



# NOTE INTRODUCTIVE

## Enquête publique unique

Modification n°2 du Plan Local d'urbanisme  
intercommunal

Création ou modification de Périmètres Délimités des  
Abords autour de monuments historiques

Suppression de plans d'alignement

17/12/2024 > 22/01/2025



## ZOOM SUR LES PRINCIPALES MODIFICATIONS THEMATIQUES D'ECHELLE METROPOLITAINE

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau **Programme Local de l'Habitat** de Rennes Métropole 2023–2028
- Mettre en application le futur **Programme Local d'Aménagement Économique**
- **Ouvrir à l'urbanisation** certaines zones 2AU
- Répondre aux besoins de **mobilité** à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture
- Renforcer l'adaptation et l'atténuation au **changement climatique**
- Mettre en œuvre la **stratégie eau et biodiversité** de Rennes Métropole
- Encadrer le développement des **constructions en campagne**
- Améliorer la prise en compte du **patrimoine bâti**

## ZOOM SUR LES PRINCIPALES MODIFICATIONS D'ECHELLE COMMUNALE

- Adaptations plus ponctuelles pour **accompagner la mise en œuvre des projets communaux** : avancement opérationnel des projets, nouvelles opérations d'aménagement ...
- **Préservation de gisements fonciers** en vue de futurs projets de renouvellement urbain
- Ajout ou ajustement de **protections paysagères, écologiques ou bâties** ....
- Modification **d'emplacements réservés, hauteurs, zonage** ....

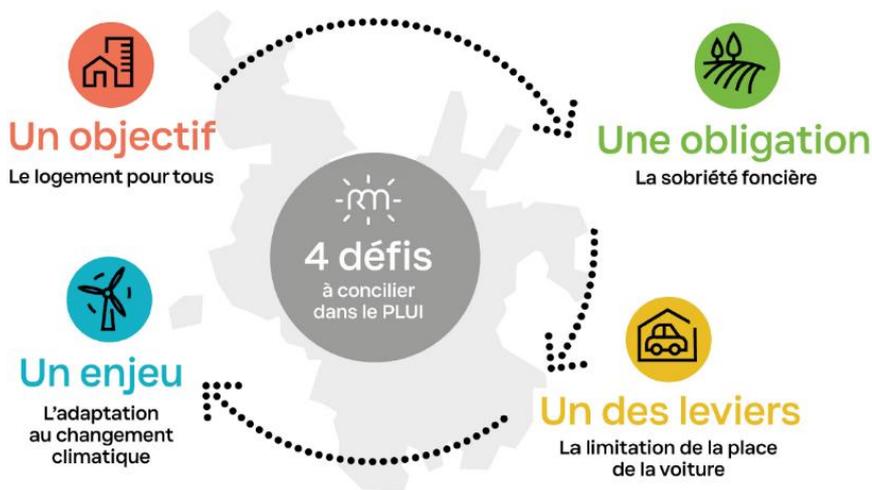


Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui fixe les règles d'utilisation des sols pour tout projet d'aménagement dans la métropole, est modifié pour la deuxième fois depuis son adoption en 2019.

Après la concertation préalable, l'enquête publique débute le 17 décembre 2024 et s'achève le 22 janvier 2025.

Cette enquête publique porte aussi sur :

- La protection des abords de certains monuments historiques. 8 communes sont concernées par la création d'un périmètre de protection (en remplacement du rayon de 500 mètres actuel) ou sa modification.
- La suppression de 3 plans d'alignements sur 2 communes.



Cette procédure propose des modifications structurantes dans les quatre principaux domaines :

le logement,  
la sobriété foncière,  
les mobilités,  
l'adaptation au changement climatique.

Cette modification a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2023-2028 afin d'assurer la **réalisation de nouveaux logements** répondant aux besoins des habitants du territoire.

Afin de limiter les ouvertures à l'urbanisation, le **renouvellement urbain et la mobilisation des gisements fonciers inexploités** sont encouragés (par exemple via des dispositions facilitant la surélévation des constructions existantes). Les **extensions urbaines sont limitées**, afin de ne pas obérer la future trajectoire de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette). Il en est de même des créations de **nouveaux logements en campagne**. La **vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales** est aussi préservée.

L'un des leviers retenu consiste à **limiter la place de la voiture dans les constructions neuves** au regard des évolutions constatées dans les pratiques des usagers (développement des déplacements alternatifs à la voiture solo, diminution de l'équipement automobile des ménages...) et dans les moyens mis en œuvre pour encourager cette évolution (développement du covoiturage, développement des réseaux vélos, ligne b du métro, projet de trambus...).

Afin de renforcer les **actions en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique**, les nouvelles constructions devront respecter de **nouvelles règles de performance plus élevées** que la réglementation nationale (renforcer l'isolation des constructions, produire de l'énergie renouvelable en toiture ou utiliser des matériaux bas carbone). Des règles sont aussi prévues en faveur du **confort d'été** dans les logements et bureaux (ventilation, minimiser l'entrée de chaleur dans les locaux afin de limiter le recours à la climatisation...).

La **biodiversité est aussi renforcée** en protégeant davantage les arbres existants et les zones humides et en augmentant les compensations obligatoires en cas d'atteinte à ces espaces. La **gestion de la ressource en eau** (protection des milieux aquatiques et des zones humides, gestion des eaux pluviales) et la préservation du cycle naturel de l'eau sont également plus encadrés (récupération des eaux de pluie de toiture, limitation du volume des piscines individuelles,...)

Le PLUi ajoute de **nouvelles protections sur le patrimoine bâti** des communes.

Enfin, l'avancée des études amène à modifier certains secteurs de projets dans les communes.

## Mettre en œuvre les orientations du Programme Local de l'Habitat 2023-2028

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

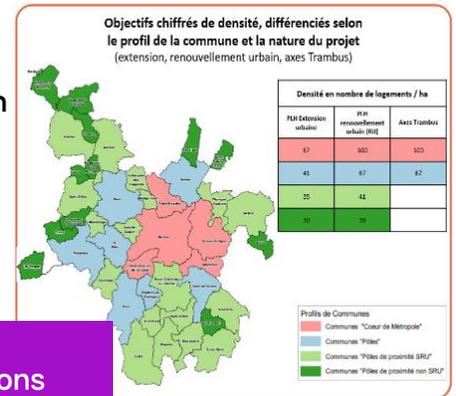
- Par des évolutions de la constructibilité sur certains secteurs des communes
- Par des dispositions facilitant la surélévation des constructions existantes
- Par des extensions urbaines sur certaines communes avec des ouvertures à l'urbanisation limitées

### 2) Renforcer la mixité sociale en instaurant des outils imposant la construction de logements aidés ou régulés

- De manière systématique sur l'ensemble des communes « SRU »
- Selon le souhait des communes pour le reste du territoire (dispositifs retenus par 3 communes « non SRU »)

### 3) Augmenter les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) afin de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels

- En extension urbaine comme en renouvellement urbain et le long des futurs trambus
- Selon la strate de l'armature urbaine dans laquelle se situent les communes



En savoir + :  
>> Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain

## Mettre en application le futur Programme Local d'Aménagement Économique

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

- Par une refonte des dispositions réglementaires autour de 2 types de zonages principaux : UI1a et UI1b
- Par des interdictions ou des possibilités limitées de développement des activités «non productives » dans ces zones (ex : commerce de détail, restauration, activités de service, activités tertiaires ...)

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

- Par une adaptation de différentes règles concernant le gabarit des constructions, la végétalisation, le stationnement, les clôtures ...
- Création d'un guide de recommandations relatif à la végétalisation et à l'optimisation du foncier

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

- Développement de nouvelles zones d'activités en extension selon 2 principes : réserver les grands fonciers structurants aux activités industrielles ou logistiques ne pouvant s'intégrer dans le tissu urbain, et conditionner les extensions urbaines à une densification des secteurs existants proches de l'opération notamment par le biais d'opérations tiroirs

>>>>>> Ouverture à l'urbanisation du Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche et des Trois Prés à Laillé

### 4) Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la métropole

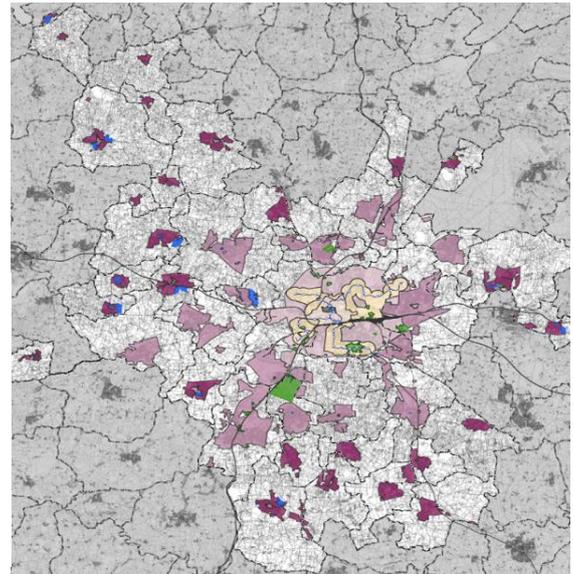
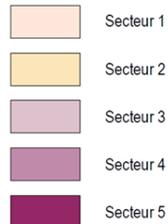
- Développement de l'offre tertiaire dans les secteurs desservis par des transports en commun performants, notamment en surélévation dans les zones commerciales et productives existantes
- Amélioration de la qualité des nouveaux programmes tertiaires par la mise en œuvre d'objectifs de performance énergétique et de dispositions concernant la récupération des eaux pluviales

En savoir + :  
>> Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain

## 1) Adapter la délimitation des secteurs de stationnement pour prendre en compte les résultats de l'enquête ménage déplacement

Prise en compte de l'offre de transport en commun et du taux d'équipement automobile des ménages pour notamment étendre le secteur 1 aux abords du centre-ville de Rennes et classer les communes de 1ère couronne en secteur 4 au lieu de 5

Secteurs de réglementation  
(Pour détail voir le Règlement littéral)



## 2) Adapter les règles de stationnement automobile à la taille des logements

- Suppression de la règle de stationnement pour le logement social et certains hébergements (mais référentiel stationnement hors PLUi à respecter)
- Pour le logement libre : mise en place d'une norme « plancher » de stationnement selon la taille des logements

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

## 3) Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements

- Pour le bureau, diminution de la norme « plafond » de stationnement et de la « norme » plancher dans certains secteurs
- Pour le commerce, la restauration et les activités de service, diminution de la norme « plancher » dans les centralités
- Suppression de la norme « plancher » pour les activités et équipements

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

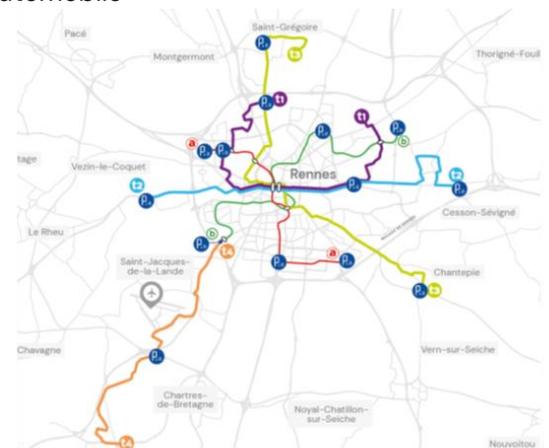
- Faciliter les projets de surélévations, de changements de destination et de restructuration lourde des constructions existantes en supprimant l'obligation de réaliser du stationnement
- Favoriser les approches mutualisées et foisonnées du stationnement automobile
- Permettre la réversibilité des espaces de stationnement automobile

## 5) Ajuster les règles de stationnement vélo dans les constructions

Différentes dispositions sont adaptées pour prendre en compte des évolutions issues de la Loi d'orientation des mobilités du 24/12/2019 (suppression de l'obligation de réaliser des places vélos pour certaines destinations, ...)

## 6) Prendre en compte les projets de ligne de trambus

En savoir + :  
>> Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain



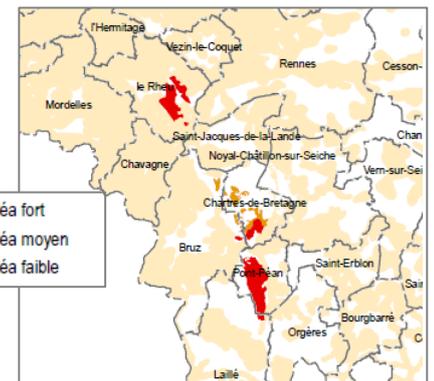
Tracé des 4 lignes de trambus et localisation des parkings relais

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

- En exigeant des performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins l'un des 3 sujets suivants :
  - Réduction du besoin bioclimatique des bâtiments (isolation renforcée des bâtiments)
  - Production d'énergie renouvelable en toiture
  - Réduction de l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction
- En renforçant les dispositions en faveur du confort d'été (orientation des logements, respect d'un indicateur Degré Heure, ...)
- En assouplissant la règle de végétalisation des parcs de stationnement pour faciliter l'installation d'ombrières photovoltaïques, en renforçant les dispositions relatives aux espaces extérieurs pour les hébergements, en imposant dans certains secteurs des « failles » dans le bâti ...

LOGEMENT/HEBERGEMENT	BUREAUX	COMMERCE, ENTREPOT, INDUSTRIE, BATIMENT AGRICOLE, EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF
<b>1 règle imposée parmi 3 choix :</b> <input type="checkbox"/> Sobriété et bioclimatisme : <b>Bbio -15 %</b> <input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : sur toiture <b>20 %</b> de la surface d'emprise au sol <input type="checkbox"/> Construction bas carbone : <b>ICc 2025- 5%</b>	<b>1 Obligation : niveau passif exigé + 1 règle imposée parmi 2 choix :</b> Emprise au sol $\leq 500 \text{ m}^2$ <span style="float:right"><math>\geq 500 \text{ m}^2</math></span> <input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : 20 % de la surface d'emprise au sol <span style="float:right"><input type="checkbox"/> ENR (solarisation) : Proportion plus élevée de 10 % par rapport à l'obligation en vigueur</span> <input type="checkbox"/> Matériaux Idem logements <span style="float:right"><input type="checkbox"/> Matériaux Idem logements</span>	<b>1 règle imposée parmi 2 choix :</b> Idem Bureaux

**En savoir + :**  
**>> Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain**



## 2) Actualiser les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux

Prise en compte d'une nouvelle étude réalisée avec le BRGM pour préciser les secteurs d'aléa fort et moyen et les dispositions s'y appliquant :

## Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

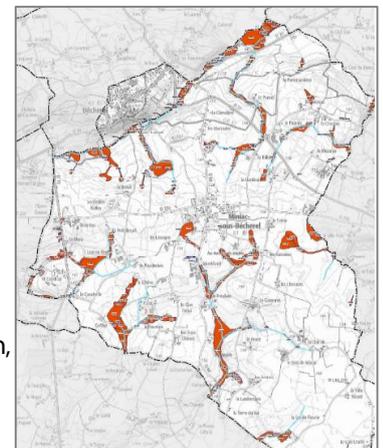
### 1) Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

- Pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologiques
- Pour les Espaces d'Intérêt Paysager ou Ecologique (dont protections complémentaires sur des haies plantées dans le cadre de Breizh Bocage)
- Pour les arbres non protégés (obligation de compensation en cas d'abattage)
- Par des dispositions relatives aux espèces végétales invasives à éviter, et aux espèces végétales recommandées
- En complétant la liste des Sites Naturels de Compensation, en ajustant certaines dispositions relatives au coefficient de végétalisation ...



### 2) Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

- En restreignant plus fortement les possibilités de réduction ou de suppression des zones humides (dès le 1er m2) et en renforçant les compensations (200%)
- En améliorant la connaissance sur les zones humides : intégration d'un nouvel inventaire communal pour Mniac-sous-Becherel, actualisation ponctuelle de plusieurs inventaires communaux



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

- Éviter le drainage des nappes en lien avec la construction de sous-sols en interdisant le rejet dans le réseau d'assainissement
- Encadrer plus fortement la construction de piscines : volume limité à 25 m3 maximum, obligation d'un système de couverture, de récupération d'eaux de pluie ...
- Développer la récupération des eaux pluviales en vue de la réutiliser pour des usages extérieurs (arrosage, ...) ou sanitaire

### 4) Améliorer la prise en compte du risque inondation

Prise en compte des études hydrauliques réalisées par la métropole : identification d'une zone inondable hors PPRI aux abords de l'Orson (Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche)