sup>2</sup> minimum est obligatoire (30 chambres + 20 logements, soit 50 multiplié par 4 m<sup>2</sup>).~~

Cette règle vise un double objectif : confort des résidents et réversibilité à terme de certaines 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.

La règle est plus souple pour les hébergements considérant que les espaces extérieurs communs peuvent parfois être source d'échange et de rencontre.

#### Traitement des rez-de-chaussée

La recherche des vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelles ou des cœurs d'îlots se fait en lien avec les usages. Par exemple, la réalisation d'un porche ou l'aménagement de stationnement en surface permettent de gérer les transparences recherchées.

#### Vitrines

La règle vise 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. Une dérogation pour les cas nécessitant une opacité (cabines de soins par exemple) est toutefois prévue. Elle a pour but de limiter les dispositifs de vitrophanie (film adhésif, opaque ou transparent, imprimé et collé sur la partie intérieure des vitrines) contraires aux objectifs de qualité du cadre de vie en cohérence avec le règlement local de publicité intercommunal.

#### **Toitures**

En matière de couronnement, le règlement ne fixe pas de règle normée mais l'objectif est de porter une attention au sens des façades de la rue ou de l'îlot pour ne pas rompre une harmonie d'ensemble sauf dans le cas où le règlement graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles soulignent ponctuellement l'intérêt.

En campagne (zone A, N et NP) la pente des toits n'est pas imposée systématiquement mais la règle qualitative précise qu'elle est privilégiée notamment au regard de l'insertion de la nouvelle construction dans son contexte bâti, en particulier du patrimoine bâti d'intérêt local. Chaque cas nécessite donc d'être examiné au regard de son contexte.

#### **Matériaux**

Concernant les matériaux, une règle de recommandation pour l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou bio-sourcés est indiquée pour toutes les zones dans un objectif de transition écologique et énergétique comme le prévoit le PADD.

Les abris de jardins familiaux et partagés sont réalisés majoritairement en matériaux naturels dans l'objectif d'assurer leur intégration paysagère et limiter leur impact environnemental.

#### **Locaux et équipements techniques et antennes et pylônes**

Les locaux et équipements techniques et antennes et pylônes font l'objet de règles qualitatives ~~d'insertion d'"~~intégration harmonieuse au sein de la construction, d'un muret ou de clôtures sans imposer de les dissimuler car leur impact dans le paysage est fort quand ils sont visibles, souvent le long des voies et emprises publiques.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Ces dispositions réglementaires qualitatives répondent à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines variées en prenant en compte leur contexte et privilégier l'utilisation de matériaux bio-sourcés, de provenance locale, recyclables et/ou recyclés (orientations 6.8, 6.11 et 9.5).

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation intercommunales et de quartier apportent parfois des compléments au règlement sur les règles de qualité architecturale et urbaine.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les règles de qualité architecturale et urbaine s'appliquent à tout le territoire métropolitain.

## Clôtures

### Cadre juridique

Les clôtures participent de l'ambiance urbaine d'un quartier par leurs dimensions et leur aspect mais elles peuvent aussi favoriser les connexions écologiques entre l'espace public et les terrains privés.

Les objectifs des règles de clôtures répondent à deux grandes catégories : des objectifs environnementaux et des objectifs de qualité paysagère, l'un favorisant souvent l'autre.

#### Objectifs liés à l'environnement :

- Maintenir une part de nature en ville : source de bien-être et de qualité du cadre de vie
- Favoriser les perméabilités écologiques (faune et flore)
- Rafraichir en période de températures élevées (adaptation au changement climatique)
- Faciliter l'écoulement des eaux de surface

#### Objectifs liés aux ambiances urbaines :

- Assurer la transition entre l'espace privé et l'espace public
- Maintenir l'ambiance paysagère et l'histoire des rues, des quartiers
- Participer à la qualité du paysage par les matériaux employés
- Répondre au besoin d'intimité des personnes qui clôturent leur terrain.

Les objectifs des règles de clôtures sont inchangés. Les modifications apportées favorisent les clôtures végétales car elles répondent à tous les objectifs.

Les règles sont déterminées au regard des ambiances urbaines, notamment l'ambiance campagne, l'ambiance urbaine des zones d'activités, l'ambiance urbaine des équipements d'intérêt collectifs et les ambiances urbaines mixtes. Parmi celles-ci, une attention particulière est apportée à la typologie des quartiers pavillonnaires.

La clôture végétale, éventuellement doublée d'un grillage, reste le meilleur moyen de préserver l'intimité et la sécurité tout en répondant aux objectifs de nature en ville,

biodiversité, rafraîchissement pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, ainsi que pour la qualité paysagère du quartier.

#### Pour les clôtures sur voie :

En campagne (zones A, N, NP, ZAU) et dans les zones urbaines mixtes, les règles de hauteur de clôtures sur voies et/ou emprises ouvertes au public sont adaptées à la hauteur des constructions auxquelles elles se rapportent dans un objectif de qualité du paysage urbain (rapport d'échelle, perceptions du paysage depuis la rue, ...). C'est pourquoi, leur hauteur peut être plus élevée sur un terrain comportant une construction d'une hauteur minimale ou supérieure à R+2+sommet dans les zones urbaines mixtes.

Toutefois, des hauteurs plus élevées sont aussi possibles pour un certain nombre de cas particuliers pris en compte au regard des caractéristiques des terrains afin de répondre au besoin d'intimité des personnes qui clôturent leur terrain. Ainsi, les règles générales distinguent les hauteurs selon le type de voie et/ ou emprise ouvertes au public. Il est par exemple possible de réaliser une hauteur de clôture supérieure, équivalente à celle applicable en limite séparative, le long des chemins piétons, parcs publics, voies ferrées et cours d'eau bordés par une voie ou un chemin considérant que ces voies et emprises ouvertes au public bordent le plus souvent les côtés et l'arrière des terrains alors que les jardins sont justement situés le plus souvent à l'arrière des constructions.

Les règles alternatives prévoient aussi certains cas de figure :

- Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies automobiles ouvertes au public, la hauteur maximale doit être respectée le long d'au moins une des voies automobiles ; sur les autres voies, une clôture végétale s'impose pour bénéficier d'une hauteur plus élevée.
- Pour les espaces extérieurs qui cumulent à la fois une petite surface et un positionnement sur la voie ouverte à la circulation automobile, un dispositif occultant est admis sous réserve de végétalisation et de matériaux naturels.

Le parti pris consiste donc à favoriser les clôtures végétales qui sont les seules permettant de répondre à l'ensemble des objectifs environnementaux, urbains et paysagers identifiés au PLUi pour les clôtures. Dans les zones d'activités (zone Ui) et d'équipements (zone UG) la hauteur possible est plus élevée au regard des besoins de sécurité.

#### Pour les clôtures sur limites séparatives :

En campagne et dans les zones urbaines mixtes, leur hauteur limitée à 1,80 m assure une cohérence avec les règles de hauteur sur les voies piétonnes et emprises ouvertes au publics et autres cas particuliers dans un souci d'harmonie d'ensemble en garantissant l'intimité sur le terrain.

Des dispositifs pleins sont possibles sur 6 m de long à répartir au choix entre les différentes limites séparatives pour accorder plus de possibilité dans la gestion de l'intimité des terrains. Dans les zones d'activités (zone Ui) et d'équipements (zone UG) la hauteur possible est plus élevée au regard des besoins de sécurité.

#### Matériaux :

La priorité est donnée au végétal. D'une manière générale, les dispositifs non végétaux doivent être à claire-voie dont une définition est précisée au règlement pour une meilleure intégration au paysage participant ainsi à l'ambiance paysagère du secteur et favoriser les perméabilités écologiques. Ainsi, les clôtures à claire-voie toute hauteur sont possibles puisqu'elles répondent aux objectifs environnementaux (ex : ganivelles, clôtures piquets de bois ou métalliques sans grillage, ...).

Les plaques de soubassement sont interdites afin de favoriser l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. Le soutènement du terrain naturel est toutefois possible quand il est nécessaire.

Les matières plastiques sont interdites (à l'exception des portails et des grillages qui sont plastifiés) dans un objectif environnemental de développement durable (gestion des déchets notamment,) et d'intégration paysagère.

Lorsque la règle prévoit la possibilité de réaliser un mur en pierre, les murs avec un parement en pierre ne sont pas considérés comme des murs en pierre.

Les brises-vues naturels sont autorisés provisoirement dans un objectif de gestion de l'intimité des terrains, le temps que la clôture végétale joue son rôle occultant, à condition que la végétation soit plantée avant.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser (1AU), les dispositifs qui ne soutiennent pas le végétal doivent être à claire-voie. Seuls quelques cas particuliers sous conditions peuvent être admis comme le prolongement de murs existants, les clôtures faisant partie intégrante

de la conception architecturale du projet ou les clôtures visant à mettre en valeur du patrimoine bâti d'intérêt patrimonial ou relevant de l'inventaire des monuments historiques.

En campagne (zones A, N, NP et 2AU), les dispositifs doivent être composés de matériaux naturels pour assurer leur bonne intégration paysagère et environnementale dans ces zones agro-naturelles. Les murs maçonnés sont possibles dans l'esprit des murs en pierre et en terre existants.

#### Clôtures existantes :

Pour les projets de remplacement d'une clôture végétale existante, les règles des clôtures neuves s'appliquent. Il n'y a pas lieu de faire de différences entre les clôtures neuves et existantes.

#### Guide de recommandations :

Un guide de recommandations pour édifier sa clôture est annexé au règlement littéral. Ce guide permet de compléter le règlement par des recommandations et des illustrations dans un but pédagogique à la fois pour sensibiliser/informer les pétitionnaires en vue de concevoir un projet de clôture et pour aider à l'instruction des demandes de clôtures.

### **Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD**

Les règles de clôtures répondent à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines variées en prenant en compte leur contexte (orientations 6.8, 6.11, 9.1, 9.2).

### **Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation intercommunales et de quartier apportent parfois des compléments au règlement sur les clôtures.

### **Application territoriale selon les orientations du PADD**

Les règles de clôture s'appliquent sur tout le territoire métropolitain. Dans certains cas, des plans de détail fixent des règles différentes ou complémentaires en raison de spécificité des clôtures existantes ou à créer selon une unité d'ensemble définie à l'échelle d'un îlot ou quartier.

Le choix de ne pas encadrer les clôtures dans certains plans de détail s'explique par le fait que d'autres réglementations (CCCT en ZAC, règlement de lotissement...) s'appliquent au sein des secteurs couverts par ces plans de détail et fixent des règles qui encadrent les caractéristiques des clôtures (aspect, hauteur...) lesquelles répondent aux objectifs poursuivis (l'insertion des clôtures dans l'armature urbaine existante et assurer les continuités écologiques).



## Stationnement

Les règles de stationnement s'appliquent dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement. Elles définissent le nombre minimal et maximal de places de stationnement à réaliser et les modalités de réalisation pour le stationnement automobile et le stationnement vélo.

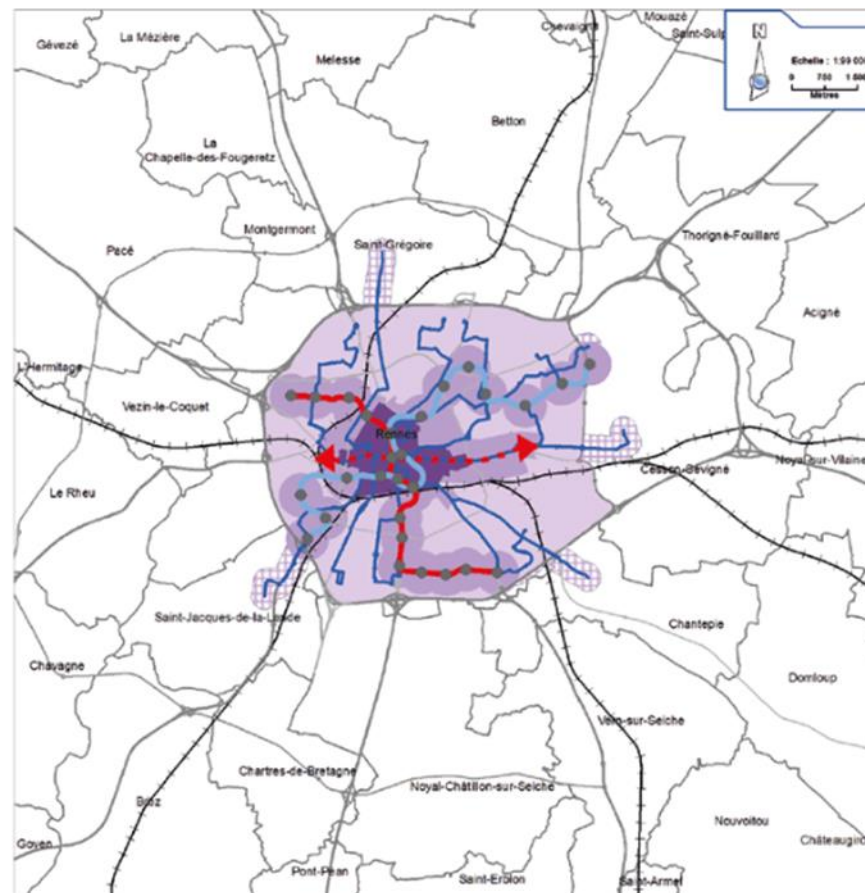
### Stationnement automobile

#### Cadre juridique

Les orientations du SCoT approuvé en 2015 relatives au stationnement visent à développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes actifs.

Les orientations du PDU approuvé en 2020 relatives au stationnement visent à :

- Permettre un stationnement aisé sur le lieu de résidence en combinant de manière équilibrée deux préoccupations :
  - Prévoir suffisamment d'emplacements sur le domaine privé pour éviter que les véhicules des ménages n'occupent pas l'espace public de manière inconsidérée ;
  - Susciter un niveau réduit de constructions de places sur l'espace privé pour ne pas encourager à la motorisation excessive des ménages.
- Réduire le stationnement des actifs sur le lieu de travail.
- Adapter les normes de stationnement à la qualité de la desserte en transport en commun.



#### Transports collectifs

- Ligne de métro a
- Ligne de métro b (mise en service à l'horizon 2020)
- Station de métro
- Ligne Chronostar
- ■ ■ Axe Est-Ouest

#### stationnement

- P1 : Centre ville de Rennes
- P2 : Desserte TC très performante  
Abords centre ville de Rennes et abords 500m des stations ligne a et b de métro et axe Est Ouest (périmètre Octroi-Préales) et des principales gares : gare de Rennes et halte de Pontchaillou
- P3 : Intra-rocade (ouest du boulevard des Alliés)
- P4 : Abords lignes ChronoSTAR (300m)  
Liaisons Rennes-Centralités des communes du Coeur de métropole

Secteur du PDU	Norme minimale (PDU) pour le logement à ne pas dépasser dans le PLUi
Centre-ville de Rennes	0,8 pl. / logement
Abords du centre-ville de Rennes + abords des stations de métro (500 mètres des stations), des principales gares (500 mètres des gares) et de l'axe de transports collectifs Est-Ouest - entre Les Préales et l'Octroi (500 mètres des stations)	1,2 pl. / logement
Intra-rocade (à l'Ouest du bd des Alliés)	1,4 pl. / logement
Abords des lignes ChronoSTAR en extra-rocade – entre Rennes et les centralités des communes (bande de 300 mètres autour des stations)	1,7 pl. / logement

Secteur du PDU	Norme plancher activité (PDU)	Norme plafond activité (PDU)
Centre-ville de Rennes	1 pl. min / 150 m <sup>2</sup> SP	1 pl. max / 100 m <sup>2</sup> SP
Abords du centre-ville de Rennes + abords des stations de métro (500 mètres des stations), des principales gares (500 mètres des gares) et de l'axe de transports collectifs Est-Ouest - entre Les Préales et l'Octroi (500 mètres des stations)	1 pl. min / 120 m <sup>2</sup> SP	1 pl. max / 70 m <sup>2</sup> SP
Intra-rocade (à l'Ouest du bd des Alliés)	1 pl. min / 55 m <sup>2</sup> SP	1 pl. max / 40 m <sup>2</sup> SP
Abords des lignes ChronoSTAR en extra-rocade – entre Rennes et les centralités des communes (bande de 300 mètres autour des stations)	1 pl. min / 40 m <sup>2</sup> SP	-

Les normes établies au PLUi sont compatibles avec celles définies au PDU (voir justifications suivantes).

En application des articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme, différentes dispositions ou outils sont définis au PLUi afin de mettre en œuvre ces orientations.

### La sectorisation des périmètres de stationnement

Le PLUi définit cinq secteurs de stationnement où des normes de stationnement différentes s'appliquent. Leur délimitation prend en compte la combinaison des éléments suivants :

- Le niveau moyen d'équipement automobile des ménages de la dernière Enquête Ménages et Déplacements de 2018.
- La qualité de la desserte en transports en commun telle qu'établie par le PDU de 2020 ainsi que le projet de Schéma Directeur Vélo ;
- Le niveau de l'offre en équipements et commerces de proximité, en lien avec l'armature urbaine définie par le SCoT de 2015 ;
- La Loi ALUR et les périmètres de 500 m de plafonnement des obligations de réalisation d'aires de stationnement (articles L.151-35, L.151-36 et L151-7 (6°) du code de l'urbanisme).

Le secteur 1 (S1) 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.

Le secteur 2 (S2) 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.

Le secteur 3 (S3) dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et équipements élevée.

Le secteur 4 (S4) 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.

Le secteur 5 (S5) 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.

Secteurs	Territoires géographiques concernés
S1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le centre-ville de Rennes</li> </ul>
S2	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les abords du centre-ville de Rennes</li> <li>➤ Les périmètres de 500 m établis par les articles L.151-35, L.151-36 et L151-7 (6°) du code de l'urbanisme</li> </ul>
S3	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'intra-rocade à l'Ouest du boulevard des Alliés</li> <li>➤ Les centres villes et leurs abords des communes du cœur de Métropole tel que défini par le SCoT de 2015</li> </ul>
S4	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>➤ Les centres villes et leurs abords des communes pôles d'appui du cœur de métropole et pôles de bassin de vie tel que défini par le SCoT de 2015</del></li> <li><del>➤ Les centres villes et leurs abords des communes pôles de proximité tel que défini par le SCoT de 2015 et situées autour de la seconde ceinture (Montgermont, Vezin-le-Coquet, Chavagne, Noyal-Châtillon sur Seiche, Thorigné-Fouillard)</del></li> <li>➤ Les abords des lignes de bus Chronostar situées en dehors du secteur 3</li> <li>➤ Communes de 1ère couronne : 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</li> </ul>
S5	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>➤ Tous les autres secteurs urbains</del></li> <li>➤ Secteurs urbanisés ou à urbaniser des communes de 2nd et 3ème couronne : Bécherel, Miniac-sous-Bécherel, La Chapelle-Chaussée, Langan, Romillé, Gévezé, Partenay-de-Bretagne, Clayes, Cintré, L'hermitage, Saint-Gilles, Le Verger, La Chapelle-Thouarault, Chavagne, Laillé, Pont-Péan, Saint-Erblon, Orgères, Bourgarré, Corps-Nuds, Saint-Armel, Nouvoitou, Acigné, Brécé, Saint-Sulpice-la-Forêt, Chevaigné et La Chapelle-des-Fougeretz.</li> </ul>

Cette sectorisation globale est parfois adaptée pour tenir compte de particularités locales :

- La vitalité des centralités de certains pôles de proximité du SCoT. Théoriquement classés en S5, certains de ces centres bourgs bénéficient néanmoins d'une offre d'équipements et de commerces de proximité, associée à une desserte en transport en commun qui peut justifier un besoin en stationnement moindre. C'est par exemple le cas de Romillé ou encore de L'Hermitage ;
- Le taux de motorisation observé et les capacités de stationnement sur voirie. Des ensembles urbains appartenant théoriquement à un secteur peuvent ainsi être rattachés au secteur supérieur s'il est nécessaire de réaliser davantage de places de stationnement pour éviter des conflits d'usage sur l'espace public insuffisamment doté. C'est par exemple le cas des secteurs pavillonnaires cessonnois situés entre le boulevard des Alliés et la rue du Clos Courtel classés en S4 au lieu du S3 ;
- ~~— La présence de conflits existants ou à venir entre stationnements pendulaires et résidentiels. Certains secteurs résidentiels extra-rocade situés en bout de ligne de bus Chronostar connaissent ou pourraient connaître rapidement des tensions sur le stationnement sur voirie car ils cumulent un taux de motorisation assez élevé et une attractivité certaine pour les pendulaires. Pour éviter d'aggraver ce problème, certains de ces secteurs sont classés en S5 au lieu du S4 malgré leur qualité de desserte. C'est par exemple le cas du secteur du Bout du Monde à Saint-Grégoire ;~~
- Le niveau de performance en transports en commun. Certaines gares ou arrêts de bus en site propre ne bénéficient pas d'une desserte jugée suffisante (fréquence et amplitude) pour justifier un classement de leurs abords en S2 au titre des articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme (voir justification sur l'adaptation des périmètres de stationnement automobile en application de l'article L151-7 (6°) du code de l'urbanisme).

Une grande partie du territoire métropolitain n'est toutefois pas couverte par ces secteurs de stationnement : elle apparaît en blanc sur les plans thématiques de stationnement. Les projets réalisés dans ces espaces ne sont pas soumis à des normes de stationnement mais doivent justifier d'une réponse aux besoins générés. ~~Deux situations existent~~ : Sont concernés des espaces non-urbanisés (zones A, N, et NP), pour lesquels il n'y a pas ou peu d'enjeux à définir une norme de stationnement au regard du peu de constructibilité offerte.

- ~~— Des secteurs spécifiques situés dans des opérations d'aménagement où la problématique du stationnement est abordée soit de manière globale entre espace privé et espace public, soit de manière innovante (stationnement entièrement déporté, stationnement transitoire, parking public mutualisé, etc.).~~

### **Adaptation des périmètres de stationnement automobile en application de l'article L151-7 (6°) du code de l'urbanisme**

En application des articles L. 151-35 et L. 151-36 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de 500 m autour des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre intégral, les normes de stationnement exigibles par le PLUi sont plafonnées par la Loi dès lors que la qualité de la desserte le permet. Ainsi, à l'intérieur de ces périmètres, il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour ceux mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme et plus d'1 place par logement pour les autres.

Le règlement du PLUi transpose cette disposition au travers du Secteur 2 (S2) de stationnement (voir justification sur la sectorisation des périmètres de stationnement).

Par ailleurs, en application de l'article L151-7 (6°) du code de l'urbanisme, il est possible de réduire ou supprimer ces périmètres dès lors que la qualité de la desserte n'est pas jugée suffisante pour être une alternative crédible à la voiture individuelle.

Sur Rennes Métropole, les secteurs potentiellement concernés par les périmètres de 500 m sont les suivants :

- Les abords des stations de métro ;
- Les abords des stations de l'axe Est-Ouest des Trois marches à l'Ouest à Rigourdière à l'Est ;
- Les abords des 13 gares du territoire métropolitain (Rennes, Pontchaillou, Poterie, Cesson-Sévigné, Vern-sur-Seiche, Saint-Armel, Corps-Nuds, Saint-Jacques-de-la-Lande, Ker Lann, Bruz, L'Hermitage/Mordelles, Betton et Chevaigné).

Afin de définir la qualité de la desserte, plusieurs paramètres sont pris en compte dans le PLUi (nombre de montées/descentes à l'année, amplitude horaire, fréquence des arrêts, cumul des modes de transports).

Concernant les deux lignes du métro, il s'agit d'une offre de transport en commun très performante tant en fréquence qu'en amplitude horaire justifiant pleinement les périmètres de 500 m de plafonnement des normes de stationnement pour le logement autour de chacune des stations.

Concernant l'axe Est-Ouest de transport en commun, seule la partie aménagée en site propre intégral et supportant au moins deux lignes à fortes fréquences (inférieures ou égales à 10 min en heure de pointe) est identifiée comme pouvant justifier les périmètres de 500 m

de plafonnement des normes de stationnement pour le logement autour de chacun des arrêts. Cela concerne la section comprise entre les arrêts "Chèques Postaux" et "Préales". Pour les autres arrêts (de Tournebride à Rigourdière à l'Est et de Guilloux/Lorient aux Trois Marches à l'Ouest), le plafonnement du stationnement pour les logements ne semble pas pertinent et les périmètres de 500 m sont donc supprimés. La norme de stationnement pour les logements qui s'y applique est donc celle des autres quartiers périphériques.

Concernant les gares et haltes ferroviaires, seules celles bénéficiant d'une fréquence supérieure à 20 passages par sens et par jour ouvré et d'un nombre supérieur à 200 000 montées/descentes par an sont identifiées comme pouvant justifier les périmètres de 500 m de plafonnement des normes de stationnement pour le logement. Cela concerne uniquement les gares de Rennes et de Pontchaillou. Pour les autres gares et haltes ferroviaires (Poterie, Cesson-Sévigné, Vern-sur-Seiche, Saint-Armel, Corps-Nuds, Saint-Jacques-de-la-Lande, Ker Lann, Bruz, L'Hermitage/Mordelles, Betton et Chevaigné), le plafonnement du stationnement pour les logements ne semble pas pertinent et les périmètres de 500 m sont donc supprimés. La norme de stationnement pour les logements qui s'y applique est donc celle des autres quartiers périphériques.

L'adaptation des périmètres de stationnement conformément à l'article L151-7 (6°) du code de l'urbanisme figure à l'orientation n°8 de la partie 2.3 "Les mobilités au service du développement" de l'OAP "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel".

### **Application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme**

La Loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 laisse aux PLU(i) le soin de définir les modalités d'application de l'article L151-31 qui permet de réduire de 15 % le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage sont mis en place dans le projet.

Afin de garantir que le système d'autopartage soit efficace, il est nécessaire que le nombre de véhicules mis à dispositions soient suffisants au regard du nombre d'emplacements de stationnement non réalisés par l'application de la réduction de 15 %. Le règlement du PLUi fixe donc pour chaque secteur de stationnement un ratio à respecter :

- S1 : 1 véhicule pour 18 emplacements de stationnement non réalisés
- S2 : 1 véhicule pour 12 emplacements de stationnement non réalisés
- S3 : 1 véhicule pour 6 emplacements de stationnement non réalisés
- S4 : 1 véhicule pour 3,5 emplacements de stationnement non réalisés

S5 : 1 véhicule pour 2 emplacements de stationnement non réalisés

Ces ratios sont définis sur la base du taux de motorisation observé en 2018. Ainsi plus ce taux est élevé (zone périurbaine en secteur 5), plus le nombre de véhicule d'autopartage à mettre en place est élevé afin d'assurer un niveau de service adapté.

### Les normes de stationnement par secteur

Des normes de stationnement sont définies pour les destinations et sous destination du code de l'urbanisme dans chacun des cinq secteurs de stationnement du PLUi. Les exigences en nombre de place sont progressives du S1 au S5 et s'inscrivent dans le cadre défini par le PDU en 2020.

Pour les logements et hébergements non listés à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :

Des normes minimales de stationnement sont fixées en fonction de la sectorisation de la Métropole citée ci-dessus. Ces normes minimales sont imposées pour faciliter le stationnement des véhicules ~~en favorisant la proximité au logement~~ et limiter le stationnement sur l'espace public, dans l'objectif de diminution de l'usage de la voiture et de réduction de la consommation d'espace et d'imperméabilisation des sols. Ces normes tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. Pour la sous-destination Hébergement, une distinction selon le public accueilli est appliquée en secteur 2 de stationnement considérant la différence de motorisation et donc le besoin en stationnement entre les personnes dépendantes et celles non dépendantes.

Elles tiennent également compte du taux de motorisation des ménages ~~selon leur composition et sont donc fixées en fonction de la taille du logement selon trois typologies (Studio/T1/T2 ; T3 ; T4 et +). (0,7 à 0,9 sur le centre de Rennes se traduisant par une norme de 0,8 place minimum par logement sur le secteur 1 par exemple) afin de~~ Cette réglementation permet de garantir l'essentiel du stationnement sur le domaine privé et ainsi éviter les conflits d'usages sur l'espace public. Toutefois, pour ne pas inciter à la sur-motorisation des ménages, pour favoriser les usages alternatifs à l'automobile, ~~et pour anticiper une petite diminution de l'équipement automobile des ménages dans les prochaines années~~, le nombre de place de stationnement ~~maximal~~ exigé ~~est légèrement inférieur au besoin et n'excède pas 2 places par logement sur la Métropole (S5), y compris pour les plus grands (en S5)~~. À titre d'exemple, sur le secteur 2 de stationnement, le taux d'équipement des personnes seules est de 0,75 voitures, ce qui se traduit par une norme pour les studios/T1/T2 de 0,7 emplacements voiture à réaliser.

~~Pour tenir compte des particularités entre communes ou ensembles urbains (taux de motorisation, capacités de stationnement ouvertes au public à proximité, etc...) appartenant à un même secteur de stationnement, des fourchettes sont établies, pour chacun des cinq secteurs, dans lesquelles les normes minimales de la sous-destination logement doivent s'inscrire. La norme ainsi retenue et le périmètre applicable au sein du secteur de stationnement sont reportés sur les plans thématiques "Stationnement" du règlement graphique.~~

Secteurs	Fourchettes des normes de stationnement automobile de la sous-destination logement
S1	➤ De 0 à 0,8 place par logement
S2	➤ De 0,9 à 1 place par logement
S3	➤ De 1,1 à 1,4 places par logement
S4	➤ De 1,5 à 1,7 places par logement
S5	➤ De 1,8 à 2 places par logement

Par ailleurs, des secteurs de règles particulières sont définis aux plans thématiques "Stationnement" du règlement graphique. Ils visent à appliquer pour la sous-destination logement des normes de stationnement automobiles différentes ~~du~~ et ~~inférieures~~ au cadre établi par la sectorisation de la Métropole :

- Certains secteurs bénéficient d'importantes capacités de stationnement ouvertes au public (voirie, stationnement en ouvrage) pouvant justifier, dans un périmètre proche, des exigences en matière de réalisation de places de stationnement moindres que celles du secteur d'affection ;
- La morphologie urbaine de certains cœurs historiques (forte densité bâtie allant parfois de 70 % à 100 % des unités foncières, présence d'éléments patrimoniaux) peut représenter des contraintes et des difficultés à la réalisation d'aire de stationnement, notamment dans le cadre de projet de renouvellement urbain. Cette situation justifie parfois des exigences en matière de réalisation de places de stationnement moindres que celles du secteur d'affection ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble, en renouvellement urbain ou en extension urbaine sont l'occasion de penser globalement le stationnement. Cela permet de gérer dès la conception du projet le rapport entre espace privé et espace public et notamment de calibrer au mieux les capacités de stationnement sur voirie



pour éviter les conflits d'usage. Dans ces périmètres de projet et en fonction du parti pris, il peut être intéressant de fixer des exigences en matière de réalisation de places de stationnement moindres que celles du secteur d'affectation.

~~Pour gérer les stationnements visiteurs et éviter des tensions trop fortes sur l'espace public ou les conflits d'usage, la réalisation de places banalisées s'ajoute parfois aux obligations de réalisation de places de stationnement. Cette disposition, quand elle s'applique, est précisée sur les plans thématiques "Stationnement" du règlement graphique.~~

~~Des secteurs de règles particulières n°2 sont également définis sont définis aux plans thématiques "Stationnement" du règlement graphique. Ils visent, sur certaines opérations d'ensembles ou parties d'opération, à faciliter la réalisation d'offres mutualisées de stationnement entre plusieurs programmes. Les normes minimales n'y sont pas règlementées afin de permettre la réalisation de stationnements déportés dans une temporalité possiblement différente de celle de la réalisation de la construction.~~

Pour les logements et hébergements listés à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :

~~Aucune norme minimale n'est définie pour ce type de produit, comme le permet le Code de l'Urbanisme. La réalisation de places de stationnements nécessaires aux besoins reste bien l'objectif. Toutefois l'absence de normes règlementaires permet une mise en œuvre facilitée de ces projets soit via des réponses mutualisées du stationnement avec d'autres programmes, soit par une prise en compte du contexte urbain en mobilisant par exemple l'offre déjà existante inutilisée.~~

Pour les activités (tertiaire, commerce, ...) :

La Métropole affiche la volonté de réduire les déplacements automobiles domicile – travail en lien avec la politique de développement des transports en commun et les déplacements piétons-cycles. À ce titre, des normes maximales de stationnement ont été instaurées sur le fondement de l'article L151-32 du code de l'urbanisme dans les secteurs les mieux desservis (S1 à S3) et en compatibilité avec les orientations du PDU. Il s'agit notamment de limiter les velléités de sur-dimensionner les ouvrages de stationnement pour les activités, en particulier tertiaires.

Cependant des normes minimales, définies par m<sup>2</sup> de SP créée, subsistent pour ce type d'affectation afin de gérer l'essentiel des besoins en stationnements sur les terrains des projets. Le PLUi tient également compte des différences de besoins en stationnement entre, d'une part, les activités à forte concentration d'emplois par m<sup>2</sup> de SP créée (bureau par exemple) ou à forte fréquentation (restauration, artisanat et commerce de détail, activités de

service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et, d'autre part, celles générant moins de besoins par m<sup>2</sup> de SP créée (Industrie, entrepôt). ~~Pour chaque secteur de stationnement, les normes minimales de stationnement sont ainsi plus élevées à m<sup>2</sup> de SP créée identique pour le premier groupe d'activités que pour le second.~~ Pour les activités industrielles, entrepôt, commerce de gros, cinéma, centre des congrès, le nombre d'emplacements de stationnement dépend ainsi du besoin exprimé en tenant compte de la localisation de l'activité par rapport aux offres alternatives à la voiture et la présence d'offres de stationnement à proximité.

~~Par ailleurs, le PLUi définit pour les bureaux, l'artisanat et les commerces de détails, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle des seuils de surfaces (150 m<sup>2</sup> en S1 et S2 ; 1 500 m<sup>2</sup> en S3) à partir desquelles les exigences en matière de stationnement sont plus importantes. Cette disposition vise d'une part à permettre le développement dans les secteurs centraux de petites surfaces, notamment commerciales, et d'autre part à répondre aux besoins en stationnement des grosses locomotives, plus importants du fait de leur rayonnement et de l'offre proposée.~~

Enfin dans les périmètres de centralité, quel que soit le secteur de stationnement, il n'est exigé aucune place de stationnement pour les ~~450~~ 300 premiers m<sup>2</sup> de de SP créée pour les destinations "bureau", "artisanat et commerce de détail", "restauration" et "service où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Cette disposition vise à favoriser l'installation de ces activités en centre-ville et centre-bourg et ainsi participer à leur animation d'autant que les besoins en stationnement de ces activités peuvent être gérés sur l'espace public, via notamment des dispositifs de régulation (zone bleue, arrêt minute, stationnement payant, etc.). Dans la même logique, une réduction de 30 % des obligations de stationnement peut être autorisée si le projet est situé en centralité et à moins de 300 m d'un parc de stationnement ouvert au public recensé au titre de l'article L.154-4 du Code de l'Urbanisme et dont la capacité est jugée suffisante pour être mutualisée.

Pour les équipements d'intérêt collectif :

~~Les normes se basent sur les capacités ERP en fonction de la taille des équipements excepté dans les secteurs bénéficiant d'une offre de transports en commun performante et de capacités de stationnement public en ouvrage permettant de répondre aux besoins des usagers et du personnel (S1 et S2). L'offre de stationnement à réaliser est déterminée selon les besoins de l'équipement, sa localisation par rapport aux offres alternatives à la voiture et la présence d'offres de stationnement à proximité.~~ Par ailleurs, une réduction de 50 % des obligations de stationnement peut être autorisée si le projet est situé à moins de 300 m d'un parc de stationnement ouvert au public recensé au titre de l'article L.154-4 du Code de l'Urbanisme et dont la capacité est jugée suffisante pour être mutualisée.



## Les modalités d'application des normes de stationnement

### Règles générales :

Les règles établies visent à limiter l'emprise dédiée au stationnement (aires de stationnement et accès, rampe de stationnement) dans les projets. L'objectif est de concourir à la modération de la consommation d'espace, de favoriser la nature en ville, ~~et de limiter l'imperméabilisation des sols~~ ~~et de favoriser le réemploi et le recyclage urbain.~~

Pour favoriser le développement des commerces et services de proximité dans les centralités, les emplacements de stationnements ne peuvent être réalisés à rez-de-chaussée dans une bande 6 m à compter de la façade de la construction sur voie. Cette disposition ne s'applique que pour les constructions d'une certaine hauteur dans le but de permettre la réalisation de stationnement pour l'individuel ou petits collectifs. Cette disposition préserve ainsi les capacités de mutation de ces espaces et facilite le développement d'une offre nouvelle.

~~Pour favoriser la réversibilité des espaces de stationnement vers d'autres usages (logement, activité, ...), une hauteur minimale de 3 m des parkings à rez-de-chaussée ou en étage est imposée. Pour les rez-de-chaussée des constructions situées dans les secteurs privilégiés de développement commercial (centralité ou zone UI2), cette hauteur est portée à 3,50 m.~~

~~En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, la possibilité offerte par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme de réaliser les emplacements de stationnement dans l'environnement immédiat du projet est précisée en terme de distance (300 m maximum pour le logement, 500 m les autres destinations) afin de garantir la proximité au projet des capacités de stationnement et éviter les reports sur l'espace public.~~

~~Afin de faciliter le recyclage urbain et le maintien des constructions existantes, le PLUi ne soumet pas plus types de projets à l'obligation de réaliser de nouvelles places de stationnement automobile :~~

- ~~- Pour toutes les destinations : les changements de destinations autorisés, ainsi que les restructurations et les rénovations du bâti à condition que la surface de plancher ne soient pas augmentées dans le projet.~~
- ~~- Pour le logement et l'hébergement : les changements de destination autorisés, les réhabilitations, les restructurations, les surélévations du bâti, à condition que les projets améliorent les conditions d'habitabilité des logements (performance énergétique du bâti, accessibilité ou mise en valeur).~~

- ~~- Pour les destinations autres que le logement et l'hébergement : les changements de destinations autorisés, ainsi que, les restructurations, surélévations et rénovations du bâti, à condition que le projet améliore soit la performance énergétique du bâti, soit son accessibilité soit participe de sa mise ne valeur.~~

~~Afin de ne pas complexifier et contraindre les changements de destinations autorisés, ainsi que les restructurations et rénovations du bâti, le PLUi, à condition que la surface de plancher ou le nombre de logements ne soient pas augmentés dans le projet, n'oblige pas à répondre aux normes de stationnement définies.~~

~~Afin de ne pas complexifier et contraindre s les changements de destinations autorisés, ainsi que, les restructurations, et rénovations du bâti, le PLUi, y compris lorsque la surface de plancher et le nombre de logements sont est augmentés dans le projet, n'oblige pas à répondre aux normes de stationnement définies. pour :~~

- ~~— Les constructions édifiées sous le principe du bâtiment ilot.~~
- ~~— Les constructions situées dans les centres historiques de Rennes et de Becherel~~

### Règles alternatives :

Pour répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espaces et réduire les emprises de stationnement des projets, des règles de mutualisation ~~et de foisonnement~~ du stationnement sont définies et permettent de minorer, selon les destinations des constructions, le nombre de stationnement exigé.

~~Pour encourager la réalisation de stationnements en dehors des sous-sols, un bonus de constructibilité est possible afin d'ajouter 1 étage de construction par rapport aux hauteurs maximales définies au règlement graphique. En secteur de risques, il est également possible de minorer le nombre de stationnement exigé.~~

Enfin, pour tenir compte de la complexité technique à réaliser du stationnement dans certains contextes (zones inondables, pollution des sols, etc.), il est possible de déroger à tout ou partie des obligations de stationnement.

## Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les règles de stationnement automobiles répondent à l'orientation 5 du PADD qui vise une offre de mobilité variée et performante, au service de tous. La structuration du développement de la métropole par l'armature urbaine préserve la diversité des modes de

vies. Ces pratiques multiples sont rendues possibles par une offre de mobilité qui doit poursuivre son évolution : développer les transports en communs et les mobilités actives, poursuivre la réduction de l'usage de la voiture, développer des offres alternatives à l'usage solo de la voiture, réduire les émissions de gaz à effet de serre...

Les règles de stationnement automobile permettent de traduire particulièrement les orientations :

- 5.2 Favoriser le développement des mobilités actives et des transports en commun, en optimisant les infrastructures et les réseaux en place et réduire l'usage solo de la voiture en impulsant et accompagnant les changements de comportements et en s'appuyant sur les innovations numériques et technologiques qui s'accroissent dans ce domaine :
  - Favoriser les usages partagés de la voiture et le covoiturage par des aménagements adéquats (parkings, voirie réservée, multimodalité...)
  - Promouvoir des infrastructures et aménagements donnant la priorité aux transports en commun et aux modes actifs de façon sécurisée pour tous
  - Favoriser la consolidation d'une chaîne des mobilités basée sur les nouvelles technologies : nouveaux usages, applications, "smartphone", voiture autonome...
- 5.5 Favoriser l'intermodalité des différents modes de déplacements, en s'appuyant sur les pôles d'échanges et de services, notamment les gares de l'étoile ferroviaire et les stations de métro, afin de faciliter le temps d'accès aux différents services urbains.
- 5.7 Mettre en place des politiques de stationnement adaptées selon les ambiances urbaines et les offres de mobilités présentes sur chaque territoire.
- 5.9 Concevoir des bâtiments adaptés au développement d'offres de mobilités innovants ou décarbonnés.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique localise précisément les périmètres des secteurs et le règlement littéral précise les normes et modalités d'applications qui y sont applicables.

L'orientation d'aménagement métropolitaine développe des principes d'aménagement généraux pour organiser les mobilités au service du développement dans la partie 2 des axes de développement de la Ville archipel.

Certaines OAP intercommunales et de quartier complètent les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques liées au stationnement.

Les OAP de quartier sans règlement fixe des orientations à la place du règlement.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les règles de sectorisation et les normes associées s'appliquent à toutes les zones identifiées sur les plans thématiques stationnement du règlement graphique. Pour les autres secteurs, les besoins ne sont pas définis et laissés à l'appréciation du pétitionnaire avec obligation de réaliser le stationnement sur le terrain du projet.

## Stationnement vélo

### Cadre juridique

Le PLUi fixant des normes minimales pour les véhicules motorisés, en application de l'article L151-30, le règlement doit aussi en fixer pour les deux-roues.

### Les normes de stationnement des vélos

Des normes minimales sont fixées en zones U et AU pour le stationnement des deux-roues non motorisées, dans l'objectif de limiter la place de la voiture en ville en compatibilité avec les orientations du PDU de la Métropole en vigueur. Les normes de stationnement sont fixées par destination ou sous-destination et sont les mêmes quel que soit le secteur de stationnement

Pour le logement, la réglementation ne concerne que logement collectif car les besoins pour les logements individuels sont aisés à satisfaire sur l'emprise du projet. La non réglementation du logement individuel s'appuie sur l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme qui dispose : "Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation qui lui-même vise les "ensembles d'habitations", c'est-à-dire selon l'article R. 113-13 CCH les "bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements".

La réglementation définie pour les logements collectifs s'appuie quant à elle sur les niveaux d'équipements des ménages observés dans l'enquête ménage déplacements de 2018. L'objectif est ainsi de s'approcher d'une règle 1 emplacement vélo = 1 personne afin d'inciter à la pratique du vélo. Cela se traduit par une norme différenciée selon la typologie de logements.

Pour la sous-destination Hébergement, une distinction selon le public accueilli est appliquée considérant la différence d'équipement de vélos et le besoin en stationnement entre les personnes dépendantes et celles non dépendantes.

**Pour le bureau, la réglementation vise à assurer une surface minimale de locaux vélos pour inciter à l'usage au quotidien.**

**Pour les autres destinations de construction, une règle qualitative oblige à dimensionner les locaux vélo selon le besoin exprimé par les opérateurs et en tenant compte de la localisation**

**du projet par rapport aux offres alternatives à la voiture et la présence d'offres existantes de stationnement vélo à proximité. L'absence de norme quantitative oblige à minima le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) pour le dimensionnement des locaux vélos (par exemple pour l'industrie, le local doit assurer le stationnement d'au moins 15 % des salariés présents simultanément sur site).**

### Les modalités d'application des normes de stationnement

#### Règles générales :

Le PLUi définit des modalités d'application qui visent à faciliter l'usage du vélo en rendant facilement accessibles les stationnements dédiés ~~(50 % minimum des emplacements à réaliser prioritairement au rez-de-chaussée ou à défaut au 1<sup>er</sup> sous-sol ou en étage sur le niveau de la construction le plus facilement accessible depuis l'espace public, 40 50 % maximum de stationnement en hauteur) et en les protégeant (locaux clos, couverts et éclairés).~~

Par ailleurs, des surfaces minimales affectées aux emplacements sont précisées afin de garantir le bon stationnement des vélos (1,5 m<sup>2</sup> par vélo pour l'habitation et 1,5 % de la SP totale pour les bureaux. En complément de ces surfaces minimales de stationnement vélo, le PLUi impose la réalisation d'espaces de manœuvre suffisamment dimensionnés.

Le règlement participe également au développement de la pratique du vélo en obligeant la prise en compte de dispositifs de stationnement adéquats pour les vélos cargos ou bi et triporteurs (emplacement de 3 m<sup>2</sup> tous les 20 emplacements vélos réalisés) ainsi que pour le Vélo à Assistance Électrique (obligation de prise électrique dans les locaux vélos).

#### Règles alternatives :

Afin de ne pas complexifier et contraindre les changements de destinations autorisés, ainsi que les restructurations et rénovations du bâti, le PLUi autorise à ne pas réaliser tout ou partie des emplacements exigés. Et ce à que la construction soit située dans des secteurs particuliers (centralité, zone UA, périmètre AVAP ou PDA) ou soit identifiée au PBIL ou corresponde à un bâtiment îlot et que le projet le nécessite (contexte urbain et patrimonial, caractéristiques architecturales de la construction, particularités géographiques ou topographiques du site et à condition que leur réalisation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables).

Par ailleurs, pour tenir compte de certaines contraintes techniques, par exemple en secteur dense de centre-ville, il est possible de réaliser les emplacements vélo nécessaires sur un espace situé à proximité.

Enfin, afin d'optimiser l'agencement des locaux vélo, la réalisation jusqu'à 100 % des emplacements en hauteur peut être autorisée et uniquement à condition que les dispositifs de rangement soient intégralement à assistance mécanique.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Les règles de stationnement vélo répondent à l'orientation 5 du PADD qui vise une offre de mobilité variée et performante, au service de tous. Sont particulièrement déclinées les orientations :

- Mettre en place des politiques de stationnement adaptées selon les ambiances urbaines et les offres de mobilités présentes sur chaque territoire (5.7).
- Concevoir des bâtiments adaptés au développement d'offres de mobilités innovants ou décarbonnés (5.9).

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Certaines OAP intercommunales et de quartier complètent éventuellement les dispositions du règlement par des principes d'aménagement spécifiques liées au stationnement vélo.

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Les règles de sectorisation et les normes associées s'appliquent à toutes les zones identifiées sur les plans thématiques stationnement du règlement graphique. Pour les autres secteurs, les besoins ne sont pas définis et laissés à l'appréciation du pétitionnaire avec obligation de réaliser le stationnement sur le terrain du projet.

## Équipements et réseaux

### Cadre juridique

Le règlement détermine les conditions de desserte des constructions par les voies (publiques ou privées) et par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales. Il fixe également les aménagements à prévoir pour permettre la collecte des déchets. Ces règles sont déterminées en application des articles L151-39, R151-47, R151-49.

### Desserte par les voies publiques

La définition des voies issue du lexique national est complétée en intégrant deux critères : la notion de desserte cohérente de l'îlot et la desserte d'au minimum 3 terrains. Ces critères correspondent à la pratique sur le territoire métropolitain et facilite la compréhension par le public. Dans le cas où ces critères ne sont pas respectés, il s'agit d'un accès.

Des largeurs minimales des voies sont fixées ~~pour celles dont la rétrocession est prévue à la collectivité~~ dans le but de disposer d'un rayon de giration suffisant pour rentrer sur les propriétés sans avoir à trop manœuvrer, gérer les rayons de giration dans les virages, assurer le passage des camions de collecte des déchets et des services de secours et d'incendie, permettre du stationnement longitudinal **tout en prenant en compte les voies à sens unique, dans l'objectif de réduire la place de la voiture et dans le contexte de sobriété foncière.**

### Desserte par les réseaux d'eau potable et assainissement

Afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, le règlement impose le raccordement au réseau d'eau potable et fixe des règles de raccordement au réseau public d'eaux usées quand il existe et, en leur absence, à un système d'assainissement non collectif. A défaut le terrain est inconstructible.

Pour les eaux pluviales, il convient de se référer aux dispositions et aux justifications des règles en faveur de l'adaptation au changement climatique et à la transition écologique.

### Réseaux de chaleur

Rennes Métropole compte cinq réseaux de chaleur de compétence métropolitaine. Ils desservent environ 110 000 usagers. Trois d'entre eux sont situés sur Rennes : le réseau

Rennes Nord et le réseau Rennes Sud créés il y a quarante ans, et le réseau Rennes Est, en service depuis 2015.

Les communes de Chartres-de-Bretagne et de Vezin-le-Coquet disposent chacune d'un réseau autonome répondant à une demande de développement urbain localisé.

Tant que ces réseaux de chaleur n'ont pas fait l'objet d'une procédure de classement, le raccordement des constructions ne peut pas être imposé.

Dans un objectif de transition énergétique, le règlement du PLUi prévoit donc que le raccordement aux réseaux de chaleur existants doit être privilégié pour les constructions nouvelles qui s'implantent à proximité. Des seuils sont indiqués au regard de la faisabilité économique d'un tel raccordement.

L'obligation de raccordement ne concerne que les seuls réseaux de chaleur Rennes Nord et Rennes Est (bientôt interconnectés pour ne constituer qu'un seul et unique réseau de chaleur baptisé Rennes Nord-Est), dont la commercialisation, en ce début de concession de 18 ans, mérite d'être plébiscitée pour encourager le recours aux énergies vertes sur le territoire. Pour ces deux réseaux de chaleur le raccordement est imposé à tout nouveau projet de bâtiments neufs, extensions de bâtiments de plus d'un certain nombre de m<sup>2</sup> ou à l'occasion de tous projets de modification du dispositif de chauffage. Cette obligation de raccordement est encadrée géographiquement avec la délimitation d'un périmètre des Zones de Développement Prioritaires (ZDP) défini dans les annexes du PLUi et au sein duquel la Métropole est en capacité d'offrir aux porteurs de projet une alternative technique, environnementale et tarifaire pertinente, et dans le temps.

Au sein des ZDP, seuls sont concernés par l'obligation de raccordement :

- Les bâtiments neufs faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou partie nouvelle de bâtiment ou surélévation excédant 150 m<sup>2</sup> ou 30 % de la surface de plancher des locaux existants ;
- Les bâtiments faisant l'objet de travaux de rénovation importants : remplacement d'une installation de chauffage ou d'une installation industrielle de production de chaleur, d'une puissance supérieure à 30 kW.

Une dérogation à l'obligation de raccordement au réseau de chaleur est possible pour des motifs limités par la réglementation en vigueur.

Cette démarche est engagée dans le prolongement de la Loi Énergie-Climat n°2019-1147 qui instaure par défaut un classement automatique des réseaux de chaleur et de froid à

compter du 01/01/2022, en s'appuyant sur les dispositions du Code de l'énergie et des décrets à paraître.

### Nécessité de la règle au regard des orientations du PADD

Dans l'objectif de construire en prenant en compte les effets du changement climatique, il convient de se raccorder aux réseaux d'énergie existants ou à créer, d'intégrer une gestion optimale du cycle de l'eau, de poursuivre la dynamique en cours de réduction des déchets, d'adapter le projet aux contraintes du changement climatique, d'optimiser le fonctionnement actuel et l'extension des réseaux de chaleur. Les règles de raccordement aux réseaux visent à mettre en application les orientations 6.9, 6.10, 8.2, 9.2, 9.4 du PADD.

### Complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation intercommunales et de quartier fixent les conditions de réalisation des zones à urbaniser pour les équipements (voiries, réseaux...)

### Application territoriale selon les orientations du PADD

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

## Règles applicables dans les lotissements et permis de construire valant division foncière

---

Le règlement prévoit des règles d'application spécifiques pour les projets d'ensemble dans certaines zones afin de favoriser la densification des espaces urbains (optimisation du foncier) et appliquer une règle à l'échelle d'un projet d'ensemble (pertinence et cohérence du projet).

Le titre I du règlement "Modalités d'application du règlement" indique que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës (permis de construire valant division foncière), les règles du présent PLUi sont applicables à l'ensemble du projet dans les zones UO et 1AU.

Toutes les zones UO (UO1, UO2, UO3, ...) et 1AU avec règlement (1AUO1, 1AUI1a, ...) ou sans règlement (1AU) sont concernées.

Ce sont des zones dédiées aux projets qu'ils soient réalisés sous forme d'une opération d'initiative publique telle qu'une ZAC ou privée (lotissements, permis d'aménager). Elles permettent de mettre en œuvre les projets de densification liés au renouvellement urbain ou d'extension urbaine pour lesquelles l'optimisation du foncier est recherchée. Les règles y sont souples afin de favoriser l'innovation par un urbanisme de projet. Une fois que ces opérations seront réalisées, elles feront l'objet d'un changement de zonage lors d'une modification ou de la révision du PLUi correspondant à la morphologie créée sur ces terrains.

Dans les autres zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des lots créés afin que chaque lot ou projet puisse répondre aux règles de la zone de manière à garantir les intentions urbaines pour l'implantation du bâti le long des voies et en limite séparative, une répartition spatiale équilibrée des espaces végétalisés et non imperméabilisés au sein de l'opération.

Il s'agit également de permettre des évolutions futures sur ces terrains qui ne seraient pas garanties si les règles de la zone ne sont pas appliquées pour chaque futur terrain.

Certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles prévoient l'application de principes d'aménagement (végétalisation, gestion des eaux pluviales, ...) à l'échelle des périmètres définis par l'OAP dans un objectif d'urbanisme de projet d'ensemble visant une meilleure organisation spatiale et une optimisation du foncier.



## 7. Délimitation des zones urbaines et règles spécifiques applicables

Le découpage en zones est défini au règlement graphique et les possibilités de construire qui s'y rapportent sont intégrées au règlement littéral.

Selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les différentes zones du PLU ont été définies en croisant l'analyse morphologique des tissus urbains existants avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le respect du cadre réglementaire du code de l'urbanisme.

La détermination du zonage est effectuée à partir de :

- L'état initial de l'environnement et le projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Le croisement entre les ambiances existantes et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser qui a permis de déterminer les ambiances urbaines souhaitées.

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines couvrent ~~48,5~~ **18,6** % du territoire métropolitain (~~43 497 13 233~~ ha).

Neuf catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines et familles au sein de ces ambiances qu'elles représentent. Elles relèvent de deux ensembles différents :

### **Des zones urbaines mixtes dont la vocation principale porte sur l'habitat et les activités compatibles avec cette vocation**

**UA** : Zone de centre-ville ou centre bourg et ses extensions (\*) : collectifs et individuels denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant.

**UB** : Zone des voies de faubourgs. Elles correspondent aux voies historiques d'extension de centre et de lieu d'entrée de la ville : collectifs et individuels denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant.

**UC** : Zone des ensembles collectifs implantés librement dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble.

**UD** : Zone des secteurs d'extension du centre-ville ou centre bourg ou d'extension urbaine composés d'immeubles collectifs et individuels denses structurants l'espace public.

**UE** : Zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de formes urbaines d'habitat pavillonnaire, maison de ville, maison groupée ou isolée, ...

**UO** : Zone opérationnelle aménagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement.

**UP** : Zone de composition urbaine homogène à fort enjeu patrimonial.

Les zones urbaines mixtes représentent plus de la moitié des zones urbaines (~~7 587 7 669~~ ha soit ~~57~~ **58** % des zones urbaines).

### **Des zones urbaines d'affectation spécifique : UG et UI**

**UG** : Zone à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Des zones UG spécifiques permettent l'accueil d'autres sous-destinations.

**UI** : Zone d'activités scindée en zone UI1 pour les parcs d'activités industrielles, UI2 pour l'artisanat et le commerces de détail, UI3 pour les parcs d'activités dédiés aux bureaux, UI4 pour le parc des expositions et UI5 pour les zones d'activités à restructurer.

Les zones urbaines spécifiques représentent ~~près de 43~~ **42**% des zones urbaines (~~5 640 5 564~~ ha).

Ces 9 catégories sont divisées en différentes zones numérotées (UA1, UA2, UB1, UB2, ...) et éventuellement subdivisées en secteurs (UA1a, UA1b, UA1h...) afin de maintenir les morphologies caractéristiques de l'ambiance qu'elles dégagent ou à créer.

Dans les secteurs des zones urbaines indicés "h", le raccordement des constructions entre elles est un enjeu important pour préserver les caractéristiques morphologiques des tissus historiques tout en intégrant de nouvelles constructions.

## Zones UA

Les zones UA délimitent les centres villes ou centres bourgs et leurs extensions dans lesquels une mixité des fonctions est recherchée : y sont implantés des immeubles collectifs et individuels denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant.

Elles représentent 4 % des zones urbaines.



Elles sont composées de deux zones : UA1 et UA2 qui se distinguent par des conceptions urbaines différentes. La zone UA1 correspond au cas le plus fréquent de tissus de centre-ville constitués en bordure de rue ou d'espaces publics au fil des siècles. La zone UA2 constitue un cas particulier d'opération d'ensemble implantés librement sur le terrain selon un plan de composition d'ensemble.

- Aucun emplacement de stationnement ne peut être réalisé à rez-de-chaussée des constructions dans une profondeur de 6 m à compte de la façade sur voie dans le but de favoriser la réversibilité des rez-de-chaussée vers du commerce ou des activités de service, bureaux, ... participant ainsi à l'animation des centres villes.

## Zone UA1

La zone UA1 couvre les cœurs historiques et commerciaux des communes souvent autour de l'église. Elle concerne aussi les extensions souhaitées des centres villes. Elle comprend souvent de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial. Elle accueille les fonctions centrales de communes et de la métropole.

Outre l'habitat, on y trouve de nombreuses activités, services et équipements, lesquels structurent ce rôle central.

Cette zone présente des morphologies relativement homogènes, caractérisées par une imbrication forte du bâti avec un premier front de construction en bordure de rue et des constructions implantées à l'arrière lui conférant une certaine densité.

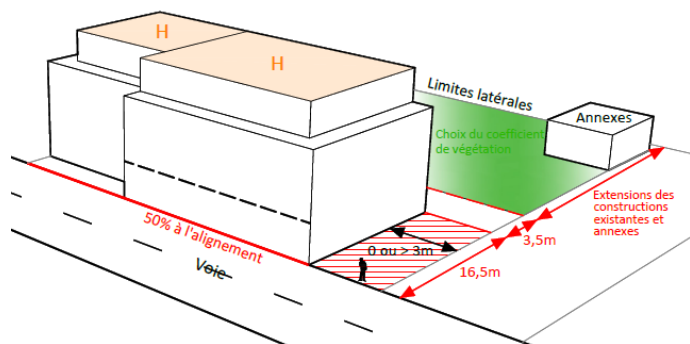
### Les objectifs principaux :

- Conforter les fonctions centrales des communes en assurant leur maintien, voire leur extension et l'accueil de nouvelles.
- Maintenir la mixité des fonctions des centres villes et centres bourgs et la vocation résidentielle (habitat collectif).
- Permettre l'accueil de commerces, services, bureaux ou d'équipements d'intérêt général.
- Respecter la morphologie, le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants.
- Pour la qualité urbaine et paysagère :
  - Un front de rue bâti par des constructions souvent mitoyennes,
  - Des constructions fortement imbriquées,
  - Respecter la morphologie, le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants,
  - Des hauteurs variables.

La zone UA1 comprend 4 secteurs qui se distinguent par la manière de construire à l'intérieur du terrain afin de respecter les morphologies existantes :

**UA1a** : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. Il s'agit de respecter les morphologies existantes des centres villes denses ou de les structurer en conservant des jardins ou des cours en fond de terrain dans les secteurs denses pour aérer les tissus urbains, lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser la nature en ville.

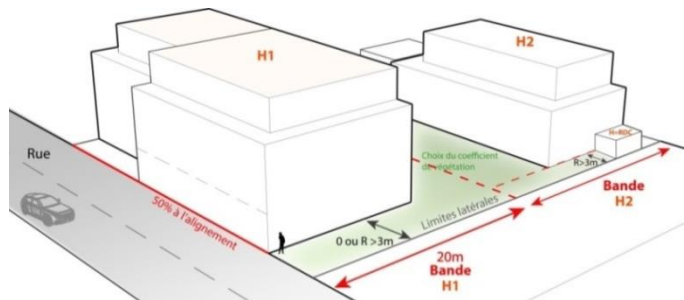
Secteur UA1a – Illustration



**UA1b** : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement pour respecter les implantations existantes de la rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière dans un objectif d'optimisation du foncier sur les secteurs qui peuvent accueillir une telle densification.

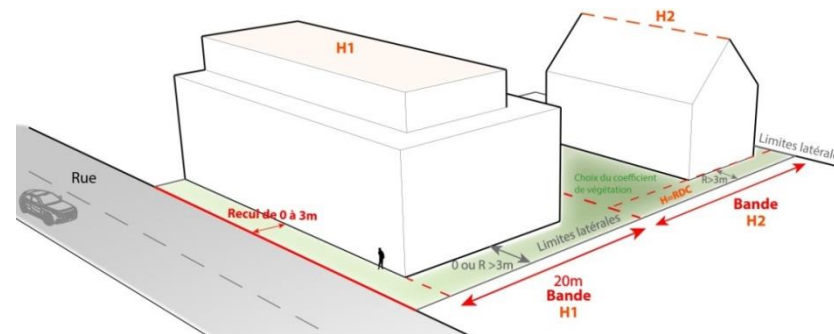
Sur voie et emprise ouverte au public, les possibilités de construire sont identiques à celles du secteur UA1a. Ce secteur permet une densification en second rang dans un objectif d'optimisation du foncier.

Secteur UA1b – Illustration



**UA1c** : Les constructions constituent un front bâti entre l'alignement de la rue et un léger recul jusqu'à 3 m. Cette souplesse d'implantation respecte l'effet de front bâti continu. De nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière dans un objectif d'optimisation foncière.

Secteur UA1c – Illustration



Pour les secteurs UA1b et UA1c, l'optimisation foncière en second rang suppose que les constructions de 1<sup>er</sup> rang soient réalisées ou intégrées au projet. Les constructions de 1<sup>er</sup> rang ne sont pas forcément implantées sur le terrain de la construction de second rang. Ces deux secteurs rendent donc constructibles les terrains dits en cœur d'îlot ou en drapeau.

**UA1h** : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue et souvent des constructions imbriquées à l'arrière. Les constructions nouvelles sont possibles. Dans ce secteur, le raccordement des constructions entre elle est un enjeu important pour préserver les caractéristiques morphologiques des tissus historiques tout en intégrant de nouvelles constructions.

Pour ces 4 secteurs, les cours doivent rester accessibles aux services de secours et d'incendie afin de préserver le patrimoine bâti et les habitants et usagers contre le risque d'incendie dans les tissus historiques fortement imbriqués.

## Zone UA2

La zone UA2 couvre les parties de centre-ville résultant d'opérations d'urbanisme conçues dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (opérations de rénovation urbaine par exemple). Elles relèvent souvent d'un parcellaire spécifique. Celui-ci est composé de parcelles bâties limitées à l'emprise du bâtiment, les espaces extérieurs étant propriété de la collectivité qui en assure la gestion.

Outre l'habitat, on y trouve de nombreuses activités, services et équipements, lesquels structurent le rôle central du centre-ville.

### Les objectifs principaux :

- Conforter les fonctions centrales de la ville en assurant leur maintien, voire leur extension et l'accueil de nouvelles.
- Maintenir la mixité des fonctions du centre de la ville et la vocation résidentielle (habitat collectif).
- Permettre l'accueil de commerces, services, bureaux ou d'équipements d'intérêt général.
- Respecter la composition générale, le patrimoine bâti existant.

La zone UA2 permet d'accueillir de nouvelles constructions dans le cadre d'une réflexion d'ensemble de la zone. Il s'agit de s'inscrire dans l'urbanisme de projet, ce qui explique que peu de règles spécifiques sont édictées.

## Zones UB

Les zones UB participent de l'ambiance urbaine des centres villes. Elles correspondent aux secteurs le long des voies historiques reliant le centre-ville à la campagne (anciens faubourgs par exemple) ou voies inter quartiers.

Le bâti est le plus souvent en bordure de rue, mais les formes urbaines et les hauteurs sont hétérogènes

Elles couvrent 1,6 % des zones urbaines.



### Les objectifs principaux :

- Poursuivre ou engager la mutation de ces faubourgs ou voies inter quartiers en évitant les constructions homogènes.
- Construire des formes architecturales diversifiées en évitant la rue corridor
- Respecter la morphologie, le patrimoine bâti existant.
- Maintenir l'aspect végétal des cœurs d'îlot et assurer une transition paysagère avec sur les secteurs limitrophes.

La zone UB favorise la densification des tissus urbains pour répondre à l'objectif d'optimisation du foncier en ville.

Elle comprend 2 zones différenciées par la manière de construire.

- En UB1, les constructions s'implantent majoritairement en bordure de voie et un fond de terrain inconstructible préserve les vues sur les voisins et participe à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- En UB2, les implantations sont libres ainsi que la localisation de la part de végétalisation exigée sur le terrain.

## Zone UB1

---

La zone UB1 correspond aux anciennes voies de faubourg qui se caractérisent par des séquences relatives aux différentes phases d'extension des communes. Selon les séquences, l'ambiance de ces voies est mixte et animée ou majoritairement résidentielle.

Le bâti bordant ces voies est le plus souvent en bordure de rue mais les formes urbaines et les hauteurs sont hétérogènes :

- Constructions de type "faubourgs",
- Immeubles plus ou moins élevés des années 1930 à nos jours implantés à l'alignement,
- Constructions parfois en recul en raison de projets d'élargissements de voirie abandonnés depuis,
- Des pavillons ou locaux d'activités sont souvent insérés entre ces immeubles collectifs.

La constructibilité est définie à partir d'une capacité théorique de construction prédéfinie et non à partir de bandes de constructibilité. La capacité de construction du terrain ne constitue donc pas le projet. Le fait de déconnecter la capacité de construction de sa répartition sur le terrain offre plus de souplesse pour l'implantation du bâti favorisant ainsi la diversité des formes urbaines recherchée.

Des failles dans le bâti doivent permettre de créer des vues vers les éléments patrimoniaux ou végétaux à l'intérieur du terrain et favorisent la diversité architecturale recherchée en évitant l'effet de rue corridor.

Les bandes d'implantation et de hauteur sont introduites pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux hauteurs afin de limiter les vues vers les terrains voisins. Elles sont donc définies en bordure de voie ou emprise ouverte au public sauf dans les cas où un élément bâti ou végétal de qualité patrimoniale est conservé dans le projet. Dans ce cas, les objectifs de densification et de préservation du patrimoine bâti et végétal se croisent : il s'agit donc de réaliser un projet de construction organisé pour préserver l'élément de qualité. C'est pourquoi, des décalages de la bande d'implantation et de hauteur dans la profondeur du terrain sont possibles sans toutefois réduire la bande de préservation du fond de terrain.



Le décalage des bandes de hauteur et d'implantation est aussi possible même s'il n'y a pas de bâtiment ou d'arbres dans une certaine limite et sous condition de végétaliser l'espace libéré et d'y interdire le stationnement automobile.

En fond de terrain, la distance minimale du recul est à la fois liée à la bande de fond de terrain et à la règle de gabarit définie par les hauteurs. Le recul est progressif en tout point de la construction et non uniquement à partir de la hauteur maximale de la construction.

La zone UB1 comprend 3 secteurs qui se distinguent par les capacités de construction possibles :

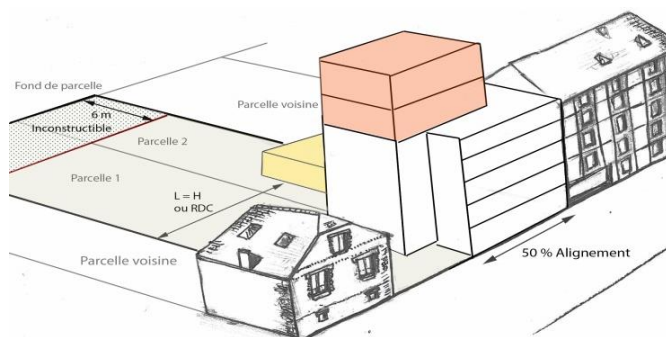
**UB1a** : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif.

**UB1b** : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif. Elle est plus importante que le secteur UB1a pour permettre une adaptation des nouvelles constructions au contexte urbain.

**UB1h** : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est moins importante pour s'adapter au paysage urbain du secteur.

Les principes d'implantation des secteurs UB1a et UB1b sont identiques.

Secteur UB1 – Illustration



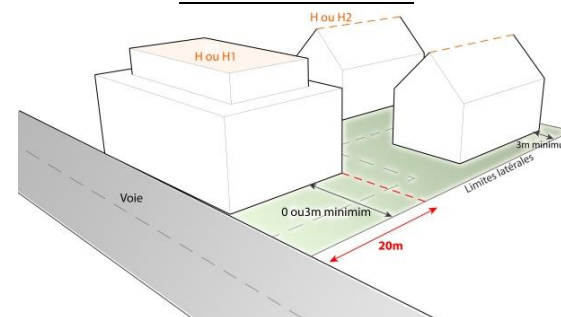
## Zone UB2

La zone UB2 correspond aux voies de faubourg des centres villes vers les entrées de ville. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie mêlant différentes formes urbaines et époques de construction.

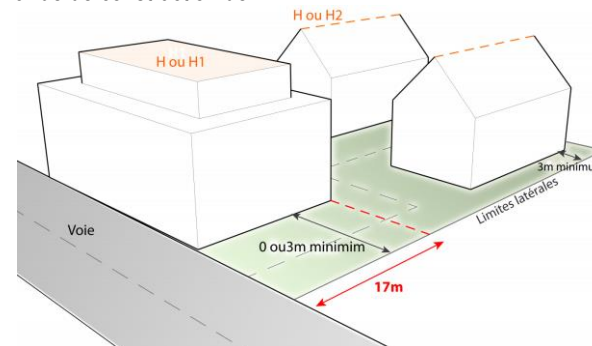
Elle comprend 2 secteurs qui se distinguent par la profondeur de la bande de construction dans le but soit de favoriser des formes urbaines nouvelles favorables à la densification sur la rue, soit de limiter l'épaisseur du bâti sur la rue au regard des tissus urbains dans lesquels la zone s'insère.

**UB2a** : Bande de construction de 20 m

Zone UB2a – Illustration



**UB2b** : Bande de construction de 17 m





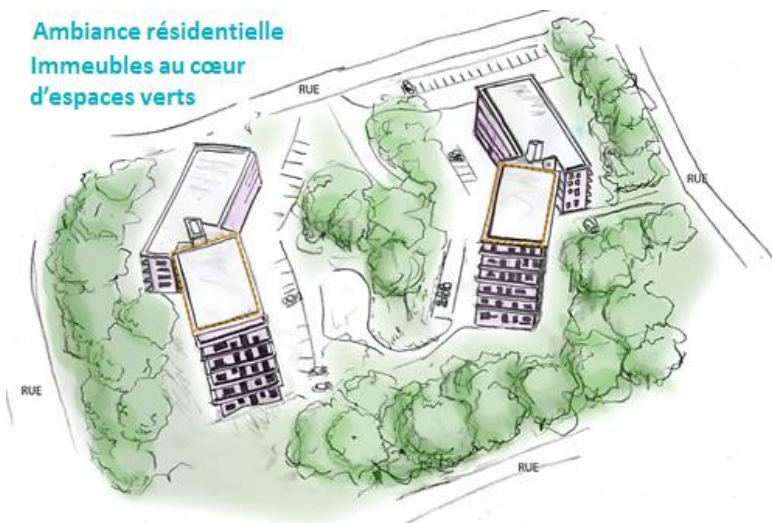
## Zone UC

Les zones UC recouvrent les ensembles collectifs implantés librement sur le terrain au sein d'espaces libres plus ou moins végétalisés.

Le bâti est souvent en rupture avec la trame environnante en termes d'implantation et de hauteur.

Elles représentent 7 % des zones urbaines.

**Ambiance résidentielle**  
**Immeubles au cœur**  
**d'espaces verts**



### Les objectifs principaux :

- Affirmer la vocation résidentielle de ces ensembles en permettant la réhabilitation/requalification et éventuellement la reconstruction des bâtiments existants.
- Maintenir les qualités paysagères de ces ensembles ou les requalifier.
- Intégrer les constructions neuves dans la composition d'ensemble existante et son contexte géographique et patrimonial.
- Favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes dans un objectif de transition énergétique.

Deux zones sont distinguées selon le statut des espaces libres : UC1 où les immeubles sont implantés librement sur le terrain dont les espaces libres sont privés et UC2 où les constructions sont implantées au sein d'un espace vert public, les constructions disposant de peu d'espace privé en pied d'immeuble.

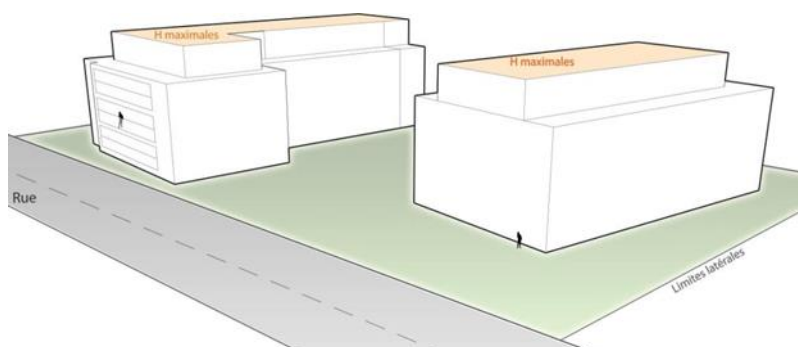
## Zone UC1

La zone UC1 couvre le plus souvent les ensembles immobiliers construits, d'une part, dans les années 1950-1970 dans les secteurs péricentraux, et, d'autre part, ceux plus récents réalisés en quartier périphérique.

Elle comprend 2 secteurs qui se distinguent par la manière de s'insérer dans le tissu existant :

**UC1** : Respect du plan de composition d'ensemble

Secteur UC1 - illustration



**UC1h** : Respect de l'implantation des constructions voisines

L'implantation des nouvelles constructions doit s'inscrire dans la composition d'ensemble existante et son contexte géographique et patrimonial. Le coefficient de végétalisation et la règle de gestion des eaux pluviales structurent les espaces libres.

De même, pour favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes, la surélévation d'un niveau supplémentaire est possible.

## Zone UC2

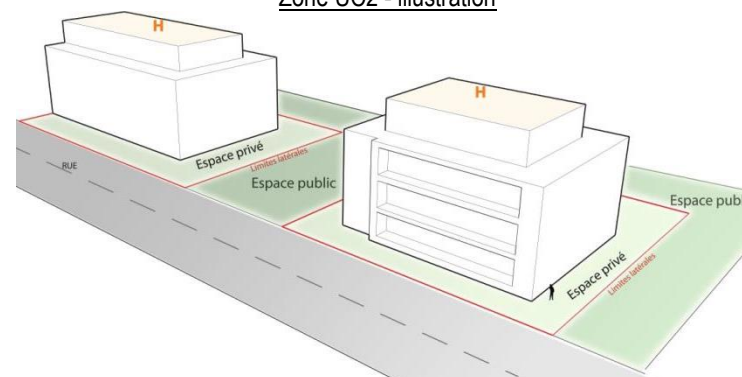
La zone UC2 comprend les ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace vert public. Ces constructions ne comportent pas ou très peu d'espace privé en pied d'immeuble. Ils ont été le plus souvent conçus dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Ces opérations relèvent souvent d'un parcellaire spécifique. Celui-ci est composé de parcelles bâties limitées dans la plupart des cas à l'emprise du bâtiment, les espaces extérieurs étant propriété de la collectivité qui en assure la gestion.

Ces ensembles composés de secteurs à dominante résidentielle sont organisés sous forme de tours et d'immeubles de hauteurs diverses.

Cette zone ne comprend pas de secteurs.

Zone UC2 - illustration



L'implantation des nouvelles constructions peut s'inscrire librement.

Pour favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes, la surélévation d'un niveau supplémentaire est possible.

## Zones UD

Les zones UD à dominante résidentielle accueillent des constructions d'habitat diversifiées. Elles permettent à la fois une mixité de fonctions (activités diverses, dont commerces et services) et d'habitat (individuel/collectif). Ces ensembles parfois hétérogènes assurent dans divers cas des transitions entre les secteurs pavillonnaires homogènes et les tissus plus denses.

Ils correspondent aussi à des voies secondaires de quartier et à certaines voies de contournement. Ils sont essentiellement situés dans les quartiers péricentraux. Des opérations de collectifs de faible gabarit préexistent souvent et bordent des voies de desserte traditionnelle des îlots urbains.

Elles correspondent à 3% des zones urbaines.



### Les objectifs principaux :

- Favoriser la vocation résidentielle par de l'habitat collectif dont les gabarits sont en rapport avec la taille et la fonction des voies.
- Poursuivre ou engager la mutation de ces voies en évitant les constructions homogènes.
- Construire des formes architecturales diversifiées en évitant la rue corridor.
- Respecter la morphologie, le patrimoine bâti existant.
- Maintenir l'aspect végétal des cœurs d'îlot et assurer une transition paysagère sur les secteurs limitrophes.
- Participer de la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.

Les zones UD favorisent la densification des tissus urbains pour répondre à l'objectif d'optimisation du foncier en ville.

Elles comportent deux zones qui se différencient par l'implantation des constructions par rapport aux voies :

- UD1 où les constructions doivent s'inscrire majoritairement en bordure de rue.
- UD2 où les constructions s'implantent en bordure de rue ou en léger recul.

## Zone UD1

La zone UD1 correspond aux secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. Ces voies se caractérisent par un bâti parfois hétérogène mais majoritairement en bordure de voie pouvant mêler différentes formes urbaines et époques de construction.

La zone UD1 comprend 2 secteurs :

**UD1** : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers des constructions collectives intermédiaires.

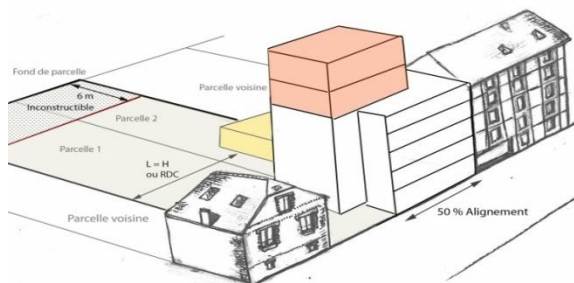
**UD1h** : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est moins importante pour s'adapter au paysage urbain du secteur.

Des failles dans le bâti doivent permettre de créer des vues vers les éléments patrimoniaux ou végétaux à l'intérieur du terrain et favorisent la diversité architecturale recherchée en évitant l'effet de rue corridor.

Les bandes d'implantation et de hauteur sont introduites pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux hauteurs afin de limiter les vues vers les terrains voisins. Elles sont donc définies en bordure de voie ou emprise ouverte au public sauf dans les cas où un élément bâti ou végétal de qualité patrimoniale est conservé dans le projet. Dans ce cas, les objectifs de densification et de préservation du patrimoine bâti et végétal se croisent : il s'agit donc de réaliser un projet de construction organisé pour préserver l'élément de qualité. C'est pourquoi, des reports de la bande d'implantation et de hauteur dans la profondeur du terrain sont possibles sans toutefois réduire la bande de préservation du fond de terrain.

**Le décalage des bandes de hauteur et d'implantation est aussi possible même s'il n'y a pas de bâtiment ou d'arbres dans une certaine limite et sous condition de végétaliser l'espace libéré et d'y interdire le stationnement automobile.**

Secteur UD1 - illustration



Les principes de constructibilité sont identiques à ceux de la zone UB1 mais la volumétrie y est moins importante.

La constructibilité est définie à partir d'une capacité théorique de construction prédéfinie et non à partir de bandes de constructibilité. La capacité de construction du terrain ne constitue donc pas le projet. Le fait de déconnecter la capacité de construction de sa répartition sur le terrain offre plus de souplesse pour l'implantation du bâti favorisant ainsi la diversité des formes urbaines recherchée.

En fond de terrain, la distance minimale du recul est à la fois liée à la bande de fond de terrain et à la règle de gabarit définie par les hauteurs. Le recul est progressif en tout point de la construction et non uniquement à partir de la hauteur maximale de la construction.

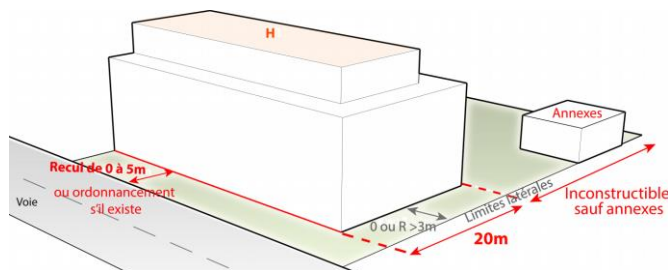
## Zone UD2

La zone UD2 correspond aux secteurs d'extension du centre-ville accueillant un tissu hétérogène composé de collectifs et d'individuels.

La zone UD2 comporte 5 secteurs qui se distinguent par la possibilité ou non de construire en second rang et la profondeur de la bande de construction dans le but soit de favoriser des formes urbaines nouvelles favorables à la densification sur la rue, soit de limiter l'épaisseur du bâti sur la rue au regard des tissus urbains dans lesquels la zone s'insère.

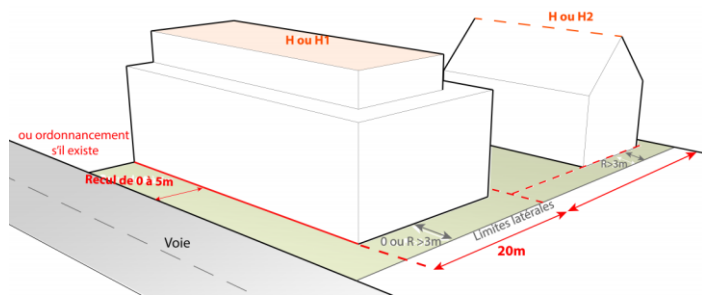
**UD2a** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande de construction est limitée à 20 m.

Secteur UD2a - illustration



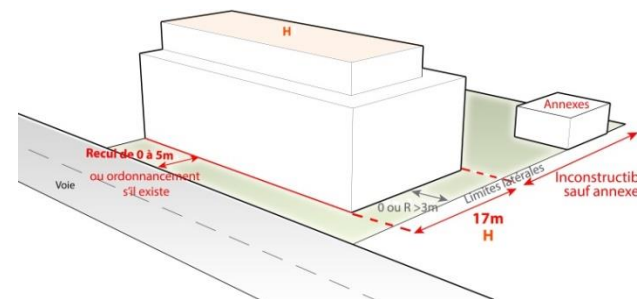
**UD2b** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande de construction est de 20 m.

Secteur UD2b - illustration



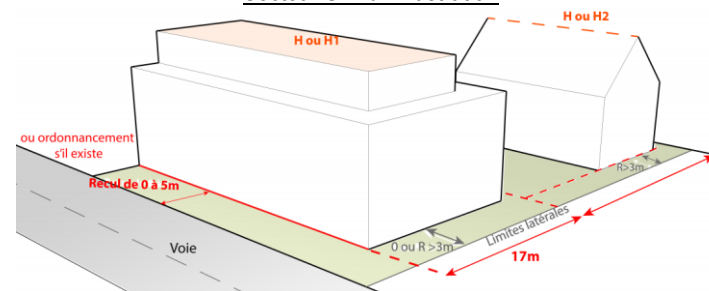
**UD2c** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande de construction est limitée à 17 m.

Secteur UD2c - illustration



**UD2d** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande de construction est de 17 m.

Secteur UD2d - illustration



**UD2h** : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti plus ou moins en retrait de la rue. De nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

## Zones UE

Les zones UE correspondent aux secteurs à dominante résidentielle des communes développés sous la forme urbaine d'habitat pavillonnaire et maisons de ville. Ces quartiers comportent peu de mixité fonctionnelle.

Elles sont délimitées sur **près de 36 %** des zones urbaines.



### Les objectifs principaux :

- Assurer l'adaptation de ce bâti (extensions et surélévations) aux exigences de confort et aux besoins nouveaux dans le respect de la forme bâtie.
- Préserver le caractère végétal afin qu'un potentiel végétal complémentaire aux espaces verts publics soit préservé.
- Favoriser une architecture aussi bien conforme à l'histoire du quartier que contemporaine, en assurant le respect à la fois de l'identité et de la conception originale.
- Adapter les évolutions du bâti au contexte morphologique et paysager du site (prise en compte des spécificités du parcellaire, de la hauteur, de la forme du bâti).

Les zones UE sont découpées en 4 zones qui se distinguent par les formes urbaines ou le niveau d'équipement :

- UE1 : Maisons de ville implantées majoritairement en bordure de rue.
- UE2 : Habitat groupé et lotissements pavillonnaires implantés en recul ou dans le respect d'un ordonnancement.
- UE3 : Maisons isolées sur de grands terrains implantées en recul et offrant la possibilité de divisions foncières.
- UE4 : Secteur majoritairement individuel à restructurer.



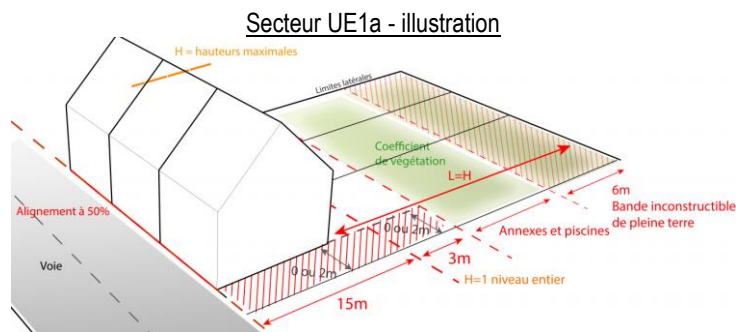
## Zone UE1

La zone UE1 couvre les secteurs de maisons de ville. Elles forment un bâti homogène, le plus souvent en bordure de rue. Les jardins sont essentiellement situés en fond de terrain.

Elle comprend 3 secteurs distincts par la possibilité de construire en fond de terrain :

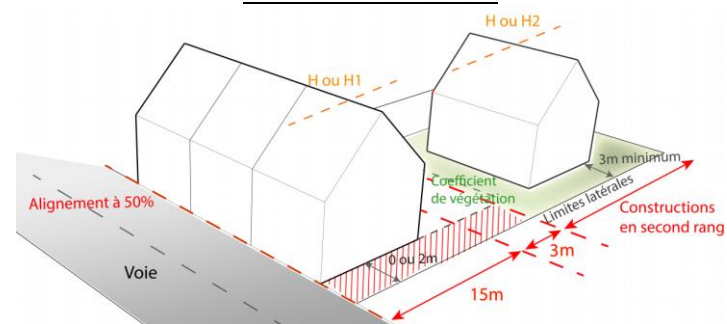
**UE1a** : Les constructions sont majoritairement en bordure de rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière afin de respecter la morphologie existante et conserver des jardins en fond de terrain participant à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain sur ces secteurs de forte densité.

La densification s'opère donc par division parcellaire dans le sens de la longueur perpendiculairement à la voie.



**UE1b** : Les constructions sont majoritairement en bordure de rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière pour maintenir les morphologies existantes en autorisant une densification à l'arrière de la taille des terrains le permettant. Des jardins sont préservés à l'arrière du premier rang de construction et du second rang de construction.

Secteur UE1b - illustration



**UE1h** : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue.

Dans ces trois secteurs, les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'environnement déjà bâti et de la trame paysagère existante.

La volumétrie des constructions se définit à partir des règles d'implantation, du coefficient de végétalisation (\*) et d'une hauteur maximale en fonction du contexte urbain et paysager des voies dans lequel elles s'insèrent.

Des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux bâtis ou végétal dans la profondeur du terrain sont recherchées.

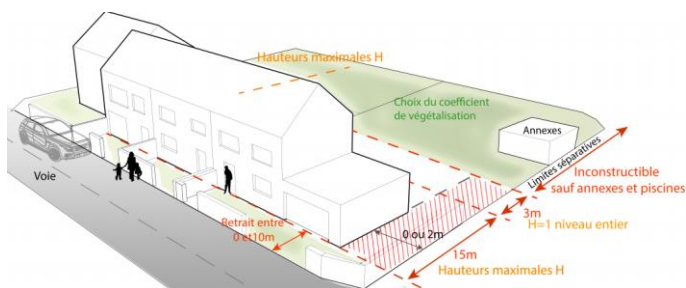
## Zone UE2

La zone UE2 correspond aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé. Les maisons sont souvent en recul des voies ou respectent un ordonnancement par rapport à la rue.

La zone UE2 comprend 6 secteurs :

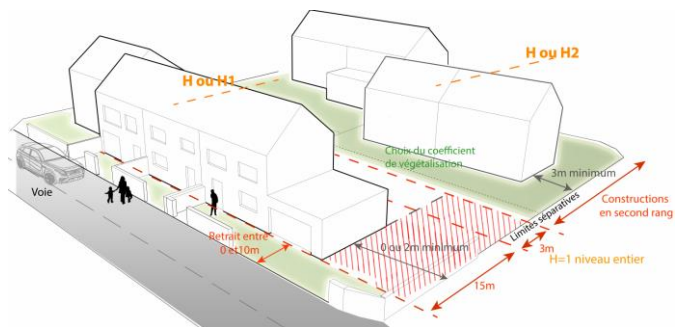
**UE2a** : L'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière afin de préserver des espaces végétalisés dans les fonds de terrain.

Secteur UE2a - illustration



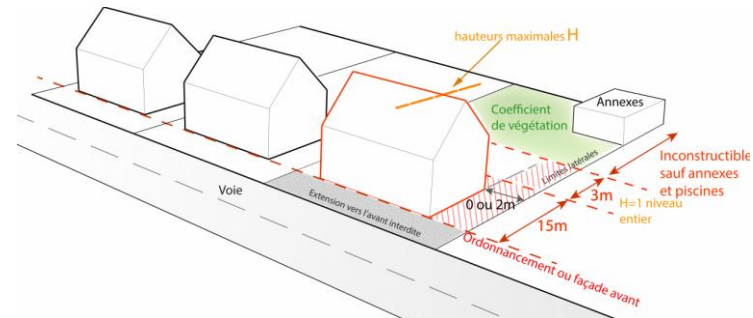
**UE2b** : L'implantation sur voie est variable et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière dans le but de poursuivre la densification déjà opérée dans certains secteurs ou de l'encourager dans l'objectif d'optimisation du foncier.

Secteur UE2b - illustration



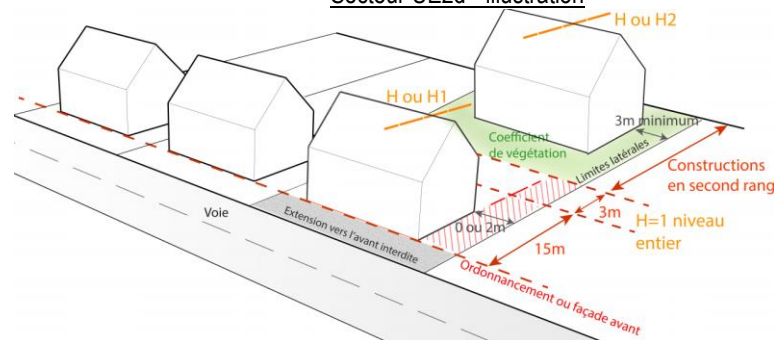
**UE2c** : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer ou la façade avant des constructions voisines et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. L'objectif est de préserver les ordonnancements ou les principes des implantations sur voie existantes créés dès l'origine de ces quartiers pour maintenir la morphologie existante et le caractère végétal des jardins.

Secteur UE2c - illustration



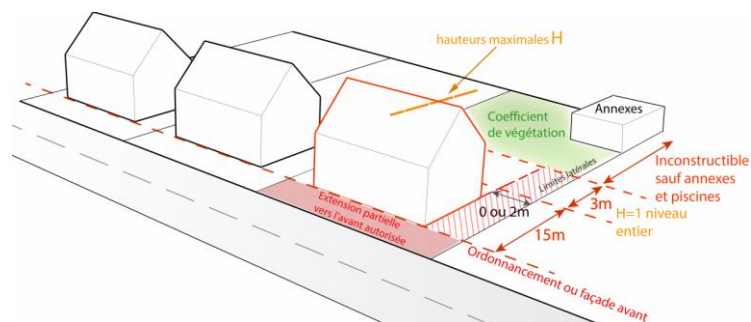
**UE2d** : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière. Le but de préserver les ordonnancements ou le principe des implantations sur voies existantes créés dès l'origine de ces quartiers pour maintenir la morphologie existante comme en secteur UE2c mais tout en permettant la densification déjà opérée dans certains secteurs ou en l'encourageant afin d'optimiser le foncier. Ces secteurs correspondent à des parcelles dont la taille est suffisante pour assurer cette densification en maintenant une part de jardin végétalisé.

Secteur UE2d - illustration



**UE2e** : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et des extensions partielles sont autorisées à l'avant pour permettre les évolutions du bâti lié aux nouveaux modes de vie et besoins sans que cela ne perturbe la lecture de l'ordonnancement d'origine. Les jardins sont préservés dans le fonds de terrain. La taille des terrains et la morphologie ne permettent pas la densification de terrain.

Secteur UE2e – illustration



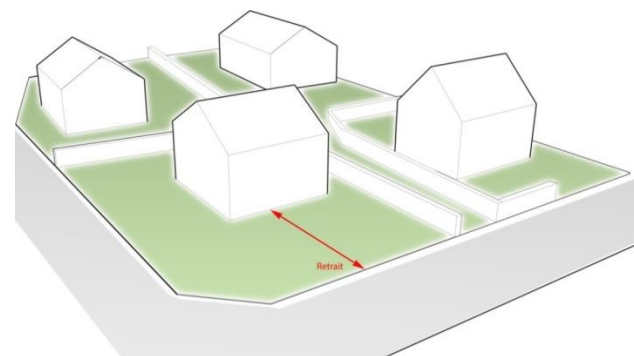
**UE2h** : L'implantation du bâti respecte la composition historique ou d'origine (ex: fermes historiques ou opérations récentes). L'implantation sur voie est variable et s'adapte à l'organisation bâtie existante du secteur. Les constructions perpendiculaire ou parallèle à la voie ainsi que des constructions en recul important sont autorisées. Les règles d'implantation et de hauteur permettent d'intégrer les nouvelles constructions sans dénaturer la composition d'origine.

## Zone UE3

La zone UE3 correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire. Les divisions parcellaires sont encouragées en les encadrant pour améliorer la structuration urbaine de ces secteurs. Un coefficient de végétalisation permet de limiter les emprises bâties pour conserver une part importante de végétation.

La zone UE3 ne comporte pas de secteurs.

Zone UE3 - illustration



## Zone UE4

La zone UE4 s'applique aux secteurs d'habitat majoritairement individuel à restructurer. Ils sont partiellement bâtis, peu structurés et parfois peu équipés mais insérés dans des tissus urbains constitués ou soumis à des nuisances liées au bruit ou la pollution atmosphérique.

Cette zone est inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles.

### Les objectifs principaux

- Maintenir les affectations actuelles de ces secteurs sous réserve de leur compatibilité avec celles environnantes.
- Éviter un renforcement de l'urbanisation au regard des caractéristiques actuelles de ces secteurs en permettant néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti dans l'attente de l'équipement de ces secteurs.

Elle ne comprend pas de secteur.

L'urbanisation est limitée à la gestion et à l'évolution du bâti existant. Les extensions doivent être en conformité avec la morphologie dominante (prolongement du bâti existant). Elles sont implantées soit majoritairement à l'alignement ou dans le respect de l'ordonnancement du bâti existant lorsqu'il existe. Les extensions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative ou en cas de retrait de celle-ci, maintenir un recul limitant les vis-à-vis.

Un coefficient d'emprise au sol réduit est fixé afin de ne pas favoriser un étalement de l'urbanisation.

## Zones UG

Les zones UG sont des zones spécifiques à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elles concernent **près de 21 %** des zones urbaines.



Sept zones UG sont distinguées en raison des vocations plus ou moins limitées qui y sont autorisées :

- UG1 et UG2 : Zones spécialisées, l'accueil d'une certaine mixité en terme d'équipements de natures diverses, d'hébergements et toutes autres constructions liées au fonctionnement de cet ensemble est autorisée (équipements administratifs, d'enseignement, sportifs, militaires, ...).
- UG3 : Zone dédiée aux activités nécessaires au fonctionnement du service public aéroportuaire, aux activités, commerces et services liés à l'aéroport de Rennes-Saint Jacques de la Lande
- UG4 : Zone correspondant aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- UGf : Zone dédiée au domaine ferroviaire aux abords des gares ou pour les grandes emprises ferroviaires.
- UG1 : Zone dédiées aux équipements d'intérêt collectif et autres types d'activités liées aux sports, loisirs et hébergements touristiques.

- UGn: Zone correspondant aux espaces naturels dans lesquels sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics en relation avec une vocation de sport et de loisirs.

#### Les objectifs principaux

- Prendre en compte les caractéristiques propres à ces ensembles (à la fois en terme de parcellaire, de forme urbaine, de composition et d'occupation des espaces libres), très variables selon les époques de construction ou les fonctions accueillies.
- Assurer une bonne articulation de ces ensembles avec les tissus urbains environnants.
- Permettre à ces secteurs d'évoluer pour répondre aux besoins des habitants et aux nouvelles pratiques en s'inscrivant dans la composition urbaine d'ensemble de l'équipement.

Dans les zones UG1 et UG2, le bâti est le plus souvent en bordure de rue, mais les formes urbaines et les hauteurs sont hétérogènes.

Dans les zones UG3, UGf, UGI et UGn, le bâti est implanté librement pour des raisons de fonctionnalité et d'insertion paysagère. Les formes urbaines et les hauteurs sont hétérogènes.

## Zone UG1

Cette zone regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de services publics, les hébergements et quelques activités liés à la vocation de la zone.

Les constructions par leur volumétrie et leur implantation permettent une mise en scène de l'équipement en relation avec l'espace public qui le borde.

Leur implantation en bordure de rue est à conforter en permettant des constructions à l'arrière. Ces équipements relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG1 comprend 3 secteurs :

**UG1a** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de rue qu'il convient de conforter en permettant des constructions à l'arrière. Des règles de prospect encadrent la hauteur et l'implantation des constructions aux abords des autres zones limitrophes pour gérer les transitions morphologiques en raison de la forte densité bâtie aux alentours de ces secteurs eux-mêmes très denses.

**UG1b** : Les constructions constituent un front bâti en bordure de rue qu'il convient de conforter en permettant des constructions à l'arrière sans avoir à gérer les ruptures morphologiques, la taille des terrains et leur configuration le permettant.

**UG1h** : Ce secteur correspond aux secteurs d'équipements à fort enjeu patrimonial. La volumétrie des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins.

L'objectif consiste à intégrer les équipements dont les vocations sont en rupture avec les tissus urbains environnant tout en respectant de la morphologie environnante pour assurer l'inscription du projet dans la trame urbaine en bordure de voies et une hauteur maximale conditionnée par l'application d'un gabarit de limite de zone.



## Zone UG2

---

Cette zone regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de services publics, les hébergements et quelques activités liés à la vocation de la zone.

Les constructions par leur volumétrie et leur implantation permettent une mise en scène de l'équipement en relation avec l'espace public qui le borde.

Leur implantation est liée aux besoins des équipements. Ces équipements relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG2 comprend 3 secteurs :

**UG2a** : Les constructions s'implantent librement mais des règles de prospect encadrent la hauteur et l'implantation des constructions aux abords des voies et des autres zones limitrophes afin de gérer les ruptures morphologiques avec les constructions voisines souvent de type pavillonnaire.

**UG2b** : Les constructions s'implantent librement, la taille et la configuration des terrains permettant d'assurer les transitions morphologiques.

**UG2h** : Ce secteur correspond aux secteurs d'équipements à fort enjeu patrimonial. La volumétrie des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins. L'implantation des constructions aux abords des voies et des autres zones limitrophes respecte des prospects afin de gérer les ruptures morphologiques avec les constructions voisines souvent de type pavillonnaire.

## Zone UG3

---

Cette zone correspond au domaine aéroportuaire. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement du service public aéroportuaire, aux activités, commerces et services liés à l'aéroport.

Cette zone doit être confortée et son développement relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières en rupture avec la morphologie environnante en raison de sa vocation particulière.

La zone UG3 ne comporte pas de secteur.

Compte tenu du caractère particulier de la zone aéroportuaire et des équipements susceptibles d'obéir à des contraintes spécifiques, le règlement n'a pas fixé de règle particulière.

## Zone UG4

---

Cette zone correspond aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG4 ne comporte pas de secteur.

Compte tenu du caractère particulier de cette zone à vocation de locaux techniques et industriels des administrations et assimilés (stations d'épuration, déchèterie, ...) ou de jardins familiaux, le règlement n'a pas fixé de règle particulière.

Cette zone est particulièrement appliquée en campagne sur les stations d'épuration et autres équipements techniques existants ou à créer qui n'ont pas vocation à intégrer d'autre vocation.



## Zone UGf

---

Cette zone correspondant au domaine ferroviaire aux abords des gares ou pour les grandes emprises ferroviaires. Les constructions neuves relatives à l'activité ferroviaire, à la logistique urbaine y sont autorisées car compatibles avec la vocation de la zone qui présente des opportunités foncières pour développer ce type d'activités.

Les autres possibilités offertes doivent se faire au sein de constructions existantes afin de privilégier.

### Les objectifs principaux

- Permettre l'accueil et le fonctionnement des activités et assurer les besoins futurs en matière d'adaptation du réseau ferroviaire.
- Développer des fonctions plus diversifiées au niveau du pôle d'échanges principal que constitue la gare, en y accueillant notamment des activités commerciales, hôtelières, tertiaires et de services.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UGf ne comporte pas de secteur.

Compte tenu du caractère particulier de la zone ferroviaire et des équipements susceptibles d'obéir à des contraintes spécifiques, le règlement n'a pas fixé de règle particulière.

Elle est appliquée aux abords des gares et le long des voies ferrées en zone urbaine.

## Zone UGI

---

Cette zone correspond aux équipements d'intérêt collectif et autres types d'activités liées aux sports, loisirs et hébergements touristiques qui sont souvent implantés en campagne. C'est la raison pour laquelle la vocation de cette zone est limitée afin de ne pas développer l'urbanisation de ces sites.

### Les objectifs principaux

- Limiter l'urbanisation des sites localisés en campagne en confortant leur vocation.
- Accueillir les fonctions de loisirs, de sports, de détente et de découverte de l'environnement, nécessaires aux citoyens à proximité des tissus urbains.
- Intégrer des équipements à réaliser dans les paysages environnants qui participent à l'image générale de la métropole.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UGI ne comporte pas de secteur. Elle couvre notamment les centres de loisirs en campagne mais aussi des secteurs d'équipements, services ou restaurants en lien avec la vocation touristique et de loisir des lieux concernés.

## Zone UGn

---

Cette zone correspond aux espaces naturels dans lesquels sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics en relation avec une vocation de sports et de loisirs.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UGn ne comporte pas de secteur. Cette zone est souvent appliquée aux coulées vertes ou parcs urbains pour lesquels une certaine constructibilité est nécessaire pour la réalisation d'équipements.

## Zones UI

Les zones UI sont des zones spécifiques correspondant aux secteurs strictement dédiés aux zones d'activités. La mixité fonctionnelle n'y est pas favorisée en raison des nuisances que certaines activités peuvent produire.

Elles couvrent 21 % des zones urbaines.



Cinq zones UI sont différenciées pour leur vocation :

- UI1 : Parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles.
- UI2 : Parcs d'activités dédiés aux centres commerciaux et supermarchés.
- UI3 : Parcs d'activités dédiés aux bureaux.
- UI4 : Parc des expositions.
- UI5 : Zones d'activités à restructurer.

La constructibilité y est globalement définie de la même manière sauf pour les zones UI5 inconstructibles en raison du manque d'équipements et de nuisances.

### Les objectifs principaux

- Pour le commerce et les activités : Des zones et des secteurs dédiés différenciés pour assurer leur développement.
- Pour l'habitat : seuls les logements de fonction sont autorisés afin d'éviter les conflits d'usage entre activités et habitat.
- Un coefficient de végétalisation différencié selon les zones.
- Des règles qualitatives pour favoriser les continuités écologiques, limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, masquer les aires de stockage par des écrans végétaux, favoriser les continuités écologiques.
- Des règles de prospect en limite séparative.

## Zone UI1

Cette zone regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et peuvent accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Les objectifs principaux

- Maintenir la vocation artisanale et industrielle permettant d'accueillir les activités nuisantes qui ne peuvent se situer dans les autres tissus urbains.
- Éviter un phénomène de mutation latente des zones d'activités, particulièrement celles du cœur de métropole, très attractives, vers d'autres vocations (tertiaire, commerce ou logement).
- Limiter fortement l'implantation d'habitat afin d'éviter les conflits d'usage (sauf gardiennage).
- Favoriser la requalification progressive des zones par un traitement paysager et une organisation du bâti.
- Favoriser l'évolutivité des constructions des activités déjà présentes pour éviter leur relocalisation suite à une croissance ou modification substantielle d'activité.
- Favoriser la densification et l'intensification des zones d'activités pour répondre aux objectifs de sobriété foncière.
- Permettre aux projets innovants ou hybrides de trouver leur place aux seins des zones d'activités en favorisant une mixité fonctionnelle entre activités économiques.
- Accueillir les équipements collectifs d'intérêt général qui sont difficiles à implanter dans les tissus résidentiels.

Elle comprend 9 secteurs qui se distinguent par les constructions qui y sont possibles afin de s'adapter aux zones d'activités existantes et leur localisation dans les communes :

- UI1a** : Secteur préférentiellement dédié aux activités productives et commerces de gros et aux bureaux sous condition.
- UI1b** : Secteur préférentiellement dédié aux activités productives, commerce de gros activités de service avec accueil de clientèle et aux bureaux sous condition.
- ~~**UI1c** : Secteur préférentiellement dédié aux activités productives, commerces de gros, services et restauration (sans bureaux).~~

~~**UI1d** : Secteur préférentiellement dédié aux activités productives, commerces de gros, services, restauration et aux bureaux sous condition.~~

**UI1e** : Secteur spécifiquement dédié aux activités de service et autres activités en lien avec l'automobile/moto/engins agricoles (auto pôles).

**UI1f** : Secteur préférentiellement dédié aux pôles de services avec restauration situés au sein des parcs d'activités industriels.

~~**UI1g** : Secteur préférentiellement dédié aux activités productives, commerces de gros, services et aux bureaux sous condition.~~

**UI1i** : Secteur préférentiellement 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 constructions relevant de la sous-destination Industrie y sont donc autorisées sans condition ; les Entrepôts sont possibles sous condition d'être directement lié à la vocation de la zone ; les Bureaux sont admis sous réserve de respecter des conditions cumulatives de mixité fonctionnelle en étant intégrés à la même construction et de surface moins importante que l'autre sous-destination autorisée dans la zone. Ces dispositions visent à répondre aux attendus du projet de Pôle d'excellence industrielle tout en favorisant la densification sur le site dans un objectif de limitation de la consommation foncière.

Avec son fort potentiel de densification, du fait de l'envergure des fonciers disponibles, le site de la Janais permet de réaffirmer un objectif de réindustrialisation du territoire, porteuse de transition écologique de l'industrie.

~~Les bureaux, activités de service et restaurants constituent les variables entre ces secteurs.~~

Ces différents secteurs permettent de mettre en œuvre les objectifs poursuivis par le **Schéma Plan local** d'aménagement économique métropolitain (PLAE).

~~Dans toute la zone UI1, les bureaux en deçà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée sont autorisés sous conditions cumulatives dans le but de limiter la mutation de ces zones vers des parcs d'activités tertiaires. L'objectif est de maintenir la vocation d'accueil des activités~~

~~difficiles à implanter en centre-ville ou dans les quartiers résidentiels en raison par exemple des nuisances qu'elles génèrent ou du volume des constructions concernées. La règle autorisant les bureaux s'applique aux constructions mais pas aux locaux accessoires. Ainsi, dans ces zones :~~

- ~~— Les constructions autorisées dans tous les secteurs de la zone UI1 (Entrepôt, industrie et d'autres selon les zones) peuvent faire l'objet d'un projet de mixité fonctionnelle avec des bureaux si ces derniers respectent les conditions cumulatives : surface de planchers des bureaux créés inférieure à celle de l'autre sous-destination et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> et réalisation dans le même volume de construction. Dans ce cas, le projet comprend 2 sous-destinations distinctes. Par exemple, une entreprise relevant de la sous-destination Entrepôt peut réaliser des nouveaux bureaux indépendants de son activité sur maximum 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour accueillir d'autres entreprises dès lors que les conditions sont respectées. Dans le secteur UI1j délimité sur une partie du pôle d'excellence de la Janais, il n'y a pas de limite de surface pour les bureaux pour favoriser la réindustrialisation innovante de ce site important mais les autres conditions s'appliquent.~~
- ~~— Les constructions autorisées dans les secteurs UI1a et UI1b (Entrepôt, industrie et d'autres selon les zones) peuvent également faire l'objet d'un projet de mixité fonctionnelle avec des activités de service dans le respect des conditions cumulatives : surface de planchers des activités de service inférieure à celle de l'autre sous-destination et réalisation dans le même volume de construction. Dans ce cas, le projet comprend 2 sous-destinations distinctes.~~

~~Cette règle ne s'applique pas à la notion de local accessoire mais aux projets de construction comportant une mixité fonctionnelle.~~

Les zones UI1 ont pour but de conforter 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 m<sup>2</sup> 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 engendrées 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 définies 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 bureaux, des possibilités sont ouvertes dans toutes les zones UI1 en distinguant deux cas de figure bien spécifiques :

- Les bureaux liés 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 bureaux non liés directement à l'exercice d'une activité productive : sous condition de ne pas dépasser une certaine taille (500m<sup>2</sup> 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 a pour 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 sont 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 reste autorisée. Toutefois, l'extension des restaurants existants est limitée à 30% de la

surface de plancher existante dans une limite de 300 m<sup>2</sup> 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 zonage UI1b.

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. L'objectif est de conforter la vocation productive de ces zones d'activités industrielles et artisanales tout en permettant une densification par des activités en étage.

Les constructions autorisées dans tous les secteurs de la zone UI1 peuvent comporter un local accessoire répondant à la définition du PLUi (notamment le caractère indissociable du fonctionnement de la construction principale). Cette partie accessoire est alors considérée comme relevant de la même sous-destination que le principal dont elle dépend conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme.

Les constructions s'implantent en fonction de leurs besoins soit en limite séparative, soit en respectant un recul latéral pour permettre le passage de véhicules. Toutefois, en limite d'une autre zone urbaine (hors zones UI), les nouvelles constructions doivent respecter un gabarit maximal qui permet de gérer les transitions morphologiques.

Des règles qualitatives permettent de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin d'assurer un minimum de qualité architecturale et limiter l'impact visuel des constructions liées à des activités industrielles dont les volumes sont parfois importants dans le paysage urbain et en rupture avec une architecture classique d'habitation.

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 la règle de récupération de eaux pluviales pour les sous destinations artisanat et commerce de détail, industrie, entrepôt est spécifique.

Les règles spécifiques aux zones d'activités en matière de clôtures végétales visent à améliorer l'insertion paysagère de ces sites ainsi que les continuités écologiques et la part de nature en ville par le développement d'écrans végétaux en limite séparative.

Enfin, un guide de recommandations "Végétalisation et optimisation du foncier en Zone d'activité" est annexé au règlement. Cet permet de 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 pédagogique est 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.

## Zone UI2

---

Cette zone est dédiée aux centres commerciaux et supermarchés.

Les objectifs principaux :

- Conforter la vocation commerciale sur les sites dédiés à de grandes surfaces commerciales en application des ZACom du SCoT.
- Favoriser la requalification progressive des zones par un traitement paysager et une organisation du bâti.

Les destinations autorisées sont limitées pour éviter la mutation de ces zones commerciales dédiées.

Les constructions s'implantent en fonction de leurs besoins soit en limite séparative, soit en respectant un recul latéral pour permettre le passage de véhicules. Toutefois, en limite d'une autre zone, les nouvelles constructions doivent respecter un gabarit maximal qui permet de gérer les transitions morphologiques.

Des règles qualitatives permettent de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin d'assurer un minimum de qualité architecturale et limiter l'impact visuel des constructions liées à des activités industrielles dont les volumes sont parfois importants dans le paysage urbain et en rupture avec une architecture classique d'habitation.

Les règles spécifiques aux zones d'activités en matière de végétalisation visent à améliorer l'insertion paysagère de ces sites (en limites séparatives non bâties et non concernées par une voie, autour des espaces de stockage et de stationnement par le développement d'écrans de végétaux).



## Zone UI3

---

Cette zone est dédiée aux parcs d'activités de bureaux.

Elle ne comporte pas de secteur.

### Les objectifs principaux

- Conforter la vocation de parcs tertiaires sur certains sites dédiés.

Les destinations autorisées sont limitées pour éviter la mutation de ces zones tertiaires dédiées.

Les constructions respectent l'ordonnement du bâti sur la rue quand il existe. Dans les autres cas, il est aligné sur la rue ou en retrait minimal.

Les constructions s'implantent en fonction de leurs besoins soit en limite séparative, soit en respectant un recul latéral pour gérer les vis-à-vis. Toutefois, en limite d'une autre zone, les nouvelles constructions doivent respecter un gabarit maximal qui permet de gérer les transitions morphologiques.

Des règles qualitatives permettent de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin d'assurer un minimum de qualité architecturale et limiter l'impact visuel des constructions liées à des activités industrielles dont les volumes sont parfois importants dans le paysage urbain et en rupture avec une architecture classique d'habitation.

Les règles spécifiques aux zones d'activités en matière de végétalisation visent à améliorer l'insertion paysagère de ces sites (en limites séparatives non bâties et non concernées par une voie, autour des espaces de stockage et de stationnement par le développement d'écrans de végétaux).

## Zone UI4

---

Cette zone est dédiée au parc des expositions qui doit être conforté dans sa vocation.

Les constructions s'implantent en fonction de leurs besoins soit en limite séparative, soit en respectant un recul latéral pour gérer les vis-à-vis. Toutefois, en limite d'une autre zone, les nouvelles constructions doivent respecter un gabarit maximal qui permet de gérer les transitions morphologiques.

Des règles qualitatives permettent de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin d'assurer un minimum de qualité architecturale et limiter l'impact visuel des constructions liées à des activités industrielles dont les volumes sont parfois importants dans le paysage urbain et en rupture avec une architecture classique d'habitation.

Le paysage des limites séparatives non bâties, des espaces de stockage et de stationnement par le développement d'écrans de végétaux vise à améliorer l'insertion paysagère de ces sites.

Le stationnement et la gestion des eaux pluviales sont gérés sur le terrain.

## Zone UI5

---

Cette zone est dédiée aux zones d'activités à restructurer.

Elles sont partiellement bâties, peu structurées et parfois peu équipées mais insérées dans des tissus urbains constitués ou soumises à des nuisances liées au bruit ou la pollution atmosphérique.

Cette zone ne peut pas accueillir de constructions nouvelles. Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont possibles.

### Les objectifs principaux

- Maintenir les affectations actuelles de ces secteurs sous réserve de leur compatibilité avec celles environnantes.
- Éviter un renforcement de l'urbanisation au regard des caractéristiques actuelles de ces secteurs en permettant néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti dans l'attente de l'équipement de ces secteurs.

Elle ne comprend pas de secteur.

L'urbanisation est limitée à la gestion et à l'évolution du bâti existant. Les extensions doivent être en conformité avec la morphologie dominante (prolongement du bâti existant). Elles sont implantées soit majoritairement à l'alignement ou dans le respect de l'ordonnement du bâti existant lorsqu'il existe. Les extensions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative ou en cas de retrait de celle-ci, maintenir un recul suffisant pour des voies futures.

Un coefficient d'emprise au sol réduit est fixé afin de ne pas favoriser un étalement de l'urbanisation.

## Zones UO

---

Les secteurs de projets opérationnels correspondent à des sites sur lesquels un aménagement global est prévu à l'échelle d'un ensemble (îlot, d'un morceau de ville ...) pour la mise en œuvre d'un projet cohérent (en termes de programmation, de composition urbaine, ...).

Ils peuvent correspondre à différentes situations :

- Mutation d'espaces déjà urbanisés (renouvellement urbain) ou urbanisation nouvelle (extension urbaine).
- Projet d'initiative publique (communale en général) ou privée (promoteur, ...).
- Mise en place d'une procédure d'aménagement (ZAC, lotissement ...) ou pas (mais possibilité d'instaurer des outils de financement des équipements publics si nécessaire : Projet Urbain Partenarial ou Taxe d'Aménagement Majorée).

Le PLUi met en place des règles adaptées pour la mise en œuvre de ces projets : Zonages opérationnels, orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ils concernent 6 % des zones urbaines quasiment exclusivement pour des secteurs opérationnels mixtes (UO1 et UO3).

### Les objectifs principaux

Ce dispositif résulte de la nécessité de définir un corpus réglementaire souple sur la structuration viaire et îlotière précise de l'aménagement d'ensemble comme par exemples le positionnement des voiries, celui des espaces publics ou les volumétries détaillées sont encore insuffisamment définis au stade d'avancement actuel des études opérationnelles de ces secteurs.

Le zonage UO est appliqué sur les secteurs qui nécessitent un remembrement de la structure foncière ou des sites de renouvellement urbain avec regroupement parcellaire en vue de réaliser un aménagement d'ensemble nécessitant une certaine souplesse sur la structuration viaire et des îlots.

Cette zone comprend 4 secteurs distincts par les destinations de constructions qui y sont possibles :

**UO1** : Secteur dédié aux secteurs opérationnels en vue de permettre la réalisation de programmes mixtes (habitat, commerces, activités, équipements). La mixité fonctionnelle est plus ou moins forte selon les cas.

**UO2** : Secteur dédié aux zones opérationnelles dédié aux activités commerciales

**UO3** : Secteur dédié aux zones opérationnelles mixtes habitat/commerce

**UO4** : Secteur dédié aux zones d'activités productives futures ou en cours d'aménagement.

Pour ces 4 secteurs, les règles d'implantation sont souples afin de favoriser l'urbanisme de projet et l'optimisation du foncier. Elles sont souvent utilement complétées par des orientations d'aménagement et de programmation qui déterminent des objectifs de composition urbaine.

## Zone UP

La zone UP constitue des ensembles patrimoniaux d'intérêt local qu'il convient de préserver en raison de leur valeur culturelle et historique.

Ces ensembles à dominante résidentielle, caractérisés par un tissu urbain aéré, est composé de typologies bâties spécifiques (hôtels particuliers et villas de qualité du XIXème siècle) et d'ensembles urbains assez homogènes.

Cette zone concerne 0,2 % des zones urbaines.



### Les objectifs principaux

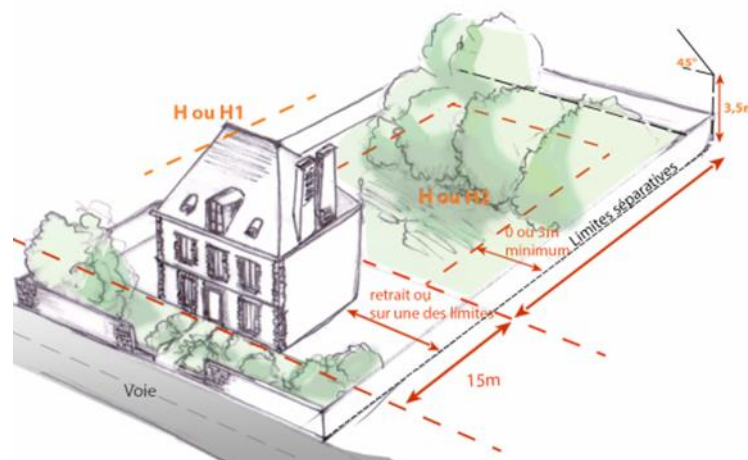
- Éviter toute mutation profonde du tissu urbain.
- Maintenir la vocation résidentielle (habitat) avec mixité possible.
- Permettre l'évolution de ces secteurs, la réhabilitation et l'adaptation du bâti existant, sans destruction ni dénaturer celui-ci.

### Les règles qualitatives favorisent :

- L'insertion des extensions et des constructions nouvelles veille à leur intégration dans leur environnement et dans la composition de la zone.
- Préserver le caractère patrimonial de ces ensembles urbains.
- Maintenir la qualité de composition urbaine et paysagère de certains ensembles notamment le caractère arboré de certaines parcelles.

Des règles particulières sont définies pour :

- Principe d'implantation des constructions dans le respect d'une harmonie d'ensemble, notamment en différenciant le bâti principal des constructions annexes.
- Les vérandas de taille importante sont préconisées sur les façades arrière, les façades sur rue recevant principalement différents ornements ou éléments architecturaux.
- Extensions, annexes\* et garages : les projets doivent rechercher une harmonie des volumes. Les extensions et les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'ordonnancement existant et de la composition.
- Implantation sur une limite latérale possible ou en retrait
- Les constructions sont privilégiées dans le prolongement des constructions existantes et dans le respect des limites séparatives.
- Les hauteurs maximales des constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de l'épannelage de la rue.



## 8. Délimitation des zones à urbaniser et règles spécifiques applicables

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux zones 1AU et 2AU sont distinguées selon le niveau d'équipement des terrains concernés au regard des constructions à y implanter.

	Zonage U	Zonage AU	
Niveau de desserte en équipements	Espaces déjà urbanisés et suffisamment équipés pour y accueillir les constructions rendues possibles par le règlement de la zone (ou bien équipements non réalisés mais prévus dans le cadre d'une ZAC ou d'un PUP dont le Programme des Equipements Publics a été approuvé)	Espaces non équipés ou insuffisamment équipés	
		1AU	2AU
Degré de définition du projet		Projets existants à la périphérie immédiate <b>ayant une capacité suffisante</b> pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.	Projets existants à la périphérie immédiate <b>n'ayant pas une capacité suffisante</b> pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
Etat d'avancement de la maîtrise foncière	Réalisée	Projet suffisamment défini pour fixer les conditions d'aménagement par une OAP de quartier Projet de la collectivité n'est <b>pas défini</b> (mais vocation future définie dans l'OAP communale)	
		Réalisée ou non	

L'ensemble des zones à urbaniser concerne moins de 3 % du territoire métropolitain (~~2 029~~ 1 983 ha) qui se décompose en :

- Zone 1AU, ouvertes à l'urbanisation qui représentent un peu plus de la moitié des zones à urbaniser (~~54~~ 54,6%, soit ~~4,47~~ 1,52% du territoire métropolitain),
- Zone 2AU non ouvertes à l'urbanisation qui couvrent moins de la moitié des zones à urbaniser (~~49~~ 45,4%, soit ~~4,38~~ 1,27% du territoire métropolitain).

### Zone 1AU

Le classement en zone 1AU s'applique lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et/ou le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (article R151-20 du code de l'urbanisme).

#### Les objectifs principaux :

- Principe de constructibilité limitée dans l'attente d'un programme d'aménagement à formaliser par un projet.
- Maintien et confortation des usages et activités existantes (activités agricoles, habitations, activités, ...) sur ces sites.
- Prise en compte du caractère non équipé ou sous-équipé de ces secteurs en lien notamment avec le zonage assainissement.
- Maintien des caractéristiques paysagères.

La localisation des principaux équipements internes à la zone est prévue par les orientations d'aménagement et, éventuellement par le règlement graphique.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AU : Lorsque qu'aucun nom de zone n'est ajouté, cela signifie que le secteur ne comporte pas de règlement spécifique. Il doit être conforme aux conditions d'aménagement et de programmation de l'orientation d'aménagement de quartier concernée.
- Le secteur 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée à la dénomination du secteur (par exemple 1AUO1, 1AUE3a, 1AUG2a, 1AUi1a, ...) : doit se conformer aux règles applicables de la zone urbaine concernée (dans l'exemple, il s'agit des zones UO1, UE3a, UG2a, Ui1a, ...).

### **Zone 2AU**

Le classement en zone 2AU s'applique lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R151-20 du code de l'urbanisme).

#### Les objectifs principaux :

- Principe de constructibilité limitée dans l'attente d'un programme d'aménagement à formaliser par une procédure de modification du PLUi.
- Éviter les occupations et utilisations qui pourraient éventuellement compromettre à terme l'urbanisation en cohérence avec les options du PADD et du SCoT du Pays de Rennes, celle-ci devant s'inscrire dans un aménagement d'ensemble avec la réalisation d'un équipement adapté du secteur.
- Maintenir les activités ou occupations existantes en autorisant des extensions mesurées sous réserve toutefois de ne pas compromettre la réalisation future de l'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation des terrains classés en zone 2AU est envisagée à terme. Elle nécessitera une modification ou d'une révision du PLU.

La zone 2AU étant par nature inconstructible, seuls les équipements techniques liés aux différents réseaux et certaines installations ou constructions (ex : jardins familiaux ou partagés relevant des équipements d'intérêt collectif) permettant de gérer les usages sur ces secteurs avant que l'opération ne démarre sans contrarier l'aménagement d'ensemble, sont autorisés. Les autres constructions nouvelles sont interdites car les terrains n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Il convient aussi de prendre en compte les constructions existantes dans cette zone et d'autoriser les travaux portant sur ces constructions, ainsi que leur extension mesurée.

## 9. Délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières et règles spécifiques applicables

En application de l'article R151-22, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ont été classés en zone agricole dite "zone A".

En application de l'article R151-24, ont été classés en zones naturelles et forestières dites "zones N", les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Deux grandes zones naturelles sont distinguées afin de hiérarchiser les niveaux de protection selon la sensibilité écologique des milieux naturels :

- Zone N : Zone de protection des espaces naturels en raison de leur intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers.
- Zone NP : Zone de protection stricte des espaces naturels exceptionnels à protéger au titre de leur caractère de réservoir de biodiversité

Les zones agro-naturelles (A, N et NP) concernent 78,6 % du territoire métropolitain.

Les zones agricoles hors secteurs constructibles (STECAL) représentent 45 % du territoire métropolitain.

Les zones naturelles hors secteurs constructibles (STECAL) concernent 33 % du territoire métropolitain (13 % pour les zones N et 20 % pour les zones NP).

### Zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Elle comporte 5 catégories de secteurs constructibles de taille et de capacité limitées :

- **Aa** pour l'agriculture diversifiée
- **Aeq** pour les équipements d'intérêt collectif
- **Aen** pour l'énergie
- **Ah** pour les hameaux d'habitat
- **Ai** pour les extensions (\*) d'activités non agricoles ;
- **Al** pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs ;
- **Ag** pour ~~les aires d'~~ l'accueil des gens du voyage ;
- **Ay** pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les espaces situés en campagne revêtent des caractères multiples (espaces agricoles, boisés, naturels, hameaux, constructions isolées, certains sont soumis à des risques naturels, ...).

En application de l'article R151-22, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ont été classés en zone agricole dite "zone A".

Cette zone spécialisée recouvrant les espaces à protéger en raison de la richesse des terrains agricoles comprend :

- Les espaces agricoles à l'exception de ceux comportant une sensibilité écologique répondant aux critères de classement des zones naturelles ou forestières.
- Les espaces agricoles concernés par une trame "perméabilité écologique à encourager" définie par le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015. Ils sont classés en zone agricole dès lors qu'ils ne sont pas concernés par des enjeux spécifiques de connexion écologique entre deux espaces naturels.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière sauf ceux localisés au milieu de la trame verte et bleue ou au sein des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique, qui sont classés en zone naturelle ou forestière.



- Les habitations et activités non agricoles dès lors qu'elles sont situées dans un espace agricole.

La zone agricole répond ainsi à l'objectif du PADD de conforter les activités agricoles existantes et favoriser les circuits courts et la vente directe.

#### Les objectifs principaux :

- Préserver l'occupation des sols pour l'agriculture
- Permettre aux exploitants agricoles de développer leurs activités et de se moderniser.
- Assurer la pérennité du paysage de bocage rennais.
- Prendre en compte les nouvelles pratiques de découverte des milieux naturels dans les périphéries urbaines favorisant certaines formes de mixité d'usages.

Les nouvelles constructions, quelle que soit leur nature, qui sont autorisées dans cette zone doivent s'inscrire dans le contexte géographique et patrimonial du site concerné et veiller à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

Cette zone est affectée principalement à l'activité agricole. Ainsi, **les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées. Elles sont toutefois soumises à des conditions qui visent à les intégrer au mieux dans le paysage (respect de la topographie) et à limiter leur impact sur l'environnement naturel.

Afin de conforter l'activité agricole dans cette zone, les constructions agricoles peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et aux limites séparatives, leur hauteur et leur emprise au sol n'est pas limitée pour s'adapter aux besoins générés par ce type d'activités. Ces constructions doivent néanmoins respecter la topographie du site dans lequel elles s'insèrent afin de maintenir les qualités paysagères du bocage rennais. Ainsi, ces règles qualitatives imposent pour les plateformes ou les constructions de veiller à leur implantation et leur volumétrie en fonction du site et, en particulier, à ne pas masquer des vues sur le grand paysage ou des éléments patrimoniaux par leur importance ou leur hauteur.

Dans le cadre de la **diversification des activités de production**, les agriculteurs sont autorisés à créer des activités d'hébergement hôtelier et touristique mais uniquement au sein d'habitations existantes ou par changement de destination d'un édifice patrimonial identifié au règlement. Ils peuvent aussi vendre leur production au sein de constructions neuves ou existantes. L'objectif est double : conforter l'activité agricole et préserver les constructions

ayant un intérêt patrimonial (témoin des anciennes fermes le plus souvent) en leur donnant un nouvel usage adapté aux besoins actuels. Ces dispositions sont encouragées par le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015.

De nouvelles constructions pour **les logements des agriculteurs** peuvent être réalisées sous conditions de nécessité d'une présence sur les lieux et d'une proximité de l'exploitation. Pour ces raisons, leur nombre est limité à un logement par exploitation avec, toutefois, la possibilité de réaliser un local de gardiennage dans les bâtiments de l'exploitation. L'objectif est d'éviter le mitage de la campagne par des constructions non agricoles qui risquent à terme de gêner l'activité des exploitations agricoles ou forestières.

Les constructions **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** sont également autorisées en zone agricole dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemple : éolienne, poste de transformation électrique, château d'eau, ...). Les parcs de production électrique photovoltaïques sont possibles mais soumis à condition afin d'éviter la consommation de foncier agricole et naturel. Ces activités peuvent donc se développer sur les constructions existantes ou nouvelles. Dans le cas de la réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol, une condition de respect de l'article L.194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est introduite pour ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique. L'installation ne doit pas non plus être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Ces conditions renforcent l'objectif de privilégier l'activité agricole et la préservation des espaces agricoles et naturels.

**Les logements non agricoles existants** dans la zone agricole, peuvent faire l'objet d'une extension. Cette extension correspond au maximum au doublement de la construction dans la limite d'une emprise au sol totale (extension + existant). Ces dispositions ont pour but de limiter la création de nouveaux logements dans la campagne comme le prévoit le SCoT du Pays de Rennes approuvé en mai 2015.

La création de **nouveaux logements pour les non agriculteurs** par construction neuve est interdite en zone agricole. Les nouveaux logements sont possibles uniquement par changement de destination d'un édifice patrimonial identifié au règlement sous conditions de surface minimale et d'éloignement des exploitations agricoles. Ces mesures visent à la fois à pérenniser les activités agricoles et favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti identifié. Ces principes sont compatibles avec le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015. L'esprit de la règle en campagne est de limiter le nombre de logements mais en même temps de

maintenir le patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ce qui suppose de rendre possible de nouveaux usages. Il est donc possible de créer du logement dans tout le volume existant d'un PBIL. L'emprise au sol permet ici de limiter le nombre de logements. Pour les manoirs et châteaux identifiées au PBIL ou Monument historique, leur destination initiale était du logement. Une souplesse est accordée pour leur retour à la destination logement quand elle a évolué dans le temps. La règle de changement de destination est exprimée en surface de plancher en raison de leur surface habitable importante, sur plusieurs niveaux. Des conditions de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnement des façades, rythme des ouvertures, décors, ...etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et de création de logements respectant une double orientation d'une surface minimale de plancher permet de limiter le nombre de nouveaux logements en campagne tout en favorisant l'entretien et le maintien de ces édifices patrimoniaux.

De même, les aires de stationnement y sont autorisées sous réserve d'un traitement paysager en rapport avec la qualité du site.

La réalisation **d'annexes aux logements non agricoles** est possible dans la limite d'une emprise au sol, d'une hauteur et à proximité du logement afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'éparpillement des constructions en campagne.

Certaines **activités non agricoles** peuvent être créées au sein de la zone agricole mais uniquement par changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local qui ont une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> et situées à une distance suffisante des exploitations agricoles ou forestières en activité ou qui ont cessé depuis plus de 3 ans. Ces activités sont limitées aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces dispositions visent à la fois à favoriser l'entretien et la réhabilitation du patrimoine bâti en lui donnant un nouvel usage et à ne pas gêner les activités agricoles en activités qui sont susceptibles d'être reprises dans le respect des orientations du SCoT approuvé en 2015. Les activités non agricoles ne peuvent pas faire l'objet d'extension du fait de la loi en vigueur.

Les **eaux pluviales** doivent être gérées à l'échelle du terrain du projet de construction afin de respecter le cycle naturel de l'eau et limiter la réalisation de réseaux de collecte en campagne. Dans le cas des logements, l'obligation de conserver un pourcentage du terrain en pleine terre facilite cette gestion et favorise les perméabilités écologiques caractéristiques de la zone agricole.

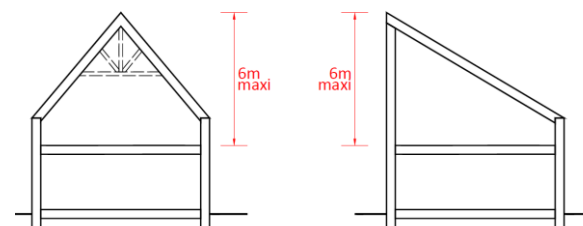
Le règlement introduit également une condition pour les aménagements ou nouvelles constructions liées à la **Défense Extérieure Contre l'Incendie** car l'ensemble du territoire en campagne n'est pas couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. La

Défense Extérieure Contre l'Incendie se déployant progressivement sur le territoire, cette règle permet de ne pas bloquer les projets au fur et à mesure de la réalisation du réseau et donne la possibilité aux pétitionnaires de mettre en œuvre des équipements propres à leur projet.

Pour toutes les constructions, les **toitures** à pente sont privilégiées et l'emploi de **matériaux** naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés (issus en totalité ou en partie de la biomasse végétale) est recommandé dans le but de préserver les caractéristiques des constructions historiques du bassin rennais et favoriser l'intégration dans les paysages de bocage.

Lorsque le dernier niveau ne comprend pas de plancher haut (ex : volume sous rampant hors combles), la hauteur est limitée à 6 m au point le plus haut du niveau considéré.

Hauteur des combles-Illustrations (non exhaustives)



Le **stationnement** ne nécessite pas de règle particulière en campagne. Il doit simplement être géré sur le terrain du projet en fonction des besoins.

Les objectifs des règles liées aux **clôtures** sont multiples. Les dispositions réglementaires visent à :

- Permettre l'écoulement des eaux de surface,
- Favoriser les perméabilités écologiques et le passage de la petite faune,
- S'intégrer aux caractéristiques naturelles de la zone par l'utilisation de végétaux et de matériaux locaux,
- Maintenir la composition historique des cours de ferme afin de conserver la lecture de ce patrimoine local,
- Éviter la suppression totale des haies végétales existantes qui participent à la qualité paysagère de la zone et inciter à la replantation,

- Assurer une intimité par une hauteur autorisée importante en limite séparative et laisser des vues vers l'intérieur du terrain depuis la voie.

## Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison du paysage ou de la qualité d'espace naturel, de ressources du sous-sol, ...

Elle comprend 3 secteurs :

- **Ne** dédié aux parcs, coulées vertes et loisirs de plein air de faible constructibilité
- **Nc** dédié aux activités de carrières et au traitement et stockage de déchets inertes
- **Nci** pour des sites de carrières autorisant également le traitement et le stockage de déchets inertes et non inertes.

Elle comporte également 6 secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitée :

- **Na** pour l'agriculture diversifiée
- **Nh** pour les hameaux d'habitat.
- **Ni** pour les extensions (\*) d'activités non agricoles.
- **Ness** pour les activités liées à l'économie sociale et solidaire
- **Nl** pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs.
- **Ng** pour ~~les aires d'~~ l'accueil des gens du voyage.
- **Ny** pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Cette zone de protection des espaces naturels en raison de leur intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers recouvre les corridors écologiques, à savoir :

- Les parties des fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter identifiées par le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015 qui ne seraient pas classées en zone NP de protection stricte.
- Les parties bâties des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE).
- Les principes de connexion écologique à assurer identifiés au SCoT du Pays de Rennes.

- Les perméabilités écologiques à encourager identifiés au SCoT du Pays de Rennes qui sont également concernés par des enjeux de connexion écologique entre plusieurs espaces naturels
- Les secteurs où les enjeux paysagers sont importants.
- Les champs d'expansion des crues.

### Les objectifs principaux :

- Valoriser ces sites par le développement des spécificités paysagères et environnementales pour renforcer leur identité.
- Permettre aux exploitants agricoles de développer leurs activités et de se moderniser dans le respect des enjeux environnementaux de cette zone.
- Assurer la pérennité du paysage de bocage rennais.
- Prendre en compte les nouvelles pratiques de découverte des milieux naturels dans les périphéries urbaines favorisant certaines formes de mixité d'usages.

Les nouvelles constructions, qu'elle que soit leur nature, qui sont autorisées dans cette zone doivent s'inscrire dans le contexte géographique et patrimonial du site concerné et veiller à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

Cette zone de protection permet l'activité agricole et la réalisation de **constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le développement des activités agricoles est favorisé mais les constructions sont encadrées dans cette zone en raison de l'intérêt environnemental des espaces forestiers ou des espaces naturels concernés. C'est pourquoi, les constructions sont soumises à des conditions qui visent à les intégrer au mieux dans le paysage et à limiter leur impact sur l'environnement naturel (comme en zone agricole) et leur emprise au sol y est limitée. Les constructions agricoles peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et aux limites séparatives et leur hauteur n'est pas limitée pour s'adapter aux besoins générés par ce type d'activités (exemple : silos). Ces constructions doivent néanmoins respecter la topographie du site dans lequel elles s'insèrent afin de maintenir les qualités paysagères du bocage rennais. Ainsi, ces règles qualitatives imposent pour les plateformes ou les constructions de veiller à leur implantation et leur volumétrie en fonction du site et, en particulier, à ne pas masquer des vues sur le grand paysage ou des éléments patrimoniaux par leur importance ou leur hauteur.

Dans le cadre de la **diversification des activités de production**, les agriculteurs sont autorisés à créer des activités d'hébergement hôtelier et touristique mais uniquement au sein d'habitations existantes ou par changement de destination d'un édifice patrimonial identifié au règlement. Ils peuvent aussi vendre leur production sur le site de leur exploitation au sein de constructions neuves ou existantes. L'objectif est double : conforter l'activité agricole et préserver les constructions ayant un intérêt patrimonial (témoin des anciennes fermes le plus souvent) en leur donnant un nouvel usage adapté aux besoins actuels. Ces dispositions sont encouragées par le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015.

De nouvelles constructions pour **les logements des agriculteurs** peuvent être réalisées sous conditions de nécessité d'une présence sur les lieux et d'une proximité de l'exploitation. Pour ces raisons, leur nombre est limité à un logement par exploitation avec, toutefois, la possibilité de réaliser un local de gardiennage dans les bâtiments de l'exploitation. L'objectif est d'éviter le mitage de la campagne par des constructions non agricoles qui risquent à terme de gêner l'activité des exploitations agricoles ou forestières.

Les **constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics** sont également autorisées en zone naturelle dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemple : éolienne, poste de transformation électrique, château d'eau, ...). Les parcs de production électrique photovoltaïques sont possibles mais soumis à condition afin d'éviter la consommation de foncier agricole et naturel. Ces activités peuvent donc se développer sur les constructions existantes ou nouvelles. Dans le cas de la réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol, une condition de respect de l'article L.194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est introduite pour ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique. L'installation ne doit pas non plus être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Ces conditions renforcent l'objectif de privilégier l'activité agricole et la préservation des espaces agricoles et naturels.

De même, les aires de stationnement y sont autorisées sous réserve d'un traitement paysager en rapport avec la qualité du site.

Les **logements non agricoles existants** dans la zone naturelle, peuvent faire l'objet d'une extension. Cette extension correspond au maximum au doublement de la construction dans la limite d'une emprise au sol totale (extension + existant). Ces dispositions ont pour but de limiter la création de nouveaux logements dans la campagne comme le prévoit le SCoT du Pays de Rennes approuvé en mai 2015.

La création de **nouveaux logements pour les non agriculteurs** par construction neuve est interdite en zone naturelle. Les nouveaux logements sont possibles uniquement par changement de destination d'un édifice patrimonial identifié au règlement sous conditions de surface minimale et d'éloignement des exploitations agricoles. Ces principes relèvent de la compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015 visant à la fois à favoriser l'activité agricole et à valoriser le patrimoine bâti d'intérêt local. L'esprit de la règle en campagne est de limiter le nombre de logements mais en même temps de maintenir le patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ce qui suppose de rendre possible de nouveaux usages. Il est donc possible de créer du logement dans tout le volume existant d'un PBIL. L'emprise au sol permet ici de limiter le nombre de logements. Pour les manoirs et châteaux identifiées au PBIL ou Monument historique, leur destination initiale était du logement. Une souplesse est accordée pour leur retour à la destination logement quand elle a évolué dans le temps. La règle de changement de destination est exprimée en surface de plancher en raison de leur surface habitable importante, sur plusieurs niveaux. Des conditions de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades, rythme des ouvertures, décors, ...etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et de création de logements respectant une double orientation d'une surface minimale de plancher permet de limiter le nombre de nouveaux logements en campagne tout en favorisant l'entretien et le maintien de ces édifices patrimoniaux.

La réalisation d'**annexes aux logements non agricoles** est possible dans la limite d'une emprise au sol, d'une hauteur et à proximité du logement afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'éparpillement des constructions en campagne.

Certaines **activités non agricoles** peuvent être créées au sein de la zone naturelle mais uniquement par changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local qui ont une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> et situées à une distance suffisante des exploitations agricoles ou forestières en activité ou qui ont cessé depuis plus de 3 ans. Ces activités sont limitées aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces dispositions visent à la fois à favoriser l'entretien et la réhabilitation du patrimoine bâti en lui donnant un nouvel usage et à ne pas gêner les activités agricoles en activités qui sont susceptibles d'être reprises dans le respect des orientations du SCoT approuvé en 2015. Les activités non agricoles ne peuvent pas faire l'objet d'extension du fait de la loi en vigueur.

Les **eaux pluviales** doivent être gérées à l'échelle du terrain du projet de construction afin de respecter le cycle naturel de l'eau et limiter la réalisation de réseaux de collecte en campagne. Dans le cas des logements, l'obligation de conserver un pourcentage du terrain

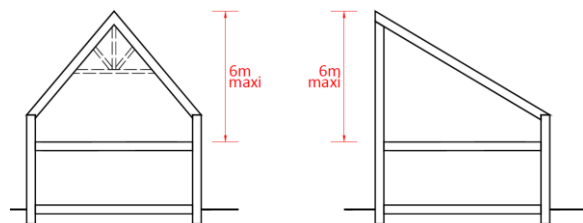
en pleine terre facilite cette gestion et favorise les perméabilités écologiques caractéristiques de la zone naturelle.

Le règlement introduit également une condition pour les aménagements ou nouvelles constructions liées à la **Défense Extérieure Contre l'Incendie** car l'ensemble du territoire en campagne n'est pas couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. La Défense Extérieure Contre l'Incendie se déployant progressivement sur le territoire, cette règle permet de ne pas bloquer les projets au fur et à mesure de la réalisation du réseau et donne la possibilité aux pétitionnaires de mettre en œuvre des équipements propres à leur projet.

Pour toutes les constructions, les **toitures** à pente sont à privilégier et l'emploi de **matériaux** naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés (issus en totalité ou en partie de la biomasse végétale) est recommandé en façade des constructions dans le but de préserver les caractéristiques des constructions historiques du bassin rennais et de favoriser l'intégration dans les paysages de bocage.

Lorsque le dernier niveau ne comprend pas de plancher haut (ex : volume sous rampant hors combles), la hauteur est limitée à 6 m au point le plus haut du niveau considéré.

Hauteur des combles-Illustrations (non exhaustives)



Le **stationnement** ne nécessite pas de règle particulière en campagne. Il doit simplement être géré sur le terrain du projet en fonction des besoins.

Les objectifs des règles liées aux **clôtures** sont multiples. Les dispositions règlementaires visent à :

- Permettre l'écoulement des eaux de surface,
- Favoriser les perméabilités écologiques et le passage de la petite faune,
- S'intégrer aux caractéristiques naturelles de la zone par l'utilisation de végétaux et de matériaux locaux,

- Maintenir la composition historique des cours de ferme afin de conserver la lecture de ce patrimoine local,
- Éviter la suppression totale des haies végétales existantes qui participent à la qualité paysagère de la zone,
- Assurer une intimité par une hauteur autorisée importante en limite séparative et laisser des vues vers l'intérieur du terrain depuis la voie.

## Secteur Ne

Le secteur Ne correspond à des espaces naturels peu ou pas équipés destinés à accueillir essentiellement les activités de sports et de loisirs, ainsi que certains équipements.

Ils sont localisés aussi bien en campagne que dans les parties urbanisées des communes. Ils concernent 2 % du territoire métropolitain.

Les objectifs principaux :

- Protéger les parcs et coulées vertes de la partie urbanisée de la ville tout en permettant certains aménagements et constructions compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- Encadrer la constructibilité de certains sites naturels en campagne dédiés au sport ou aux loisirs et certains équipements avec les installations induites.

Dans ces secteurs, les possibilités de construire sont limitées et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Cet objectif est rendu possible notamment par l'emprise au sol qui y est limitée à 5% maximum de la surface du terrain du projet.

Seules quelques constructions sont possibles :

- Les constructions liées à des équipements ou activités de plein air (tribunes, vestiaires, sanitaires, dortoirs, manèges, ...). Elles doivent permettre la réversibilité du site.
- Les constructions liées aux jardins familiaux.
- Les équipements d'intérêt collectif limitativement énumérés (centre d'enfouissement, collecte et traitement des déchets, cimetières, équipements funéraires, parcs de production photovoltaïque).

En outre, l'extension des constructions existantes de logements et la construction neuve d'annexes est autorisée pour permettre leur évolution dans les mêmes conditions qu'en zone A et N.



L'implantation des constructions est libre afin de l'adapter au mieux à la préservation des caractéristiques naturelles du site.

Les conditions de hauteur sont les mêmes que dans le reste de la zone N.

## Secteur Nc

---

Le secteur Nc correspond aux périmètres d'exploitations des carrières. Y sont également autorisées les activités de stockages de matériaux inertes.

Ils couvrent 0,2 % du territoire métropolitain.

### Les objectifs principaux :

- Permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol nécessaire aux besoins de constructions générés par le PADD.
- Permettre la remise en état des sites à l'achèvement de l'exploitation.
- Traiter les déchets inertes

## Secteur Nci

---

Le secteur Nci correspond aux périmètres d'exploitations des carrières. Y sont également autorisées les activités de stockages de matériaux inertes et non inertes.

Il couvre 0,02 % du territoire métropolitain.

### Les objectifs principaux :

- Permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol nécessaire aux besoins de constructions générés par le PADD.
- Traiter les déchets inertes et non inertes
- Permettre la remise en état des sites à l'achèvement de l'exploitation.

## Zone NP

---

La zone de protection stricte couvre les espaces naturels exceptionnels à protéger au titre de leur caractère de réservoir de biodiversité. Il s'agit essentiellement des parties les plus sensibles du point de vue écologique des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) et des fonds de vallées et des habitats d'intérêt qui présentent un fort intérêt écologique lié à l'eau.

### Les objectifs principaux :

- Préserver la trame verte et bleue et ses fonctionnalités écologiques.
- Valoriser ces sites par le développement des spécificités paysagères et environnementales pour renforcer leur identité.
- Permettre aux exploitants agricoles de pratiquer leur activité dans le respect des enjeux environnementaux élevés de cette zone.
- Assurer la pérennité du paysage de bocage rennais.
- Prendre en compte les nouvelles pratiques de découverte des milieux naturels dans les périphéries urbaines favorisant certaines formes de mixité d'usages dans le respect de l'intérêt écologique de ces zones.

Ces espaces devant bénéficier d'une protection renforcée, les constructions nouvelles et les travaux modifiant fortement le paysage ou les caractéristiques écologiques des lieux y sont très limitées. Ainsi, les seules constructions neuves possibles concernent sous conditions limitatives :

- certaines constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- certaines constructions agricoles et forestières.

Les constructions neuves **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisées en zone naturelle dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemple : éolienne, poste de transformation électrique, château d'eau, ...). Les parcs de production photovoltaïque doivent quant à eux respecter les dispositions du SCoT approuvé en mai 2015 qui sont affinés par le PLUi afin de limiter la consommation des espaces naturels. En dehors de ces conditions leur hauteur et emprise au sol n'est pas limité.



Les constructions neuves **agricoles et forestières** sont limitées aux constructions nécessaires au pâturage (abri pour animaux ou pour le fourrage), activité compatible avec la préservation de la trame verte et bleue en tant qu'elle participe au maintien et à l'entretien de ces espaces naturels à fort enjeu écologique. Des conditions permettent toutefois de s'assurer que ces constructions ne perturbent pas les connexions écologiques, la sauvegarde des espaces naturels et le respect de la topographie du site. Leur emprise au sol est limitée dans l'objectif de limiter l'impact des constructions dans cette zone à fort enjeu écologique.

La création de **nouveaux logements pour les non agriculteurs** par construction neuve est interdite en zone naturelle protégée. Les nouveaux logements sont possibles uniquement par changement de destination d'un édifice patrimonial identifié au règlement sous conditions de surface minimale et d'éloignement des exploitations agricoles. Ces principes relèvent de la compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015 visant à la fois à favoriser l'activité agricole et à valoriser le patrimoine bâti d'intérêt local. L'esprit de la règle en campagne est de limiter le nombre de logements mais en même temps de maintenir le patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ce qui suppose de rendre possible de nouveaux usages. Il est donc possible de créer du logement dans tout le volume existant d'un PBIL. L'emprise au sol permet ici de limiter le nombre de logements. Pour les manoirs et châteaux identifiées au PBIL ou Monument historique dont la destination initiale de logements a évolué dans le temps, une souplesse est accordée pour leur retour à la destination logement. La règle de changement de destination est exprimée en surface de plancher en raison de leur surface habitable importante, sur plusieurs niveaux. Des conditions de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades, rythme des ouvertures, décors, ...etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et de création de logements traversant avec une surface minimale de plancher permet de limiter le nombre de nouveaux logements en campagne tout en favorisant l'entretien et le maintien de ces édifices patrimoniaux.

Les **logements non agricoles existants** dans la zone naturelle protégée, peuvent faire l'objet d'une extension. Cette extension correspond au maximum au doublement de la construction dans la limite d'une emprise au sol totale (extension + existant). Ces dispositions ont pour but de limiter la création de nouveaux logements dans la campagne comme le prévoit le SCoT du Pays de Rennes approuvé en mai 2015.

La réalisation d'**annexes aux logements non agricoles** est interdite par construction neuve. Elle n'est possible qu'au sein de constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local ou aux monuments historiques.

Certains **aménagement et ouvrages** sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec le milieu environnant et ne dénaturent pas le caractère du site.

Les **logements des agriculteurs et les locaux nécessaires aux activités qui constituent le prolongement de l'activité agricoles** ne peuvent être créés que par changement de destination de constructions existantes. Pour certaines, le changement de destination n'est possible que si l'édifice est identifié au règlement au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite des emprises au sol et des hauteurs garantissant leur intégration au site concerné.

Les **activités non agricoles** ne peuvent pas s'étendre du fait de la loi en vigueur.

## Cas particulier de l'évolution des logements dans les zones A, N et NP

### Création de nouveaux logements

Par construction neuve = interdit sauf pour le logement de fonction ou local de gardiennage d'un agriculteur (sous conditions) en zone A et N (interdit en NP).

Par changement de destination = possible si construction existante à la date d'approbation du PLUi protégée au titre du patrimoine : Monument historique ou patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). La division de logements n'est pas soumise à autorisation au titre du droit des sols, donc non gérée par le PLUi.

	Règle fixée par la loi	Règle fixée par le SCoT	Autres dispositions applicables indépendamment du PLUi	Règles fixées par le PLUi	
Logement de fonction d'un agriculteur	Construction neuve possible	-	Couverture en desserte extérieure contre l'incendie	NP	Interdit en construction neuve en zone NP (extension et changement de destination possible).
				A	Conditions cumulatives : - destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'exploitation agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité; - nombre limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente; - emprise au sol limitée à 150 m <sup>2</sup> . - situé au plus près des bâtiments sans aller au-delà de 100 m des bâtiments (*) agricoles et installations de l'exploitation concernée nécessitant une présence permanente; - situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) et installations d'une autre exploitation; - risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
				N	Idem conditions de la zone A + le logement doit être intégré au volume d'un bâtiment agricole ou y être attenant.
Local de gardiennage d'un agriculteur	Construction neuve possible	-	Couverture en desserte extérieure contre l'incendie	A N NP	Conditions cumulatives : - nombre limité à un par site d'exploitation; - réalisé dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée ou accolé à un bâtiment de l'exploitation concernée; - emprise au sol limitée à 30 m <sup>2</sup> . Toutefois, un local de gardiennage peut être aménagé dans le volume existant d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine local ; - situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) et installations d'une autre exploitation; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrant, réservoirs)
Logement créé par changement de destination d'une construction existante	Possible uniquement par changement de destination de constructions désignées par le PLU	Condition liée au patrimoine bâti	Couverture en desserte extérieure contre l'incendie	A N NP	Conditions cumulatives : - Possible uniquement par changement de destination de constructions désignées au règlement graphique au titre du PBIL ou MH - Emprise au sol minimale de 60 m <sup>2</sup> - Pour les constructions de moins de 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, 1 seul logement est admis - Pour les constructions de 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou plus, l'emprise au sol de chaque logement créé est d'au moins 150 m <sup>2</sup> - à + <del>400</del> 200 m bâtiment agricole en activités ou dont l'activité à cesser depuis plus de <del>3</del> 5 ans - Couverture en desserte extérieure contre l'incendie

## Extension de logements

Conditions fixées par la loi : Seuls les logements existants à la date d'approbation du PLUi ou ceux des agriculteurs peuvent faire l'objet d'une extension.

**Il faut donc qu'un logement soit existant à la date d'approbation du PLUi pour pouvoir bénéficier d'une extension**

Cas particulier : l'extension des logements créés après la date d'approbation du PLUi par changement de destination d'un PBIL ou MH est possible à condition que ce soit au sein d'un PBIL ou MH accolé au logement.

	Règle fixée par la loi	Règle fixée par le SCoT	Autres dispositions applicables indépendamment du PLUi	Règle fixée par le PLUi
<b>Extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi</b>	Autorisé	Autorisé	Couverture en desserte extérieure contre l'incendie	Conditions cumulatives : - à +100 m bâtiment générant un périmètre sanitaire et installations ou ne pas réduire les interdistances - l'extension ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Couverture en desserte extérieure contre l'incendie. Sinon, <b>20 40</b> m <sup>2</sup> d'emprise au sol uniquement
<b>Extension d'un logement créé par changement de destination d'une construction existante PBIL ou MH après la date d'approbation du PLUi</b>	Interdit sauf au sein PBIL ou MH	-	Couverture en desserte extérieure contre l'incendie	Interdit sauf au sein PBIL ou MH accolé au logement et conditions cumulatives: - Possible uniquement par changement de destination de constructions désignées au règlement graphique au titre du PBIL ou MH - Emprise au sol minimale de 60 m <sup>2</sup> - 1 seul logement par tranche complète d'au moins 150 m <sup>2</sup> d'emprise au sol - à <del>+100</del> <b>200</b> m bâtiment agricole en activités ou à +100 m bâtiment agricole dont l'activité à cesser depuis moins de <b>3-5</b> ans - Couverture en desserte extérieure contre l'incendie

### Définition de l'extension dans le PLUi :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (\*) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (\*).

Dans les zones A, N et NP, pour la destination Habitation, l'extension s'apprécie à chaque logement existant à la date d'approbation du PLUi de 2019.

<b>Exemples d'extension de LOGEMENTS EXISTANTS à la date d'approbation du PLUi:</b>	
<p>1 seule construction à l'origine                      1 logement à la date d'approbation du PLUi                      1 propriétaire à la date d'approbation du PLUi = 1 unité foncière</p> <p>Emprise au sol existante = 120 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible pour l'extension = 30 m<sup>2</sup></p> <p>→ L'extension doit respecter la limite maximale d'emprise au sol de 150m<sup>2</sup> (existant + extension)</p>	<p style="text-align: center;">Voie ou emprise ouverte au public</p> <p style="text-align: right;">--- Extension ■ Bâti</p>
<p>1 seule construction à l'origine                      2 logements à la date d'approbation du PLUi                      2 propriétaires à la date d'approbation du PLUi = 2 unités foncières</p> <p>Emprise au sol existante A= 100 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension A = 50 m<sup>2</sup></p> <p>Emprise au sol existante B= 80 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension B = 70 m<sup>2</sup></p> <p>→ L'extension de chaque logement doit respecter la définition de l'extension et la limite maximale d'emprise au sol de 150m<sup>2</sup> (existant + extension)</p>	<p style="text-align: center;">Voie ou emprise ouverte au public</p> <p style="text-align: right;">--- Extension ■ Bâti</p>
<p>1 seule construction à l'origine                      2 logements à la date d'approbation du PLUi                      1 propriétaire à la date d'approbation du PLUi = 1 unité foncière</p> <p>→ chaque logement peut bénéficier d'une extension</p> <p>Emprise au sol existante A= 100 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension A = 50 m<sup>2</sup></p> <p>Emprise au sol existante B= 80 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension B = 70 m<sup>2</sup></p> <p>→ L'extension de chaque logement doit respecter la définition de l'extension et la limite maximale d'emprise au sol de 150m<sup>2</sup> (existant + extension)</p>	<p style="text-align: center;">Voie ou emprise ouverte au public</p> <p style="text-align: right;">--- Extension ■ Bâti</p>
<p>Cas d'un logement dont l'emprise au sol est supérieure à 130 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi ou si le projet conduit à dépasser cette surface :                      Extension possible limitée à 20 m<sup>2</sup></p> <p>Emprise au sol existante = 150 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible pour l'extension = 20 m<sup>2</sup> maximum</p>	<p style="text-align: center;">Voie ou emprise ouverte au public</p> <p style="text-align: right;">--- Extension ■ Bâti</p>

<b>Exemples d'extension de LOGEMENTS CREES APRES la date d'approbation du PLUi:</b>	
<p>1 seule construction à l'origine                      1 logement à la date d'approbation du PLUi                      Création d'un 2<sup>e</sup> logement par division après la date d'approbation du PLUi                      2 propriétaires après la date d'approbation du PLUi = 2 unités foncières</p> <p>Emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi = 140 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension = 20 m<sup>2</sup> au total à répartir entre logement A ou B ou les 2.</p> <p>→ Il faut considérer le nombre de logement existant à la date d'approbation du PLUi                      → C'est le 1<sup>er</sup> qui demande qui peut utiliser la totalité de l'extension possible</p>	<p>Voie ou emprise ouverte au public</p> <p>--- Extension                      ■ Bâti</p>
<p>1 seule construction à l'origine                      1 logement à la date d'approbation du PLUi                      Création d'un 2<sup>e</sup> logement par division après la date d'approbation du PLUi                      1 propriétaire après la date d'approbation du PLUi = 1 unité foncière</p> <p>Emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi = 120 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension = 30 m<sup>2</sup> au total à répartir entre logement A ou B ou les 2.</p> <p>→ Il faut considérer le nombre de logement existant à la date d'approbation du PLUi</p>	<p>Voie ou emprise ouverte au public</p> <p>--- Extension                      ■ Bâti</p>
<p>1 seule construction à l'origine                      1 logement à la date d'approbation du PLUi                      Création d'un 2<sup>e</sup> logement par division après la date d'approbation du PLUi                      1 propriétaire après la date d'approbation du PLUi = 1 unité foncière</p> <p>Emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi = 120 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension = 30 m<sup>2</sup> au total à répartir entre logement A ou B ou les 2.</p> <p>→ Il faut considérer le nombre de logement existant à la date d'approbation du PLUi</p>	<p>Voie ou emprise ouverte au public</p> <p>--- Extension                      ■ Bâti</p>
<p>1 seule construction à l'origine                      1 logement à la date d'approbation du PLUi                      Création d'un 2<sup>e</sup> logement par division après la date d'approbation du PLUi                      1 propriétaire après la date d'approbation du PLUi = 1 unité foncière</p> <p>Emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi = 120 m<sup>2</sup>                      Emprise au sol possible maximale pour l'extension = 30 m<sup>2</sup> au total à répartir entre logement A ou B ou les 2.</p> <p>→ Il faut considérer le nombre de logement existant à la date d'approbation du PLUi</p>	<p>Voie ou emprise ouverte au public</p> <p>--- Extensions                      ■ Bâti</p>

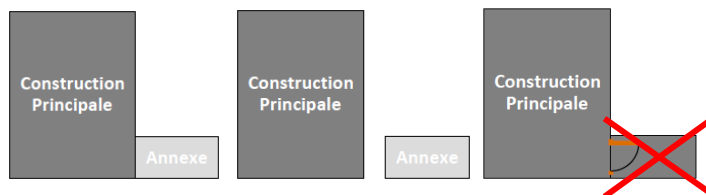
## Les annexes à un logement

**Définition d'une annexe au logement dans le PLUi :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines, ....

Annexe – Illustration (non exhaustive) :



	Règle fixée par la loi	Règle fixée par le SCoT	Règle fixée par le PLUi	
<b>Construction neuve d'annexe à un logement existant à la date d'approbation du PLUi</b>	Autorisée	-	<b>Zone NP</b>	Autorisé uniquement par changement de destination en zone NP dans la limite totale de celle du volume de la construction identifiée au PBIL ou MH
			<b>Zone A et N</b>	Autorisé en zone A et N sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'une partie soit implantée à moins de 50 m de l'habitation lorsqu'il s'agit d'abri pour animaux,</li> <li>- qu'une partie soit implantée à moins de 20 m de l'habitation dans les autres cas (abri de jardin, piscine,...).</li> <li>- Emprise au sol limitée à <b>90-m<sup>2</sup> 60 m<sup>2</sup></b> au total <b>y compris la surface du bassin des piscines extérieures quand bien même elles ne constituent pas d'emprise au sol. dans le respect de la décomposition suivante :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>piscines couvertes : limitées à 50 m<sup>2</sup> (existant + extension (**))</b></li> <li>▪ <b>piscines non couvertes : limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (existant + extension (**))</b></li> <li>▪ <b>autres annexes : limitées à 60 m<sup>2</sup> (existant + extension (**)).</b></li> </ul> </li> </ul>
<b>Création d'annexe à un logement créé après la date d'approbation du PLUi</b>	Interdit par construction neuve	-	<b>Zones A, N et NP</b>	Autorisé uniquement par changement de destination



## Les secteurs de taille et de capacité limitée en campagne (STECAL)

L'article L151-13 du code de l'urbanisme permet, à **titre exceptionnel**, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement doit, dans ce cas, obligatoirement préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La délimitation de ces secteurs est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Un travail collectif avec l'ensemble des élus des communes a permis de définir les critères permettant d'identifier les STECAL dans la métropole :

- Séminaire "ambiances urbaines" du 13/12/16
- Visite de terrain du 20/06/17 en campagne sur différents cas de figure de sites potentiels de STECAL
- Séminaire "campagne" du 05/07/17 pour définir les critères pour délimiter les STECAL

Sur la base des propositions faites en séminaire, le comité de pilotage a validé les critères à appliquer en distinguant 8 types de STECAL :

- Les STECAL relatifs à la diversification des activités agricoles
- Les STECAL relatifs à la distribution d'énergie
- Les STECAL relatifs aux hameaux d'habitat existants
- Les STECAL pour les activités existantes qu'il convient de maintenir sur place
- Les STECAL pour les activités liées à l'économie sociale et solidaire
- Les STECAL pour les activités de loisirs/tourisme existantes ou à créer

- Les STECAL pour l'accueil des gens du voyage les (aires d'accueil, terrains familiaux ou privés) des gens du voyage existantes ou à créer
- Les STECAL pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants à créer

### STECAL relatifs à la diversification des activités agricoles

#### Critères de délimitation

Des secteurs constructibles spécifiques 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 existante sont créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. 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

De ce fait, ils nécessitent des approches qualitatives au cas par cas.

#### Justification des règles applicables

Les règles de densité sont gérées par l'emprise au sol et sont définies au cas par cas (**hors bâtiments agricoles ou forestiers**) dans l'objectif de limiter les constructions nouvelles et favoriser le maintien de la végétalisation. L'objectif est d'utiliser les constructions existantes sur le site.

~~Sur cette base, 1 STECAL Agriculture est délimité sur la commune de Chavagne.~~

Sur cette base, 3 STECAL Agriculture sont délimités.

2 en zone agricole :

- Bruz – Le clos Renaud. Extension d'emprise au sol limitée à 500 m<sup>2</sup>,
- Chavagne – Le petit Chapelais. Extension d'emprise au sol limitée à 650 m<sup>2</sup>.

1 en zone naturelle :

- Chavagne - Ferme de Lesnelay. Extension d'emprise au sol limitée à 0 m<sup>2</sup>.

## STECAL relatifs aux équipements d'intérêt collectifs

### Critères de délimitation

Un secteur constructible dédié aux équipements d'intérêt collectifs est créé en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif qui ne peuvent pas être réalisés en zone agricole ou naturelle sans délimitation d'un secteur constructible, soit en raison de leur importance, soit en raison de l'impossibilité de maintenir une activité agricole sur le site.

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

### Justification des règles applicables

Les règles de densité sont gérées par l'emprise au sol et sont définies au cas par cas dans l'objectif de limiter les constructions nouvelles et favoriser le maintien de la végétalisation.

Sur cette base, 1 STECAL équipements d'intérêt collectifs est délimité en zone naturelle :

- Vern-sur-Seiche – La Tournée. Extension d'emprise au sol limitée à 2 000 m<sup>2</sup>.

## STECAL relatifs à l'énergie

### Critères de délimitation

Un secteur constructible dédié à la distribution d'énergie est créé en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Un dépôt de bus de transport urbains collectifs existant est historiquement implanté en campagne. L'application de la loi du 17/08/2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte impose le renouvellement minimum de 50% du parc des bus depuis le 1er janvier 2020 puis en totalité à partir du 1er janvier 2025, par des bus à faibles émissions de gaz à effet de serre. Ce parc étant renouvelé en gaz naturel pour véhicule (GNV), il devient nécessaire de développer une station d'approvisionnement en GNV pour les bus sur ce site afin de limiter les déplacements pour aller s'approvisionner. Il pourra également approvisionner d'autres véhicules. C'est pourquoi, la création d'un STECAL est nécessaire pour les besoins d'approvisionnement en énergie. Ce type de STECAL répond à l'orientation n°2 du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole qui vise à développer un réseau de station d'approvisionnement en GNV et à l'action n°17 du Plan de déplacements urbains de Rennes Métropole dont les objectifs sont de développer une flotte de bus 100% propre.

### Justification des règles applicables

Les règles de densité sont gérées par l'emprise au sol et sont définies au cas par cas dans l'objectif de limiter les constructions nouvelles et favoriser le maintien de la végétalisation.

Sur cette base, 1 STECAL Énergie est délimité sur la commune de Montgermont.

## STECAL relatifs aux hameaux d'habitat

### Critères de délimitation

Le SCoT autorise la création de hameaux constructibles d'habitat dans le cadre de conditions limitatives :

- les secteurs doivent déjà être urbanisés,
- ils doivent être caractérisés par une densité significative des constructions,
- ils peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification,

- ils ne doivent pas être incompatibles avec la vocation des espaces naturels environnants ou compromettre les activités agricoles ou forestières existantes,
- ils ne doivent pas être éloignés d'une centralité s'il n'existe pas d'offre d'alternative aux déplacements automobiles individuels,
- ils ne doivent pas nécessiter la réalisation de travaux importants visant à renforcer la desserte par les réseaux (voirie, alimentation en eau potable, eaux usées, téléphone, ERDF...).

C'est donc l'ensemble de ces critères, avec lesquels le PLUi doit être compatible, qui a été affiné pour définir les hameaux d'habitat à identifier comme STECAL.

Ainsi, les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL sont les suivants :

- Un nombre minimal de 15 logements dont les interdistances entre bâtiments sont inférieures ou égales à 30 m afin de justifier d'une densité minimale,
- Le hameau doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif afin que la densification ne génère pas de besoin de création ou de renforcement des réseaux,
- Les constructions ne doivent pas être situées à moins de 100 m de bâtiments d'activités agricole afin de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole,
- La densification des hameaux ne doit pas avoir pour conséquence de nécessiter la réalisation de travaux importants de création ou renforcement des voiries et de la desserte extérieure contre l'incendie,
- Les hameaux ne peuvent pas être délimités au sein des champs urbains, des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP de protection des espaces naturels d'intérêt écologique fort afin de préserver ces milieux pour leur vocation agricole ou naturelle,
- Les hameaux ne peuvent pas être concernés par un périmètre de protection des risques naturels ou technologiques (PPRi, PPRt, ...) afin de ne pas exposer de nouveaux habitants à ces risques,
- Les hameaux ne peuvent pas être situés à proximité de sources de nuisances (périmètre de zones de vigilance des lignes hautes tensions et très hautes tensions, périmètre de zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores, passage de canalisations de gaz/oléoduc, PEB de l'aéroport Rennes-Saint Jacques de la Lande) afin de ne pas exposer de nouveaux habitants à ces nuisances,
- Les hameaux ne peuvent pas être concernés par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable afin de préserver les ressources naturelles,

- Les hameaux ne peuvent pas être compris dans les marges de recul L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (dites Loi Barnier).

Une analyse statistique via un système d'information géographique a permis de croiser l'ensemble de ces critères cumulatifs sur le territoire métropolitain et une vérification manuelle ont permis d'identifier les hameaux répondant à tous les critères. Chaque commune a ensuite confirmé la pertinence ou non au regard de son projet communal.

Sur cette base, 8 STECAL relatifs aux hameaux d'habitat sont créés dans le but d'optimiser le foncier déjà consommé sur les communes de :

- Cesson-Sévigné : La Forge
- Chantepie : Le Hil, La Martinière
- Chantepie/Noyal-Chatillon sur Seiche : La Noé des Chassiers
- La Chapelle des Fougeretz : La Ricoquais
- St-Grégoire : La Bertaiche
- Vern sur Seiche : Vaugon
- Montgermont : La Vizeule

Ces secteurs étant déjà urbanisés et ne faisant pas l'objet d'extension de leur périmètre, ils ne consomment pas de nouvelles terres agricoles ou naturelles.

L'évolution future de certains de ces critères (assainissement et défense incendie notamment) pourra donner la possibilité de créer de nouveaux STECAL, dans le cadre d'adaptations du PLUi.

### Justification des règles applicables

Les règles sont identiques pour les hameaux qu'ils soient présents au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle car ils correspondent à de espaces déjà consommés de même nature.

Les nouvelles constructions respectent les implantations et gabarits existants des constructions du hameau concerné afin de garantir leur bonne insertion urbaine.

## STECAL pour les activités existantes

### Critères de délimitation

Afin d'être compatible avec les critères du SCoT, l'identification des "activités existantes en dehors de la tache urbaine du SCoT", hors activités de services avec accueil de clientèle et activités agricoles a été réalisée dans un premier temps par une analyse statistique à l'aide des données cadastrales, de la chambre de commerce et d'industrie et du fichier Sirène de l'INSEE.

Parmi ces activités existantes situées "en dehors de la tache urbaine du SCoT", celles se trouvant à moins de 50 m d'un réseau d'assainissement collectif ont été retenues puis on fait l'objet d'échange avec chaque commune pour identifier celles à retenir.

Les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL sont les suivants :

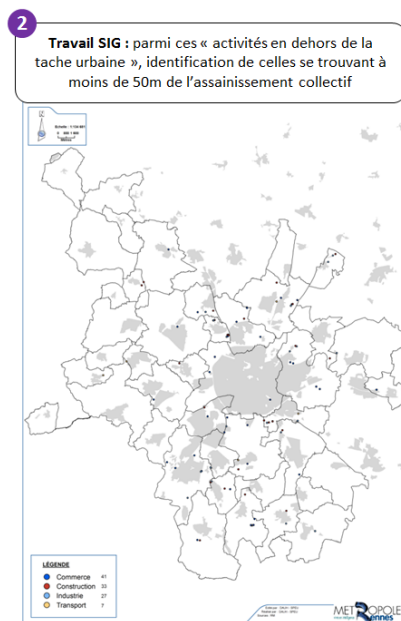
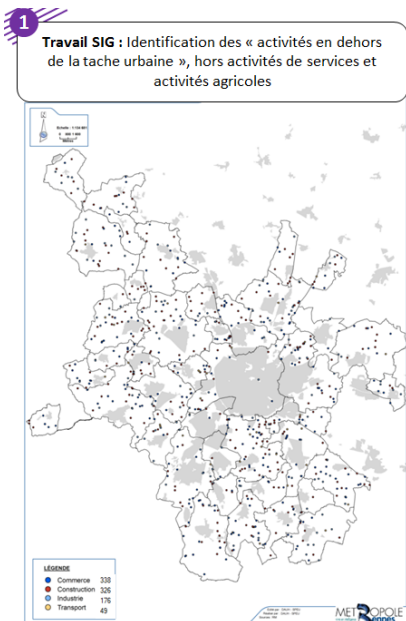
- Une activité doit être présente sur le site,
- L'activité doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif afin que la densification ne génère pas de besoin de création ou de renforcement des réseaux,
- L'activité ne doit pas être située à moins de 100 m de bâtiments d'activités agricole générant un périmètre sanitaire afin de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole,
- Le confortement des activités ne doit pas avoir pour conséquence de nécessiter la réalisation de travaux importants de création ou renforcement des voiries et de la desserte extérieure contre l'incendie,
- Les activités concernées ne peuvent pas être situées au sein des champs urbains, des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP de protection des espaces naturels d'intérêt écologique fort afin de préserver ces milieux pour leur vocation agricole ou naturelle,
- Les activités concernées ne peuvent pas être concernées par un périmètre de protection des risques naturels ou technologiques (PPRi, PPRt, ...) afin de ne pas conforter des activités face à ces risques,
- Les activités concernées ne peuvent pas être situées à proximité de sources de nuisances (périmètre de zones de vigilance des lignes hautes tensions et très hautes tensions, périmètre de zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores, passage de canalisations de gaz/oléoduc, PEB de l'aéroport Rennes-Saint Jacques de la Lande) afin de ne pas conforter ces activités face à ces nuisances,

- Les activités concernées ne peuvent pas être concernées par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable afin de préserver les ressources naturelles,
- Les activités concernées ne peuvent pas être compris dans les marges de recul L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (dites Loi Barnier).

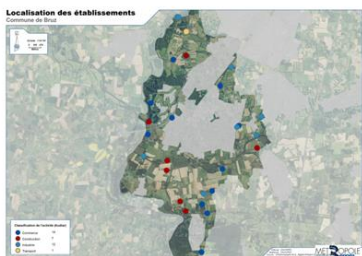
Les activités pratiquées au sein des habitations par des particuliers ne nécessitent pas la création de STECAL. Elles sont gérées dans le cadre des extensions des habitations en campagne.

Toutefois, les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées, difficilement "déplaçables" ou dont la proximité de l'eau (moulins par exemple) ou des activités agricoles (entreprises de travaux agricoles par exemple) est nécessaire ont toutefois été retenues même si elles ne répondent pas à l'ensemble des critères définis ci-dessus.

La délimitation des STECAL activités correspond aux périmètres existants déjà consommés par les activités en place afin de limiter l'étalement urbain. Ces secteurs étant déjà urbanisés et ne faisant pas l'objet d'extension de leur périmètre, ils ne consomment pas de nouvelles terres agricoles ou naturelles.



**3 Travail de la commune :** transmission pour avis à chaque commune de la carte des « activités en campagne proches de l'assainissement collectif »



**Retour de la commune sur :**

- L'identification des activités ayant besoin de s'étendre, sur la base d'une justification
- La mise à jour des informations de la carte : localisation, type d'activités, activités manquantes...)

Il s'agit d'identifier des STECAL uniquement sur les activités qui doivent se développer.

**4 Travail de synthèse avec l'urbaniste référent :**  
Croisement des informations retournées par la commune avec les autres critères :

- TVB / MNIE / Champs urbains
- PPRI / PPRT.
- Captage d'eau
- Distance des bâtiments agricoles
- ...

Au regard de ces critères, 24 STECAL activités ont été identifiés :

- 11 en zone A
- 13 en zone N

**Justification des règles applicables**

Seule la confortation des activités existantes est possible en plafonnant les extensions. De nouvelles constructions pour accueillir de nouvelles activités ne sont donc pas possibles.

Il s'agit de permettre uniquement le développement des activités en leur permettant de s'étendre modérément. Les seules constructions nouvelles autorisées concernent la reconstruction d'un bâtiment d'activité après démolition ainsi que les équipements techniques des équipements d'intérêt collectif ou services public (poste de transformation électrique par exemple) en imposant une amélioration des performances énergétiques du bâtiment et en prévoyant qu'il puisse à terme supporter un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture dans un objectif de performance énergétique et environnementale.

## STECAL pour les activités de loisirs/tourisme

### Critères de délimitation

Le SCoT autorise l'implantation d'activités liées aux loisirs/tourisme particulièrement (mais pas exclusivement) pour conforter l'offre de loisirs/tourisme dans les "principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes" et l'offre d'hébergement. En dehors des "principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes", le développement d'une nouvelle offre d'hébergements légers de plein air n'est possible que si elle vient conforter une activité existante à vocation loisirs, tourisme, restauration... et qu'elle respecte les objectifs de modération de la consommation foncière.

Les projets d'activités liées aux loisirs/tourisme sont souvent atypiques par :

- la variété des types de projets
- leur localisation souvent dans 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

De ce fait, ils nécessitent des approches qualitatives au cas par cas selon les projets notamment pour leur localisation au sein de milieux naturels sensibles (MNIE, trame verte et bleue).

Les critères fixes retenus pour favoriser le développement de l'activité agricole concerne la distance minimale de 100 m de bâtiments d'activités agricole générant un périmètre sanitaire.

Pour chacun d'entre eux, une analyse relative à la viabilité économique et leur cohérence avec le schéma de développement de l'hébergement touristique a été réalisée.

Sur la base de ces critères, ~~seulement 19- 28~~ STECAL loisirs/tourisme sont identifiés **avec des emprises au sol limitées (hors bâtiments agricoles ou forestiers) :**

**6 8** en zone agricole :

- Bruz – Village équestre Fénicat : développement de l'activité existante avec la création de 4 cabanes dans les arbres, un manège d'équitation, des remises pour rangement du matériel ainsi que des abris pour chevaux. Ces équipements sont destinés à accueillir des groupes d'enfants, des événements familiaux, amicaux voire professionnels. Extension d'emprise au sol limitée à 300 m<sup>2</sup>.

- Cesson-Sévigné – La Vallée : développement de l'activité hôtelière et séminaires et création de 10 logements d'hébergement hôtelier dans un domaine comprenant un manoir. Extension d'emprise au sol limitée à 1000 m<sup>2</sup>,
- **La Chapelle-Chaussée – Manoir de l'Alleu : Conforter une activité existante d'hébergement touristique. Extension d'emprise au sol limitée à 150 m<sup>2</sup>,**
- Montgermont – La Chateigneraie : Pérennisation des terrains de **tennis sport** de la Chateigneraie en rendant possible **la démolition/reconstruction des bâtiments existants** et la couverture des 3 terrains extérieurs. Extension d'emprise au sol limitée à **4900-m<sup>2</sup> 4 500 m<sup>2</sup>,**
- **Montgermont – Manoir de la Boussardière : Conforter une activité existante de réception/séminaires. Extension d'emprise au sol limitée à 535 m<sup>2</sup>,**
- Nouvoitou – Petit Corcé : création d'une activité destinée sur les marchés d'événements familiaux et professionnels. Extension d'emprise au sol limitée à 1000 m<sup>2</sup>,
- Nouvoitou – Domaine du Pavillon : création d'une activité nouvelle sur les marchés d'événements familiaux et professionnels de petit format avec hébergement sur place **et création d'un musée privé de l'automobile** au sein d'un domaine inscrit au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. Extension d'emprise au sol limitée à 500 m<sup>2</sup>,
- Pacé – Méaux : construction d'une halle de type "orangerie" pour accueillir des événements familiaux et professionnels de petit format pour compléter l'activité de chambres d'hôtes. Extension d'emprise au sol limitée à 200 m<sup>2</sup>.

**13 20** en zone naturelle :

- Bruz – Golf de Cicé : confortation d'un équipement existant sur la base d'un développement de ses capacités de restauration à destination des clients du golf mais aussi l'accueil de groupes. Extension d'emprise au sol limitée à 250 m<sup>2</sup>,
- Bruz – Manoir de Pommeraie : confortation d'un équipement existant sur la base d'un développement de ses capacités d'accueil sur le marché des séminaires et mariages hébergés. Extension d'emprise au sol limitée à 1500 m<sup>2</sup>,
- Bruz - Haut-Carcé : Confortation de l'activité existante avec la création de 5 hébergements complémentaires (yourtes, cabanes, roulottes) ainsi qu'un chapiteau événementiel avec bloc sanitaire extérieur. Extension d'emprise au sol limitée à 250 m<sup>2</sup>,
- **Cesson-Sévigné – Château de la Sallette de Cucé : Confortation de l'activité existante de réception (mariages, séminaires, ...). Extension d'emprise au sol limitée à 520 m<sup>2</sup>,**



- Chevaigné - Maison éclusière de Grudegaine : Créer une activité de loisirs/tourisme dans le cadre du schéma directeur fluvestre. Extension d'emprise au sol limitée à 100 m<sup>2</sup>,
- Corps-Nuds - Les jardins Rocambole : Conforter l'activité existante des jardins de Rocambole. Extension d'emprise au sol limitée à 0 m<sup>2</sup>,
- Laillé – La Corbinais : aménagement d'un site de bivouac en lien avec l'opération de valorisation de la vallée de la Vilaine. Emprise au sol limitée à 150 m<sup>2</sup>,
- La Chapelle-Chaussée – Chantelou : Conforter une activité existante d'hébergement touristique. Extension d'emprise au sol limitée à 40 m<sup>2</sup>,
- Le Rheu – Château d'Apigné : confortation et modernisation d'un équipement existant (hôtel-restaurant-réceptions) et différenciant sur le segment haut de gamme aujourd'hui peu représenté sur le territoire. Extension d'emprise au sol limitée à 700 m<sup>2</sup>,
- Le Rheu – Plessis Saucourt : développement de l'activité de restauration au sein d'une propriété identifiée au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. Extension d'emprise au sol limitée à 600 m<sup>2</sup>,
- Le Rheu – Golf de la Freslonnière : Création d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que qu'un espace de bien-être sur 2 sites distincts en vue de pérenniser l'activité du Golf de la Freslonnière. Extension d'emprise au sol limitée à 500 m<sup>2</sup> au total à répartir entre les 2 périmètres distincts.
- Mordelles – La Ville du Bois : Création d'une activité d'hébergement touristique et d'accueil d'événements familiaux et professionnels ; Extension d'emprise au sol limitée à 800 m<sup>2</sup> avec :
  - La création d'une orangerie d'une capacité de 200/300 personnes pour des réceptions,
  - La construction d'une piscine avec local technique, d'un vestiaire et d'un pool-house,
  - L'aménagement de 4 gîtes (60 lits max.) dans d'anciens bâtiments agricoles (changement de destination sur un site inscrit),
  - L'aménagement un parking (sol perméable).
- Miniac-sous-Bécherel – La Ville es Malard : Confortation de l'activité existante (club canin) avec la création d'un bâtiment qui comprendra un bureau d'accueil, une partie commune (destinée aux réunions, assemblées générales, goûters mensuels etc), un bloc sanitaire aux normes PMR, un coin cuisine et un volume de stockage. Extension d'emprise au sol limitée à 200 m<sup>2</sup>,
- Nouvoitou - Château de l'Eclozel : Créer une activité de loisirs/tourisme par changement de destination du Château. Extension d'emprise au sol limitée à 0 m<sup>2</sup>,
- Noyal-Chatillon sur Seiche - La Baltière : développement de l'activité touristique avec la restauration d'une grange au sein du corps de ferme classée en PBIL qui permettra le changement de destination vers de l'hébergement hôtelier et touristique. En plus, création d'une piscine dans le périmètre. Extension d'emprise au sol limitée à 100 m<sup>2</sup>,
- Orgères – Le Haras du Reuzel : développement d'une activité destinée sur les marchés d'événements familiaux et professionnels de petit format autour d'un manoir et en parallèle d'une exploitation agricole. Extension d'emprise au sol limitée à 400 m<sup>2</sup>.
- Rennes – La Piverdière : confortation d'activités culturelles (concerts, guinguettes, espace pique-nique, ...) le long de la Vilaine. Emprise au sol limitée à 4 150 m<sup>2</sup>,
- Saint-Grégoire – Robinson : Conforter l'activité existante du golf. Extension d'emprise au sol limitée à 200 m<sup>2</sup>,
- Vern-sur-Seiche - Vallée de la Seiche : Créer une guinguette. Extension d'emprise au sol limitée à 1 450 m<sup>2</sup>,
- Vezin-le-Coquet - Le domaine du Bois Coquet : Conforter une activité existante pour réceptions/séminaires. Extension d'emprise au sol limitée à 525 m<sup>2</sup>.

Soit un total cumulé de ~~44 600 m<sup>2</sup>~~ 20 620 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors bâtiments agricoles ou forestiers). Parmi ces ~~49-29~~ sites, ~~43~~ 20 correspondent au confortement d'activités existantes.

#### Justification des règles applicables

Les règles de densité sont gérées par l'emprise au sol (hors bâtiments agricoles ou forestiers) et sont définies au cas par cas dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser le maintien de la végétalisation.

Les implantations sont souples afin de permettre des projets atypiques (cabane dans les arbres, respect du patrimoine bâti...).

## STECAL pour ~~les aires d'~~accueil des gens du voyage

### Critères de délimitation

Les STECAL sont délimités sur les aires d'accueil des gens du voyage existantes en campagne (zones A et N) ~~ou en projet~~ comme le prévoit le code de l'urbanisme et la réalisation de logements adaptés tels que prévus par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ~~et au programme local de l'habitat (PLH) pour loger des familles en voie de sédentarisation.~~ 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, soit en campagne à l'intérieur des STECAL Ag et Ng. Enfin, des terrains privés occupés par des voyageurs sont confortés.

Les critères de localisation des STECAL pour l'accueil des gens du voyage sont- les suivants:

- Localisés à plus de 100 m de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes dans le PLUi en vigueur.
- 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).

Les critères de localisation visent 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.

~~4 nouveaux sites sont prévus en cohérence avec le schéma d'accueil des gens du voyage.~~

Ainsi, ~~11~~ 34 STECAL sont délimités pour ~~les terrains d'~~accueil des gens du voyage ~~parmi lesquels 7 correspondent à des sites déjà existants :~~

- ~~3~~ 20 sont situés en zone A
- ~~8~~ 14 sont situées en zone N.

~~Ces secteurs sont tous localisés à plus de 100 m de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes.~~

### Justification des règles applicables

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.

Les règles de constructibilités visent à encadrer les nouvelles constructions ou extensions : hauteur à rez-de-chaussée et emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> maximum par logement (existant + extension) pour les logements adaptés locatifs publics et 80m<sup>2</sup> pour les autres logements. 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 règles sont souples afin de s'adapter aux besoins dans un souci d'intégration paysagère.~~

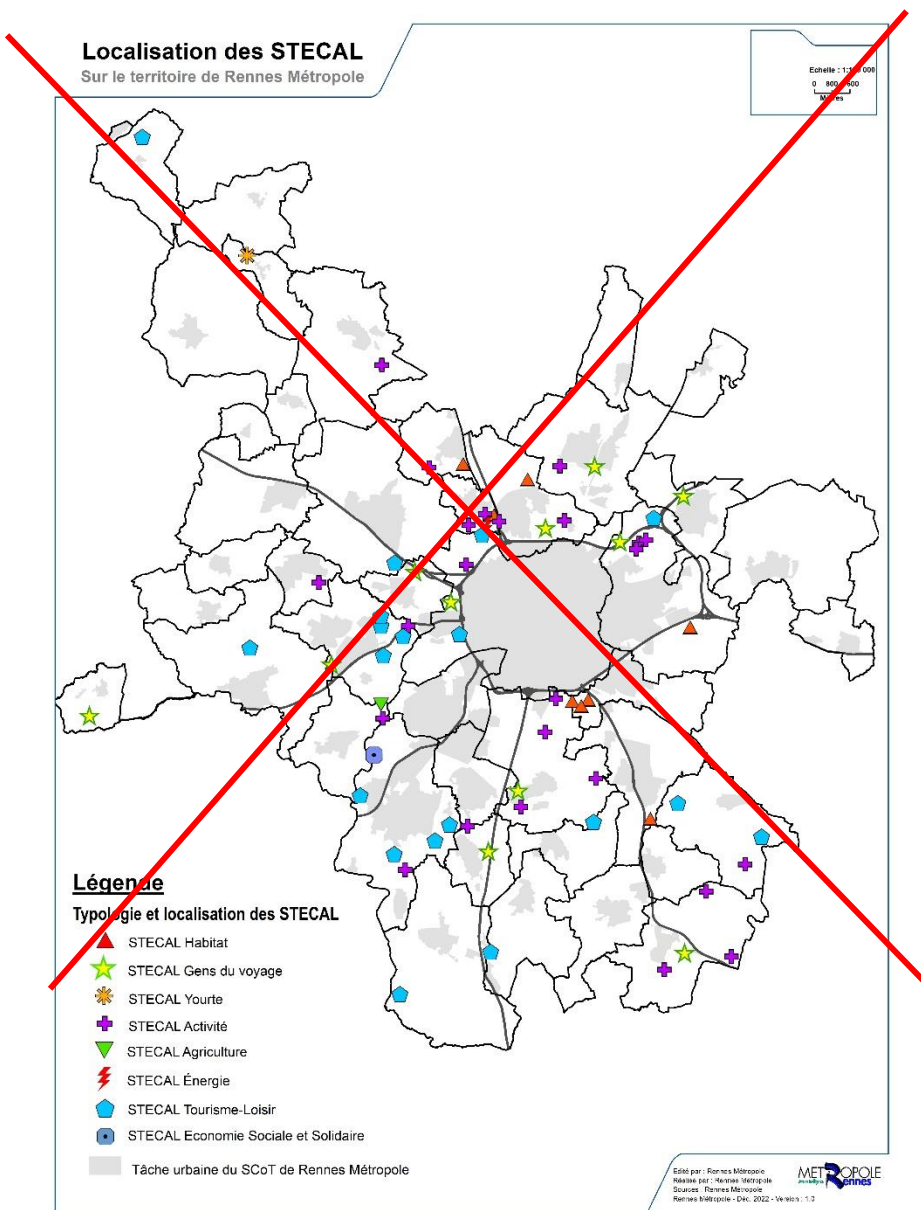
## STECAL pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants

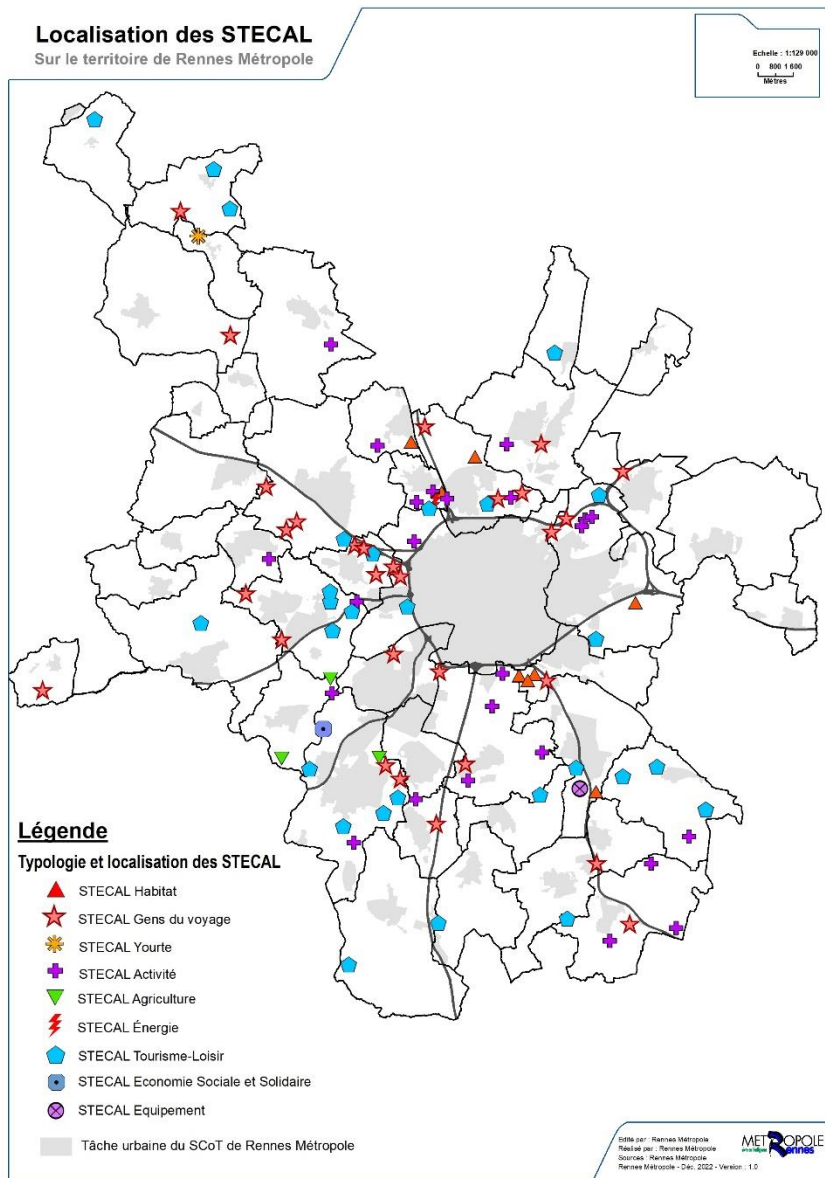
### Critères de délimitation

Un STECAL est délimité sur des terrains en campagne afin d'autoriser l'installation de yourtes, en zone A, à Langan.

### Justification des règles applicables

Les règles sont souples afin d'assurer une bonne insertion paysagère de ces résidences démontables.





Au total, le PLUi compte **66 102** STECAL répartis comme suit :

- 8 STECAL pour la densification de hameaux d'habitat existants
- 11 STECAL pour les aires d'accueil des gens du voyage dont 7 sont déjà existantes
- 24 STECAL pour des activités déjà existantes
- 1 STECAL pour des activités liées à l'économie sociale et solidaire
- 19 STECAL pour conforter ou créer des projets d'activités de loisir/tourisme dont 12 sont déjà existantes
- 1 STECAL pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants
- 1 STECAL Agriculture
- 1 STECAL énergie

	PLUi 2019		Modification n°1 2022		Modification n°2	
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)
Habitat	7	40	8	46	8	46
Accueil gens du voyage	11	21	11	21	34	26
Résidences démontables/ résidence principale	2	0,2	1	0,1	1	0,1
Loisirs-tourisme	18	38	19	39	29	47,3
Activités	21	22	24	23	24	23
Économie sociale et solidaire	1	1	1	1	1	1
Énergie	0	0	1	0,32	1	0,32
Agriculture	0	0	1	4	3	4,81
Équipement	0	0	0	0	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>123</b>	<b>66</b>	<b>134</b>	<b>102</b>	<b>150</b>

Au total, la superficie des STECAL est de ~~135,5~~ 150 ha soit ~~0,19%~~ 0,21% du territoire métropolitain décomposés de la manière suivante :

- ~~— 46 ha pour l'habitat,~~
- ~~— 23 ha pour les activités,~~
- ~~— 1 ha pour les activités liées à l'économie sociale et solidaire,~~
- ~~— 39 ha pour le tourisme et les loisirs,~~
- ~~— 21 ha pour les terrains d'accueil des gens du voyage,~~
- ~~— 0,1 ha pour les résidences démontables~~
- ~~— 3,97 ha pour l'agriculture~~
- ~~— 0,32 ha pour l'énergie~~

Le nombre total de STECAL est donc exceptionnel au regard de l'étendue du territoire métropolitain et du nombre important de communes ~~d'autant plus que seulement 12 STECAL permettent la création de nouveaux projets. Les autres ne font que conforter des sites existants.~~

Le PLUi respecte ainsi l'esprit de la loi, du SCoT et les orientations du PADD de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles et naturels tout en poursuivant l'accueil de nouveaux habitants (construire 65 000 logements d'ici 2035).

## 10. Tableau des surfaces par zones

AMBIANCES	FAMILLE	ZONE	SECTEUR	SURFACE M2 en ha	Part de la zone au sein des zones urbaines	Part de la zone dans l'ensemble des zones	
<b>TOTAL PLUi</b>				<b>71 144,70</b>		<b>100,00%</b>	
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>				<b>13 233,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,60%</b>	
<b>ZONES URBAINES MIXTES</b>				<b>7 668,82</b>	<b>57,95%</b>	<b>10,78%</b>	
Centre-ville/centre bourg	<b>Total centre ville/centre bourg + faubourgs+PSMV (UA + UB + PSMV)</b>			<b>781,54</b>	<b>5,91%</b>	<b>1,10%</b>	
	Centre ville	UA1	<b>Total UA</b>	<b>536,13</b>	<b>4,05%</b>	<b>0,75%</b>	
			Total UA1	475,70	3,59%	0,67%	
			UA1a	221,13			
			UA1b	30,25			
			UA1c	108,16			
			UA1h	116,17			
	UA2	Total UA2	60,42	0,46%	0,08%		
	Faubourgs	UB1	<b>Total UB</b>	<b>212,06</b>	<b>1,60%</b>	<b>0,30%</b>	
			Total UB1	162,35	1,23%	0,23%	
			UB1a	133,78			
			UB1b	13,38			
			UB1h	15,19			
			UB2	total UB2	49,71	0,38%	0,07%
		UB2a	40,05				
	UB2b	9,66					
PSMV	<b>Site patrimonial remarquable de Rennes (hors PLUi)</b>			33,35	0,25%	0,05%	
Immeubles et abords	<b>Total Immeubles et abords (UC + UD)</b>			<b>1 319,29</b>	<b>9,97%</b>	<b>1,85%</b>	
	Immeubles collectifs au sein d'un espace vert privé	UC1	<b>Total UC</b>	<b>932,48</b>	<b>7,05%</b>	<b>1,31%</b>	
			Total UC1	378,44	2,86%	0,53%	
			UC1	375,30			
		UC1h	3,14				
	Immeubles collectifs au sein d'un espace vert public	UC2	Total UC2	554,04	4,19%	0,78%	
	Immeubles collectifs sur voies structurantes	UD2	<b>Total UD</b>	<b>386,81</b>	<b>2,92%</b>	<b>0,54%</b>	
			Total UD1	149,27	1,13%	0,21%	
			UD1	UD1a	107,51		
			UD1h	41,76			
			Total UD2	237,54	1,80%	0,33%	
			UD2a	95,42			
			UD2b	118,72			
UD2c			6,51				
	UD2d	10,11					
	UD2h	6,77					



AMBIANCES	FAMILLE	ZONE	SECTEUR	SURFACE M2 en ha	Part de la zone au sein des zones urbaines	Part de la zone dans l'ensemble des zones
<b>TOTAL PLUi</b>				<b>71 144,70</b>		<b>100,00%</b>
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>				<b>13 233,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,60%</b>
<b>ZONES URBAINES MIXTES</b>				<b>7 668,82</b>	<b>57,95%</b>	<b>10,78%</b>
<b>Maisons et jardins</b>	<b>Total Maisons et jardins (UE1 + UE2+UE3+UE4)</b>			<b>4 711,83</b>	<b>35,61%</b>	<b>6,62%</b>
	Maisons de ville	UE1	Total UE1	259,21	1,96%	0,36%
			UE1a	230,18		
			UE1b	5,16		
			UE1h	23,86		
	Lotissements pavillonnaires et habitat groupe	UE2	Total UE2	4 010,26	30,30%	5,64%
			UE2a	1 127,26		
			UE2b	1 018,31		
			UE2c	1 262,44		
			UE2d	446,72		
			UE2e	41,98		
	Maisons isolées	UE3	Total UE3	395,55	2,99%	0,56%
Secteur de maisons à restructurer	UE4	Total UE4	46,80	0,35%	0,07%	
<b>Ensembles patrimoniaux</b>	<b>Total ensembles patrimoniaux (UP)</b>			<b>33,65</b>	<b>0,25%</b>	<b>0,05%</b>
Ensembles patrimoniaux	UP	Total UP	33,65	0,25%	0,05%	
<b>Secteurs opérationnels mixtes</b>	<b>Total secteurs opérationnels mixtes (UO)</b>			<b>822,52</b>	<b>6,22%</b>	<b>1,16%</b>
Secteurs opérationnels mixtes	UO	Total UO1	803,72	6,07%	1,13%	
		Total UO3	18,80	0,14%	0,03%	

AMBIANCES	FAMILLE	ZONE	SECTEUR	SURFACE MS3 en ha	Part de la zone au sein des zones urbaines	Part de la zone dans l'ensemble des zones
<b>Total PLUi</b>				<b>71 144,70</b>		<b>100,00%</b>
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>				<b>13 233,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,60%</b>
<b>ZONES URBAINES SPECIFIQUES</b>				<b>5 564,34</b>	<b>42,05%</b>	<b>7,82%</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Total Equipements</b>			2 719,44	20,55%	3,82%
	Tout type d'équipements d'intérêt collectif et services publics + hébergement	<b>UG1</b>	Total UG1	98,18	0,74%	0,14%
			UG1a	82,26		
			UG1b	0,89		
			UG1h	15,02		
		<b>UG2</b>	Total UG2	1 905,26	14,40%	2,68%
			UG2a	950,23		
			UG2b	931,74		
			UG2h	23,29		
	Domaine aéroportuaire	<b>UG3</b>	Total UG3	260,33	1,97%	0,37%
	Locaux techniques et industriels des administrations	<b>UG4</b>	Total UG4	64,40	0,49%	0,09%
Domaine ferroviaire	<b>UGf</b>	Total UGf	186,79	1,41%	0,26%	
Equipements de loisirs + hébergement touristique	<b>UGl</b>	Total UGl	119,43	0,90%	0,17%	
Equipements de sports et loisirs (coulées vertes, parcs,...)	<b>UGn</b>	Total UGn	85,07	0,64%	0,12%	
<b>Zones d'activités</b>	<b>Total zones d'activités</b>			2 724,60	20,59%	3,83%
	Zones d'activités industrielles et artisanales	<b>UI1</b>	Total UI1	2 175,90	16,44%	3,06%
			UI1a	1 830,34		
			UI1b	147,04		
			UI1c	0,00		
			UI1d	0,00		
			UI1e	23,07		
			UI1f	8,28		
			UI1g	0,00		
			UI1i	0,49		
			UI1j	166,69		
			Centres commerciaux et supermarchés	<b>UI2</b>	Total UI2	290,46
	Parcs d'activités de bureaux	<b>UI3</b>	Total UI3	193,04	1,46%	0,27%
	Parc des expositions	<b>UI4</b>	Total UI4	39,71	0,30%	0,06%
	Zone d'activité à restructurer	<b>UI5</b>	Total UI5	25,48	0,19%	0,04%
<b>Secteur opérationnel spécifique</b>	<b>Total secteurs opérationnels (UO)</b>			120,30	0,91%	0,17%
	Secteur opérationnel spécifique	<b>UO</b>	Total UO2	16,04	0,12%	0,00%
			Total UO4	104,25	0,79%	0,15%

AMBIANCES	FAMILLE	ZONE	SECTEUR	SURFACE MS3 en ha	Part de la zone au sein des zones à urbaniser	Part de la zone dans l'ensemble des zones
<b>Total PLUi</b>				<b>71 144,70</b>		<b>100,0%</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>				<b>1 983,39</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,79%</b>
<b>Total secteurs opérationnels ouvert à l'urbanisation (1AU+ 1AUGI, 1AUE2a,....)</b>				<b>1 082,99</b>	<b>54,60%</b>	<b>1,52%</b>
Secteurs de projets	Secteur opérationnels avec règlement	<b>1AU+nom future zone</b>	Total 1AU+ nom zone	<b>1 067,37</b>	53,82%	1,52%
	Secteur opérationnels sans règlement	<b>1AU</b>	Total 1AU	<b>15,62</b>	0,79%	0,02%
	<b>Total secteurs opérationnels non ouvert à l'urbanisation (2AU)</b>			<b>900,40</b>	<b>45,40%</b>	<b>1,27%</b>

AMBIANCES	FAMILLE	ZONE	SECTEUR	SURFACE MS3 en ha	Part de la zone au sein des zones agricoles et naturelles	Part de la zone dans l'ensemble des zones	
<b>Total PLUi</b>				<b>71 144,70</b>		<b>100%</b>	
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>				<b>55 928,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>78,61%</b>	
<b>Total campagne (A+N+NP) hors STECAL</b>				<b>55 777,88</b>	<b>99,73%</b>	<b>78,40%</b>	
Campagne	Zones agricoles	A	Total zone A avec STECAL	<b>32 068,77</b>	57,34%	45,08%	
			Total zone A hors STECAL	<b>32 012,11</b>	0,06%	45,00%	
	Zones naturelles	N	Total zones N avec secteurs et STECAL + NP		<b>23 859,38</b>	42,66%	33,54%
			Total zone N hors STECAL		<b>9 490,70</b>	16,97%	13,34%
			N	<b>7 910,38</b>	14,14%	11,12%	
			Ne	<b>1 468,27</b>	2,63%	2,06%	
			Nc	<b>100,59</b>	0,18%	0,14%	
			Nci	11,45	0,02%	0,02%	
		NP	Total zone NP		<b>14 275,08</b>	25,52%	20,06%
	<b>Total STECAL</b>				<b>150,27</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,21%</b>
	STECAL	Hameau habitat		Ah+Nh	45,86	0,08%	0,06%
		Activités		Ai+Ni	23,46	0,04%	0,03%
		Loisirs/tourisme		Al+NI	<b>47,28</b>	0,08%	0,07%
		Aires d'accueil des gens du voyage		Ag+Ng	<b>26,06</b>	0,05%	0,04%
Résidences démontables habitat permanent		Ay	0,12	0,00%	0,00%		
Economie sociale et solidaire		Ness	1,32	0,09%	0,00%		
Agriculture		Aa+Na	<b>4,81</b>	0,06%	0,05%		
Equipements		Aeq	<b>1,02</b>	0,07%	0,01%		
	Energie		Aen	0,32	0,00%	0,00%	