



1.9.7

Rennes Métropole
Service Planification et
Etudes Urbaines

Date arrivée :
Observations

19 DEC. 2024

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le
ID : 035-253514681-20241203-CS_383_2024-DE

Avis reçu et ajouté au dossier
d'enquête le 19/12/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes
Séance du 3 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 3 décembre à 18 h 30 en visioconférence, le Comité Syndical du Syndicat mixte du Pays de Rennes régulièrement convoqué le 26 novembre 2024, s'est réuni sous la présidence d'André CROCCQ, Président du Pays de Rennes.

Nombre de délégués : 51

Nombre de délégués en exercice : 51

Présents : Mmes Nathalie Bentz-Fontanel, Laurence Besserve, Claire Bridel, Caroline Buhot, Aurore Gely-Pernot, Isabelle Joucan, Isabelle Lavastre, Sylvie Pretot-Tillmann et MM. Jérôme Bégasse, Guillaume Bégué, Frédéric Bougeot, Christophe Chevance, André Chouan, Pascal Coumilleau (suppléant de Jacques Richard), André Crocq, Yvonnick David (suppléant de M. Thierry Le Bihan), Dominique Denieul, Gilles Dreuslin, Christophe Dumilieu, Jean Dupire (suppléant de Olivier Barbette), Alain Fougé, Emmanuel Fraud, Stéphane Menard, Daniel Guillotin, Claude Jaouen, Alain Kermarrec, Jean-Marc Legagneur, Dominique Marchand (suppléant de Melaine Morin), Michel Mercier, Stéphane Piquet, Yves Renault, Jean-Claude Rouault, Malo Silvani, Yvon Taillard

Votants : 34

Absents excusés : Mmes Agnès Brégent, Sylviane Delabarre, Catherine Descamps, Marie-Claude Helsens, Josette Le Gall Laëtitia Miralles, Marielle Muret-Baudoin, Chantal Petard-voisin et MM. Olivier Barbette, Khalil Bettal, Denis Gatel, Pascal Goriaux, Lionel Henry, René-François Houssin, Yvan Jaunet, Laurent Jouquand, Thierry Le Bihan, Yves Le Roux, Melaine Morin, Yannick Nadesan, Jacques Richard.

Assistaient également : M. Benoit Michot, Denis Schneider élus délégués suppléants au Comité syndical dont le titulaire est présent.

Secrétaire de séance : M. Alain Kermarrec est désigné secrétaire de séance.

N°383/2024	Syndicat Mixte du Pays de Rennes
Objet	Avis sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole

Vu la loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
Vu la loi n°2002.276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.122-1 et suivants, L.123-1 et suivants,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 octobre 2002 fixant le périmètre du SCoT du Pays de Rennes,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 11 avril 2003 créant le syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes,
Vu l'installation du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes le 16 avril 2003,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2019 modifiant les statuts du syndicat mixte du Pays de Rennes,
Vu la délibération n° 148-2007 du 18 décembre 2007 approuvant le SCoT du Pays de Rennes,
Vu la délibération n°207-2012 du 9 octobre 2012 qui prescrit la révision du SCoT,
Vu la délibération n°244-2015 du 29 mai 2015, approuvant le SCoT révisé comprenant un DAC,
Vu le dossier transmis par Rennes Métropole au Syndicat mixte du Pays de Rennes pour avis le 7 octobre 2024.

EXPOSE

Le 7 octobre 2024, Rennes Métropole a transmis pour avis au Syndicat Mixte du Pays de Rennes, le projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Adopté le 19/12/2019, le PLUi de Rennes Métropole s'est fixé pour horizon l'année 2035 et a fait l'objet de :

- 1 modification (adaptation de certaines OAP d'échelle métropolitaines, prise en compte de l'état d'avancement des projets des communes, clarification de certaines dispositions du règlement littéral...),
- 4 mises à jour (intégration de servitudes d'utilités publiques, création, modification ou suppression de ZAC, instauration d'un droit de préemption urbain simple et renforcé sur une partie des zones U et AU...),
- 2 modifications simplifiées visant à corriger des erreurs matérielles et à faire évoluer le PLUi sur quelques points mineurs.

Ce projet de modification n°2 vise à :

- mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH),
- mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Economique (PLAE),
- 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'atténuation et l'adaptation 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,
- accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine,
- procéder à des ajustements et à des adaptations ponctuelles pour accompagner notamment la mise en œuvre des projets communaux,
- préserver des gisements fonciers en vue de futurs projets de renouvellement urbain,
- ajouter ou ajuster des protections paysagères, écologiques ou bâties,
- modifier des emplacements réservés, hauteurs, zonages...

Le projet de modification se traduit notamment par :

Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP)

- le renforcement de l'OAP métropolitaine « Santé, Climat et énergie »,
- la modification de la partie 1 « Le projet urbain communal » de l'ensemble des communes afin de prendre en compte les densités du nouveau PLH,
- la création de nouvelles OAP de quartier pour permettre la mise en œuvre de nouvelles opérations en renouvellement urbain et encadrer l'aménagement des 14 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation.

Profils des communes	Avant M2 (SCoT en vigueur)		Après M2		
	Extension / RU	TC	Extension	RU	TC
Cœur de Métropole	45 lgts / ha	60 lgts / ha	67 lgts / ha	100 lgts / ha	100 lgts / ha
Pôles d'appui / structurants	30 lgts / ha	45 lgts / ha	41 lgts / ha	67 lgts / ha	67 lgts / ha
Pôles de proximité SRU	25 lgts / ha	-	35 lgts / ha	41 lgts / ha	-
Pôles de proximités non SRU	25 lgts / ha	-	30 lgts / ha	30 lgts / ha	-

Règlement graphique

- l'ouverture à l'urbanisation de 82,4 ha (habitat : 56,8 ha, activités : 22,4 ha et équipement : 3,2 ha),
- la création de 36 nouveaux STECAL,
- la mise en place d'une trame spécifique sur l'ensemble des MNIE identifiés au SCoT,
- le renforcement des protections des espaces d'intérêt écologique (+ 77 ha) et des EBC (+ 23,9 ha),
- le classement en UI1a de nombreuses zones d'activités afin de préserver leur vocation productive,
- l'ajout de 292 bâtiments au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) (12 081 bâtiments avant la M2).

Règlement littéral

- le renforcement des dispositions environnementales (énergie, climat et biodiversité),

- l'intégration de règles pour favoriser l'intensification urbaine ainsi que la mise en œuvre du PLEH et du PLEAL,
- la réduction des possibilités de création de logements par changement de destination (1 200 logements possibles avant la modification n°2 et 800 logements possibles après),
- la clarification et ajustement de certaines dispositions (stationnement, végétalisation, clôtures...)...

Annexes

- l'ajout du guide de recommandation « Végétalisation et optimisation du foncier dans les Zones d'Activités ».

Le dossier a été examiné lors de la Commission SCoT du 07/11/24 et du Bureau Syndical du 22/11/24. L'analyse a été réalisée en fonction des 12 thèmes du DOO du SCoT et en distinguant :

- les inscriptions du projet dans les orientations du SCoT,
- les problématiques de compatibilité au regard du SCoT,
- les remarques et observations.

Dans le dossier, les évolutions apportées au niveau des plans de zonage manquent de lisibilité ce qui rend difficile leur analyse au regard des orientations du SCoT.

1. Inscriptions du projet dans les orientations du SCoT

Il convient tout d'abord de souligner l'intérêt de certaines évolutions notamment en matière :

- sobriété foncière afin d'inscrire le territoire sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :
 - augmentation des objectifs de densités dans les opérations,
 - modifications du règlement littéral et adaptations de dispositions réglementaires thématiques,
 - nouvelles dispositions facilitant la surélévation des constructions existantes (exemple : dérogations aux règles d'implantation, de hauteur et de coefficient de végétalisation...)...
- atténuation et adaptation au changement climatique :
 - demande de performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins 1 des 3 sujets suivants : réduction des besoins d'énergie des bâtiments, production d'énergie renouvelable en toiture et réduction de l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction,
 - renforcement de la partie « Performances énergétiques et environnementales » du règlement littéral et notamment des dispositions en lien avec le confort d'été (ventilation, albedo...),
 - assouplissement de la règle de végétalisation des parkings afin de faciliter l'installation d'ombrières photovoltaïques dans les secteurs ne présentant pas d'enjeu de renouvellement urbain,
 - obligation de création de « failles » (ouvertures dans le bâti qui offrent des vues sur l'intérieur d'îlot) dans le bâti pour limiter l'effet « canyon urbain »...
- préservation de la vocation productive et sobriété foncière des zones d'activités :
 - refonte des dispositions réglementaires autour de 2 types de zonages principaux (UI1a et UI1b),
 - interdiction du développement des activités « non productives » dans les zones UI1a et UI1b et adaptation de différentes règles,
 - extension conditionnée à la densification des secteurs existants proches de l'opération notamment par le biais d'opérations tiroirs,
 - création d'un guide de recommandations (qualité paysagère et environnementale, optimisation du bâti et des espaces extérieurs)...

2. Problématiques de compatibilité au regard du SCoT

Mise en œuvre de la stratégie eau et biodiversité

Les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) sont désormais identifiés par une trame spécifique sur le règlement graphique ce qui permet de renforcer leur niveau de protection. Toutefois, le règlement modifié du PLUi offre des possibilités de constructions, ouvrages ou travaux ainsi que des possibilités de dérogation sous réserve de compensation, selon les mêmes principes que pour les zones humides.

Le paragraphe suivant a ainsi été ajouté p. 64 du règlement littéral :

« A l'intérieur de ces espaces sont admis : les constructions, ouvrages ou travaux qui ne compromettent pas les fonctionnalités écologiques ; la suppression d'arbre ou arbuste ne présentant pas un intérêt au regard des enjeux de biodiversité (plantes invasives, risque de fermeture des milieux...).

À l'intérieur de ces espaces sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les abattages d'arbres qui compromettent les fonctionnalités écologiques à l'exception, sous réserve de compensation et sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, des cas strictement nécessaires à : la défense nationale ; la sécurité civile ; la salubrité publique ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ; un projet présentant un intérêt public avéré.

La compensation exigée, s'applique pour tout arbre, linéaire ou surface impactée, et ce dès le 1^{er} m². Elle est réalisée sur un linéaire ou une surface au minimum égal à 200 % du linéaire ou de la surface impactée. Tout arbre ou arbuste supprimé doit être remplacé par des sujets équivalents ou supérieurs en termes de biodiversité. La compensation est réalisée soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble ».

Pour rappel, le SCoT demande que : *« ces espaces soient protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique. Néanmoins, dans les MNIE les plus vastes (grands massifs forestiers, étangs de la Préalaye...) ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus (patrimoniaux, touristiques, de loisirs et d'accueil du public, de développement des énergies renouvelables) des équipements en rapport avec ces enjeux ou la vocation économique (exploitation de la forêt) peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux ».*

→ *Au regard des dispositions du SCoT, il convient de revoir la rédaction de ce qui est admis sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques des MNIE, le SCoT limitant ces possibilités aux MNIE les plus vastes ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus ; et de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation, la notion de « projet présentant un intérêt public avéré » étant trop ouverte, elle nécessite de définir précisément et de lister les types de projets présentant un intérêt public avéré.*

OAP Le Rheu - Landes d'Apigné

La centralité de quartier est étendue dans l'OAP modifiée, passant d'environ 1,2 ha au PLUi actuel à environ 3 ha. Sa configuration, compacte et en profondeur au PLUi actuel, s'étend de part et d'autre de l'ancienne RN 24, axe d'entrée de ville dans le projet de modification n°2. Cette centralité de quartier n'est pas délimitée au règlement graphique mais un linéaire commercial renforcé est inscrit le long de cette voie automobile, dispositif pourtant réservé aux centralités.

→ *L'étendue linéaire de la centralité de quartier affichée dans l'OAP ainsi que la mise en place d'un linéaire commercial renforcé au règlement graphique hors centralité posent question au regard des orientations du SCoT et de leurs impacts sur la centralité principale. Il conviendrait donc de reconsidérer le périmètre de cette centralité.*

3. Remarques et observations

Concernant les rapports de présentation des communes

Dans la partie « Justification » du rapport de présentation des communes faisant l'objet d'ouvertures à l'urbanisation, seule la réponse aux objectifs du PLH est mise en avant pour les secteurs à vocation d'habitat.

→ *Il serait intéressant de compléter cette partie afin d'apporter des précisions par rapport au potentiel et aux temporalités en renouvellement urbain.*

Concernant les OAP

La nouvelle OAP « Rennes - Porte de Cleunay » ainsi que l'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » précisent les dispositions prévues sur ces sites porteurs de projets urbains, également concernés par le projet de modification n°3 du SCoT en cours. Le règlement de ces secteurs reste inchangé sur la vocation « commerce », déjà autorisée au PLUi en vigueur. Les 2 procédures (projet de modification n°3 du SCoT et projet de modification n°2 du PLUi) étant menées en parallèle, il peut être intéressant que les OAP évoquent les évolutions à venir mais sans les présenter comme opérationnelles dans le cadre du SCoT actuel.

→ *Il conviendrait d'ajuster la rédaction de ces 2 OAP sur les évolutions à venir.*

L'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » mentionne une centralité de quartier sur le site « Done-lière - Gros Malhon » qui se trouve dans le périmètre de mutation de la ZACoM au SCoT, sans que cela soit cependant traduit dans la cartographie de l'OAP ou dans le règlement graphique. Les dispositifs « centralité de quartier » et « ZACoM » du SCoT sont deux dispositifs différents, porteurs d'orientations différentes.

→ *Afin d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de rappeler dans l'OAP les dispositions du DAC sur les secteurs de mutation : « Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACoM, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnement dédiés ».*

Dans l'OAP « Rennes - Porte de Cleunay », il est demandé de respecter à minima la réglementation Thermique (RT) en vigueur. Or, il ressort que cette mention est en contradiction avec le référentiel bas carbone intégré au PLUi qui va plus loin.

→ *Il serait opportun de revoir la rédaction pour faire référence aux objectifs plus ambitieux du « Référentiel bas carbone » de Rennes Métropole.*

Dans l'OAP ViaSilva, le projet est recentré sur les Pierrins et les secteurs de renouvellement urbain (268 ha) ce qui correspond à ce qui peut être mis en œuvre à l'échéance du PLUi.

→ *Il serait intéressant de compléter cette OAP afin d'intégrer à la composition urbaine, l'enjeu de la mutualisation et de la perméabilité des stationnements.*

Les parties 1 de l'ensemble des OAP communales ont été complétées afin de prendre en compte les nouvelles densités du PLH, or, sur certaines communes, les OAP de quartiers ne les prennent pas toujours en compte (exemple : l'Hermitage, Miniac-sous-Bécherel, Nouvoitou, Pacé, Parthenay-de-Bretagne, Pont-Péan...).

→ *Il conviendrait de préciser les règles ainsi que les conditions d'application de ces nouvelles densités (à partir de quand elles s'appliquent...) afin d'assurer la cohérence entre la partie 1 « Le projet urbain communal » et les OAP de quartier.*

Dans l'OAP « Centre-ville » de la commune de Saint-Gilles, il est indiqué que les commerces sont autorisés dans le secteur C1, or celui-ci ne fait pas partie de la centralité.

→ *Il conviendrait de faire évoluer l'OAP de quartier et/ou le règlement graphique afin d'assurer la cohérence entre les 2 documents.*

Dans les OAP de quartier, les centralités de quartier sont qualifiées de centralités principales.

→ *Il conviendrait de renommer ces centralités en « Centralité de quartier » de façon à assurer la cohérence avec les orientations du SCoT.*

Concernant le règlement

Afin de « préserver la qualité paysagère et environnementale » ou de « préserver des gisements fonciers » sur des secteurs avec un fort potentiel d'intensification (exemple : maisons sur grandes parcelles), il est proposé d'augmenter le coefficient de végétalisation.

→ *L'augmentation du coefficient de végétalisation est-il l'outil le plus pertinent et/ou le plus adapté pour atteindre ces 2 objectifs ?*

On note une forte augmentation de la constructibilité (1 000 m² → 4 500 m²) pour le STECAL Loisirs / tourisme de La Châtaigneraie (commune de Montgermont).

→ *Il serait opportun de compléter le dossier afin d'indiquer que sur les 4 500 m², environ 3 600 m² correspondant à la démolition / reconstruction des bâtiments existants.*

Il convient de souligner que des compléments ont été apportés sur les projets de sentier métropolitain et de Schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre.

→ *Il est suggéré de favoriser leur mise en œuvre en mobilisant certains outils, emplacements réservés par exemple, lorsque cela est possible.*

PROPOSE

Suite à la présentation du dossier, les membres du Comité syndical sont invités à donner un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi de Rennes Métropole en :

- soulignant l'intérêt de certaines évolutions notamment en matière : de sobriété foncière, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et de préservation de la vocation productive et sobriété foncière des zones d'activités,
- sous réserve de :
 - faire évoluer la partie « 3.1 - Milieux naturels d'intérêt écologique » du règlement littéral,
 - reconsidérer le périmètre de la centralité de quartier « Landes d'Apigné » de la commune du Rheu.
- et en souhaitant une prise en compte des remarques et des observations.

Après avoir délibéré, le Syndicat Mixte du Pays de Rennes, à l'unanimité donne un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi de Rennes Métropole en soulignant l'intérêt de certaines évolutions et :

- **sous réserve de faire évoluer la partie « 3.1 - Milieux naturels d'intérêt écologique » du règlement littéral et de reconsidérer le périmètre de la centralité de quartier « Landes d'Apigné » de la commune du Rheu,**
- **en souhaitant une prise en compte des remarques et des observations.**

**Pour extrait conforme
Délibération publiée le
Transmise le
Certifiée exécutoire**

Le Président,



André CROCQ