Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 9 Exposé des évolutions apportées par la modification n°2

(Volume 1)

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/06/2025

RENNES MÉTROPOLE

Sommaire

Partie 1 Présentation 5
Choix de la procédure 6
Déroulement de la procédure de modification 6
Les pièces du PLUi modifiées 7
Partie 2 Évaluation environnementale de la modification n°2 9
Préambule 10
Méthodologie de l'évaluation environnementale de la modification 11
État initial de l'environnement 18
Analyse des incidences 69
Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement nationaux, communautaires ou internationaux 120
Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans, suivi et méthodologie 124
Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement littéral 127
Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement graphique 140
Analyse détaillée des secteurs de projet à forts enjeux environnementaux 187
Partie 3 Les modifications d'enjeux métropolitains 189
Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 190
Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique 202
Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU 212
Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture 217
Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique 234
Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole 245
Encadrer le développement des constructions en campagne 256
Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti 264
Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine 270
Procéder à des ajustements divers 282
Partie 4 Les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes 295
Se reporter au volume 2 du tome 9 295

Partie 1
Présentation

Choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est l'outil de planification pour l'aménagement et le développement du territoire des 43 communes composant la Métropole rennaise. Approuvé en décembre 2019, le PLUi fixe le cap à l'horizon 2035… mais ce n'est pas un document figé. Il doit accompagner et anticiper l'évolution du territoire métropolitain. C'est pourquoi, la modification n°2 du PLUi permet d'adapter le PLUi à l'évolution des projets métropolitains et communaux et à quelques sujets collectifs.

Cette modification fait évoluer le PLUi sur les sujets suivants :

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat
- Mettre en application les objectifs du 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'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 divers
- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation communales et le règlement graphique visant à favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés dans un objectif de limitation de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels. Des ajustements liés à l'avancement des projets dans les communes et de nouvelles protections paysagères et patrimoniales sont également intégrés.

Cette procédure de modification du PLUi est donc nécessaire afin de tenir compte de l'évolution des projets et ajustements de certaines règles collectives. Elle s'inscrit ainsi dans la continuité des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi qui n'est pas modifié.

Cette procédure concerne les 43 communes de la métropole.

Déroulement de la procédure de modification

La deuxième modification générale du PLUi a été engagée en 2023. Rennes Métropole a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale de cette procédure.

Une phase de concertation préalable du public s'est tenue du 1er décembre 2023 au 23 février 2024 inclus. Le bilan de cette concertation a été tiré par le bureau métropolitain du 4 juillet 2024.

Le 20 juin 2024, le conseil métropolitain a justifié les ouvertures à l'urbanisation de certains secteurs.

Le dossier d'enquête publique (dont l'évaluation environnementale) a été soumis pour avis à l'Autorité environnementale, aux personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'aux communes membres.

L'enquête publique portait également sur la suppression de 3 plans d'alignement (2 à Bruz et 1 à Rennes) et sur la proposition de 12 Périmètres Délimités des Abords autour de certains monuments historiques de la métropole en date du 14 août 2024.

Au terme de l'enquête publique unique sur ces 3 dossiers, le conseil métropolitain a pris une délibération pour approuver :

- la deuxième modification générale du PLUi de Rennes Métropole ;
- la suppression de certains plans d'alignement de Bruz et de Rennes.

De son côté, c'est le Préfet qui approuve, par arrêté, les Périmètres Délimités des Abords des 104 Monuments Historiques sur 8 communes de la métropole (Corps-Nuds, L'Hermitage, Mordelles, Pacé, Rennes, Saint-Armel, Saint-Gilles, Saint-Grégoire).

Des modifications, par rapport au dossier soumis à enquête publique, ont été décidées par le conseil métropolitain pour la modification du PLUi et pour la suppression des plans d'alignement et par le Préfet pour les périmètres délimités des abords au vu des observations formulées par le public lors de l'enquête, par les personnes publiques associées et consultées, par les communes membres ou par la commission d'enquête publique.

Les pièces du PLUi modifiées

En synthèse, différentes pièces composant le dossier de PLUi sont actualisées, complétées ou modifiées dans le cadre de cette procédure.

Le rapport de présentation

Le préambule et résumé non technique de l'évaluation environnementale (Tome 1) est actualisé au regard de la mise à jour de l'évaluation environnementale.

Le diagnostic socio-économique (Tome 2) et l'état initial de l'environnement (Tome 3) sont actualisés.

Le Tome 5 et son annexe sont mis à jour concernant l'explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, ainsi que l'évaluation environnementale.

Le présent Tome 9 exposant les évolutions apportées par la modification n°2 est ajouté au dossier. Il est scindé en 2 volumes : le volume 1 présente l'évaluation environnementale de cette modification n°2 et les évolutions d'enjeux métropolitains, le volume 2 indique les évolutions apportées sur les communes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les deux plans des OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" et "les axes de développement de la ville-archipel" sont actualisés au regard des évolutions concernant les protections patrimoniales et les ouvertures à l'urbanisation.

L'OAP métropolitaine "Santé, Climat, Énergie" est ajustée sur les enjeux de pollution des sols par l'actualisation des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), les risques liés aux mouvements de terrain, la prise en compte des remontées de nappes subaffleurantes dans les projets de construction et les enjeux climatiques et énergétiques.

Les OAP sur les secteurs d'enjeux intercommunaux sont actualisées au regard de l'évolution des projets (Canal Ille et Rance, Écopôle sud-est, La Janais, Zone d'activités Nord - Coteaux de l'Ille et ViaSilva).

Presque toutes les OAP d'échelle communale sont ajustées suite à l'évolution ou l'émergence de nouveaux projets.

Le règlement littéral

Les règles collectives relatives à la préservation de la biodiversité (MNIE, EIPE, zones humides, végétalisation, …) sont renforcées. Les règles de mixité sociale sont ajustées au regard du nouveau programme local de l'habitat. Des modifications sont apportées sur les règles relatives aux zones d'activités économiques en cohérence avec le plan local d'aménagement économique. Les règles de stationnement automobile sont modifiées et certaines règles relatives au stationnement vélo sont ajustées. De nouvelles règles de performances énergétiques et environnementales des constructions sont intégrées (règle au choix de performance renforcée par rapport à la réglementation en vigueur et règles en faveur du confort d'été). La constructibilité en campagne est également encadrée plus fortement. Des ajustements divers sont réalisés concernant les sous-destinations suite aux évolutions législatives et règlementaires (exploitation agricole, hôtels et autres hébergements touristiques, cuisine dédiée à la vente en ligne et lieux de culte), les espaces extérieurs des hébergements, la transparence des vitrines commerciales, la largeur minimale des voies, ...

La rédaction de certaines règles et définitions est améliorée pour disposer d'un document sans ambiguïté rédactionnelle et interprétative.

En annexe au règlement littéral, de nouveaux guides de recommandations sont ajoutés :

- Guide de recommandations pour une gestion durable et efficiente du foncier d'activités économiques productives
- Laillé : Charte architecturale du centre-bourg
- Rennes :
  - Guide couleur de la cité-jardin rue Jean Jouvenet et square Paul Gauguin
  - Ensembles d'habitat Maillols – Le Blosne et Patton

Le guide de recommandations pour la réalisation de locaux vélos est modifié.

Le règlement graphique

Différents plans composant le règlement graphique, les plans de zonage, les plans thématiques (Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales, Stationnement, Santé / risques / sécurité, Mixité sociale, Périmètres des OAP) et les dispositions spécifiques (plans de détail, plans masse, plan d'épannelage, liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation, liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local), sont modifiés ponctuellement pour des modifications de zonage, de hauteur ou d'outils règlementaires.

Les annexes

Les plans des servitudes d'utilité publique sont actualisés concernant le tracé des lignes à haute et très haute tension.

L'inventaire des zones humides et cours d'eau, les plans des zones inondables hors PPRi, ainsi que les fiches d'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local sont actualisés.

Deux nouvelles annexes sont créées :

- Les fiches descriptives des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) ;
- Les produits logements du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Partie 2
Évaluation environnementale de la modification n°2

Préambule

Le PLUi de Rennes Métropole a été approuvé le 19 décembre 2019. Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration.

En effet, l'article R104-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégré en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Depuis son approbation, le PLUi de Rennes Métropole a fait l'objet de trois modifications simplifiées respectivement approuvées le 10/09/2020, le 18/11/2021 et le 21/03/2024 ainsi que d'une modification de droit commun approuvée le 15/12/2022.

Les deux premières modifications simplifiées, l'une pour la correction d'une erreur matérielle, l'autre pour répondre à des besoins urgents d'adaptation qui relèvent de rectification d'erreurs matérielles ou de majoration de droits à construire de moins de 20% n'ont pas fait l'objet d'évaluation environnementale. La modification simplifiée n°2 en a été dispensée par Décision n° 2021DKB55 / 2021-008990 du 25 juin 2021.

La troisième modification simplifiée avait pour objectif principal de recaler les plans de zonage du PLUi sur la nouvelle Représentation Parcellaire Cadastrale Unique (RPCU). Il s'agissait de recaler tous les plans du règlement graphique et pour chaque plan, toutes les dispositions graphiques (limites de zonage, protections paysagères et patrimoniales, marges de recul, axes de flux...). Au vu de l'avis tacite de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, la modification simplifiée n°3 a été dispensée d'évaluation environnementale.

La modification n°1 de droit commun, par décision de Rennes Métropole a directement été soumise à évaluation environnementale.

Afin de permettre la réalisation ou les ajustements de certains projets sur les 43 communes de la Métropole et d'améliorer l'écriture règlementaire de certaines dispositions, une seconde modification générale du PLUi s'engage. Cette modification n°2 concerne les 43 communes de la métropole. Certains ajustements portent sur l'ensemble des communes et d'autres sont spécifiques à chaque commune.

Tout comme la modification n°1, la modification n°2 vise à traiter plusieurs sujets sur l'ensemble du territoire de la Métropole, i**l a donc également été décidé de soumettre la démarche de la modification n°2 du PLUi à évaluation environnementale sans passer par la procédure de cas par cas.**

L'élaboration de cette modification a donc fait l'objet d'itérations afin d'éviter, réduire ou compenser les incidences négatives potentielles sur l'environnement et d'en renforcer les incidences positives attendues.

Le présent rapport retrace cette démarche et en présente le bilan.

Il intègre les éléments mis à jour suite à la consultation, notamment au regard de l'avis de la commission d'enquête, des communes, des PPA/PPC et celui du public en cohérence avec le reste du dossier.

Ces éléments sont repris pour mettre à jour le rapport de présentation du PLUi.

Méthodologie de l'évaluation environnementale de la modification

La méthodologie de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi s'appuie sur la méthodologie de l'évaluation environnementale du PLUi et celle de la Modification n°1.

Cependant, au vu du grand nombre d'objets de la modification n°2, la méthodologie a été précisée et adaptée. Ainsi, certaines analyses se trouvent dans les annexes de l'évaluation environnementale.

L'analyse des objets de la Modification n°2 a été divisée en fonction des types de modifications :

- Analyse des modifications du règlement littéral : 7. Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement littéral
- Analyse des modifications du règlement graphique (hors création/modification de secteurs de projet) : 8. Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement graphique
- Préanalyse et analyse des secteurs de projet (OAP / STECAL : création ou modification de périmètre) : ANNEXE du Tome 5

Les objets des modifications qui ne se trouvent pas dans ces annexes ont été considéré comme n'ayant pas d'incidences significatives ou des incidences positives.

A noter, la liste de tous les objets de la Modification n°2 (à l'exception des modifications du règlement littéral, qui ne sont pas des modifications à l'échelle de la commune) est à retrouver en Préambule du chapitre 8. Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement graphique. Ainsi, les différents objets ont été classés dans des catégories induisant ou non une analyse poussée des incidences et mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Le code couleur du tableau ci-contre est repris en Préambule du chapitre 8. Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement graphique.

CATEGORIE D'INCIDENCE	IMPACT SUR L'ANALYSE	Chapitre
Pas de changement significatif	Aucune analyse environnementale	/
Diminution de la constructibilité		/
Erreur matérielle		/
Incidences positives	Pas d'analyse spécifique	/
Augmentation de la constructibilité – Modification mineure	Pas d'analyse spécifique	/
Augmentation de la constructibilité sur le règlement graphique	**Potentielles incidences négatives et identification de mesures ERC**	**8. Analyse RG**
Augmentation de la constructibilité sur les secteurs de projet d'enjeux faibles ou très faibles	Une préanalyse a été réalisée uniquement sur les secteurs de projet. Cette préanalyse a fait ressortir ces secteurs comme à enjeux faibles ou très faibles. Donc aucune analyse spécifique n'a été faite.	/
Augmentation de la constructibilité sur les secteurs de projet d'enjeux moyens, forts et très forts	Lors de la préanalyse sur les secteurs de projet, il en est ressorti des enjeux moyens, fort ou très fort. Une analyse spécifique sur les enjeux environnementaux et une analyse terrain pour l'identification de la présence de zones humides ont été réalisées sur ces secteurs. **Potentielles incidences négatives et identification de mesures ERC**	**9. Analyse par secteurs ANNEXE du Tome 5**

État Initial de l'Environnement

L'État Initial de l'Environnement du territoire s'appuie largement sur les principaux constats du diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi jusqu'à son approbation en décembre 2019.

La plupart des documents environnementaux sur le territoire métropolitain approuvés depuis avaient été d'ores et déjà pris en compte dans leur version en cours d'élaboration.

Les chiffres et informations clefs sont donc mis à jour lorsque cela est possible. Cela concerne notamment :

- Les enjeux de consommation de l'espace
- Le patrimoine bâti
- La Trame Verte et Bleue (inventaire des zones humides notamment)
- Les réseaux de chaleur et les secteurs de performance énergétique
- Les derniers bilans annuels relatifs aux déchets, consommation d'eau potable et assainissement

Les constats principaux sous la forme d'atouts faiblesses opportunités et menaces sont vérifiés et consolidés.

Atouts / Opportunités

Faiblesses

Menaces

Les perspectives au fil de l'eau sont toutefois envisagées avec l'application du PLUi approuvé en décembre 2019 et en l'absence de la modification n°2.

Le socle de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi de Rennes Métropole est donc a priori le même.

LES ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE partagés pour le territoire métropolitain sont donc repris et consolidés et permettent ainsi d'interroger les incidences sur l'environnement de la modification sur le même principe.

Importance de l'enjeu selon la hiérarchisation des enjeux

2	Moyen
1	Fort

Analyse de la sensibilité environnementale

Les secteurs de projets sont hiérarchisés selon leur sensibilité environnementale. Une analyse multicritères est appliquée de manière systématique. Elle permet d'attribuer une note par zone AU, U ou STECAL :

- Selon des critères binaires,
- Une note par thématique, moyenne des notes par critère, pondérée en fonction des enjeux hiérarchisés (faible =1 moyen =3 fort =6)
- Une note globale pondérée en fonction du nombre de critères y relatifs.

C_E : Consommation d'espace – Intensité urbaine - Armature				
Critère *Pondération critère*		**Question posée**	**Réponse et note**	
Localisation de la zone (extension/renouvellement)	*3*	La zone est-elle située en dehors de l'enveloppe urbaine ?	OUI : 1	NON : 0
Sobriété du foncier mobilisé	*3*	La superficie du site est-elle supérieure à 30 hectares ?	OUI : 1	NON : 0
Déplacements / TC	1	Le site se situe-t-il éloigné à plus de 300 m d'un arrêt métro ou bus ? (Voir nouvelle DSP desserte TC)	OUI : 1	NON : 0
Déplacements / Pôle d'échange Multimodal (PEM)	1	Le site se situe-t-il éloigné à plus de 2km d'un PEM existant ou à créer ?	OUI : 1	NON : 0

C_B : Milieux naturels – biodiversité				
Critère *Pondération critère*		Question posée	Réponse et note	
Réservoir de biodiversité (Natura 2000, MNIE)	*5*	Le secteur se situe-t-il en proximité (à moins de 50m) d'une zone réservoir	OUI : 1	NON : 0
Corridors (GEN à protéger d'intérêt fort)	*5*	Le secteur intercepte un GEN (uniquement intérêt fort)	OUI : 1	NON : 0
Corridors (GEN intérêt moyen et faible +Trames et connexions à conforter)	*3*	Le secteur intercepte une (GEN intérêt moyen et faible +Trames et connexions à conforter)	OUI : 1	NON : 0
Zones humides (validées)	*5*	Le secteur intercepte une zone humide (inventaire validé)	OUI : 1	NON : 0
Zones humides Zones humides (non validées)	*3*	Le secteur intercepte une zone humide (inventaire à retraiter)	OUI : 1	NON : 0

C_P : Paysage et patrimoine				
Critère *Pondération critère*		Question posée	Réponse et note	
Patrimoine	*3*	Le secteur est-il concerné par un périmètre de protection des MH, sites inscrits ou classés	OUI : 1	NON : 0
Sites touristiques majeurs et sites naturels et urbains remarquables (SCoT)	1	Le secteur est-il concerné par un site touristique ou naturel et urbain remarquable ? (bande tampon de 100m pour les sites surfaciques)	OUI : 1	NON : 0
Alternances ville /campagne (SCoT)	1	Le secteur se situe-il dans un secteur identifié : - Limites d'intégration à respecter (bande tampon de 100m) - Secteur de respiration (bande tampon de 100m) - Champs urbains (bande tampon de 50m)	OUI : 1	NON : 0
Vue et entrées depuis les axes routiers (SCoT)	1	Le secteur impacte-t-il des vues majeures depuis les axes routiers ? - vues (bande tampon de 500m) - entrées de ville à conforter du SCoT + site à moins de 100 m des axes à grande circulation soumis à la Loi Barnier (à rajouter)	OUI : 1	NON : 0

C_R : Risques naturels et technologiques				
Critère *Pondération critère*		Question posée	Réponse et note	
Zone inondable	*5*	La zone se situe-t-elle dans une zone inondable du PPRi, de l'AZI ou TRI ? (selon le cas qui s'applique)	OUI : 1	NON : 0
Mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles	*1*	La zone est-elle concernée par le risque mouvement de terrain (aléa fort et moyen argile ou phénomènes recensés de glissement de terrain, effondrement) ?	OUI : 1	NON : 0
Risques industriels : SEVESO	5	Une emprise SEVESO / PPRT est-elle présente dans un périmètre de 200 mètres autour de la zone ?	OUI : 1	NON : 0
Risques industriels : ICPE	1	Une ICPE est-elle présente au sein de la zone AU	OUI : 1	NON : 0

C_S : Santé				
Critère *Pondération critère*		Question posée	Réponse et note	
Sites et sols pollués	3	Un site ou sol pollué est-il présent au sein de la zone AU (BASIAS ou BASOL) ?	OUI : 1	NON : 0
Nuisances sonores	3	Le site se situe-t-il dans une zone de bruit supérieur à 65 dB (= seuil de dangers) + Zone PEB de l'aéroport	OUI : 1	NON : 0
Champs électromagnétiques	3	Le site est-il situé sous une ligne THT (bande tampon de 100m) + support d'antennes relais (tampon 100m)	OUI : 1	NON : 0

C_Eau : Eau				
Critère *Pondération critère*		Question posée	Réponse et note	
Captage eau potable	3	Le site impact-t-il un périmètre de captage d'eau potable ?	OUI : 1	NON : 0

Cette note traduit ainsi **une sensibilité environnementale moyenne** balayant toutes les thématiques et tenant compte de la hiérarchie des enjeux déterminée dans l'État initial de l'Environnement.

On les répartit en 5 classes en termes de sensibilité :

Très faible 0 à 5

Faible 6 à 10

Moyenne 11 à 15

Forte 16 à 24

Très forte de 25 à 45

Certains critères sont jugés prépondérants et basculent une zone directement en intérêt fort ou très fort même s'il n'y a pas cumul de sensibilités (critères indiqués en orange clair-et foncé dans les tableaux ci-avant.

L'analyse multicritères est mise à jour pour une soixantaine de secteurs qui font l'objet d'OAP de quartier touchées par la modification n°2 du PLUi.

Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation ont automatiquement fait l'objet d'une fiche incidence ajoutée à l'Annexe du Tome 5 quel que soit son niveau de sensibilité environnementale. Ils représentent un total de 76,6 ha.

Pour le reste, seuls les sites présentant une sensibilité environnementale moyenne, forte et très forte ont fait l'objet d'une fiche incidence, dont l'ensemble est intégré à l'annexe relative (annexe 1).

Expertises écologiques

Des expertises écologiques complémentaires aux études récentes ont été menées sur les secteurs susceptibles d'être touchés par la modification :

- tous les secteurs envisagés pour ouverture à l'urbanisation
- les secteurs de sensibilité forte pour les autres

Les expertises ont été menées en avril 2024 par le bureau d'études Calidris missionné en sous-traitance.

Elles avaient pour objectif la recherche et la délimitation des zones humides sur ces secteurs au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009. Elles avaient également pour objectif l'évaluation des fonctionnalités des zones humides.

Suite à la consultation, des expertises complémentaires ont été menées en mars 2025 sur 4 sites.

Zones humides

Une étude pédologique a été menée en avril 2024 et mars 2025 afin d'identifier les zones humides.

Au total, ce sont 157 sondages (nombre mis à jour suite à la consultation) qui ont été réalisés à l'aide d'une tarière pédologique. Cet outil rudimentaire permet de prélever de manière graduée des échantillons de sol pour y rechercher des traces d'oxydoréduction. Chaque sondage est géolocalisé. Le protocole utilisé pour cette étude est conforme aux préconisations de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1er octobre 2009) relatif aux critères de définition et de délimitation des zones humides.

Ce protocole consiste à prélever une carotte de sol à l'aide d'une tarière pédologique afin d'obtenir les différents horizons du sol sur une profondeur d'au moins 50 cm lorsque c'est possible. Les traces d'oxydoréduction ferreuses ou ferriques sont recherchées au sein de la carotte et une photographie de chaque prélèvement est effectuée. Lorsque des traces de réduction apparaissent avant 50 cm, il n'a pas été nécessaire de prélever le sol sur une profondeur plus importante (considérant que les nappes sont continues en profondeur). Certains sondages ont pu être interrompus par la présence de graviers ou de roche en profondeur. Dans ce cas, la profondeur d'apparition de ces derniers est notée.



Prélèvement à l'aide d'une tarière pédologique –Calidris

Conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, cette dernière s'est portée sur des points de sondage situés de part et d'autre de leur frontière présumée, suivant des transects perpendiculaires. « Le nombre, la répartition et la localisation précise des points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site ».

Compte tenu de la période à laquelle ces expertises ont été réalisées et de la densité des prélèvements, elles permettent d'alerter et de préciser la sensibilité environnementale des secteurs susceptibles d'être touchés par la modification n°2 du PLUi mais elles ne se substituent pas à des études d'impact dans le cadre de projets opérationnels.

La présence de zones humides est mentionnée dans l'OAP de quartier et la fiche incidences le cas échéant, mais ses contours doivent faire l'objet d'investigations complémentaires.

Évaluation des fonctionnalités des zones humides

Les fonctionnalités des zones humides présentes sur la ZE ont été évaluées avec les données de cadrage disponibles et des éléments relevés in situ. Cette évaluation a été réalisée en suivant les éléments de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (Gayet et al., 2016a) et du guide national d'évaluation des fonctionnalités zones humides (Gayet et al., 2016b).

Les zones humides présentent plusieurs services écosystémiques de différentes natures :

- Hydrauliques
- Épuratrices
- Écologiques

Ces fonctionnalités sont reliées à des critères relatifs à la topographie, la nature du sol, la végétation ainsi que la zone humide comme support d'habitat.

État initial de l'environnement

Le socle territorial

Le territoire de Rennes Métropole est localisé dans une cuvette formée suite à l'affaissement du Massif Armoricain. La topographie du territoire, peu marquée, présente ponctuellement des effets de reliefs sur les limites du bassin au nord et sud de l'agglomération. Toutefois la majeure partie du territoire est constituée d'un paysage de plaine dont l'horizon est encadré par des coteaux lointains.

Le réseau hydrographique du territoire est dense avec de nombreux cours d'eau et leurs affluents (l'Ille, la Vilaine, l'Illet, la Flume, la Vaunoise, le Meu, la Seiche…) qui marquent les paysages de Rennes Métropole. Ainsi la Vilaine et l'Ille ont modelé les grands ensembles paysagers et dessinés les vallées amples du territoire. Ce réseau de vallées représente une véritable infrastructure paysagère à l'échelle de la métropole.

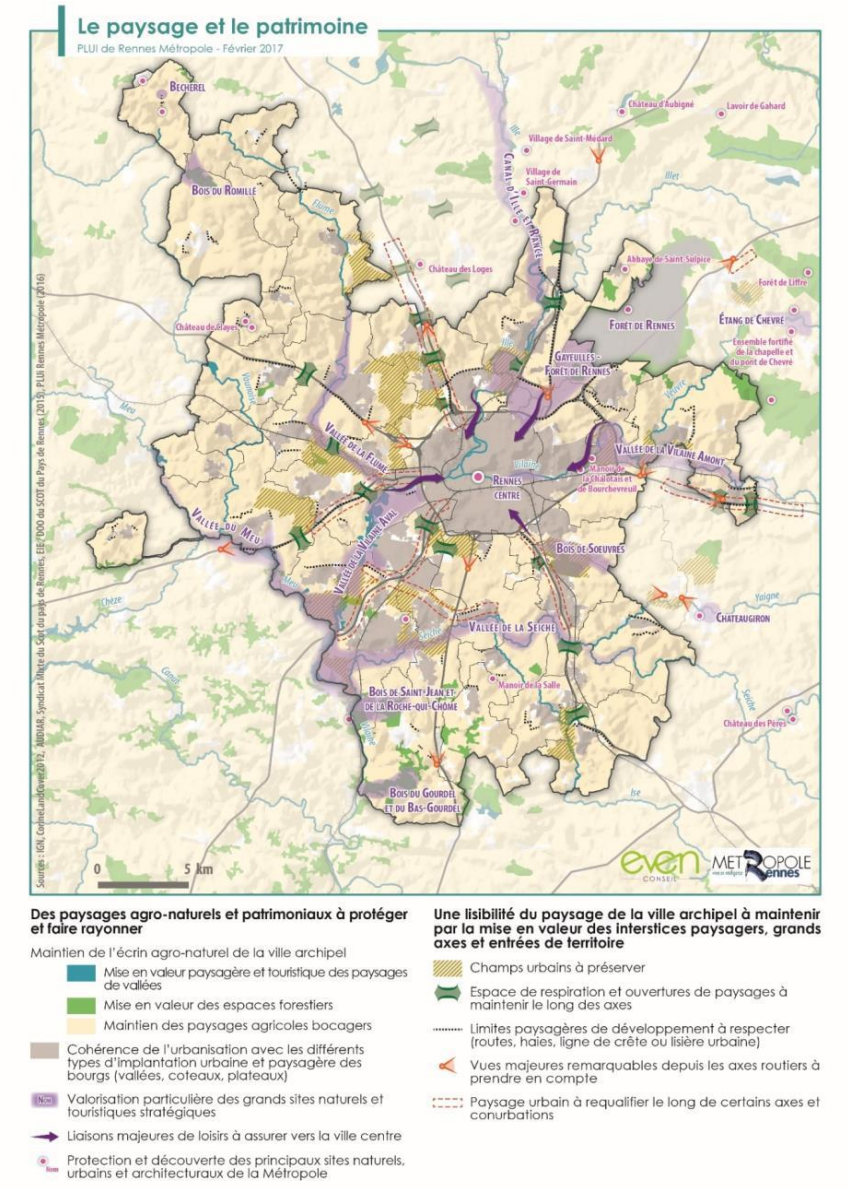
Les paysages agricoles tiennent également une place majeure au sein de l'agglomération, avec près de 56% du territoire métropolitain géré par l'agriculture. Ces paysages agronaturels sont marqués par la présence d'un maillage bocager, qui a toutefois tendance à disparaître avec le changement des pratiques agricoles. L'organisation de la métropole sous le modèle de ville-archipel participe à la singularité de ses paysages avec notamment :

- Un noyau urbain dense et spatialement limité,
- Une ceinture verte autour de la ville centre : Rennes, durablement occupé par des espaces agronaturels,
- Une périurbanisation fragmentée par des interstices naturels qui entretiennent des coupures d'urbanisation entre les communes,
- Une trame verte et bleue qui irrigue le territoire en créant des liens paysagers en alternant des espaces naturels, cultivés et urbanisés.

Par ailleurs, le territoire présente également des paysages remarquables liés à leurs qualités environnementales, paysagères et de loisirs. Onze sites ont ainsi été identifiés comme "Paysages d'Intérêt Métropolitain Stratégiques" comme la Vallée de la Seiche, la vallée de la Vilaine amont, la forêt de Rennes et le Bois de Sœuvres.

Les paysages de Rennes Métropole constituent donc un véritable atout à préserver pour garantir la qualité du cadre de vie. Au niveau des paysages naturels et urbains, les enjeux vont donc être de :

- Préserver les paysages remarquables de vallées et de plaines ainsi que les perspectives paysagères d'intérêt qui marquent le territoire métropolitain ;
- Valoriser les bocages qui sont des marqueurs paysagers ;
- Valoriser les cours d'eau irriguant le territoire qui sont les socles de paysages identitaires ;
- Préserver la structure de ville-archipel assurant la préservation des paysages agricoles et urbains.



Les enjeux liés aux paysages

Chiffres et informations clefs

- 11 paysages d'intérêt métropolitain stratégiques
- 2 bassins versants : Ille et Vilaine
- 56% du territoire utilisé par l'agriculture
- Un système bocager dont le linéaire total décline (4 300 km), notamment dans le quart sud-ouest
- 3164 km de haies replantées entre 2007 et 2013

Données issues du SCoT :

- 6 espaces de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir
- 9 zones de vues majeures remarquables à prendre en compte
- 7 axes routiers majeurs supports de vues panoramiques
- 8 éléments marquants du paysage urbain du cœur d'agglomération visibles depuis le réseau routier périphérique

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
PAYSAGES NATURELS ET URBAINS	
Des paysages remarquables de vallées et de plaines, supports de projets intercommunaux ou communaux de valorisation, de loisirs et de tourisme, s'appuyant en partie sur les voies navigables.	Il est attendu du PLUi en vigueur une approche intercommunale afin de préserver ces paysages remarquables de la dégradation par les constructions.
Un territoire de bocage mais dont la densité décline depuis de nombreuses années, expliqué notamment par le remembrement.	La protection du bocage vise à maintenir la densité existante et certains projets ponctuels visent à en recréer des éléments via des actions de replantation.
De nombreux cours d'eau irriguant le territoire et socles de paysages identitaires.	Toutefois en l'absence de modification du PLUi, il est constaté le manque de certaines protections paysagères sur le bocage mais aussi sur certaines vues sur des éléments existants qui demeurent menacés.
Un relief marqué au sud offrant des perspectives paysagères d'intérêt sur la métropole.	
Un paysage agricole et urbain structuré selon le principe de la ville-archipel, multipliant les zones de contacts entre ville et campagne.	Le PLUi intègre des projets visant à l'amélioration des entrées de ville en incluant les perceptions de l'eau dans ces secteurs.
Des espaces interstitiels formés par l'urbanisation en ville archipel, devenant des lieux multifonctionnels et à fonction récréative.	Le PLUi travaille sur les espaces interstitiels à réinvestir ainsi que les franges urbaines afin qu'ils ne dégradent pas le paysage local.
Des lisières ville-campagne parfois mal intégrées d'un point de vue paysager et soumises à la pression foncière.	Le PLUi doit permettre de contrôler l'urbanisation consommatrice d'espaces agricoles et naturels.
Des infrastructures matérialisant une rupture physique et engendrant une absence de dialogue entre l'espace urbain et l'espace agro-naturel.	En l'absence de modification du PLUi, certains secteurs prévus pour l'urbanisation resteraient toutefois figés : les possibilités d'occuper et 'utiliser le sol seraient réduites et ne permettraient que l'aménagement des constructions existantes et des extensions limitées et la pression est susceptible de se reporter dans les lisières ville-campagne. Malgré les mesures d'évitement et de réduction intégrées dans le PLUi, ces constructions seraient ainsi susceptibles de venir modifier ponctuellement les paysages de la Métropole dans ces secteurs sensibles.

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
La poursuite du développement urbain tout en limitant le plus possible la consommation de terres agricoles	1
Les transitions ville-campagne via le traitement des lisières urbaines et la valorisation des champs urbains	1
La mise en valeur du socle géographique (vallée) et du paysage identitaire dans le cadre du développement des bourgs et villes	1
L'application de la loi Barnier et plus particulièrement du traitement paysager des axes de circulation	1
La préservation et la mise en valeur des paysages interstitiels	1
La préservation du bocage	1
La prise en compte des vues remarquables	2
La bonne insertion de l'activité agricole dans le paysage et plus particulièrement des bâtiments dans les zones paysagères sensibles	2

Les enjeux pour la ville de demain

Le territoire de la métropole est en constante évolution, il fait l'objet d'un développement sous forme à la fois de renouvellement urbain et d'extension urbaine qu'il est important d'accompagner en tenant notamment compte du contexte historique, patrimonial, géographique et paysager.

Outre la préservation du patrimoine il convient d'interroger les modes de production des nouvelles formes urbaines en les confrontant aux enjeux énergétiques, de sobriété foncière, de confort de vie et d'intégration aux paysages urbains et naturels existants.

Chiffres et informations clefs

6 grandes familles morphologiques :

- Centre-ville/centre-bourg et places
- Maisons et jardins
- Immeubles et abords
- Parcs d'activités
- Site à caractère historique et paysager
- Campagne

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET MORPHOLOGIE URBAINE	
Un tissu historique et patrimonial riche sur la ville centre et dans les communes de la métropole	Le PLUi approuvé veille à prendre en compte les qualités des différentes ambiances urbaines : patrimoine, cadre paysager pour mener le développement urbain et une intensification des tissus urbains. Toutefois en l'absence de modification du PLUi, certains projets de renouvellement urbain et de densification des espaces déjà urbanisés rencontrent des freins liés au zonage ou au règlement qui ne les permettent pas. Les besoins de constructions risquent donc d'exercer une pression dans les secteurs les moins contraints par effet indirect. L'encadrement règlementaire en évolution notamment la loi Climat et Résilience continuera à inciter à la rénovation des copropriétés anciennes.
De nombreux espaces verts et de loisirs en accompagnement de l'urbanisation	
Une diversification des formes urbaines dans les opérations d'aménagement depuis les années 90	
Une urbanisation souvent réalisée par des opérations d'urbanisme d'ensemble qui leur assurent une cohérence urbaine	
Des grands ensembles bien insérés dans la ville-centre et en cours de renouvellement urbain	
Un potentiel de densification des tissus urbains et un bon niveau d'infrastructures	
Une certaine uniformisation des formes d'habitat pavillonnaires	
Des copropriétés anciennes nécessitant des travaux de rénovation énergétiques	
Des zones d'activités parfois hétérogènes et peu qualitatives qui connaissent de nombreuses mutations.	
Une meilleure insertion urbaine à prévoir avec les tissus urbains voisins.	

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Prendre en compte le contexte urbain et la géographie dans les nouveaux projets	1
Prendre en compte les caractéristiques des différentes ambiances urbaines pour accompagner leurs évolutions vers les formes urbaines souhaitées	1
Permettre des évolutions des tissus anciens en mettant en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales.	1
Poursuivre la structuration des nouveaux quartiers par la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme d'ensemble	1
Poursuivre la rénovation urbaine des secteurs de grands ensembles, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.	1
Produire des logements de qualité adaptés aux besoins des habitants	1
Développer des formes urbaines répondant aux enjeux énergétiques et climatiques	1
Prévenir la dégradation des grandes copropriétés et éviter les "décrochages" entre parc public réhabilité et grandes copropriétés privées.	2

Les enjeux du patrimoine bâti

Le patrimoine bâti est le témoin des occupations successives sur du territoire métropolitain. Il révèle les origines de son organisation urbaine et leurs évolutions dans le temps. Les recherches archéologiques (diagnostics, fouilles… et les études linguistiques) sont donc l'occasion de comprendre l'histoire locale et de mieux appréhender le patrimoine urbain et rural dans la longue durée.

Éléments mis à jour dans le Rapport de Présentation Tome 3 Chapitre Patrimoine bâti :

Comme pour la Modification n°1, le diagnostic relatif au patrimoine bâti a continué à faire l'objet d'un suivi permanent. La poursuite de l'inventaire a conduit à identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt local, à vérifier l'intérêt patrimonial de certains éléments, etc.

Ainsi 314 nouveaux bâtiments sont identifiés au titre du Patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), et 44 bâtiments voient leur intérêt patrimonial réévalué à la hausse.

La modification consiste aussi à intégrer les guides de recommandations suivants :

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

La Modification n°2 vient aussi identifier de nouvelles compositions et séquences urbaines à protéger au titre des ensembles urbains.

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

Chiffres et informations clefs mis à jour suite à la modification n°2 du PLUi (état 2024)

> Deux sites de grande qualité patrimoniale : le centre historique de Rennes et la cité de Bécherel

> Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) couvrant une surface de 35 ha sur le centre ancien de Rennes mis à jour en mai 2019

> Une AVAP sur la cité de Bécherel depuis décembre 2019

> 136 Monuments Historiques, édifices inscrits ou classés dont 92 sur la commune de Rennes

> Plusieurs sites classés ou inscrits présents sur le territoire (sites urbains tels que la rue du Chapitre à Rennes et sites naturels paysagers tels que le château de Clayes-Palis et son parc sur la commune de Clayes)

> 12 383 éléments de patrimoine bâti d'intérêt local identifié sur l'ensemble de la métropole

> Une richesse patrimoniale du patrimoine rural typologie du bâti très diversifiée

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
PATRIMOINE BATI	
Un patrimoine remarquable, protégé par la mise en place de périmètre de protection (PSMV, ZPPAUP, Monuments Historiques, sites inscrits ou classés)	Le PLUi vise à prévenir une érosion et une dénaturation du patrimoine bâti d'intérêt local en le mettant sous protection. En l'absence de modification du PLUi, les dernières mises à jour de cet inventaire ainsi que les nouveaux guides de recommandation pour les secteurs patrimoniaux spécifiques ne peuvent être intégrés. Par ailleurs le règlement du PLUi pourrait bloquer certains projets impliquant le patrimoine d'intérêt local, par exemple le cas particulier d'un manoir retournant à une destination d'habitat, projet qui pourrait contribuer à son maintien, son entretien et sa mise en valeur. Même sans la modification du PLUi, le patrimoine remarquable du territoire continue à être préservé grâce à la présence de périmètres de protection liés au PSMV à Rennes, à l'AVAP de Bécherel, aux Monuments Historiques ou encore aux sites inscrits ou classés.
Un patrimoine urbain important à l'échelle de la ville de Rennes mis en valeur	
Un riche patrimoine bâti rural et dans les bourgs, actuellement peu mis en valeur.	
De nombreux éléments de petit patrimoine identifiés participant au maintien de l'identité locale	
Des constructions et installations liées aux activités agricoles pouvant impacter le paysage et les vues remarquables.	
Une diminution du nombre de sièges d'exploitations par cessation d'activité induisant un risque de dégradation et de disparition de l'architecture traditionnelle rurale.	

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Compréhension des différentes phases de développement historiques de l'agglomération rennaise	1
Préservation de l'identité et des composantes historiques du développement urbain dans un contexte de fort essor démographique	1
Identification du patrimoine bâti et des ensembles urbains cohérents sur la métropole à protéger avec un dispositif réglementaire en appui	1
Définition de règles d'évolution du bâti prenant en compte le contexte et les qualités urbanistiques ou architecturales d'un site	1

La Trame Verte et Bleue

Le patrimoine naturel qui existe aujourd'hui sur le territoire de Rennes Métropole est le résultat d'une histoire liée aux évolutions de notre société et de nos modes de vie, tant au niveau de l'agriculture qu'au niveau du développement urbain (notamment depuis les années soixante). En cinquante ans, le territoire de la Métropole est passé d'un bocage dense, basé sur un système de production vivrière et locale, à un paysage agricole plus ouvert lié au développement d'une agriculture moderne. L'élargissement de la taille des parcelles en lien avec la mécanisation, le développement des infrastructures de transport sur un modèle radial autour de la ville centre, la création de zones d'habitat et d'activités, le recalibrage de nombreux ruisseaux, la régression des zones humides…

Tous ces événements sont venus modifier profondément la fonctionnalité écologique et la biodiversité locale. Les milieux naturels actuels et la biodiversité qui leur est liée, sont les reliquats d'un espace rural dont les paysages étaient autrefois plus diversifiés et naturels.

Les inventaires de biodiversité de la métropole identifient 6,1 % du territoire à enjeu pour la préservation des milieux naturels, incluant l'ensemble des inventaires et mesure de protection, depuis les franges du seul site Natura 2000 lié à la forêt de Rennes, en passant par les inventaires régionaux des vingt-cinq Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF), les neuf sites Espaces naturel sensibles du Département et les inventaires locaux des MNIE qui identifie plus de trois cent sites.

La trame verte et bleue intègre les réservoirs de biodiversités, mais aussi l'ensemble des habitats naturels plus ordinaires qui concourent à la mise en relation fonctionnelle de la nature sur le territoire. Ces grands couloirs biologiques permettent aux espèces de vivre, de se reproduire, de se déplacer ou de migrer sur le territoire et d'assurer ainsi le maintien de la biodiversité qu'elle soit exceptionnelle ou ordinaire.

Sur le territoire de Rennes Métropole, elle est composée des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, MNIE…), des zones humides, des cours d'eau, du maillage bocager et des grands ensembles naturels fonctionnels identifiés sur le territoire.

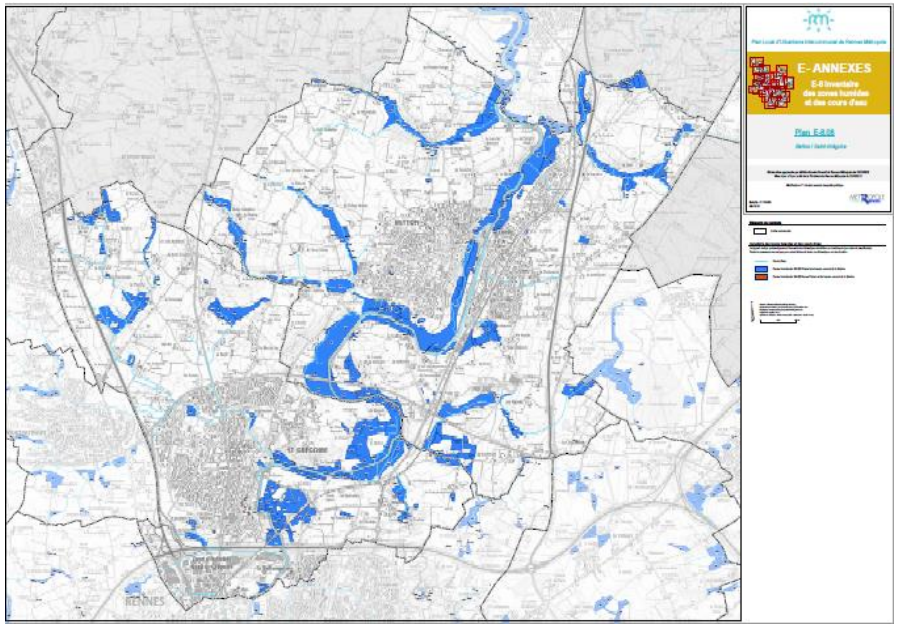
C'est au total plus de 22 % de l'espace qui présente ainsi une fonctionnalité naturelle essentielle au maintien de la vie sauvage et de la biodiversité, soit près de 16 000 hectares.

Les habitats naturels qui composent cette trame sont tous cartographiés finement et documentés. Le territoire de la métropole dispose ainsi d'un outil de connaissance très précieux et actualisé pour la prise en compte de son patrimoine naturel.

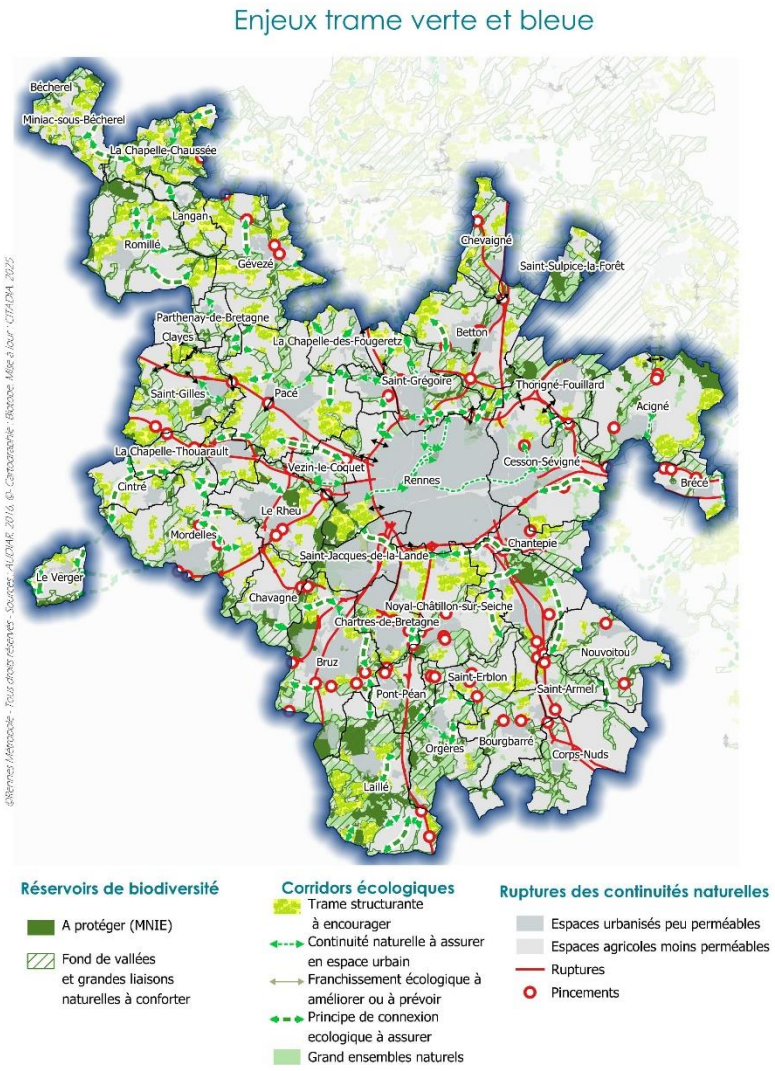
Additif au Rapport de Présentation Tome 3 – Partie 3 La Trame Verte et Bleue

Dans le cadre des projets d'ouverture à l'urbanisation, l'État Initial de l'environnement de chacun des secteurs a été évalué au regard des enjeux liés à la Trame Verte et Bleue et est présenté dans les fiches en annexe de la présente évaluation environnementale.

Les MNIE 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 ont été actualisés en 2022 à l'échelle parcellaire offrent une connaissance détaillée de la trame verte et bleue de la métropole. Ces travaux ont été partagés avec les communes du territoire. Ainsi, 377 périmètres de MNIE sont donc délimités sur le territoire pour une surface totale de 4 332 ha (contre 3 400 hectares lors de l'élaboration du PLUi en 2019).



Carte mise à jour suite à la modification n°2



Les enjeux de la trame verte et bleue

Chiffres et informations clefs (mis à jour avec la Modification n°2 (état 2024)

- 2,3% du territoire est situé en ZNIEFF (25 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2)
- 1 site Natura 2000 : forêt de Rennes (FR5300025) (70 hectares soit 0,10% du territoire)
- 9 Espaces Naturels Sensibles (0,3% du territoire)
- 415 ha en zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles (0,47 % du territoire)
- 5,8% du territoire en zone humide
- 4 300 km de linéaires de haies pour une densité moyenne de 60 ml/ha
- 2100 ha de boisements (bois de Sœuvres, forêt de Rennes)
- 1 Arrêté de Protection de Biotope : « mares de la Tremblay à Mordelles »
- MNIE : 377 espaces répartis sur une surface de 4 332 hectares, soit 5% du territoire
- Grands Espaces Naturels : 12 500 ha soit 17% du territoire
- Des réservoirs de biodiversité constitués des sites Natura 2000 et des MNIE
- 11 cours d'eau au sein des réservoirs de biodiversité
- Des corridors écologiques constitués des Grands Ensembles Naturels

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
PERIMETRES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION	
Un nombre important de zones d'inventaires : 28 ZNIEFF (3 ZNIEFF de type 2 qui couvrent les espaces boisés, une partie des forêts de Rennes et de Chevré et des bois de Pouez et Ferchaud et 25 ZNIEFF de type 1).	L'ensemble des sites protégés (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, Arrête préfectoral de protection de biotope) et les sites ayant fait l'objet d'une acquisition foncière devraient être maintenus et donc être préservés. Les conclusions restent les mêmes pour la Modification n°2. La Modification n°2 permet d'améliorer la prise en compte des MNIE dans le PLUi (ce qui n'aurait pas pu être fait en l'absence de Modification).
Un site Natura 2000 en frange Nord-Est du pôle métropolitain (forêt de Rennes) abritant des espèces végétales et animales d'intérêt européen.	
Un arrêté préfectoral de protection de Biotope assurant une protection forte des mares et des cortèges d'amphibiens du site de la Tremblay sur la commune de Mordelles.	
9 espaces naturels propriétés du Conseil Départemental (communes de Bruz, Mordelles, Chartres-de-Bretagne, Thorigné-Fouillard, Chevaigné et Vern).	
Près de 380-MNIE localisés par le Pays de Rennes pour leur intérêt écologique.	
RESEAU ECOLOGIQUE	
Des discontinuités du réseau écologique situées entre les fonds de vallées et les vallons. Ces discontinuités sont engendrées par le développement de l'urbanisation, les infrastructures de transport et les ouvrages sur les cours d'eau.	Le PLUi sanctuarise les MNIE et GEN dans le cadre d'une réflexion globale et intégrée sur la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble du territoire.
Des éléments fragmentant nombreux notamment la rocade rennaise et les nationales N12, N24, N137, N157, la départementale D175 et le réseau de voies ferrées.	L'évaluation environnementale du PLUi a mis en avant des incidences résiduelles potentielles à la marge de MNIE ainsi que dans les zones NP mais l'encadrement très fort des extensions et des changements de destination les réduisent très fortement.
Une trame bocagère présentant de fortes disparités sur le territoire	
Un territoire constitué en grande partie d'espaces naturels (22%).	
Des surfaces importantes de bois avec trois massifs conséquents (bois de Sœuvres, bois de Romillé et une partie de la forêt de Rennes)	Comme évoqué pour les enjeux paysagers portés par le bocage, l'absence de modification du PLUi ne permettrait pas de mettre à jour les protections sur le bocage au regard de l'actualisation de la connaissance.
Des zones humides de fond de vallons omniprésentes, dont l'inventaire est en cours d'actualisation.	
Présence d'espèces invasives notamment en limite des zones urbaines végétales comme le Laurier Palme ou animales comme le Frelon à pattes jaunes	De la même manière, en l'absence de modification du PLUi permettant la prise en compte des derniers inventaires zones humides, il est possible que ces zones ne soient que partiellement protégées. Leur contribution à la gestion et la régulation des eaux et sur le maintien de la biodiversité serait ainsi à une échelle globale amoindrie.

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
	En l'absence de modification du PLUi des projets de renaturation des cours d'eau peuvent se confronter à un règlement qui empêche les affouillements et exhaussements en zone A, N et NP.

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Préservation des espaces d'inventaires et réglementaires	1
Préservation forte des MNIE	1
Préservation des cours d'eau et leurs abords	1
Prise en compte du maintien de la fonctionnalité des GEN dans l'ensemble du territoire	1
Homogénéisation de la prise en compte des zones humides pour assurer leur préservation	1
Renforcement de la trame bocagère, notamment celle intégrée au GEN et au MNIE	1
Promotion de la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en secteur urbain et de projet : lien avec les enjeux de gestion des eaux pluviales, de développement des liaisons douces, de lutte contre les îlots de chaleur urbain, …	1
Préservation d'espaces tampons autour des boisements identifiés comme MNIE	2
Reconquête des espaces les moins fonctionnels d'un point de vue écologique (notamment agricoles)	2
Restauration des continuités entre les fonds de vallons et les vallées	2
Diminution des effets fragmentant des infrastructures linéaires	2
Protection et développement de la nature en ville et village, associée à des usages pour la population	2

Des ressources territoriales à gérer

Situé au cœur d'un grand bassin laitier européen et du premier département laitier, une grande partie du territoire de Rennes Métropole est géré par l'agriculture. Pas moins de 56 % des espaces y sont consacrés et le secteur agricole et agroalimentaire génère plus de 9 000 emplois. Dans un territoire dynamique sur le plan démographique et économique, une partie des terres agricoles est mise sous tension par le développement urbain. Il convient cependant de signaler que le rythme de consommation des espaces agricoles s'est réduit ces dernières années et que la métropole mène des politiques visant à économiser le foncier et à maintenir l'activité agricole. Le programme local de l'agriculture (PLA1) signé par la métropole dès 2008 traduit cette orientation avec la volonté de poursuivre un développement sobre en foncier agricole et reconnaissant l'agriculture comme participant pleinement au projet de territoire. L'activité agricole est en pleine mutation et le PLUi doit accompagner de manière réglementaire ces évolutions.

Les enjeux de la gestion des ressources

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 Partie 2.3 :

Les mises à jour en attente évoquées lors de la Modification n°1 ont pu être prises en compte lors de la Modification n°2 du PLUi.

[1] PLA : programme local de l'Agriculture, accord-cadre signé entre les collectivités du Pays de Rennes et les partenaires agricoles (Chambre d'Agriculture et SAFER) pour mener des actions conjointes sur le territoire

Consommation foncière entre 2011 et 2021

La mesure de la consommation passée et les perspectives de consommations futures mettent en perspective les arbitrages retenus sur les ouvertures à l'urbanisation. Elle s'appuie sur l'analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS foncier), outil de mesure homogène et partagé par tous les territoires, qui a été mis en place à la demande la Région et en partenariat avec les services de l'État.

Sur la période 2011-2021, la consommation effective du territoire est de 890 hectares (en moyenne, 89 ha par an), répartis de la façon suivante :

- **52% consommés pour l'habitat et les secteurs mixtes**
- **26% pour les activités et le commerce**
- **15% pour les équipements**
- **7% pour les infrastructures.**

Le MOS foncier sera mis à jour tous les 3 ans. La mise à jour du millésime 2024 du MOS est en cours de stabilisation. À ce stade on peut identifier environ entre 60 et 65 hectares de consommés en moyenne sur les années 2022, 2023 et 2024.

Données du Recensement Général Agricole 2020 à l'échelle de Rennes Métropole

Le recensement agricole permet d'avoir une vision précise et exhaustive de l'agriculture à une échelle géographique fine et d'en analyser ses évolutions. Sont interrogées l'ensemble des exploitations agricoles, à savoir toute unité économique répondant aux critères suivants :

- Avoir une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ;

- Atteindre une dimension minimale, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées, soit une production supérieure à un seuil (1 vache, 6 brebis mères…) ;
- Avoir une gestion courante indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirène ou d'un identifiant de demande d'aide de la politique agricole commune (PAC) présume de l'indépendance de gestion.

Le recensement agricole de 2020 s'est déroulé d'octobre 2020 à avril 2021. Les résultats portent sur la campagne agricole 2019-2020. Il fait suite aux recensements de 1970, 1979, 1988, 2000 et 2010. C'est la plus importante opération statistique du ministère de l'agriculture, avec plus de 400 000 exploitations enquêtées en 2020.

Les principaux chiffres clés du Recensement agricole à l'échelle de Rennes Métropole sont les suivants, en comparant 2010 à 2020 :

Chiffres clés
Rennes Métropole

	2010	2020	évolution
nombre total d'exploitations	981	719	-27 %
SAU totale (ha)	39 765	38 843	-2 %
SAU moyenne (ha)	40,5	54,0	33 %
PBS totale (k€)	159 353	161 871	2 %
total UGB	94 896	85 792	-10 %
travail total (ETP)	1 602,3	1 678,4	5 %
nombre de chefs d'exploitation[1]	1 308	1 015	-22 %
└ *dont femmes*	30 %	29 %	-1 point
âge moyen des chefs d'exploitation[1]	50	51	+1 an

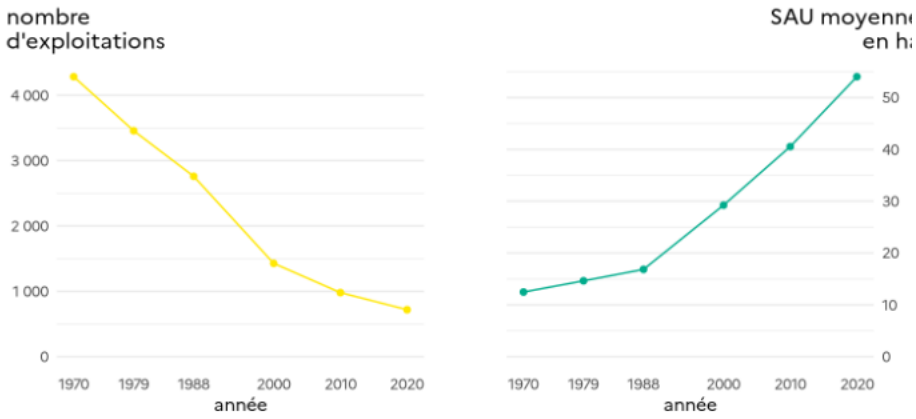
[1] chefs d'exploitations, coexploitants

source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes
s : secret statistique
– : pas de données

SAU : superficie agricole utilisée
PBS : production brute standard
UGB : unité de gros bétail
ETP : équivalent temps plein

Globalement, la tendance déjà connue en 2010 reste la même en 2020. En effet, le nombre d'exploitations continue de diminuer et la superficie agricole utilisée moyenne continue d'augmenter.

Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne
Rennes Métropole



source : Agreste – recensements agricoles 1970-202

Ce phénomène se retrouve dans la description plus précise des statuts juridiques des exploitants :

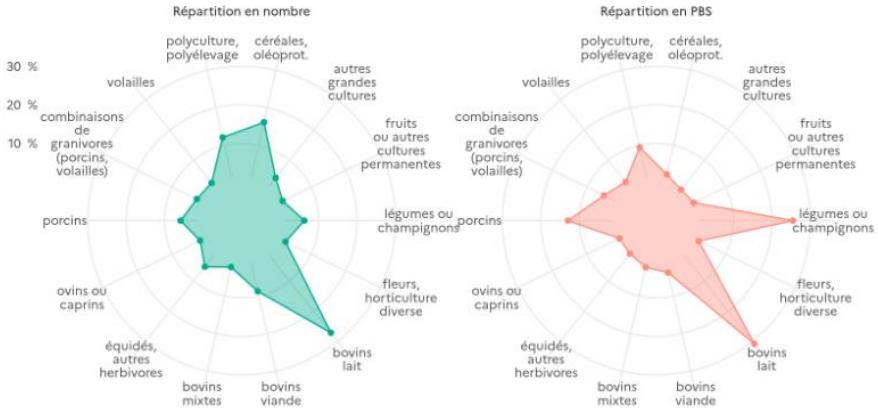
Statut juridique
Rennes Métropole

	exploitations		SAU (ha)		UGB		ETP		PBS (k€)
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2020
total exploitations	**981**	**719**	**39 765**	**38 843**	**94 896**	**85 792**	**1 602**	**1 678**	**161 871**
exploitations individuelles	568	304	12 376	8 157	19 617	11 194	473	310	39 376
GAEC	102	112	10 955	12 383	22 184	26 661	295	332	39 134
EARL	234	224	13 583	14 697	40 260	35 881	541	492	55 108
autres statuts	77	79	2 851	3 606	12 835	12 056	294	544	28 253

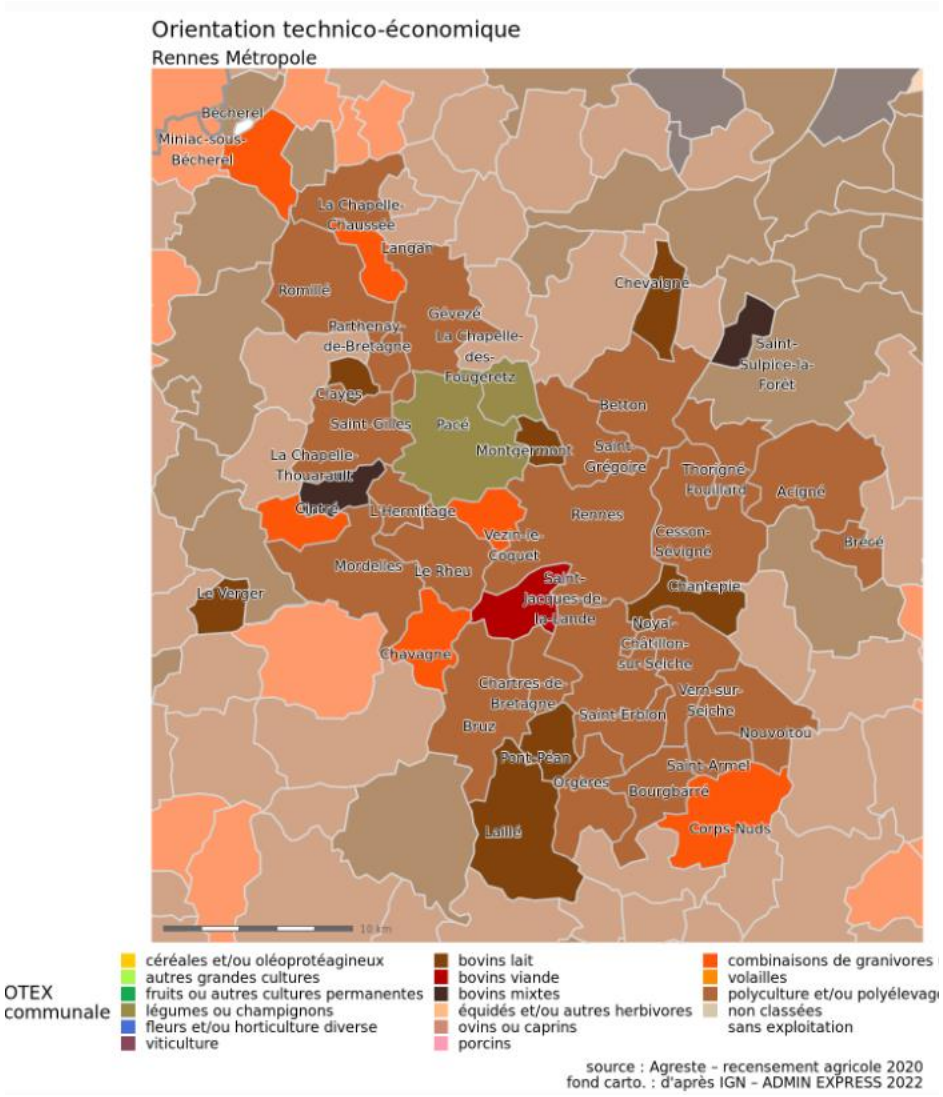
source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes
s : secret statistique
– : pas de données

Rennes Métropole est un territoire où la production laitière est très importante, avec quelques spécificités par commune (production de légumes, production de viande bovine, ou combinaisons de granivores – porcins, volailles). La majeure partie des communes du territoire sont en polyculture et/ou polyélevage en production principale.

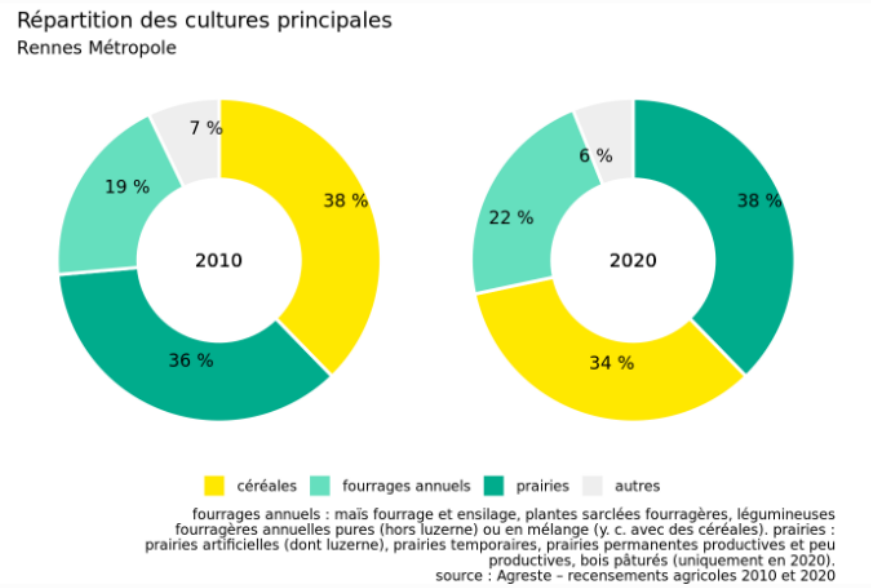
Orientation technico-économique
Rennes Métropole

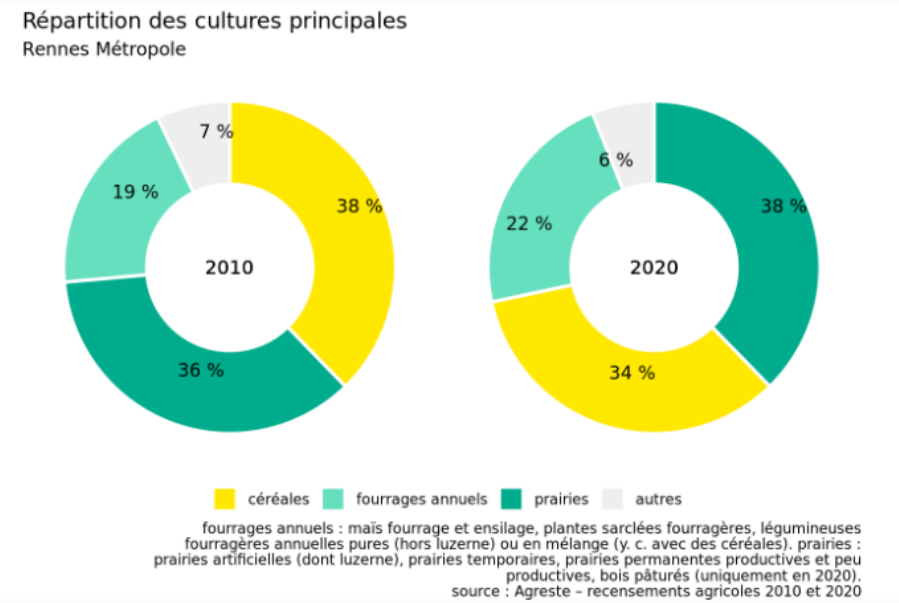


source : Agreste – recensement agricole 2020



A noter, lorsqu'on regarde les surfaces cultivées, par cultures principales, la répartition entre les typologies de cultures principales a changé entre 2010 et 2020. En effet, en 2010, 38 % des cultures principales étaient des céréales. En 2020, ce sont les prairies qui sont passées en tête avec 38% contre 34% pour les céréales. Il y a eu une augmentation des prairies (36% à 38%) et une diminution des cultures (38% à 34%). Ce phénomène s'explique aussi par l'augmentation de fourrages annuels (19% à 22%).





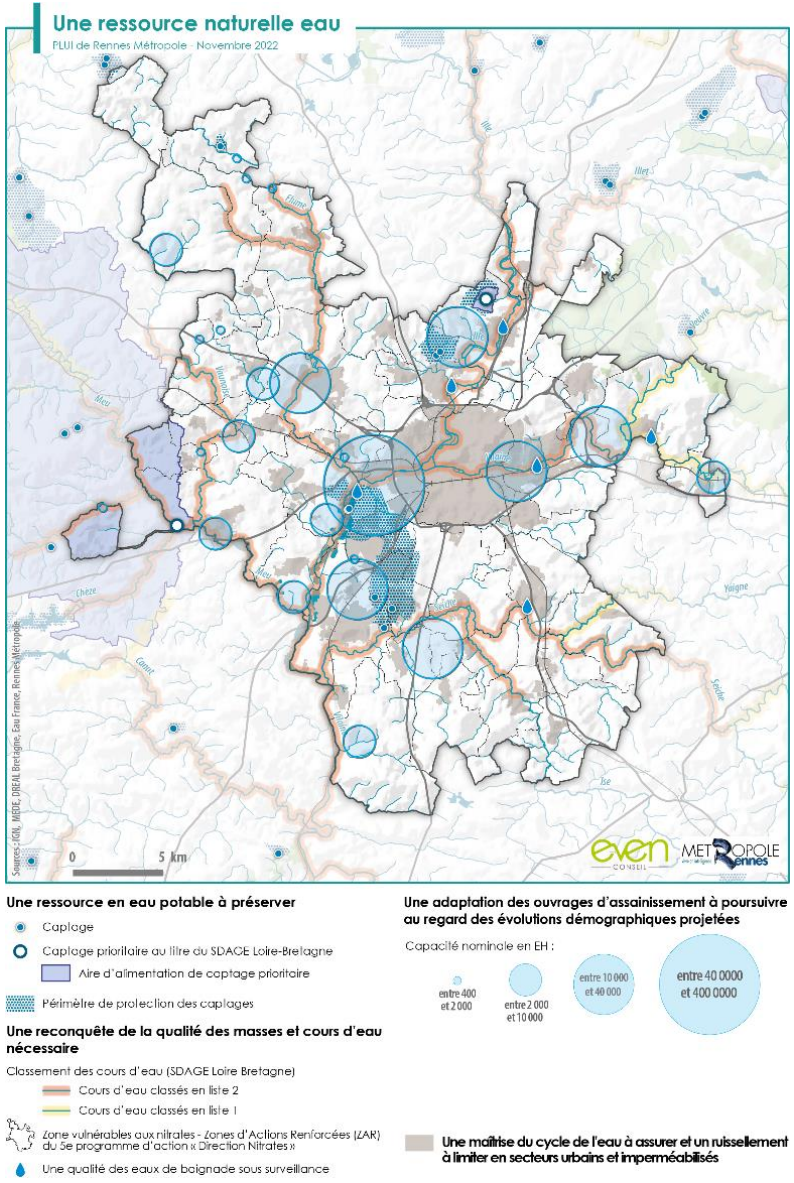
Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
LES ESPACES AGRO-NATURELS	
Un ralentissement de la consommation foncière mais des surfaces agricoles qui diminuent (137 hectares en moyenne par an entre 2001 et 2016)	Le PLUi décline les objectifs chiffrés et ciblés encadrant la consommation d'espace et assure une lisibilité et une garantie de pérennité foncière aux activités agricoles En l'absence de modification du PLUi, certaines activités en lien avec d'autres filières et/ou d'autres porteurs de projet agricoles qui souhaiteraient se développer hors prolongement de l'activité agricole existante ne le pourraient pas car le règlement de ces zones les restreint aux activités constituant un prolongement de l'exploitation existante. La diversification des activités agricoles nécessaires au maintien de l'agriculture sur le territoire est donc très contrainte.
Une évolution des activités agricoles pouvant impacter les bâtiments agricoles	
Des champs urbains qui protègent fortement les terres agricoles.	

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
La préservation des espaces dédiés à l'agriculture	1
La protection des sièges d'exploitation	1
L'encadrement de l'évolution des bâtiments agricoles et la prise en compte de leur caractère paysager et patrimonial	1
La préservation et la valorisation du bocage	1
La cohabitation des usages agricoles et citadins dans la campagne	2
La prise en compte des déplacements agricoles	2

Une ressource en eau potable à conforter et une qualité des rivières à reconquérir

Avec une population en forte croissance, Rennes Métropole est confronté à des besoins en eau qui augmentent. La ressource est maîtrisée par la Collectivité Eau du Bassin Rennais, qui en assure l'approvisionnement. Les prélèvements sur le territoire sont presque exclusivement destinés à l'eau potable. Afin de sécuriser la ressource, plusieurs projets sont réalisés dont celui de l'Acqueduc Vilaine – Atlantique qui vise à mieux répartir la ressource selon les périodes mais également des actions d'interconnexion des réseaux et de limitation des pertes.

L'effort d'amélioration de la qualité des eaux dans les rivières reste à poursuivre sur le territoire. L'évolution climatique aura un impact sur la production et la qualité de l'eau à prendre en compte.



Chiffres et informations clefs
Eau potable : > 2990 km de réseau de distribution > 20,65 millions de m3 d'eau consommés en 2023 (20,85 millions en 2022) > 7 captages souterrains sur le territoire et 2 captages prioritaires (captage du Meu et du Vau Rezé) > Plus de 80 % de la ressource distribuée est produite hors de la métropole > Une eau distribuée principalement d'origine superficielle **Assainissement :** > 25 stations d'épuration pour une capacité épuratoire totale de 584 870 EH (2025) > 10 000 installations d'assainissement non collectif soit environ 24 000 habitants > Une stratégie de gestion durable des eaux de pluviales en lien avec les capacités d'infiltration des sols

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
EAU POTABLE	
Une eau potable principalement d'origine superficielle, soumise au risque de pollution (nitrates notamment).	Avec ou sans la modification du PLUi, les tendances d'évolution des consommations liés à l'augmentation de la population (+ 4,5 millions de m^3) permettent d'estimer que les besoins en eau potable évolueront dans la mesure des capacités d'alimentation du territoire, à l'échéance du PLUi. Des solutions d'alimentation via des ressources extra-métropolitaines sont en cours de développement, comme le raccordement au captage de Férel. Ceci devrait permettre de couvrir les nouveaux besoins, mais nécessite des logiques de mutualisation et de complémentarités entre les territoires. La répartition devrait être équilibrée par le projet d'Acqueduc Vilaine Atlantique. A noter que les changements climatiques à venir (sécheresse, épisodes pluvieux forts …) risqueraient d'entrainer un ralentissement des recharges des nappes phréatiques et une diminution de la disponibilité de la ressource en eau potable à l'échelle du territoire. La présence de périmètres de protection sur l'ensemble des captages d'eau potable et la mise en œuvre du SDAGE révisé pour le cycle 2022-2027 devraient permettre une amélioration de la qualité des eaux.
Des captages d'eau potable qui font tous l'objet d'un périmètre de protection.	
Des besoins croissants mais des volumes d'eau prélevés stables depuis plusieurs années, en raison de l'amélioration des rendements, aux interconnexions des réseaux et à la modernisation des usines.	
Une consommation en eau en baisse, liée à des programmes d'économie d'eau et le renouvellement des réseaux et des installations de production.	
Une capacité d'alimentation en eau potable suffisante au regard de besoins du territoire (+4,5 millions de m^3 consommés attendus), à l'échéance du PLUi (2035) et mobilisant des ressources hors de Rennes Métropole. Mais une incertitude sur la capacité d'approvisionnement de la ressource à plus long terme (quantité, qualité).	
Des réseaux de distribution performants.	
Une ressource en eau sensible aux conditions climatiques et déjà soumise à des problèmes d'étiage en période estivale	

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
ASSAINISSEMENT / EAUX PLUVIALES	
Des capacités d'assainissement suffisantes à l'échelle du territoire	Le PLUi en coordination avec le Schéma Directeur d'Assainissement s'assure de la cohérence du développement de nouveaux secteurs urbanisés avec les capacités épuratoires du territoire.
Des ouvrages et des réseaux d'assainissement globalement performants (lié à des investissements récents) et permettant de préserver le milieu récepteur.	
Une compétence métropolitaine pour l'assainissement collectif et non collectif	
Des stations proches ou dépassant leur capacité nominale (Bruz, Cesson-Sévigné)	
QUALITE DE L'EAU / COURS D'EAU	
Une qualité des cours d'eau et des masses d'eau non satisfaisante au regard des objectifs de bon état écologique entrainant des impacts sur les usages de l'eau (prélèvements, activités nautiques et de loisirs …).	Les rejets de pesticides et de nitrates liés à l'activité agricole se poursuivent et impactent la qualité de la ressource en eau. Afin de lutter contre ces pollutions, le SAGE Vilaine impose la protection des haies. Le PLUi permet de décliner sa mise en œuvre au niveau local en protégeant les structures bocagères permettant l'épuration des eaux.
Une dégradation de la qualité de l'eau du Meu, principal cours d'eau utilisé pour l'eau potable.	
Des cours d'eau et leurs abords (zones humides, ripisylve) profondément modifiés depuis les cinquante dernières années.	En l'absence de modification du PLUi, cette protection des structures agronaturelles haies, zones humides ne serait pas actualisée et donc pas optimale. Par ailleurs comme vu précédemment, en l'absence de modification du PLUi, les opérations de renaturation de cours d'eau peuvent être contraintes par le règlement des zones A et N.
Un bocage dense mais en régression : perte constante du rôle hydraulique des haies.	

ENJEUX POUR LE PLUi	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Prise en compte des capacités d'approvisionnement en eau potable dans la planification du développement urbain, tout en anticipant les effets du changement climatique sur la ressource en eau (besoins à long terme et débits d'étiage)	1
Préservation de la ressource en eau potable par la protection des zones de captages	1
Reconquête de la qualité des masses d'eau et des cours d'eau, particulièrement concernant les cours d'eau du Blosne, du Meu, de l'Yaigne et du ruisseau de La Mare	1
Limitation des ruissellements et maîtrise du cycle de l'eau, notamment au sein des zones les plus imperméabilisées	1
Maintien des milieux épurateurs fonctionnels	1
Poursuite de l'adaptation des ouvrages d'assainissement aux évolutions démographiques projetées	1
Réduction de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis de la ressource quantitative par le développement des solutions de diversification de sources d'alimentation en eau potable	1

Les ressources géologiques

Le Schéma Départemental des Carrières de l'Ille-et-Vilaine, ainsi que le Schéma Régional des Carrières de Bretagne adopté en 2019 identifient les ressources des sols et les principaux secteurs de carrières ainsi que la consommation ainsi que les besoins actuels et futurs.

Ces documents cadres concluent ainsi :

- Une rareté des gisements terrestres de sables naturels roulés et de calcaires : les ressources en matériaux alluvionnaires étaient en cours d'épuisement, les sables pliocènes en gisement limités et activement exploités comme sables à Béton.
- Une présence majoritaire de roches massives avec des spécifiés notables de gisements en granit, grés, kersantite et schistes

En termes de besoin, le ratio estimé dans le projet de Schéma Régional des Carrières par habitant est de 7,3 tonnes de granulats[2] par an et par habitant. Rapporté à la Métropole et à son accroissement de population, on peut estimer le besoin d'ici 2035 à 3,8 millions de tonnes de granulats par an pour 525 000 habitants.

Toutefois, cette hypothèse de travail repose sur des besoins liés aux systèmes constructifs actuels. Or ceux-ci évoluent sous la pression de la raréfaction de la ressource (notamment le sable) et des impacts environnementaux.

Chiffres et informations clefs
Exploitation des ressources 〉 110 hectares de carrières exploitables sur 4 sites 〉 350 000 tonnes de granulats produits / an

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
RESSOURCE GEOLOGIQUE	
Une fourniture satisfaisante en granulats de roches massives	En réponse à l'enjeu national et l'économie circulaire, il est nécessaire de gérer la pénurie de roches meubles, développer activement l'utilisation des matériaux alternatifs issus du recyclage. Par leur localisation en bord de Vilaine, la poursuite de l'exploitation des sites de carrières et la non-mobilisation de nouveaux gisements exposeraient ces espaces à des impacts importants. Le PLUi encourage des nouveaux modes de construction basés sur l'utilisation de ressources locales (terre par exemple) et le réemploi de matériaux de recyclage. En l'absence de modification du PLUi, le règlement des zones de carrières ne permet pas le stockage de matériaux inertes et engendre des transports de matériaux supplémentaires.
Une pénurie de roches meubles au niveau régional, complétée par les régions voisines et le milieu marin en Pays de Loire et Nouvelle Aquitaine.	
Des besoins particuliers en matériaux calcaires pour l'agriculture liés à l'acidité des sols en Bretagne.	
Une extraction de sable sur 4 sites sur le territoire permettant de couvrir en partie les besoins locaux.	
Des sites de carrière localisés en bordure de la Vilaine, en partie en ZNIEFF (anciennes gravières du sud de Rennes) mais de nouveaux sites situés hors du lit majeur de la Vilaine semblent présenter un potentiel intéressant de gisement en sable.	

[2] *Le granulat est un fragment de roche, d'une taille inférieure à 125 mm, destiné à entrer dans la composition des matériaux destinés à la fabrication d'ouvrages de travaux publics, de génie civil et de bâtiment. C'est la première ressource du sous-sol exploitée en France avec 100 millions de tonnes extraites en 2011.*

Atouts / faiblesses		Perspectives d'évolution au fil de l'eau
	Des modes constructifs actuels aujourd'hui dépendants de la ressource en sables et granulats	
	Des orientations du SAGE en faveur de la maîtrise des exploitations de matériaux dans les lits majeurs et la surexploitation de certains sites	

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Développement de filières de recyclage de matériaux	1
Mobilisation de nouveaux gisements en matériaux visant à limiter les extractions dans le lit majeur de la Vilaine	1
Développement du recours à des modes constructifs en lien avec les ressources disponibles à long terme et locales	1

La transition énergétique et le territoire de la Métropole

L'État Initial de l'Environnement sur les questions de transition énergétique se base sur les données exploitées par le PCAET. Adopté le 4 avril 2019, peu avant l'approbation du PLUi qui est compatible avec sa stratégie, le PCAET a identifié les principaux enjeux pour le territoire en termes d'atténuation et d'adaptation à l'évolution du climat ainsi qu'en termes de consommation et production d'énergie sur le territoire métropolitain.

Les enjeux pour l'atténuation et l'adaptation à l'évolution du climat

Les chiffres clés du territoire mettent en avant une évolution des conditions climatiques sur la métropole rennaise.

Les enjeux relatifs aux changements climatiques concernent directement les conditions de vie des habitants sur le territoire de la métropole de demain, en termes de qualité de vie, de santé et d'intégration des risques induits.

Deux types de réponse sont à développer sur le territoire : l'atténuation et l'adaptation.

L'atténuation porte sur la contribution du territoire au changement climatique : La moitié des émissions de Gaz à Effets de Serre (1,9Mt en 2010) sont liées au secteur résidentiel et aux mobilités quotidiennes.

Par ailleurs, le stockage de carbone sur le territoire connait des flux négatifs principalement en lien avec l'artificialisation des sols et la réduction du linéaire bocager.

L'adaptation du territoire aux changements climatiques et ses effets pour assurer une qualité de vie et de santé aux habitants.

Les mesures d'adaptation sont destinées à aider les populations à surmonter les conséquences de ces changements et concourent à réduire la vulnérabilité des systèmes naturels et humains contre les effets climatiques attendus. Il s'agit notamment de limiter l'effet îlot de chaleur urbain en milieu urbain dense en particulier sur la Ville de Rennes (diminuer la fraction bâtie et l'effet canyon lié à la hauteur de bâtiments, augmenter la présence de végétation et limiter les matériaux imperméabilisants…), de favoriser la présence d'arbres ou de faciliter la gestion intégrée de l'eau (mieux retenir l'eau sur les bassins versants et soutenir les débits d'étiage, utiliser l'eau pour rafraichir les microclimats urbains…).

Cette adaptation passe également par une prise en compte de l'évolution des risques naturels (inondations, tempêtes…). Plusieurs évènements climatiques intenses sur la Métropole se sont déjà produits et ont conduit à des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle en lien avec des épisodes comme la tempête de 1987 ou des inondations, coulées de boues. Les changements climatiques sont susceptibles d'accentuer ces phénomènes.

Chiffres et informations clefs
〉 Une hausse des températures moyennes en Bretagne de 0.3°c par décennie entre 1959 et 2009 〉 Une augmentation des températures moyennes de 0,9°C en un siècle 〉 A Rennes, une augmentation des températures moyennes de 1°c au cours du 20ème siècle 〉 Une accentuation du réchauffement depuis les années 1980

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Un climat océanique dégradé par l'influence continentale mais qui reste tempéré	Les tendances des évolutions du climat pour Rennes Métropole et la Bretagne, montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050. La stabilisation du réchauffement climatique pourrait être favorisée dans le cadre d'un scénario intégrant une politique climatique visant à baisser les concentrations en CO_2 à plus grande échelle. Le PDU, le plan Climat Énergie Territorial (PCAET) et les actions du PLUi qui le décline devraient contribuer à réduire les émissions de CO_2, à l'échelle du territoire
Peu ou pas d'évolution des sécheresses	
Une hausse des températures moyenne en Bretagne depuis les années 1980 et un réchauffement plus marqué au printemps et en été	
Des variations de précipitations ayant des impacts sur la gestion de l'eau	
Une poursuite du réchauffement attendue au cours du 21ème siècle	
Des changements climatiques pouvant entraîner des phénomènes climatiques intenses : inondations, tempêtes	
Un phénomène d'ilot de chaleur urbain dans les centres urbains	

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Atténuer les effets liés au changement climatiques : réduire les émissions de gaz à effet de serre, faciliter le recours aux énergies renouvelables…	1
Adapter le territoire au changement climatique et à ces effets pour assurer une qualité de vie aux habitants et préserver leur santé : formes urbaines adaptées, logements énergétiquement performants, gestion des eaux pluviales, préservation et renforcement des espaces verts…	1

Les enjeux énergétiques

En termes de consommations

Les consommations énergétiques sont liées à 57% aux usages d'habitat et de déplacement. Le tertiaire suit avec 22% des consommations.

Les performances énergétiques du parc de logement existant sont celles un parc relativement ancien construit à 44% avant la première règlementation thermique.

Cette consommation en énergie pèse de plus en plus sur le niveau de vie des ménages. Rennes Métropole mobilise de nombreux dispositifs de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique, de conseil auprès des particuliers.

Partant de ces constats toujours valides, les enjeux pour le PLUi modifié relèvent principalement de la poursuite des efforts sur des axes suivants :

- Réduire les consommations de carburants liés à la mobilité et aux transports,
- Accompagner la rénovation thermique des bâtiments existants (logement, bâtiments tertiaires) avec une priorité sur les énergivores,
- Produire des bâtiments neufs performants en optimisant la forme urbaine (approche bioclimatique, volumétrie des constructions) et en étant ambitieux sur la performance à atteindre,
- Lutter contre la précarité énergétique et salubrité des logements (enjeu de santé).

En termes de production d'énergie

En 2014, la part de la consommation d'énergie renouvelable et de récupération sur la Métropole est de 10 %. Elle a augmenté depuis 2011 principalement grâce à l'installation de l'usine de cogénération biomasse CRE3 (Boëdrier) et à l'Unité de Valorisation des Déchets (UVE) de Villejean (63 % de la production d'énergie renouvelable) et un quart correspond au bois (bûches et granulés) chez les particuliers. Les gisements en énergies renouvelables restent à développer : ceux liés au solaire thermique, photovoltaïque, géothermie notamment très basse tension, éolien ainsi que biogaz, bois énergie et hydroélectricité (hors du territoire mais en lien avec la ressource en eau du barrage de Rophémel sur la Rance) restent à développer.

Les réseaux de chaleur présents sur la Métropole (à Rennes, Chartres-de-Bretagne et Vezin-le-Coquet) contribuent à diffuser la production d'énergie renouvelable et de récupération en milieu dense.

L'enjeu pour le PLUi modifié demeure d'accompagner la production, l'approvisionnement et l'utilisation d'énergie renouvelable et de récupération, notamment en permettant la rentabilité des réseaux de chaleur (extension ou création) en milieu urbain dense.

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 – Partie 5 La transition énergétique

Le territoire métropolitain est engagé depuis 25 ans dans un modèle de développement ayant pris en compte la nécessité de préserver les ressources du territoire (ville-archipel, modèle agricole et alimentaire, stratégie biodiversité et eau) dans un contexte de maintien de la politique d'accueil inscrite dans le Programme Local de l'Habitat, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et le Plan de Déplacements Urbain.

Dotée d'un Plan Climat Air Énergie Territorial depuis 2019, la métropole rennaise s'est engagée dans sa révision en 2023. Le nouveau PCAET a été arrêté en janvier 2025 après une élaboration en plusieurs étapes :

- 2023 : enjeux et diagnostics.
- 1er semestre 2024 : concertation avec un panel de 50 habitants volontaires.
- Septembre - octobre 2024 : concertation grand public.
- Janvier 2025 : vote du projet du nouveau PCAET.
- Été 2025 : consultation réglementaire (Participation du public par voie électronique).
- Automne 2025 : adoption du nouveau PCAET.

Les impacts du changement climatique sur le territoire métropolitain identifiés dans le cadre de la révision du PCAET sont les suivants :

Ressource en eau
↘ disponibilité
↘ qualité
☹ production d'eau potable
☹ assainissement

Santé
↗ épisodes d'inconfort thermique
↗ recours aux soins et mortalité lors des fortes chaleurs
☹ conditions de vie et de travail
☹ santé mentale
↗ allergies aux pollens
↗ maladies vectorielles causées par des parasites, bactéries ou virus

Sécurité civile
↗ risques pour les biens et les personnes (inondations, feux de végétation)

Infrastructures-Réseaux
↗ perturbations de réseaux structurants (transports, électricité, télécommunications)

Biodiversité
↗ fragilisation des écosystèmes
☹ assèchement des zones humides
☹ mortalité accrue des arbres

Agriculture
↗ besoins en eau
↗ stress thermique des animaux d'élevage
↗ maladies
☹ rendements
☹ qualité des récoltes

Économie
↘ productivité due aux vagues de chaleur
☹ chaînes d'approvisionnement lors d'événements extrêmes
☹ chaînes de production lors d'événements extrêmes

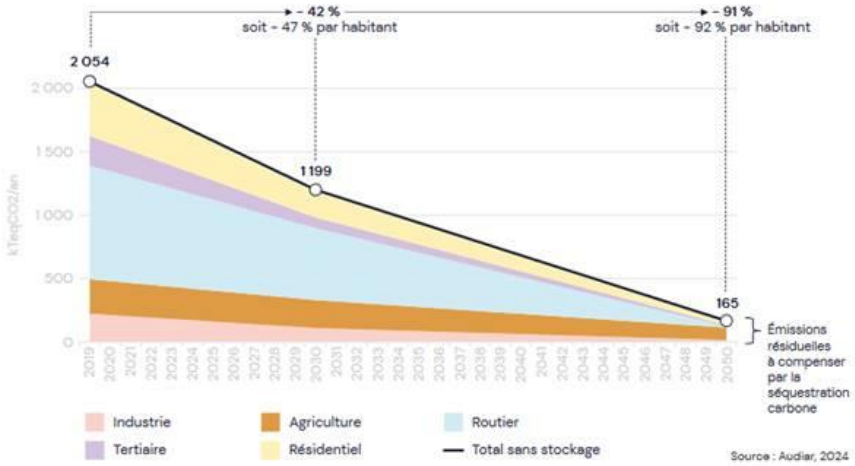
Parmi les enjeux déterminés pour le territoire, on peut citer les enjeux suivants :

- Être plus économe en énergie et réduire notre dépendance aux énergies fossiles dans nos mobilités et notre habitat.
- Améliorer la qualité de l'air grâce à des mobilités plus vertueuses.
- Réduire notre empreinte carbone liée à la consommation.
- Faire évoluer nos pratiques alimentaires.
- Préserver la qualité de vie malgré les évolutions climatiques.
- Protéger l'eau, en tant que ressource et en tant que milieu naturel.
- Limiter l'artificialisation, protéger les écosystèmes et restaurer leurs fonctionnalités écologiques.
- Couvrir les consommations d'énergie du territoire par des énergies renouvelables ou de récupération.
- Avoir des activités économiques qui contribuent à la transformation écologique et sociale du territoire.
- Préserver la santé des habitants et développer la résilience territoriale.
- Agir contre les inégalités environnementales : inégalités de responsabilité, d'exposition et d'accès aux solutions durables

La projection vers 2050 guide le territoire vers l'objectif d'une juste contribution à la neutralité carbone, c'est-à-dire :

- La recherche d'un équilibre entre les émissions de GES et leur absorption
- La sortie des énergies fossiles
- La réduction massive des émissions de GES dans tous les secteurs
- L'augmentation de la capacité des écosystèmes naturels à séquestrer et stocker du carbone

Trajectoire 2019-2050 des émissions territoriales de GES sur Rennes Métropole
Contribution à la neutralité carbone



Orientations du PCAET 2025-2030

Les grands axes du PCAET définis pour la période 2025-2030 sont :

- Anticiper et protéger face aux effets du changement climatique, via un plan d'adaptation.
- Baisser nos émissions de GES pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone. La neutralité carbone, c'est viser un équilibre entre la quantité de GES produite et la quantité de GES qui peut être absorbée par les océans, les sols et les forêts.
- Repenser nos modes de vie : se déplacer, se loger, consommer, se nourrir.
- Repenser nos modes de production et nos services : industrie, agriculture, tertiaire.
- Augmenter la production d'énergie renouvelable et de récupération.
- Augmenter notre capacité de stockage du carbone.
- Lutter contre la pollution de l'air (via le Plan d'actions qualité de l'air - PAQA).
- Engager les actrices et acteurs locaux, les habitantes et habitants dans ces changements autour d'un "PACTE" partagé.

Pour s'inscrire dans ces objectifs, le PLUi intègre, dans sa modification n°2, des règles permettant :

- De réguler la place de la voiture dans les projets, en faveur des modes actifs et des transports collectifs et d'un apaisement des espaces publics
- De préserver la ressource en eau et la biodiversité
- D'intégrer dans les projets d'une approche "atténuation" (réduction des GES, de la consommation d'énergie, etc.) ou "adaptation" (ventilation, confort d'été, etc.)

10 objectifs pour 2030

Le projet de PCAET identifie ainsi 10 grands objectifs pour 2030 :

- -42 % de GES entre 2019 et 2030 ;
- -10 % de trafic routier entre 2010 et 2030 ;
- 5000 rénovations BBC (bâtiments basse consommation) par an en 2030 ;
- -40 % de consommation d'énergie dans les bâtiments tertiaires ;
- x 2 : doublement de la production locale d'énergies renouvelables et d'énergies de récupération par rapport à 2019 ;
- +10 % de la consommation locale satisfaite par la production locale en 2030 ;
- 5 min : un espace de fraicheur à moins de 5 min de chez soi ;
- -17 % de consommation d'eau potable par habitant par rapport à 2019 ;
- 65 ha de consommation d'espace en moyenne par an ;
- 100 % des services et des élus sensibilisés aux risques climatiques et à la culture du risque.

Et à l'horizon 2050

- 0 consommation d'énergie fossile pour les transports, les logements, les activités économiques ;
- 100 % des masses d'eau en bon état écologique ;
- 0 artificialisation des sols ;
- Rennes Métropole, un territoire résilient.

Conformément au décret n° 2016-849, la mise en œuvre du plan climat-air-énergie territorial doit faire l'objet d'un rapport, après trois ans d'application, mis à la disposition du public. Ainsi, le PCAET de Rennes Métropole a établi un rapport de mise en œuvre à mi-parcours en 2022. Le Plan d'actions a été actualisé mais l'ambition, la trajectoire et la stratégie du PCAET ne sont pas réinterrogés à l'occasion de ce jalon à mi-parcours.

Le rapport de mise en œuvre permet de constater un bon avancement des actions. À titre d'exemple, on peut citer :

- Consolidation du dispositif écoTravo, qui, d'une part, accompagne les propriétaires de logements (maisons et copropriétés) souhaitant s'engager dans un projet de rénovation énergétique globale et, d'autre part, leur apporte un soutien financier. À date, on compte plus de 3 000 logements accompagnés en phase étude et plus de 1 500 logements en phase chantier. Depuis le lancement du dispositif de soutien financier en 2019, près de 4 M€ d'aides à la rénovation énergétique ont été engagés par Rennes Métropole.
- Poursuite de l'accompagnement à la rénovation performante du parc social avec 1 125 chantiers lancés en 2020.
- Achat de 92 bus électriques pour les lignes urbaines et 39 bus GNV pour les lignes métropolitaines. Déploiement des services d'aide à la pratique du covoiturage et du vélo. Premiers travaux du Réseau Express Vélo réalisés en 2021 (Rennes-Montgermont et Rennes-Cesson).
- Développement des énergies renouvelables territoriales avec, d'une part la montée en charge de la SEM Energ'IV (exemple : centrale solaire au sol sur Bruz/Pont-Péan, en fonctionnement depuis septembre 2021) et d'autre part, l'interconnexion des réseaux de chaleur urbain Nord et Est à Rennes et le lancement d'un second schéma directeur pour le développement des réseau Sud et des réseaux en communes.
- Les coopérations de la Métropole avec ses partenaires (Syndicat Département d'Energie 35, Collectivité Eau du Bassin Rennais, Territoires, Audiar, Conseil de Développement, ALEC, Air Breizh…) et territoires voisins permettent des synergies efficaces. Rennes Métropole accompagne également la mobilisation des communes (réseau d'échanges PAE et fonds de concours), des acteurs culturels (éco-responsabilité), économiques (bonus écologique du plan de rebonds, synergies inter-entreprises) et agricoles (échanges parcellaires). Cette mobilisation territoriale s'incarne dans la Conférence Locale du Climat organisée en juillet 2019, puis mars 2022, pour rassembler les acteurs du territoire et mettre en lumière leur engagement.

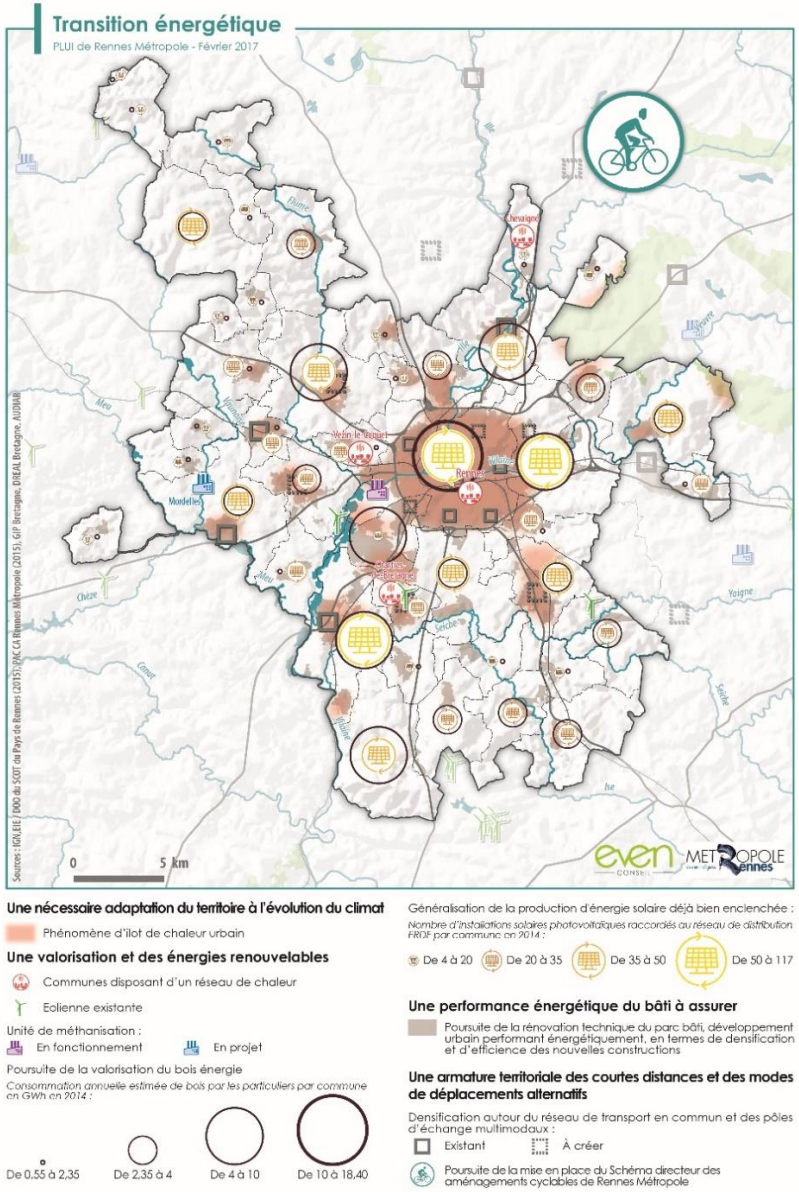
En termes d'évolution territoriale, quelques chiffres clés permettent de dessiner de premières tendances :

- Les consommations d'électricité, gaz et réseaux de chaleur varient chaque année principalement sous l'effet des conditions météorologiques annuelles. Une fois corrigées du climat, on constate sur la période 2011-2019 des variations annuelles moyennes de l'ordre de + 1,7 % pour l'électricité et + 1 % pour le gaz et les réseaux de chaleur.
- Les consommations résidentielles d'électricité, corrigées du climat, augmentent de 7 % sur la période 2011-2019 et celles de gaz de 9 %. Rapportées au nombre de logements, ces consommations baissent continuellement sur la période. En moyenne - 1,2 % par an pour l'électricité comme pour le gaz. Cela traduit une amélioration de la performance énergétique moyenne du parc qui s'explique par des logements neufs plus performants que le parc existant et par l'impact des premières rénovations.
- En termes d'énergies renouvelables et de récupération, leur usage sur le territoire est en hausse de 47% entre 2010 et 2019, tirée par le bois-énergie en chaufferies (+ 200 GWh) avec notamment la mise en service de la cogénération biomasse des Boëdriers.
- Les modélisations successives des émissions de GES, réalisées par Air Breizh avec une approche cadastrale, affichent une baisse de 7 % en volume et de 16 % par habitant des émissions de GES entre 2010 et 2018. Ces résultats, issus d'une méthodologie différente de celle utilisée pour le diagnostic initial du PCAET, doivent faire l'objet d'analyse complémentaire pour comprendre les raisons de cette évolution.
- Les modélisations réalisées par Air Breizh des émissions de polluants atmosphériques montrent des baisses des émissions de polluants entre 2010 et 2018 entre – 20 % (PM10) et -50% (SO2). Seules les émissions d'ammoniac augmentent de 5 %.

L'actualisation proposée du plan d'actions du PCAET reflète l'évolution du contexte, intègre des actions engagées depuis 2019 ainsi que des nouveaux projets liés au programme de mandat.

En termes de contenu, on peut relever en particulier quelques actions qui viennent compléter le plan existant :

- La fabrique citoyenne du Climat et le renforcement des actions d'accompagnement au changement de pratiques à destination des habitants ;
- L'élaboration d'un Plan d'Actions pour la Qualité de l'Air qui viendra compléter le Plan de Protection de l'Atmosphère en cours d'élaboration par les services de l'État en lien avec Rennes Métropole ;
- L'élaboration d'une stratégie d'adaptation au changement climatique et un travail sur la gestion de crise en cas d'évènement climatique extrême ;
- Des actions pour préserver l'eau et la biodiversité en renforçant la gestion des eaux pluviales et des systèmes d'assainissement ;
- L'articulation qui sera consolidée dans le cadre du PLH 2023-2028 entre la localisation des logements à construire et la desserte en réseaux structurants de transport ;
- Des actions à destination des entreprises (accompagnement à la RSE, éco-socio-responsabilité des aides, sensibilisation à l'économie de la fonctionnalité, …) ;
- L'élaboration d'une stratégie économie circulaire qui se concentrera sur les trois secteurs-clé d'action : BTP, alimentation-biomasse, petit équipement-textile ;
- Le soutien à l'installation d'exploitations en bio en facilitant l'accès au foncier agricole dans une logique de diversification des productions.



Chiffres et informations clefs

Consommations énergétiques / émissions de GES

- 57% des consommations énergétiques liées à l'habitat et aux déplacements (2010)
- 50% des émissions de GES dues au secteur résidentiel et à celui des transports (2010)
- 44% des logements construits avant la 1ère réglementation thermique (RT 1974)

Énergies renouvelables

- 10 % des consommations énergétiques liée aux énergies renouvelables et de récupération (2014)
- 60 % : poids de l'énergie de récupération dans le total des EnR (2014)
- 40 000 équivalent- logements raccordés à un réseau de chaleur, soit environ 19% de la part totale de logements de la métropole
- Potentiel en développement de l'énergie solaire : 10% de l'électricité consommée / 5% du gaz consommé

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
CONSOMMATIONS ENERGETIQUES / EMISSIONS EN GES	
Des consommations énergétiques et des émissions de GES liées à l'habitat (23 %), aux activités (39 %) et aux transports (37 %).	Le PLUi veille à mettre en œuvre le SCoT et le développement contrôlé de l'armature urbaine de la métropole qui permet un équilibrage des fonctions urbaines. La mise en œuvre du PDU devrait permettre de réduire la dépendance globale des acteurs du territoire à la voiture individuelle et faire émerger de nouveaux usages (deux-roues, voitures électriques, …). Le PLUi permet globalement son application mais en l'absence de modification, les normes de stationnement ne sont pas adaptées. Le PLUi veille à rendre opérationnel le PCAET précisant des objectifs de réduction de GES, de réduction des consommations énergétiques ou encore de développement d'énergies renouvelables.
Un développement des offres de mobilité alternatives à la voiture, surtout au sein de l'agglomération rennaise.	
Des modes de déplacements dominés par la voiture (54 % des déplacements réalisés en voiture individuelle) malgré une politique de développement des mobilités alternatives : circulations douces, vélos en libre-service, voitures en libre-service.	
Un parc bâti ancien dont les logements les plus énergivores sont situés sur les communes les plus peuplées (Rennes, Cesson-Sévigné, Bruz, Mordelles, St-Jacques de la Lande et Betton).	

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
La part des logements peu énergivores au sein du parc bâti en hausse, conséquence de la mise en œuvre de la RT2012.	Les incertitudes sur le coût des énergies fossiles pourraient conduire à une fragilisation économique des ménages les plus dépendants de l'usage de leur voiture, notamment habitant en zone rurale. La facture énergétique liée au bâti devrait aussi augmenter si la rénovation énergétique du parc bâti ne se poursuit pas efficacement. Selon la tendance récente et les dernières normes, les constructions neuves seront performantes et très attractives par rapport au parc du bâti ancien. Certains secteurs, abritant des constructions plus anciennes pourraient voir leur attractivité et dynamisme réduits.
ENERGIES RENOUVELABLES	
Faible représentation d'énergies à base de sources renouvelables	Les objectifs nationaux d'augmentation de la valorisation matière (et donc de réduction de la valorisation énergétique) à l'horizon 2020 devraient faire diminuer la part de la production d'énergies de récupération de la métropole.
Exploitation des énergies de récupération performante (valorisation énergétique des déchets)	
Forte dépendance du territoire aux énergies fossiles	

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
Réseau de chaleur desservant 40 000 équivalents-logements	En l'absence de modification du PLUi, le raccordement au réseau de chaleur reste incitatif.
Un potentiel de développement des gisements en énergie renouvelable	En l'absence de la modification du PLUi, les conditions d'implantation du développement du solaire photovoltaïque ne sont pas totalement encadrées. Par ailleurs, les secteurs de performances énergétiques renforcées n'intègreraient pas les nouvelles exigences de la RE2020 a règlementation du PLUi non modifiée et perdrait leur dimension exemplaire. Enfin en l'absence de modification du PLUi, le raccordement au réseau de chaleur maintenant classé Rennes Nord Est ne serait pas imposé.

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Réduction des consommations énergétiques et des émissions en GES liées aux déplacements dans la ville archipel, en optimisant les secteurs les plus propices au développement de la mobilité durable	1
Diminution des émissions de GES du parc bâti existant par la poursuite de la rénovation thermique des logements,	1
Optimisation des besoins énergétiques de la construction neuve grâce à des objectifs de performance environnementale et la valorisation des apports énergétiques naturels (généralisation du bioclimatisme dans la construction)	2
Rationalisation des besoins en énergies grâce à l'adaptation de la typologie de logements aux profils des ménages	2
Economie et optimisation de l'énergie grâce à la densification des raccordements aux réseaux de chaleur et à la poursuite de leur déploiement, en plus du renforcement de l'alimentation via des ressources renouvelables	2
Réduction de la dépendance aux énergies fossiles via le développement et la diversification de la production énergétique par des énergies renouvelables et de process de récupération adapté aux ressources locales	2
Contribuer à ne pas aggraver l'aléa réchauffement climatique et surtout adapter le territoire à ce réchauffement par des mesures gestion intégrée de l'eau et l'incitation à la présence des arbres (coefficients de végétalisation).	2

Santé et environnement

Les enjeux liés aux sols pollués

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 Partie 6.2 Les sols pollués

Deux nouveaux arrêtés préfectoraux, du 24 janvier 2023 et du 17 mai 2024, ont créés des SIS supplémentaires sur les communes de Betton, Rennes, Saint-Jacques de la Lande.

Les enjeux liés aux pollutions atmosphériques

La qualité de l'air est désormais considérée comme un enjeu sanitaire prioritaire. Les habitants des grandes agglomérations sont particulièrement exposés à la pollution atmosphérique. Les impacts sanitaires d'une exposition chronique à certains polluants sont par ailleurs plus élevés que ceux observés à court terme lors des pics.

Si la qualité de l'air de la Métropole est globalement satisfaisante, certains polluants méritent une attention particulière : le dioxyde d'azote et les particules. Les dépassements des seuils de NO2 ont conduit à l'élaboration d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) en 2015.

A noter, le Préfet d'Ille-et-Vilaine a approuvé le 3e Plan de protection de l'atmosphère (PPA) 2022-2027 du territoire de Rennes Métropole le 20 décembre 2022.

Le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération rennaise fixe des objectifs de réduction des émissions polluantes et définit un programme d'actions qui se décline en trois volets : transport routier, autres secteurs émetteurs et comportements. L'objectif prioritaire vise à réduire les émissions de NO_2 et les particules fines.

Les orientations d'aménagement pour réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, s'appuient sur les actions du PPA, du PDU, du PCAET et portent sur :

La planification spatiale de l'urbanisation pour limiter l'implantation des habitations, établissements sensibles, espaces extérieurs de loisirs à proximité des principales sources de pollution atmosphériques. Cet enjeu renvoie donc à deux sous-enjeux

La réduction des émissions liées au trafic routier en milieu urbain pour ne pas entraver les potentiels d'urbanisation. Le PLU peut agir sur : la densité urbaine pour le développement des transports en commun ; la ville des proximités pour favoriser les modes doux ; les équipements, aménagements routiers, les règles d'accès favorables aux modes alternatifs ; les politiques de stationnement.

La réduction des émissions liées au chauffage : performance énergétique des logements et de leurs équipements, approvisionnement énergétique.

- Les choix de formes urbaines (pour favoriser la dispersion de l'air) et les dispositions constructives (prise d'air, ventilation, ouvrants…) pour limiter l'exposition des populations.
- Les choix de végétalisation par rapport aux allergènes

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 Partie 6.3 La qualité de l'air dans Rennes Métropole

Les objectifs du plan de protection de l'atmosphère révisé

Le Préfet d'Ille-et-Vilaine a approuvé le 3e Plan de protection de l'atmosphère (PPA) 2022-2027 du territoire de Rennes Métropole le 20 décembre 2022. En parallèle de la démarche d'élaboration du PPA, la réglementation a instauré, via la loi climat et résilience du 29 août 2021, une nouvelle obligation relative à l'atteinte d'objectifs spécifique sur les émissions de pollutions liées au chauffage au bois, afin d'atteindre une baisse de 50 % des particules fines issues de la combustion de biomasse à l'horizon 2030. Le projet de PPA abordant déjà cette problématique, il a été décidé d'adjoindre une nouvelle annexe « Plan chauffage au bois de Rennes Métropole », satisfaisant à l'exigence réglementaire.

Faisant directement suite au précédent PPA 2015-2021, et issu d'une nouvelle concertation avec les acteurs de la qualité de l'air et les habitants des 43 communes de Rennes Métropole, ce nouveau PPA répond à un double enjeu majeur :

- Poursuivre la lutte contre le dioxyde d'azote, polluant majoritairement issu du transport et objet du précédent PPA
- Renforcer la démarche d'abaissement des concentrations en particules fines (PM10 et PM2,5) aux sources sont multiples.

Le 3e PPA de Rennes Métropole se fixe des objectifs ambitieux mais réalistes sur les 3 polluants réglementés à enjeux (NO2, PM10 et PM2,5).

- L'objectif du 3e PPA concernant le dioxyde d'azote est de diviser par 5, à l'horizon 2025, le nombre de personnes exposées à des concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote supérieures aux seuils réglementaires 2021
- Alors que les exigences réglementaires sont déjà respectées, l'objectif du 3e PPA concernant les particules fines PM10 est de diviser par 4, à l'horizon 2027, le nombre de personnes exposées à des concentrations moyennes annuelles PM10 supérieures à la valeur guide de l'OMS (seuils 2005)
- L'objectif du 3e PPA concernant les particules fines PM2,5 est de respecter, en 2025, sur Rennes Métropole, l'IEM 2025 français, à savoir 11,2 µg/m³, afin d'anticiper le seuil de 10 µg/m³ en 2030, aligné sur la recommandation de l'OMS (seuils 2005).

Le PPA instaure finalement 36 actions en faveur de la qualité de l'air pour répondre à 3 enjeux principaux :

- L'abaissement des concentrations en polluants ;
- L'amélioration des connaissances ;
- La sensibilisation et la mobilisation des acteurs.

Les orientations du PCAET 2025-2030 en matière de qualité de l'air

Sans adaptation, le bien-être et la santé de la population seront de plus en plus impactés par le changement climatique : augmentation des risques, sanitaires et dégradation des conditions de travail liées aux fortes chaleurs, dégradation de la qualité de l'air, apparition de nouveaux vecteurs de maladie, détérioration de la santé mentale. Il faut par ailleurs se préparer à affronter des événements climatiques plus fréquents et d'intensité parfois inédite pour notre territoire (inondations majeures, canicules prolongées), avec des conséquences immédiates pour la sécurité physique et la couverture des besoins essentiels.

L'enjeu est de préserver au quotidien, malgré ces perturbations, la qualité de vie et la santé des habitants, et de renforcer les capacités de gestion de crise de l'ensemble des acteurs (populations, collectivités, acteurs économiques). Notre capacité à anticiper, à réagir et à reconstruire de façon plus adaptée sera déterminante pour garantir la résilience de notre territoire.

En matière de qualité de l'air, les orientations du PCAET 2025-2023 sont les suivants :

- Agir sur les facteurs environnementaux de santé pour réduire les risques sanitaires liés au changement climatique
- Promouvoir l'approche « Une seule santé » : prioriser les actions prenant en compte le lien santé / changement climatique / biodiversité
- Identifier, protéger et accompagner les populations les plus vulnérables
- Adapter les conditions de travail de la population et d'accueil des usagers en cas de fortes chaleurs
- Renforcer les politiques de prévention et de gestion de crise et se préparer à gérer des extrêmes climatiques inédits
- Renforcer la solidarité et l'entraide entre les communes de la métropole, la coordination entre les acteurs de la chaîne de gestion de crise
- Développer la culture des risques en lien avec le changement climatique

L'impact des polluants atmosphériques se mesure selon 2 caractéristiques, les émissions et les concentrations :

- Les émissions correspondent aux quantités de polluants directement rejetées dans l'atmosphère par des activités anthropiques (industrie, chauffage résidentiel, transport routier, etc…) ou par des sources naturelles. Elles sont le plus souvent exprimées en masse (kgt, etc…) par unité de temps (année) et sont issues de l'inventaire réalisé par Air Breizh ;
- Les concentrations caractérisent la qualité de l'air respiré par la population. Elles intègrent la pollution endogène et exogène, ainsi que les transformations photochimiques. Elles sont le plus souvent exprimées en masse de polluant par volume d'air (µg/m³). Elles sont issues des mesures réalisées aux stations de surveillance ou des modélisations réalisées par Air Breizh.

Selon le diagnostic du PCAET 2025-2030, les principaux polluants atmosphériques à particulièrement surveiller sur Rennes Métropole en raison de leur impact sur la santé sont les suivants :

- Les oxydes d'azote (NOx), majoritairement issus du trafic routier
- Les particules fines (PM10 et PM2,5) issues du trafic routier, du chauffage résidentiel (principalement au bois), de l'industrie et, dans une moindre mesure, de l'agriculture
- L'ozone (O_3), polluant secondaire produit par réaction photochimique, qui se forme principalement pendant les périodes chaudes et ensoleillées à partir des oxydes d'azote
- L'ammoniac (NH_3) et les pesticides, polluants principalement émis par l'agriculture, sont également surveillés

Notre territoire respecte les seuils règlementaires en vigueur (en moyenne annuelle) pour les différents polluants règlementés dont le dioxyde d'azote (NO_2), les particules fines (PM10 et PM2,5), et l'ozone (O_3), qui sont les plus suivis.

Selon l'indice Atmo calculé quotidiennement par Air Breizh, la qualité de l'air est "moyenne" 82 % de l'année (donnée 2023).

Depuis une dizaine d'années, on observe une amélioration de la qualité de l'air sur le territoire de Rennes Métropole, avec la diminution globale des concentrations mesurées dans l'air tant pour le dioxyde d'azote (NO_2) que pour les particules fines (PM10 et PM2,5), comme l'indique le graphique ci-dessous. Seules les concentrations en ozone (O_3) sont en augmentation notable et progressive depuis 2016, ce constat, partagé par tous les territoires, pouvant notamment être mis en lien avec le réchauffement climatique.

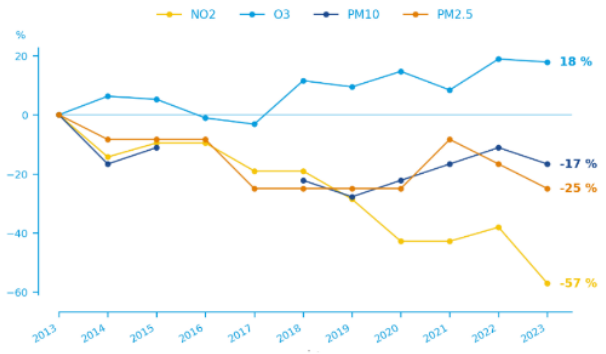


Figure 6 : Évolution des principaux polluants réglementés depuis 2013 (moyennes annuelles aux stations de Rennes Métropole (source : Air Breizh - Bilan territorial de Rennes Métropole – 2023)

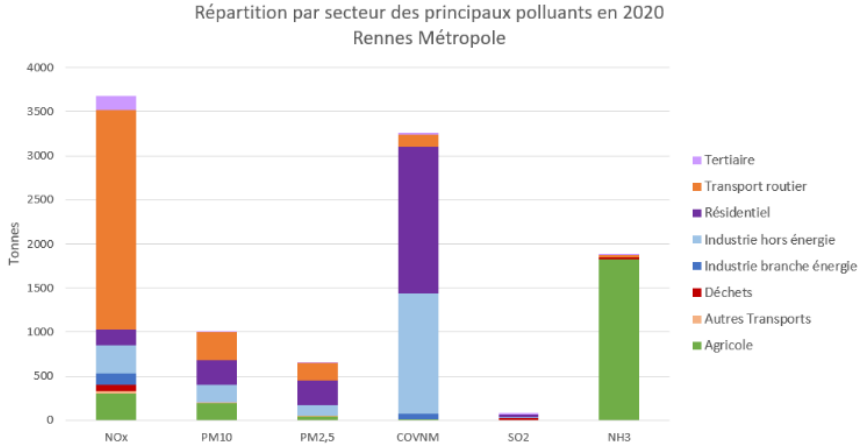


Figure 8 : Répartition des secteurs d'émissions par polluants atmosphériques sur Rennes Métropole (Source : Inventaire spatialisé des émissions atmosphériques d'Air Breizh v5.1)

Les modélisations sur le territoire à 2030 montrent que les valeurs réglementaires à venir, plus contraignantes, devraient aussi être respectées. Pour améliorer encore la protection sanitaire des populations, l'objectif est de tendre vers les valeurs-guides de l'OMS, notamment en ce qui concerne les PM2,5 et de porter une attention à certains polluants comme les particules ultra-fines (PM0,1, PM1) et les pesticides, aujourd'hui peu surveillés et encore insuffisamment réglementés.

Le territoire ne peut agir seul, mais il dispose de leviers d'action. Ainsi les politiques locales en matière de mobilité, combinées à des mesures nationales sur l'industrie et sur les motorisations des véhicules, ont montré leur impact bénéfique sur la qualité de l'air. Elles doivent être poursuivies et complétées afin de diminuer davantage encore l'exposition des populations aux polluants atmosphériques.

Le Plan d'action pour la qualité de l'air (PAQA) de Rennes Métropole, fascicule du PCAET, souligne les actions déjà engagées et en prévoit de nouvelles dans les différents secteurs d'activité. Ainsi les actions sur le transport des personnes et des marchandises, source majeure de pollution atmosphérique, passeront par la mise en œuvre du Plan de déplacement urbain (PDU), et notamment par le renforcement du recours aux transports en commun, le développement du covoiturage et des mobilités douces, mais aussi par la mise en place d'une zone à faible émission (ZFE). Dans le domaine du logement, le Plan d'action sur le chauffage au bois, la rénovation de l'habitat ou le raccordement aux réseaux de chaleur diminueront les émissions de polluants. Pour les pollutions atmosphériques issues de l'agriculture, le Projet Alimentaire Territorial (PAT) vise à sortir des pesticides de synthèse à l'horizon 2030. Enfin, en matière de pollutions industrielles, le PAQA prévoit de mieux en connaître les sources et la nature. Pour la qualité de l'air comme pour l'atténuation du changement climatique, l'action doit porter sur tous les secteurs simultanément.

Les enjeux liés à l'environnement sonore pour Rennes Métropole

Rennes Métropole a un environnement sonore plutôt favorable comparativement à la plupart des grandes agglomérations. 1 % de la population de la métropole est affectée par le bruit de circulation au-delà des valeurs réglementaires, dont une majorité de Rennais. Le trafic sur les axes principaux : les 4 voies, la rocade, les pénétrantes et les boulevards, constituent une forte nuisance pour les riverains et usagers.

Le PPBE de Rennes métropole, adopté pour la période 2022-2026, donne des orientations de travail à reprendre dans le PLUi. Le PDU apporte des réponses pour diminuer la gêne sonore en matière de transport. Il convient de souligner que les bruits de voisinage sont ceux qui sont le plus mal supportés (activités bruyantes, mixité, qualité constructive…) et les zones de ressourcement peuvent contribuer à apporter des espaces de quiétudes pour les habitants.

Il évalue à 0,5% de la population de la métropole soumise à un dépassement sonore journalier moyen pondéré Lden et 0,01% à un dépassement sonore nocturne Ln liés aux bruit routier.

Les nuisances relatives au bruit ferroviaire concernent 0,04% pour les dépassements Lden et 0,15% pour les dépassements Ln.

La population touchée par le bruit aérien est de 0,52% LDen en lien avec le PEB.

Les enjeux pour réduire l'exposition des populations au bruit s'inscrivent dans le droit fil du Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) et portent sur :

- Veiller à la performance des ouvrages de protection phonique.
- Enrichir les dispositions du Plan local d'urbanisme intercommunal.
- Renforcer la prise en compte du bruit dans les études pré-opérationnelles d'aménagement et d'infrastructures, apaiser l'espace public.
- Renforcer la prise en compte de dimension acoustique dans la rénovation de l'habitat.
- Viser la performance acoustique des véhicules et équipements en régie métropolitaine ou en gestion déléguée (réseau des transports urbains, collecte et traitement des déchets, flotte de véhicules).
- Développer la connaissance et une culture partagée de l'environnement sonore.

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 Partie 6.4 / 3. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement

Le nouveau Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE 2022-2026) a été adopté le 30 juin 2022. Il définit les mesures de réduction de l'exposition au bruit des habitants, en particulier le long des axes routiers gérés par Rennes Métropole.

Au vu des statistiques des cartes de bruit, la population de Rennes Métropole est moins affectée par le bruit des infrastructures de transport que d'autres grandes agglomérations de taille comparable. Pour autant, un certain nombre d'habitants sont impactés par les nuisances sonores dans les zones de dépassement des valeurs seuils. Soit, selon les calculs issus de la modélisation, les estimations suivantes :

- 2300 habitants dans les zones de survols aériens
- 1300 personnes autour des routes à fort trafic
- 700 riverains auprès des voies ferrées.

La stratégie du PPBE de Rennes Métropole s'appuie sur des principes de prévention, de réduction et de protection contre le bruit, dans l'exercice des compétences Rennes Métropole telles que l'aménagement de l'espace (Plan local d'urbanisme intercommunal), l'organisation des mobilités (Plan de déplacements urbain) et la voirie.

Rennes Métropole a réalisé plusieurs cartographies de bruit stratégiques : l'une en 2010 et l'autre en 2019, actualisée en 2021. Les écarts constatés entre les cartographies espacées de 10 ans tiennent principalement à l'évolution du trafic, aux nouvelles infrastructures routières, aux protections acoustiques réalisées, ainsi qu'aux changements de vitesses réglementaires.

Sur la base de ces cartographies et d'un diagnostic, Rennes Métropole a identifié les principaux secteurs prioritaires et examiné, selon les situations, les types d'actions de nature à réduire la gêne sonore : réduction du trafic et/ou de la vitesse, enrobés phoniques, protections acoustiques, isolation de façades...

L'ensemble des mesures prévues par Rennes Métropole s'organise autour des 6 axes suivants :

Axe 1 : Prévenir le bruit

Axe 2 : Réduire le bruit

Axe 3 : Protéger du bruit

Axe 4 : Mieux connaitre le bruit

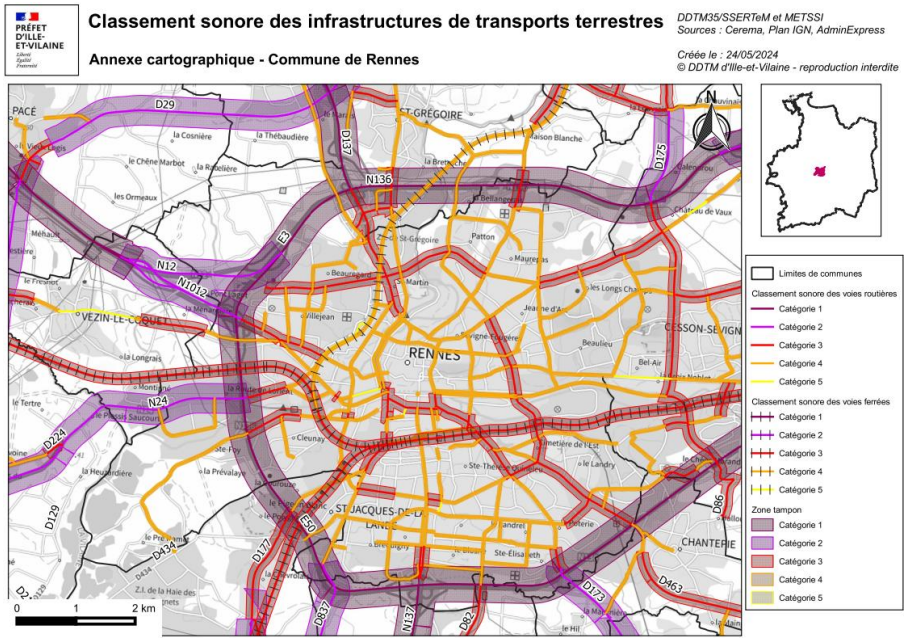
Axe 5 : Partager la connaissance et les données

Axe 6 : Informer et conseiller sur le bruit

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 Partie 6.4 / 5. Le classement sonore des infrastructures de transport

En révision depuis 2015, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Ille-et-Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2024, et publié le 1er juillet 2024. Le classement sonore d'une voie étant destiné à définir le niveau de protection des bâtiments qui viendront s'implanter dans le secteur de nuisance, ce nouveau classement a été établi à l'horizon 2040.

Ce nouvel arrêté se substitue aux quatre arrêtés préfectoraux pris entre 2000 et 2004 et s'ajoute à l'arrêté préfectoral pris en 2020 pour intégrer la Ligne à Grande Vitesse (LGV- L 408 000).



https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/Le-bruit-des-transports/Le-classement-des-voies-bruyantes/Le-classement-en-Ille-et-Vilaine/Le-classement-des-voies-bruyantes-en-Ille-et-Vilaine

La Mise à Jour n°7 du PLUi adoptée par Rennes Métropole le 27 février 2025 a permis d'intégrer ce nouveau classement sonore des voies en annexe.

Les enjeux liés aux ondes électromagnétiques

Dans l'attente d'une meilleure connaissance des effets des ondes électromagnétiques et/ou de l'évolution de la réglementation, Rennes Métropole a pris le parti de définir une approche homogène et cohérente sur le territoire qui permette notamment de définir des marges de recul par rapport aux lignes électriques. Une réflexion reste à mener sur les destinations et usages possibles de ces marges.

Chiffres et informations clefs

Sols pollués

- 26 sites BASOL
- 1062 sites BASIAS dont 500 sur Rennes et ¾ en première couronne
- 23 Secteurs d'Information sur les Sols (dispositif loi ALUR)

Qualité de l'air

- 75% des émissions de NO_2 sont dus au trafic routier dont la majorité provient des circulations en péri-urbain

Nuisances sonores

- Moins de 1% de la population exposée aux nuisances sonores générées par le trafic des infrastructures de transport terrestre, le trafic aérien ou les industries
- 47 établissements potentiellement bruyants selon le PPEB en consultations

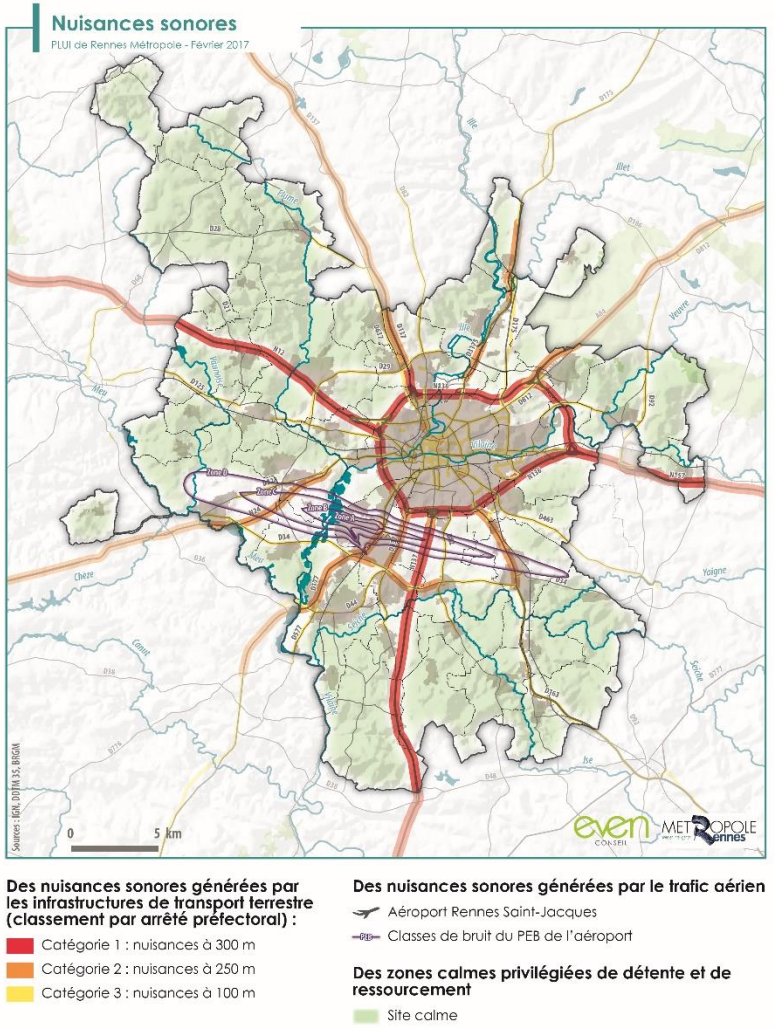
Les ondes électromagnétiques

- Des champs électromagnétiques de basses fréquences liés à la présence de lignes à hautes tensions (50 Hz) et des autres installations nécessaires au transport et à la distribution de l'électricité et aux antennes relai de téléphonie mobile.

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
NUISANCES ET POLLUTIONS	
Moins de 1% de la population exposée aux nuisances sonores générées par le trafic des infrastructures de transport terrestre, le trafic aérien et les industries.	La circulation des véhicules devrait augmenter au fil des années, de concert avec les nuisances sonores et la pollution de l'air induites par ce mode de transport. Le PLUi veille à ne pas augmenter l'exposition de la population de la métropole à ces nuisances, en lien avec la densification urbaine qu'il prévoit. Le développement des technologies du numérique, des réseaux intelligents devrait entrainer une exposition croissante des populations aux sources de champs électromagnétiques. Le PLUi permet de maintenir des zones préservées d'émissions électromagnétiques et de nuisances sonores.
Des nuisances sonores connues et gérées : PPBE arrêté en 2022 / PDU / PEB aéroport de Rennes-St Jacques.	
Des zones calmes identifiées au sein de l'agglomération.	
Des secteurs spécifiques toutefois soumis aux nuisances sonores : à proximité des axes routiers majeurs, de la voie ferrée et de l'aéroport.	
Pollution de l'air liée à la circulation automobile et au chauffage, fortes concentrations en centre-ville de Rennes (NO2, PM10, benzène), particulièrement importante en centre-ville de Rennes et le long des axes routiers structurants.	
Un Plan de Protection de l'Atmosphère arrêté en 2015 sur l'ensemble du territoire intercommunal définissant un programme d'actions en faveur de la qualité de l'air.	
Charte des ondes électromagnétiques dans la commune de Rennes.	
Des infrastructures générant des ondes électromagnétiques pouvant impacter les populations à proximité : une ligne électrique pénétrant la rocade ouest et la vilaine, de nombreuses antennes relais de téléphonie mobile en secteur urbain. Des effets encore peu connus.	
Plus de 1000 sites et sols potentiellement pollués, dont les trois quarts en première couronne.	

La carte ci-contre ne prend pas en compte les données du PPBE en cours de révision

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Atteinte ou maintien de conditions environnementales favorables à la santé, notamment dans les secteurs résidentiels et pour les équipements sensibles vis-à-vis de la qualité de l'air et des nuisances	1
Maintien et valorisation des zones calmes et lieux de détente, particulièrement dans le cœur de métropole et les secteurs impactés par les nuisances d'infrastructures de transport	2
Soutien à l'amélioration de la qualité de l'air par le développement des modes de déplacements actifs ou non polluants	2
Prise en compte des sites pollués pour en anticiper la mutation, en particulier sur la ville de Rennes et les principaux pôles structurants du territoire	2



Les risques naturels et technologiques

D'une manière générale, le territoire de Rennes Métropole est peu exposé aux risques naturels. Il s'agit essentiellement du risque inondation. Certains des risques naturels sont diffus et concernent toutes les communes (tempêtes, séismes…), alors que d'autres sont plus localisés (inondation, mouvement de terrain, feu de forêts…). En outre la nature de ces risques est d'ampleur variable.

Les enjeux liés aux risques naturels

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 Partie 7.1 Les risques naturels

Le préfet d'Ille-et-Vilaine a engagé en 2019 la révision des Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) pour le bassin de la Vilaine (6 périmètres géographiques couverts par un PPRI). L'arrêté du 2 juillet 2024 prescrit donc la révision des PPRi "Vilaine amont" et PPRi "Bassin rennais, Ille et Illet" en vigueur. Ils sont regroupés en un PPRi "Vilaine amont".

De plus, les PPRi "Vilaine aval" et "Moyenne Vilaine" sont révisés concomitamment. Ils sont regroupés en un PPRi "Vilaine aval". La révision complète des PPRi doit désormais intervenir dans un délai de 3 ans.

Les PPRi "Seiche et Ise" et "Meu, Garun, Vaunoise" seront révisés ultérieurement.

Rennes Métropole sera donc concerné par le PPRi "Vilaine amont" (en révision), le PPRi "Vilaine aval" (en révision), le PPRi "Seiche et Ise" (révision ultérieure) et le PPRi "Meu, Garun, Vaunoise" (révision ultérieure).

Le travail de recensement des enjeux et de cartographie des niveaux d'urbanisation, qui débouchera sur le zonage règlementaire, est engagé. Les communes et EPCI seront prochainement consultés sur ces productions. L'évaluation environnementale des PPRi est également engagée, elle s'achèvera sur une phase d'enquête publique au second semestre 2025, portant sur l'ensemble du dossier.

Dans la suite de la révision des PPRi du bassin de la Vilaine, la procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme évolue pour prendre en compte une nouvelle cartographie de l'aléa inondation. La nouvelle carte d'aléa de référence (crue d'occurrence centennale – Q100), qui cartographie les zones inondables, fait l'objet d'un porter-à-connaissance aux élus, pour en tenir compte dès à présent dans la délivrance des autorisations d'urbanisme (*cartes d'aléa pages suivantes).*

Pour la grande majorité des situations, les règlements des PPRi en vigueur continuent de s'appliquer jusqu'à leur révision complète, qui interviendra après une phase d'enquête publique. Pour les situations particulières (nouvelle zone inondable, zone inondable où l'inondabilité est accrue), le porter-à-connaissance fixe des clés d'analyse pour les services instructeurs des communes et EPCI en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Un principe général s'applique durant cette phase transitoire, celui de l'application de la règle la plus sécuritaire : cela signifie qu'une parcelle qui ne figure plus aujourd'hui comme inondable continue de se voir appliquer les dispositions du PPRI en vigueur. Pour garantir une accessibilité de tous à ces informations, plusieurs documents ont été élaborés pour les différents acteurs concernés

A noter, en juin 2024, Rennes Métropole a demandé à la DDTM35 d'intégrer dans la révision en cours du PPRi "Vilaine amont" les zones inondables de la Mare, du Lindon et de deux affluents de la Flume.

En juillet 2024 il a été acté que ces 4 secteurs seront intégrés à la carte d'aléa de référence Q100 du PPRi, au moyen d'une modification de la carte d'aléa ; elle sera effective d'ici le mois d'octobre et se matérialisera par une actualisation du visualiseur cartographique accessible depuis le site des services de l'État :

https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/Risques-Tous-resilients/Les-risques-naturels/Inondation/La-revision-des-PPRi-en-Ille-et-Vilaine

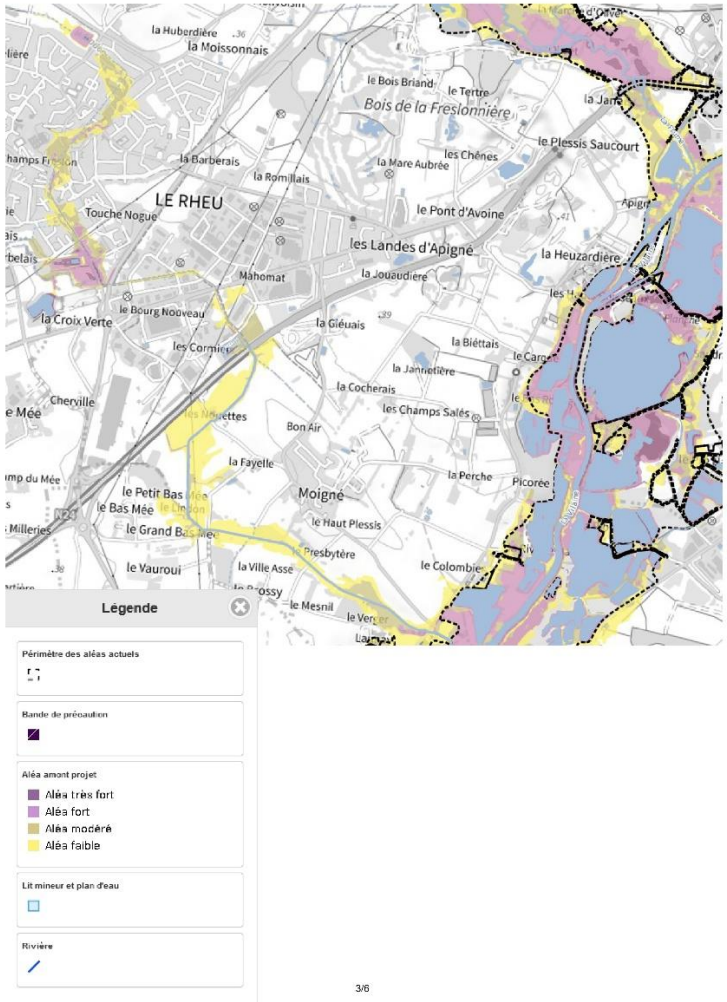
L'arrêté préfectoral prescrivant la révision du PPRi "Vilaine amont" en date du 2 juillet 2024 sera modifié ultérieurement pour intégrer les communes de Montgermont et La Chapelle-des-Fougeretz, qui ne figurent pas dans le périmètre prescrit.

A noter, une nouvelle zone inondable hors Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) est ajoutée au plan de zonage du règlement graphique le long de l'Orson sur les communes de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche.

Pages suivantes - Annexe 1 à 4 : carte de l'aléa de référence Q100 pour les secteurs modélisés

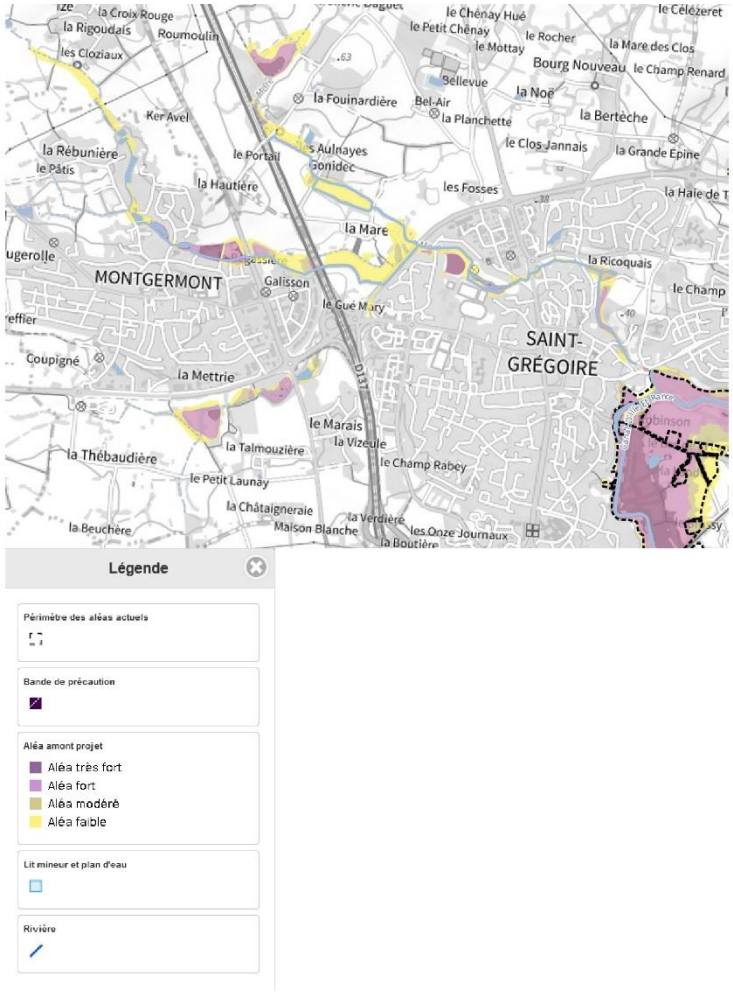
Annexe 1 : Carte des aléas inondation sur le Lindon

(Le Rheu, Mordelles, Chavagne)

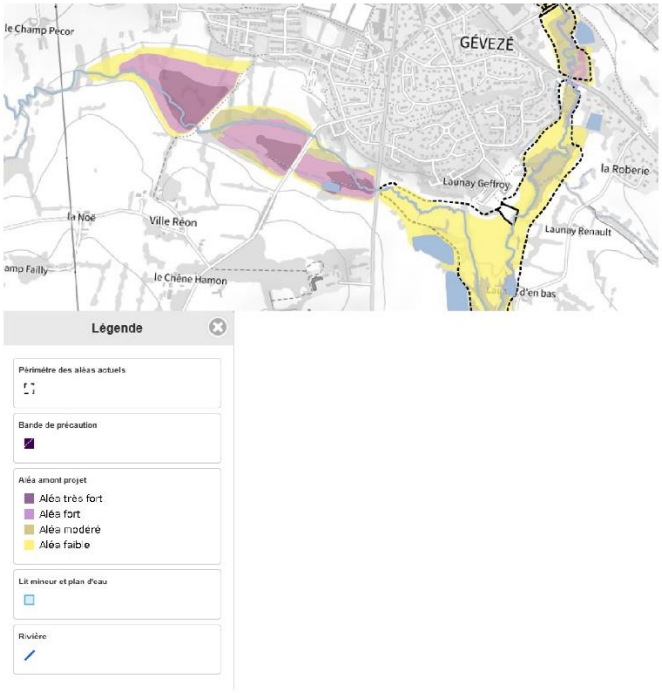


Annexe 2 : Carte des aléas inondation sur la Mare

(Saint-Grégoire, Montgermont, La Chapelle-des-Fougeretz)

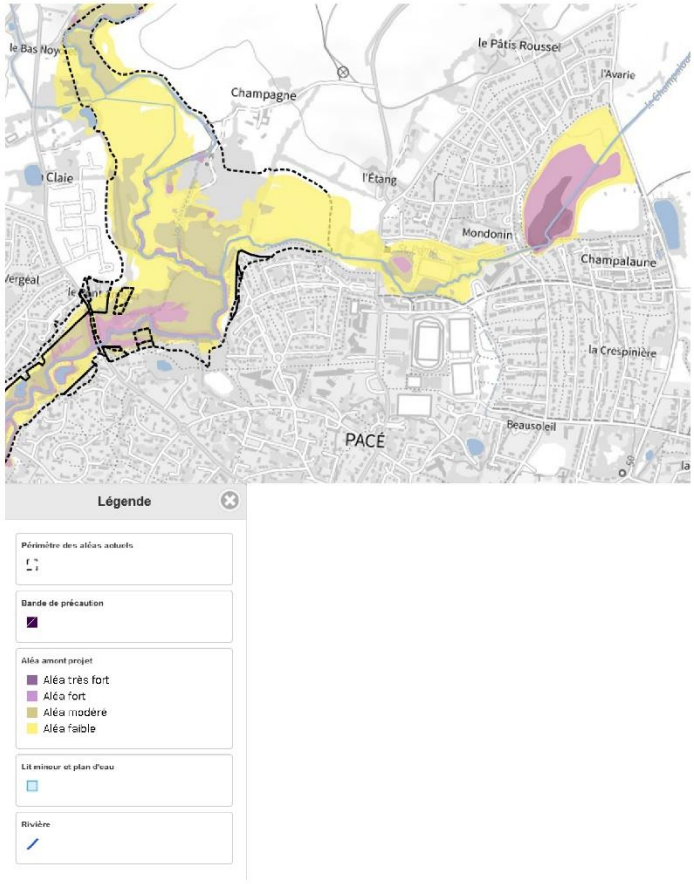


Annexe 3 : Carte des aléas inondation le ruisseau de l'étang du Saut-Bois, affluent de la Flume (Gévezé)



5/6

Annexe 4 : Carte des aléas inondation sur le Champalaune, affluent de la Flume (Pacé)



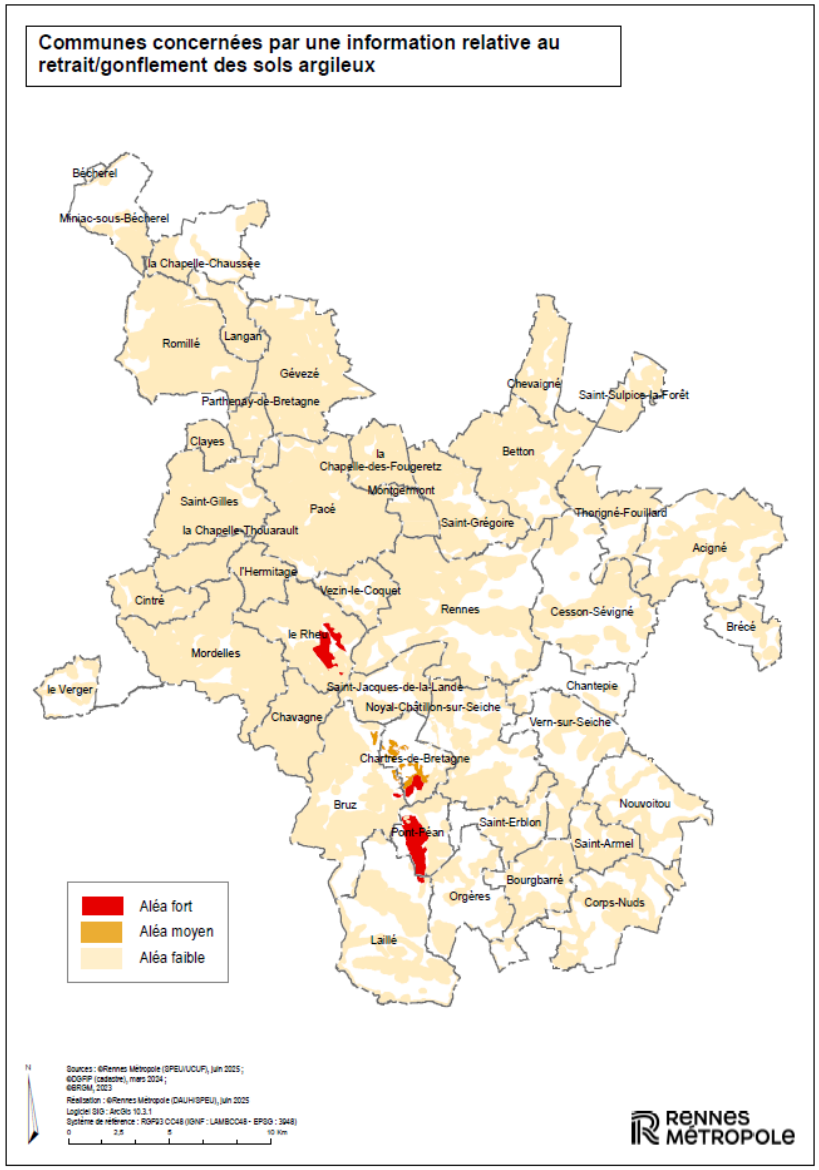
6/6

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 Partie 7.1 Les risques naturels

La Modification n°2 intègre des études qui n'étaient pas disponibles pour l'approbation du PLUi, telle que la carte d'aléas retrait/gonflement des argiles mise à jour.

Au cours des mois de mai et juin 2021, des équipes du BRGM ont réalisé une campagne de terrain sur la métropole rennaise, afin de produire une carte plus précise que la base nationale sur la nature des argiles et le phénomène de retrait-gonflement. Les services de l'État, à travers la Direction départementale du territoire et de la mer d'Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole et le BRGM, se sont associés et ont cofinancé cette étude qui a été validée fin 2023.

Il en ressort que les aléas moyens et forts sont concentrés sur les communes de Pont-Péan, Bruz, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu et Laillé, donnant lieu à la cartographie suivante :



Chiffres et informations clefs
Risques naturels 〉 36 communes exposées au risque inondation, 〉 4 PPRi approuvés qui concernent 36 communes susceptibles d'être révisés, 〉 19 communes concernées par le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) de la vallée de la Vilaine, 〉 2 communes concernées par le risque de feu de forêt, 〉 2 communes concernées par un risque fort lié au mouvement de terrain, 〉 11 communes concernées par un potentiel radon significatif.

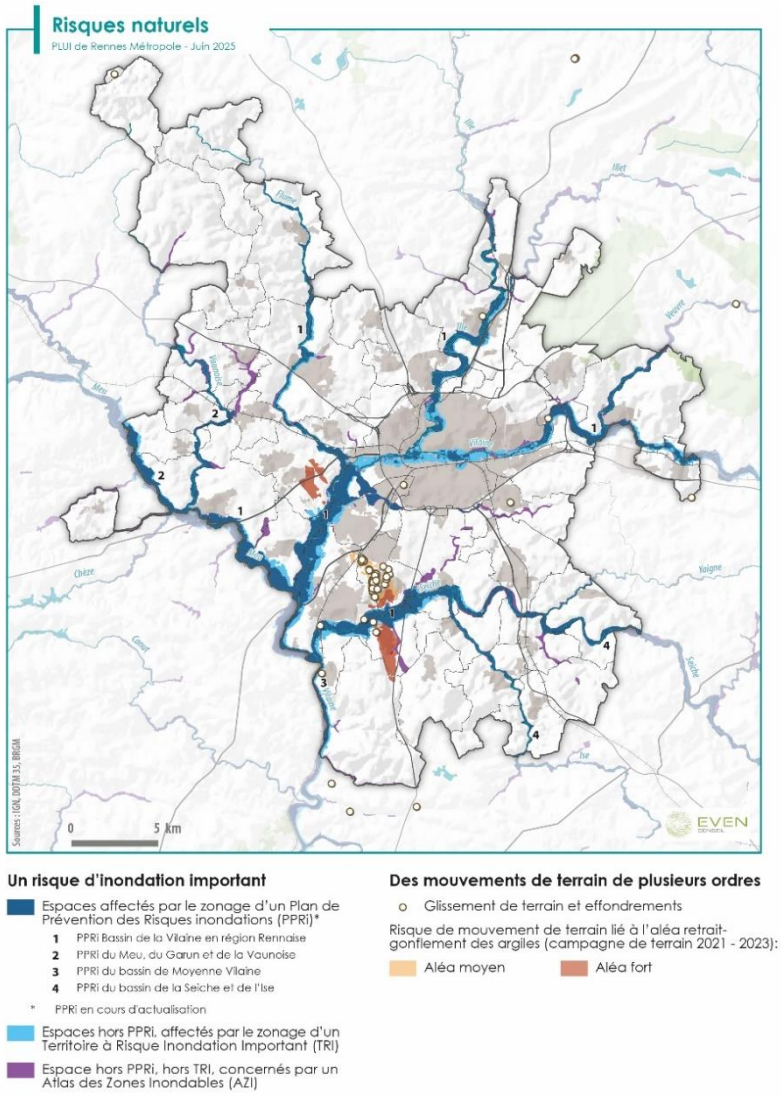
Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
RISQUES NATURELS	
Un territoire particulièrement soumis au risque inondation (36 communes concernées).	L'encadrement de l'urbanisation dans les secteurs à risques soumis aux PPRi permet la limitation de l'exposition des personnes et des biens dans une partie des communes exposées au risque. Le PLUi permet la prise en compte de surcroit de l'aléa connu grâce à l'Atlas des Zones Inondables. En l'absence de modification du PLUi subsiste toutefois ponctuellement l'absence de report de 2 secteurs d'aléa faible du PPRi sur Bruz, ne prenant pas en compte les conclusions de relevés topographiques validés par les Services de l'État en 2016 et 2017. Le PLUi veille à limiter l'imperméabilisation des sols qui risquerait d'entrainer une augmentation des ruissellements et une aggravation de
Des risques naturels connus et encadrés par des Plans de Prévention des Risques Inondation : - PPRi du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet ; - PPRi Meu et Garun ; - PPRi Moyenne Vilaine ; - PPRi Seiche et Ise.	
Bassin de la Vilaine : inondations fréquentes en aval de Rennes, du fait de la confluence de nombreux cours d'eaux.	
Des secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés au-travers du périmètre du TRI et par les Atlas de Zones Inondables, mais non couverts par un PPRi et des prescriptions à valeur règlementaire.	

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
Un risque mouvement de terrain fort sur certaines communes (Pont-Péan, Chartres-de-Bretagne, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Saint-Grégoire et Le Verger).	la situation en cas d'évènement pluvieux important, notamment en aval de Rennes. Les règles de gestion des eaux pluviales sont renforcées pour encourager leur gestion à la parcelle. Toutefois, elles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation. On peut estimer que cette situation pourrait également s'aggraver du fait de l'intensification des évènements pluvieux et des épisodes de sécheresses, en lien avec le changement climatique. De la même manière, la modification des équilibres hydriques et de la composition des sols (en lien avec les épisodes météorologiques extrêmes), ainsi que la réalisation d'affouillements ou d'exhaussement non maîtrisés dans les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain peuvent amplifier l'exposition au risque pour les biens et les personnes. Le PLUi impose notamment une étude géotechnique dans les secteurs aléas moyens à forts pour toutes les constructions

Atouts / faiblesses	Perspectives d'évolution au fil de l'eau
La métropole est concernée par le risque lié aux émissions de radon.	– Les textes législatifs imposent d'informer les acquéreurs et locataires situés dans des zones à potentiel radon par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques naturels, en prenant en compte les PPRi, et en adaptant la planification urbaine aux outils de connaissance des aléas complémentaires que sont l'AZI et le TRI et en portant à la connaissance du public le potentiel d'émission lié au radon, ainsi que les autres risques identifiés.	1

Carte mise à jour suite à la modification n°2

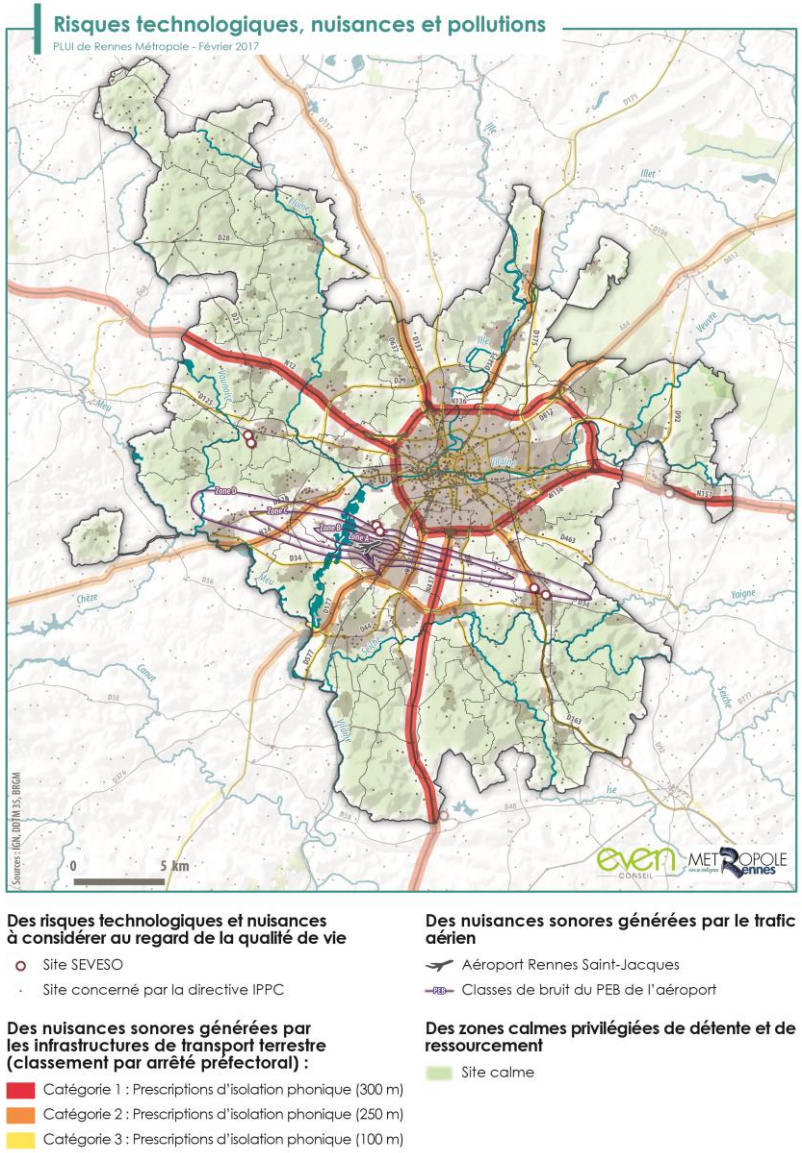


Les enjeux liés aux risques technologiques

Le territoire est soumis à des risques technologiques, liés soit à des aménagements hydrauliques (rupture de barrage ou de digues), soit à l'activité industrielle (transport de matières dangereuses, risques industriels) ou à l'approvisionnement en énergie (gazoducs, oléoducs…).

Le PLUi doit prendre en compte l'existence des risques de toute nature par la mise en place de dispositions visant à l'éviter, à mettre en place des règles adaptés ou à réduire la vulnérabilité de l'existant. A l'échelle du territoire de Rennes Métropole, les principaux enjeux concernent :

- La prise en compte du risque inondation
- Le risque de mouvement de terrain
- Les 6 sites Seveso (avec leur PPRt approuvé)



Chiffres et informations clefs	
Risques technologiques 〉 6 sites SEVESO / 3 PPRT approuvés qui concernent 3 communes 〉 28 communes concernées par le risque Transport de Matières Dangereuses 〉 1 risque rupture de barrage sur la commune de Mordelles (située en aval du barrage de la Chèze, à 10 km environ)	
Atouts / faiblesses	**Perspectives d'évolution au fil de l'eau**
RISQUES INDUSTRIELS	
6 sites SEVESO sur le territoire (communes de Vern-sur-Seiche, Saint-Jacques-de-la-Lande, L'Hermitage).	La connaissance des risques technologiques sur le territoire (PPRT) permet de maitriser l'exposition des populations et de préserver l'environnement des pollutions. Le PLUi permet de maîtriser l'urbanisation de nouveaux secteurs sans provoquer une hausse du nombre de personnes exposées à ce type de risque.
Des PPRT approuvés concernant 5 sites SEVESO sur les 6 sites SEVESO implantés sur le territoire.	
De nombreuses ICPE localisées sur l'ensemble du territoire mais en plus grande concentration dans la ville de Rennes.	
Un risque Transport de Matières Dangereuses lié principalement aux axes routiers, aux voies ferrées et aux canalisations de gaz.	
Un risque lié aux risques de rupture de barrages et de digues	

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques technologiques en prenant en compte les PPRT et en adaptant les usages sensibles dans les zones à enjeux	1
En lien avec la prise de compétence GEMAPI, réaliser les études des dangers pour les ouvrages de digues et barrages n'en disposant pas, afin d'assurer leur suivi et gestion dans le temps.	1

La gestion des déchets

Rennes Métropole dispose de la compétence pour le service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés sur son territoire.

Les infrastructures sont réparties dans les 43 communes qui composent la métropole, et de manière à répondre au plus juste aux besoins des 451762 habitants (source Insee 2021 population millésimée 2018) ;

La gestion et l'élimination des déchets s'organise dans le cadre des réglementations européennes et nationales, et est guidée par différents documents cadre qui, chacun à leur échelle, définissent les principes à adopter pour une gestion optimale des déchets.

Les enjeux de la gestion des déchets

En termes de gestion des déchets, les enjeux sont :

- Le développement des nouvelles filières de valorisation afin de réduire le gisement de déchets enfouis
- L'adaptation des dispositifs de collecte des déchets aux modes de développement urbain du territoire.
- L'optimisation de la collecte des déchets dans les programmes de logements et notamment pour les collectifs, en intégrant cette problématique dans chaque nouveau projet d'aménagement
- Le maintien d'une offre d'équipement équilibrée sur l'ensemble du territoire
- L'optimisation de la performance énergétique à travers les travaux de modernisation de l'Usine de Valorisation Energétique (U.V.E.).

L'UVE de Villejean permet aujourd'hui de traiter 18 tonnes/heure de déchets soit environ 144 000 tonnes/an. Elle doit subir une réhabilitation approfondie en 2022 et 2023 qui nécessitera son arrêt total. Pendant cette période les déchets seront détournés vers d'autres installations des régions Bretagne, Pays de la Loire et Normandie. L'usine réhabilitée devrait être réceptionnée fin 2023. La capacité de l'UVE sera conservée après la réhabilitation mais le nombre de four sera réduit à deux.

Additif au Rapport de Présentation Tome 3 – Partie 8 La gestion des déchets

Afin de répondre à l'obligation règlementaire du tri à la source des déchets alimentaires à compter de 2024, Rennes Métropole a défini un schéma territorial de tri à la source des déchets alimentaires distinguant 3 secteurs géographiques selon la part d'habitat collectif. L'objectif est que 100% des habitants de la Métropole soient desservis par une solution de compostage de proximité ou de collecte séparée des déchets alimentaires à compter de 2024.

Dans toutes les nouvelles constructions, une solution de tri à la source des déchets alimentaires doit être intégrée en fonction de la typologie de logements et du secteur géographique, conformément au schéma du tri à la source des déchets alimentaires.

Rennes Métropole distribue gratuitement les équipements (bioseaux, composteurs, bacs roulants) et prévoit l'accompagnement des usagers pour la mise en place du tri à la source des déchets alimentaires.

Pour les aires de compostage partagées, Rennes Métropole se charge de leur installation

.

Chiffres et informations clefs	
Déchets 〉 451 kg collectés par habitant en 2020 (environ 22,4% inférieur à la moyenne nationale et en baisse depuis 10 ans), elle a baissé de 7% par rapport à 2019 〉 Un réseau de 18 déchèteries et 7 plateformes de végétaux 〉 Valorisation principalement énergétique (51%), organique (13%), matière (33%)	
Atouts / faiblesses	**Perspectives d'évolution au fil de l'eau**
DECHETS	
Secteur du BTP fortement producteur de déchets	La production des déchets du BTP devrait se poursuivre en lien avec les mises en chantier projetées. Sous l'influence de la démarche Zéro Déchets Zéro Gaspillage, le développement du compostage individuel se poursuit. La croissance de la population et de l'activité économique s'accompagnera d'une augmentation de la production globale de déchets ménagers, bien que leur proportion diminue, par rapport au total des déchets produits. Cette augmentation permettra de pérenniser l'alimentation des unités de valorisation énergétiques des déchets. Le PLUi permet par ailleurs de préciser aux aménageurs via une note annexée les modalités de son service de collecte et de traitement des déchets sur l'agglomération rennaise.
Démarche Zéro Déchets, Zéro Gaspillage	
Un réseau de déchetteries en renouvellement, afin de s'adapter aux évolutions démographiques projetées.	
Recours au stockage des déchets limité (9 % du tonnage collecté).	
Recours massif à l'incinération des déchets	

ENJEUX POUR LE PLUi MODIFIE	IMPORTANCE DE L'ENJEU
Soutien à la valorisation des déchets localement	2
Maintien du niveau de l'offre d'accueil en déchetterie	2

Analyse des incidences

Les évolutions apportées par la modification n°2 : méthodologie de leur analyse

La modification n°2 concerne plusieurs objets différents touchant en conséquent à différentes pièces du PLUi.

L'évaluation environnementale distingue :

- **L'analyse par secteur** présentant "les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan" et qui "expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement" (Article R151-3 du Code de l'Urbanisme).
- **L'analyse des évolutions plus diffuses** en lien avec des ajustements du règlement graphique ou modifications du littéral qui vont concerner l'ensemble du territoire métropolitain de manière diffuse, ponctuelle mais qui se cumulent potentiellement par rapport aux enjeux environnementaux.

Secteurs évalués

Pour rappel, le PLUi prévoit des secteurs de projet à différentes échelles et détaille les grandes orientations dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Il identifie par ailleurs des Secteurs de Taille et de Capacité et d'Accueil Limités (STECAL) en zone A et N comme le permet le code de l'urbanisme.

En termes de secteurs, la modification n°2 du PLUi permet principalement :

- **La mise en œuvre de nouveaux secteurs de projet** ; ils s'accompagnent de la création d'OAP de quartier dont 13 concernent des ouvertures à l'urbanisation de secteurs identifiés en 2AU et passant en 1AU.
- **L'évolution de secteurs de projet :**
  - A l'échelle communale et de quartiers par la modification et d'ajustement d'OAP de quartier existantes
  - A l'échelle intercommunale, par la modification de 5 OAP intercommunales
    - ViaSilva extension à Cesson-Sévigné
    - La Janais extension à Saint-Jacques-de-La-Lande/Chartres-de-Bretagne
    - Canal Ille-et-Rance / Forêt de Rennes
    - Ecopôle Sud-Est
    - ZA Nord / Coteaux de l'Ille
- **La création de nouveaux STECAL**
  - Créer 23 STECAL pour l'accueil des gens du voyage dont 20 STECAL ont uniquement pour objectif de mettre en cohérence le PLUi avec la réalité terrain
  - Créer 11 nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones A et N (hors STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage) :
    - 8 STECAL à vocation loisirs/tourisme
    - 2 STECAL pour la diversification des activités agricoles
    - 1 STECAL l'implantation d'équipements d'intérêt collectif
  - La création d'une nouvelle typologie de STECAL : STECAL équipement d'intérêt collectif sur la commune de Vern-sur-Seiche

Les incidences de la modification au regard de ces secteurs sont présentées dans les chapitres suivants.

Évolutions diffuses liées à la modification du PLUi

Les incidences de la modification concernant ces évolutions diffuses sont présentées dans le chapitre 5. Évaluation des incidences par grand enjeu transversal.

Les nouveaux secteurs de projet évalués (Annexe du Tome 5)

Une analyse de la sensibilité des nouveaux secteurs

Afin de pouvoir suivre les incidences cumulées de la modification du PLUi, les nouveaux secteurs sont analysés de la même manière que dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi.

Les secteurs de projets sont hiérarchisés selon leur sensibilité environnementale. Une analyse multicritère est appliquée de manière systématique. Elle permet de définir **la sensibilité environnementale moyenne** balayant toutes les thématiques de l'Etat Initial de l'Environnement sur des critères géographiques et en tenant compte de la hiérarchie des enjeux déterminée dans l'État initial de l'Environnement.

Certains critères sont jugés prépondérants et basculent une zone directement en intérêt fort ou très fort même s'il n'y a pas cumul de sensibilités (critères indiqués en orange clair et foncé dans les tableaux ci-avant.

Le détail de la méthodologie d'analyse est présenté dans la Partie 2 Chapitre 2 Méthodologie. **Cette méthodologie reprend celle utilisée lors de l'évaluation environnementale du PLUi** afin de pouvoir en mettre à jour le bilan des secteurs susceptibles d'être touchés.

Des mesures d'évitement et de réduction sur les nouveaux secteurs

Une première hiérarchisation de la sensibilité environnementale et des expertises écologiques ont permis d'interroger les communes et ont participé à la pesée des intérêts pour maintenir ou éviter ces ouvertures à l'urbanisation.

Certaines de ces OAP concernent tout ou partie de projets ayant fait l'objet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) soumises à étude d'impact. Le cas échéant (indiqué sur les fiches concernées), l'analyse de l'État Initial de l'Environnement est enrichie, de façon synthétique, du diagnostic issu de l'étude d'impact existante et de l'analyse des incidences potentielles.

Des expertises zones humides complémentaires aux études existantes récentes ont été menées **sur les terrains à enjeux.**

Les OAP de quartier qui ont été validées après ces mesures d'évitement et de réduction de leur périmètre peuvent toutefois présenter des incidences négatives potentielles sur l'environnement.

Les tableaux au 9. Analyse détaillée des secteurs de projet à forts enjeux environnementaux, ajoutés à l'Annexe du Tome 5, présentent l'analyse des incidences potentielles sur l'environnement et les mesures d'évitement et de réduction **retenues uniquement dans le cadre de la modification n°2 du PLUi,** principalement dans l'OAP auxquelles s'ajoutent celles plus générales relevant du règlement.

De plus, même s'il n'en est pas fait mention dans les tableaux ci-après, les OAP de quartier devront bien entendu tenir compte des dispositions de l'OAP « Santé, climat, énergie » ce qui permettra notamment de prendre en compte les risques et nuisances présents sur ces secteurs.

Ces mesures d'évitement et de réduction contribuent à assurer des incidences résiduelles les plus faibles possibles au stade de la modification du PLUi. Le cas échéant, l'étude d'impact devra apporter d'autres mesures d'évitement, réduction et compensation au stade plus avancé du projet.

Les évolutions des secteurs de projets

Modification des OAP intercommunales

Deux OAP intercommunales ont fait l'objet d'une analyse spécifique compte tenu de la sensibilité environnementale :

- ViaSilva extension à Cesson-Sévigné
- La Janais extension à Saint-Jacques-de-La-Lande/Chartres-de-Bretagne

OAP intercommunale : ViaSilva extension Cesson-Sévigné

L'Opération d'Aménagement Programmé (OAP) intercommunale ViaSilva Extension Cesson-Sévigné est un projet d'aménagement urbain d'envergure, qui vise à transformer un large périmètre, actuellement hétérogène en termes d'usage et d'occupation des sols. Ce projet se situe à l'est de Rennes, à proximité de la gare de métro Cesson-ViaSilva et des zones naturelles protégées telles que le Bois de Vaux.

Contexte et Enjeux

Le site ViaSilva présente une diversité d'usages : des secteurs tertiaires en pleine mutation comme Atalante-Beaulieu, des zones agricoles extensives, et des espaces naturels préservés autour du ruisseau des Pierrins. L'objectif principal est de concilier le développement urbain, notamment par la création de nouveaux logements et équipements, avec la préservation de la biodiversité et des espaces naturels.

État Initial de l'Environnement

Le site est partiellement urbanisé avec une forte imperméabilisation des sols due à la présence de nombreux bâtiments et infrastructures routières. Cependant, plusieurs zones naturelles subsistent, notamment au nord et au sud du périmètre. Le site est situé à proximité de plusieurs zones d'intérêt écologique (ZNIEFF et Natura 2000) et intègre des corridors écologiques d'importance moyenne.

- Biodiversité et Milieux Naturels : Les inventaires révèlent la présence d'habitats fortement anthropisés, mais aussi de zones naturelles hébergeant une diversité d'espèces, notamment des espèces d'oiseaux forestiers et des invertébrés saproxyliques comme le Grand Capricorne. Cependant, certaines espèces patrimoniales, bien que probables, n'ont pas été observées lors des inventaires. Les potentiels pour les chiroptères (chauves-souris) sont jugés élevés en raison de la présence d'arbres et de haies favorables.
- Paysage et Patrimoine : Le projet pourrait potentiellement altérer la frange urbaine au nord du secteur et détruire des haies et boisements. Pour limiter ces impacts, des principes de traitement des lisières et des restrictions sur la hauteur des constructions sont imposés.
- Risques et Santé : Aucune incidence majeure en termes de risques naturels ou technologiques n'est anticipée. Toutefois, des nuisances sonores existent en raison des axes routiers et de la laiterie Coralis. Le projet devra également gérer l'augmentation des besoins en eau potable et des rejets d'eaux usées, avec une attention particulière portée sur l'assainissement.

Impacts et Mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser)

Le projet pourrait entraîner une artificialisation des sols et une augmentation des mobilités, mais des mesures sont prévues pour minimiser ces impacts. Par exemple, un coefficient de végétalisation est imposé en fonction des types de projets, avec une forte recommandation pour l'infiltration des eaux pluviales. Les zones humides seront intégrées et valorisées, et les haies protégées. De plus, un arbre doit être planté tous les 200 m² de surface végétalisée.

OAP intercommunale : La Janais Extension à Saint-Jacques de la Lande/Chartres-de-Bretagne

L'OAP intercommunale pour l'extension de La Janais, est située à cheval entre les communes de Saint-Jacques de la Lande et Chartres-de-Bretagne.

Contexte et état initial de l'environnement

L'extension du secteur d'OAP de La Janais se situe principalement sur un champ agricole et des habitations classées en zone naturelle (N), bordées par deux routes départementales (RD 634 et RD 177). Cette zone inclut également des haies et des boisements le long de la rue André Léo, déjà urbanisés et classés en zones UI1a et UO1. Le secteur est bien desservi

par les transports en commun, avec plusieurs arrêts de bus à proximité, et deux stations de métro situées à environ 3 km au nord.

État Initial de l'Environnement

- Consommation d'espace : Aucune nouvelle consommation d'espace significative n'est attendue, car l'extension se situe en grande partie sur des zones naturelles non constructibles et des zones déjà urbanisées. Cependant, il y aura une artificialisation et une imperméabilisation des sols dans les zones UI1a et UO1.
- Milieux naturels et biodiversité : L'extension est éloignée des réservoirs de biodiversité et se prolonge dans un corridor écologique d'intérêt moyen. L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, ainsi que la destruction potentielle de haies et de boisements, sont des préoccupations importantes.
- Paysage et patrimoine : Le site est actuellement une entrée de ville et ne fait pas partie d'un périmètre de protection. L'extension pourrait entraîner la destruction d'arbres de haute tige et une détérioration de l'entrée de ville.
- Risques naturels et technologiques : Le site se trouve dans une zone d'aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles. Aucun autre risque naturel ou technologique majeur n'a été identifié.
- Santé : Le secteur est soumis aux nuisances sonores de l'aéroport. Aucune incidence supplémentaire liée à la santé n'a été identifiée, et il n'y a pas de sites BASIAS ou BASOL recensés dans la zone.
- Eau : L'ensemble de la zone est concerné par un périmètre de protection de captage des eaux. La zone est desservie par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées. Un poste de refoulement est situé au sud de la zone. La zone n'est pas desservie par un réseau de collecte des eaux de pluie. Les axes routiers sont doublés de fossés (noues).

Mesures d'évitement et de réduction

- Consommation d'espace : L'extension est en partie limitée par le zonage N, ce qui réduit l'impact sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols. Un coefficient de végétalisation de 20 % est imposé.
- Milieux naturels et biodiversité : Des mesures sont prévues pour limiter l'impact environnemental, telles que le maintien ou le remplacement des arbres existants, ainsi que la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² de surface de pleine terre. L'orientation 3 de l'OAP encourage également les continuités écologiques.
- Paysage et patrimoine : Des restrictions sont imposées sur la hauteur des constructions (limite à 15 m) et sur la qualité architecturale, pour minimiser les impacts visuels sur l'entrée de ville.
- Eau : Toute nouvelle construction devra être raccordée aux réseaux existants, avec une gestion alternative des eaux pluviales imposée par le règlement. Des études approfondies sur la pollution des sols et de la nappe phréatique devront être effectuées sur les secteurs à enjeux (notamment secteur ancien Ferrage).

Modification des OAP de quartier

La modification n°2 du PLUi prévoit la modification de plusieurs secteurs de projets au regard de leur avancement depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Leur sensibilité est **réévaluée** selon les principes présentés ci-avant.

Des expertises écologiques complémentaires aux études existantes récentes ont été menées **sur les terrains à enjeux modérés à fort.**

Les tableaux 9. Analyse détaillée des secteurs de projet à forts enjeux environnementaux, ajoutés à l'Annexe du Tome 5, présentent les mesures d'évitement et de réduction **retenues uniquement dans le cadre de la modification n°2 du PLUi,** principalement dans l'OAP auxquelles s'ajoutent celles plus générales relevant du règlement.

Elles contribuent à assurer des incidences résiduelles les plus faibles possibles au stade de la modification du PLUi. Le cas échéant, l'étude d'impact devra apporter d'autres mesures d'évitement, réduction et compensation au stade plus avancé du projet.

nom OAP	COMMUNE	Consommation …	Milieux naturels et …	Paysage et patrimoine	Risques	Santé	Ressource en eau	CLASSE FINALE	Analyse détaillée
Allée des Genêts	**ACIGNE**	3	0	0	0	0	0	Très faible	
Avenue des Onglées	**ACIGNE**	4	3	1	5	0	0	Très fort	X
La Ville en Bois	**BECHEREL**	1	0	0	0	3	0	Très faible	
Zone d'activités de la Forge	**BETTON**	0	0	0	0	6	0	Faible	
Centre-bourg	**BOURGBARRE**	1	0	3	0	0	0	Très faible	
Georges Brassens	**BOURGBARRE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Bel Air	**BOURGBARRE**	2	5	1	0	0	0	Très fort	X
Haye de Pan	**BRUZ**	1	0	0	0	3	0	Très faible	
La Noë	**BRUZ**	0	0	1	0	0	0	Très faible	
Maison des Associations	**BRUZ**	0	0	0	0	3	0	Très faible	
Secteur Gare	**BRUZ**	0	0	0	0	3	0	Très faible	
Rigourdière	**CESSON-SEVIGNE**	4	3	3	0	9	0	Fort	X
Zone des Peupliers	**CESSON-SEVIGNE**	1	0	1	5	3	0	Très fort	X
Petit Pré	**CHANTEPIE**	0	0	0	0	6	0	Faible	
Bocage Citadin extension	**CHANTEPIE**	2	3	1	5	6	0	Très fort	X
Aragon croix verte	**CHAVAGNE**	2	0	0	0	0	0	Très faible	
Clos Vautier	**CHAVAGNE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Croix Blanche	**CHAVAGNE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Petit bois	**CHAVAGNE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Branchere2	**CHEVAIGNE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Sud gare	**CHEVAIGNE**	1	0	0	0	3	0	Très faible	
Le Clos Brossard	**CINTRE**	4	0	0	0	3	0	Faible	X
Ecole Privée	**CORPS-NUDS**	1	0	3	0	0	0	Très faible	
OAPq multisitess	**CORPS-NUDS**	1	0	4	0	0	0	Très faible	

nom OAP	COMMUNE	Consommation ...	Milieux naturels et ...	Paysage et patrimoine	Risques	Santé	Ressource en eau	CLASSE FINALE	Analyse détaillée
OAPq multisitess	**CORPS-NUDS**	1	0	3	0	0	0	Très faible	
Guery la Douve	**GEVEZE**	4	13	1	0	3	0	Très fort	X
Rue de Rennes	**GEVEZE**	1	5	1	0	3	0	Très fort	X
Montmuran Tavernerais	**LA CHAPELLE-CHAUSSEE**	1	3	0	0	0	0	Très faible	X
Boulais	**LAILLE**	1	8	0	0	0	0	Fort	X
3 Prés	**LAILLE**	7	3	2	1	3	0	Fort	X
Entrée ville Est	**LAILLE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Halte Chancors	**LAILLE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Horizons	**LAILLE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Sud Mairie	**LAILLE**	1	0	0	1	3	0	Très faible	
Sud point jour	**LAILLE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Centre Bourg	**LANGAN**	4	5	1	0	0	0	Fort	X
Déchèterie	**MORDELLES**	4	5	0	0	6	0	Fort	X
Gretay	**MORDELLES**	0	0	0	0	3	0	Très faible	
Grande Prée	**NOUVOITOU**	4	0	0	0	0	0	Très faible	X
Centre-Bourg	**NOUVOITOU**	1	0	4	0	0	0	Très faible	
Ilot Abbaye	**NOUVOITOU**	4	0	0	0	0	0	Très faible	
Hil 3	**NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE**	3	3	1	0	3	0	Faible	X
Fontaine Blanche	**PONT PEAN**	3	3	1	0	3	0	Faible	X
Atalante Bobierre	**RENNES**	0	0	3	0	6	0	Faible	
Rue de Chateaugiron	**RENNES**	0	0	0	0	9	0	Faible	
Rue de Fougères	**RENNES**	0	0	0	0	6	0	Faible	
Rue de Vern	**RENNES**	0	0	0	0	9	0	Faible	
Sarah Bernhardt	**RENNES**	0	0	0	0	6	0	Faible	
Atalante Bobierre	**RENNES**	0	0	0	0	3	0	Très faible	
Patton	**RENNES**	0	0	4	5	9	0	Très fort	X
Cleunay	**RENNES**	0	0	1	5	9	0	Très fort	X
Monselet - Voltaire	**RENNES**	0	0	0	5	9	0	Très fort	X
La Chauvrais	**ROMILLE**	4	0	1	0	3	0	Faible	
La Houltais Sud	**ROMILLE**	5	0	0	0	0	0	Très faible	X
Encrier	**ROMILLE**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
Chemin de la Fontaine	**SAINT-ARMEL**	1	0	3	0	0	0	Très faible	
Chemin de la gare	**SAINT-ARMEL**	1	0	3	0	0	0	Très faible	
Chemin de la Fontaine	**SAINT-ARMEL**	1	5	3	0	0	0	Très fort	X
Centre Nord	**SAINT-GILLES**	2	0	3	1	3	0	Faible	
Rue de Nantes	**SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE**	3	0	1	0	9	0	Moyen	X
Orée de la Forêt	**SAINT-SULPICE-LA-FORET**	4	0	0	0	3	0	Faible	X
Nationale-Duguesclin	**THORIGNE-FOUILLARD**	1	5	0	0	3	0	Fort	X
Omelais	**THORIGNE-FOUILLARD**	1	0	0	0	3	0	Très faible	
Centre-ville 2	**THORIGNE-FOUILLARD**	1	0	0	0	0	0	Très faible	
La Réauté	**THORIGNE-FOUILLARD**	4	3	1	0	0	0	Faible	X
Ilot du Chemin Roblot	**VERN-SUR-SEICHE**	0	0	0	5	3	0	Très fort	X
Haute Perrières	**VERN-SUR-SEICHE**	4	8	0	0	3	0	Fort	X

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Bilan de l'évolution des STECAL : de nouveaux STECAL

La modification n°2 du PLUi permet de faire évoluer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole et naturelle à destination de l'habitat, des activités, des loisirs et tourisme, de l'accueil des gens du voyage, de l'agriculture.

L'évolution des STECAL dans le cadre de la modification n°2 est la suivante :

- Créer 11 nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones A et N (hors STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage) :
    - 8 STECAL à vocation loisirs/tourisme
    - 2 STECAL pour la diversification des activités agricoles
    - 1 STECAL l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (nouvelle typologie créée)
- Modifier 2 STECAL existants à vocation loisirs/tourisme.
- La création d'une nouvelle typologie de STECAL : STECAL équipement d'intérêt collectif sur la commune de Vern sur Seiche

Des expertises écologiques complémentaires aux études existantes récentes ont été menées sur la totalité des STECAL créés.

Les STECAL relatifs à des résidences démontables ainsi qu'à l'accueil de gens du voyage sont susceptibles d'avoir le même type d'incidences. Elles sont dans ce cas, principalement de manière temporaire, en dehors des secteurs artificialisés de manière permanente. Pour cette procédure, les critères visant à l'identification des secteurs propices à la création d'un STECAL Gens du Voyage ont été renforcés. En effet, les nouveaux critères définis sont les suivants :

- Être situé à plus de 100m de bâtiments ou annexes agricoles générant périmètre sanitaire
- Ne doit pas impacter (réduire) la Surface Agricole Utile
- Ne peut pas être délimité au sein des champs urbains, 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).

Parmi les 23 STECAL créés, 20 STECAL ont uniquement pour objectif de mettre en cohérence le PLUi avec la réalité terrain. La création de STECAL sur ces secteurs n'entraine donc aucune incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit que d'une simple régularisation. Pour les autres STECAL, les critères permettant d'identifier ces STECAL permettent de minimiser au maximum les incidences sur l'environnement et donc de réaliser une analyse globale qui pourra s'appliquer à chaque STECAL.

Les incidences résiduelles attendues pour ces nouveaux STECAL sont donc faibles à nulles

Pour les STECAL dédiés au loisir et au tourisme une analyse par STECAL a été réalisée pour ceux présentant des enjeux moyens à très fort. Pour les autres, une analyse plus globale est réalisée car ils ont été créés en s'appuyant sur les mêmes critères de délimitation que ceux des STECAL existants. Ces principes de délimitation constituent les mesures d'évitement et de réduction concourant à limiter très fortement les incidences résiduelles attendues.

nom	COMMUNE	Typo	C_E	C_B	C_P	C_R	C_S	C_Eau	CLASSE FINALE	Analyse
Graibusson	Bourgbarré	Gens du voyage	5	0	0	0	3	0	Faible	
La Gressaudières	Bruz	Gens du voyage	1	5	0	1	0	3	Fort	x
La Massue	Bruz	Gens du voyage	2	3	0	1	0	3	Faible	
La Pampa	Bruz	Agriculture	5	8	0	1	3	0	Fort	x
Château de la Sallette de Cucé	Cesson-Sévigné	Loisirs/Tourisme	5	8	3	0	0	0	Très fort	x
Route de Vern 2	Chantepie	Gens du voyage	0	0	1	0	3	0	Très faible	
Route de Vern 1	Chantepie	Gens du voyage	0	0	2	0	3	0	Très faible	
Leneslay	Chavagne	Agriculture	5	3	1	6	0	0	Très fort	x
Grudegaine	Chevaigné	Loisirs/Tourisme	5	8	2	5	3	0	Très fort	x
Jardins de rocambole	Corps-Nuds	Loisir/Tourisme	5	8	0	0	0	0	Fort	x
Chantlou	La Chapelle Chaussée	Loisir/Tourisme	5	8	0	0	3	0	Fort	x
L'Alleu	La Chapelle Chaussée	Loisir/Tourisme	5	8	0	1	3	0	Fort	x
Haut Mesnil	la Chapelle-Chaussée	Gens du voyage	5	8	0	0	0	0	Très fort	x
Laillé 2	Laillé	Gens du voyage	5	8	0	0	3	0	Fort	x
Golf de La Freslonnière	le Rheu	Loisirs/Tourisme	5	8	0	1	3	0	Fort	x
Mésangers	le Rheu	Gens du voyage	5	0	3	0	0	0	Faible	
Château de l'Eclosel	Nouvoitou	Loisirs/Tourisme	4	3	0	0	0	0	Faible	
Le bois Harel	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Gens du voyage	4	0	1	0	3	0	Faible	
La Haye de Saint-Gilles	Pacé	Gens du voyage	5	3	0	0	0	0	Faible	
La Houlleraye	Pacé	Gens du voyage	5	8	0	0	0	0	Fort	x
La Mare Rouillée	Pacé	Gens du voyage	5	8	0	0	0	0	Fort	x
La Foucaudais	Romillé	Gens du voyage	5	3	0	0	0	0	Faible	
Le Champ Poirier	Saint-Armel	Gens du voyage	4	0	1	0	0	0	Très faible	
Maison Blanche	Saint-Grégoire	Gens du voyage	5	10	2	0	3	0	Très fort	x
Le Bas Val	Saint-Grégoire	Gens du voyage	5	3	0	0	0	0	Faible	
La Piblais	Saint-Jacques-de-la-Lande	Gens du voyage	0	8	0	0	0	0	Très fort	x
Rue de Normandie	Thorigné-Fouillard	Gens du voyage	5	8	2	0	0	0	Fort	x
Vallée de la Seiche	Vern-sur-Seiche	Loisirs/Tourisme	4	8	1	5	0	0	Très fort	x
La Tournée	Vern-sur-Seiche	Equipement	5	0	1	5	0	0	Très fort	x
Le Bois Coquet	Vezin-le-Coquet	Loisirs/Tourisme	5	8	0	0	3	0	Fort	x
La Metrie	Vezin-le-Coquet	Gens du voyage	5	0	1	0	0	0	Faible	
Route de Rennes	Vezin-le-Coquet	Gens du voyage	3	0	0	0	0	0	Très faible	
Belle Epine	Vezin-le-Coquet	Gens du voyage	5	0	0	0	3	0	Faible	

Évaluation des incidences par grands enjeux transversaux

Les effets diffus de la modification n°2 du PLUi

Au-delà des secteurs ciblés par la modification n°2 du PLUi évalués ci-avant, les ajustements apportés au règlement littéral et graphique (zonage et plans thématiques) de la Métropole sont analysés au regard de leurs principaux effets, avant d'en identifier les incidences sur l'environnement.

Cette lecture permet ainsi d'avoir une vision ciblée et globale du cumul des effets de ces ajustements en particulier pour les modifications du règlement graphique et ainsi de relever ensuite les incidences significatives sur l'environnement.

Il est à noter qu'un cinquième des secteurs dont le zonage ou les plans thématiques sont modifiés s'inscrit dans le même cadre qu'une adaptation des OAP de quartier (création, suppression ou modification) et vise à une mise en cohérence du règlement graphique et des OAP. On considère donc que les incidences sont prises en compte dans le cadre de l'analyse des secteurs ci-avant.

Effets des ajustements du règlement graphique

Les principaux effets attendus des ajustements du règlement graphique sont les suivants.

En termes de constructibilité des zones urbaines

Certains ajustements ont pour effet une augmentation ou une diminution de la constructibilité et donc de l'évolution des capacités d'accueil de population et d'activités.

Les incidences à évaluer seront celles liées à leurs besoins en termes de consommation de ressources, d'énergie, d'émissions de déchets, de gaz à effet de serre et de génération de trafic motorisé.

Environ 73 % des secteurs modifiés ne connaissent pas de changements significatifs en termes de constructibilité et de capacité d'accueil, au regard d'évolutions qui :

- Corrigent des erreurs matérielles (3%) ou clarifient simplement une règle
- Créent des règles architecturales particulières (RAP) sans incidence sur la constructibilité
- Jouent sur des protections détaillées ci-après

Environ 10% des secteurs sont ajustés en vue d'augmenter la constructibilité, par un changement de zonage et/ou de hauteurs sur des zones urbaines. Ces ajustements répondent à des besoins de densification ponctuels. Les plans des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont ajustés en conséquence.

Environ 17% des secteurs sont concernés par des ajustements qui tendent à diminuer la constructibilité.

Sur ces secteurs, les ajustements de zonages, de hauteurs et l'augmentation du coefficient de végétalisation, les créations de secteurs de constructibilité limitée ainsi que de nouvelles protections paysagères concourent à diminuer les capacités d'accueil des zones urbaines. Ces évolutions permettent de limiter la constructibilité sur certains secteurs afin d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain à mobiliser à moyen/long terme.

En termes d'artificialisation potentielle

L'artificialisation des sols est directement liée aux ouvertures à l'urbanisation, sujet traité ci-avant dans le cadre des incidences par secteurs.

En termes de protection du patrimoine

La modification n°2 est l'occasion de compléter ou d'ajuster la mise sous protection de certains éléments du patrimoine naturel ou bâti. Ces ajustements concernent :

- 314 bâtiments supplémentaires mis sous protection car ils contribuent au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et 44 bâtiments dont le niveau de classement est rehaussé
- 23,92 ha d'Espaces Boisés Classés supplémentaires inscrits (EBC – 1ha = 100 arbres) / 72,14 ha d'Espace d'Intérêt Écologique ou Paysager supplémentaires inscrits (EIPE – 1ha = 100 arbres)
- L'inventaire des zones humides a été mis à jour à Miniac-sous-Bécherel et actualisations ponctuelles d'inventaires communaux comme à Betton, Chantepie, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard

Comme prévu dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, il n'y a pas de suppression de protection hormis la correction d'erreurs matérielles.

Effets des ajustements du règlement littéral

La nature des modifications du règlement littéral ne permet pas une catégorisation de la sorte et leurs incidences sur l'environnement sont analysées une par une, en **Annexe 2** du présent rapport de présentation et par grand enjeu transversal.

Une dizaine de modifications concernent des clarifications de l'écriture du règlement.

Les autres ajustements visent principalement les thématiques suivantes :

- Le changement de destination de constructions existantes. Ces ajustements concernent la limitation des changements de destinations du patrimoine bâti d'intérêt local en zones agricoles et naturelles pour favoriser maintien et reprise des activités agricoles ainsi que l'autorisation de changements de destination pour le bâti d'intérêt patrimonial dans les zones inconstructibles.
- La mixité sociale
- L'implantation des zones d'activités
- Le stationnement
- Les performances énergétiques et environnementales
- La végétalisation
- La qualité architecturale des constructions
- La voirie
- Les clôtures
- L'emprise au sol des constructions
- La collecte des déchets
- L'intégration des nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération de production des énergies renouvelables
- Le renforcement de la protection des MNIE, des EIPE et des zones humides
- La meilleure prise en compte du risque inondation hors PPRi
- Création d'un nouveau type de STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectifs nécessaires à la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les règles des zones sont ajustées à la marge afin de mieux répondre aux besoins des communes sur les questions des hauteurs ou encore des performances.

Ces modifications s'inscrivent toutefois dans la logique du PLUi ou afin de contrecarrer des effets indésirables des règles. Il n'est donc pas attendu que ces modifications en changent significativement les effets potentiels qui avaient été identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi.

Principes de l'analyse

Ce chapitre est une synthèse des chapitres 7 et 8 qui évaluent en détail les incidences de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les différents enjeux environnementaux selon les modifications du règlement, incluant celles des prescriptions écrites et des documents graphiques.

L'analyse se fonde sur les 5 grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux développés ci-avant, à savoir :

1. Préserver et mettre en valeur le capital naturel, paysager et patrimonial identitaires du territoire métropolitain
2. Préserver et renforcer l'armature structurante de la ville archipel par une gestion des espaces équilibrée et harmonieuse, une trame verte et bleue multifonctionnelle
3. Maîtriser le cycle de l'eau sur le territoire métropolitain : de l'eau potable au risque inondation, en passant par la qualité écologique de la trame bleue dans le cadre d'une adaptation au changement climatique
4. Assurer une « écologie » métropolitaine durable en termes de consommation des ressources (sols, matériaux, énergie, eau) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre) afin de garantir sa transition énergétique et son adaptation au changement climatique
5. Garantir un environnement sain en limitant les émissions et l'exposition de la population aux nuisances, risques et pollutions

L'évaluation environnementale a pour objet d'étudier les incidences et mesures d'évitement ou de réduction au travers de ces 5 enjeux environnementaux. Pour chacun de ces enjeux, plusieurs grandes questions évaluatives visent à faire émerger :

[-] Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourrait avoir la modification du PLUi sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;

[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction intégrées lors de la modification du PLUi, correspondant à des adaptations dans le PLUi modifié, intégrées afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités,

[+] Les incidences positives qui pourront ressortir de la mise en œuvre du PLUi modifié ;

Cette synthèse permet d'avoir un regard global sur l'ensemble des incidences potentielles de la procédure sans détailler chacun des ajustements.

Des tableaux détaillés sont présentés en annexe du présent rapport pour les incidences.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux :

- Quels sont les effets sur la consommation d'espaces agricoles et naturels et de maintenir la lisibilité du paysage agro-naturel de la ville-archipel ?
- Comment le PLUi permet-il de prévoir un développement de l'urbanisation en cohérence avec le vocabulaire paysager local et son implantation ? Quel avenir pour les paysages de coteaux ? Quelle mise en valeur pour les vallées structurantes du territoire métropolitain ?
- Comment envisage-t-on le traitement des lisières ville-campagne et des interstices de la ville archipel ?
- Quelle mise en valeur paysagère de l'eau est prévue sur le territoire ?
- Quelle mise en valeur du patrimoine bâti et quelles mesures d'intégration paysagère de nouveaux bâtiments sont prévues notamment pour les bâtiments liés au besoin des exploitations agricoles ?
- Comment maintenir et mettre en valeur les perspectives paysagères depuis les grands axes du territoire ainsi que les entrées de territoire, villes et villages ?

Les incidences de la modification n°2 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

Les thématiques concernées sont celles du paysage, du patrimoine et de la consommation d'espace

.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS			
Incidences négatives pressenties			
[-] Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liés aux développements urbains et économiques	La modification du règlement littéral inclut également les nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération des énergies renouvelables qui s'applique indépendamment du PLUi consistant à autoriser les infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique dans les marges de recul loi Barnier. Cependant, ces marges de recul recoupent un certain nombre d'espaces naturels, à forte valeur écologique. La modification du PLUi cherche également à se mettre en accord avec la nouvelle règlementation départementale de défense extérieure contre l'incendie. Cela inclut autoriser des annexes et extensions jusqu'à 40 m² d'emprise au sol sans DECI contre 20 m² actuellement. Cela pourra entrainer une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Il n'est pas prévu d'incidences négatives portant sur les paysages.	La modification du règlement littéral inclut également les nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération des énergies renouvelables qui s'applique indépendamment du PLUi consistant à autoriser les infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique dans les marges de recul loi Barnier. Cependant, ces marges de recul recoupent un certain nombre d'espaces naturels, à forte valeur écologique. La modification du PLUi cherche également à se mettre en accord avec la nouvelle règlementation départementale de défense extérieure contre l'incendie. Cela inclut autoriser des annexes et extensions jusqu'à 40 m² d'emprise au sol sans DECI contre 20 m² actuellement. Cela pourra entrainer une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Infrastructures ENR autorisées que sous condition de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques	La modification du PLUi intègre les nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération des énergies renouvelables qui s'applique indépendamment du PLUi. Pour cela le PLUi autorise les infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique dans les marges de recul Loi Barnier. Ces infrastructures ne seront autorisées que sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des continuités écologiques.	/	Le règlement n'autorise l'installation des infrastructures ENR dans ces secteurs qu'à la condition de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques telles que définies dans le PLUi.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[R] Autorisations limitées et encadrées	Bien que la modification du PLUi autorise la création d'annexes et extensions de surface plus élevée, ces autorisations sont encadrées et ne pourront s'élevée au-dessus de la surface butoir.	/	Concernant l'autorisation des annexes et extensions, bien que le PLUi souhaite autoriser des annexes et extensions jusqu'à 40 m² d'emprise au sol sans DECI contre 20 m² actuellement cela reste une augmentation limitée et encadrée. De plus, cela est en conformité avec la nouvelle règlementation départementale de défense extérieure contre l'incendie.
Incidences positives attendues			
[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces sur d'autres espaces (indirecte)	La densification des zones d'activités économiques et des logements ainsi que l'autorisation des surélévations permises par la modification du PLUi permettront indirectement de réduire la pression sur les terrains agricoles et naturels.	La modification n°2 du PLUi favorise la densification des zones d'activités économiques et des parcs de logements. Par ailleurs, la modification revoit un certain nombre de règlementation des hauteurs pour permettre une densification verticale en zone urbaine. Cela permettra ainsi de limiter les pressions sur les terrains agricoles et naturels.	La modification n°2 du PLUi favorise la densification des zones d'activités économiques avec notamment l'autorisation du bureau en étage d'une activité productive ainsi que la surélévation en zone UC1. Cela permettra ainsi de limiter les pressions sur les terrains agricoles et naturels. Suite à la consultation, une règle alternative facilite la surélévation des constructions existantes dans le respect des règles maximales de hauteur sous condition d'amélioration globale des performances énergétiques et/ou patrimoniales du bâti et/ou d'accessibilité des logements (permet une dérogation aux règles de sommet, implantation et coefficient de végétalisation). Cette modification contribue à limiter indirectement la consommation d'espaces au sol.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces	La modification n°2 prévoit de limiter la surface des restaurants dans les zones d'activités productives et de bureaux afin de maintenir les restaurants de centre-ville et centre-bourg. Indirectement, cela permettra également de limiter la consommation d'espaces en zones naturelles et agricoles au profit de la densification en zones urbaines.	/	La modification n°2 prévoit de limiter la surface des restaurants dans les zones d'activités productives et de bureaux afin de maintenir les restaurants de centre-ville et centre-bourg. Indirectement, cela permettra également de limiter la consommation d'espaces en zones naturelles et agricoles au profit de la densification en zones urbaines.
[+] Limitation de l'emprise au sol	La modification n°2 prévoit d'intégrer au sein du règlement écrit les limites d'emprises au sols maximales pour les nouveaux STECAL créés. Par ailleurs, il est prévu également de supprimer la règle imposant une largeur minimale des voies. Cela permettra de créer des voies moins larges, moins impactantes pour les milieux naturels et agricoles	/	Par ailleurs, la modification n°2 prévoit d'intégrer au sein du règlement écrit les limites d'emprises au sols maximales pour les nouveaux STECAL créés. Il est prévu également de supprimer la règle imposant une largeur minimale des voies. Cela permettra de créer des voies moins larges, moins impactantes pour les milieux naturels et agricoles
[+] Préservation des activités agro-pastorales et des espaces naturels et agricoles	Le patrimoine agricole sera mieux protégé avec de nouvelles règles limitant les changements de destination du patrimoine bâti d'intérêt local en zones agricoles et naturels dans le but de favoriser le maintien et la reprise des activités agricoles. Enfin, il est prévu la création d'un nouveau type de STECAL servant à la gestion des ENAF. Cela entrainera une meilleure gestion des sites permettant leur préservation.	/	Le patrimoine agricole sera mieux protégé avec de nouvelles règles limitant les changements de destination du patrimoine bâti d'intérêt local en zones agricoles et naturels dans le but de favoriser le maintien et la reprise des activités agricoles. Enfin, il est prévu la création d'un nouveau type de STECAL servant à la gestion des ENAF. Cela entrainera une meilleure gestion des sites permettant leur préservation.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
PAYSAGES LIES A L'EAU			
Incidences positives attendues			
[+] Valorisation des milieux humides et aquatiques	Le PLUi vise à améliorer les perceptions de l'eau notamment par la valorisation et la préservation des milieux humides. En cas de destruction d'une zone humide, des mesures de compensations plus fortes seront appliquées. Des inventaires zones humides ont été réalisés sur les secteurs d'OAP à enjeu assurant une meilleure connaissance de ces zones sur le territoire et leur protection dans les futurs projets d'urbanisation.	La modification du PLUi intègre la préservation des zones humides lorsqu'elles sont présentes dans les secteurs de projets.	La modification n°2 du PLUi renforce cette incidence positive via la restriction plus forte des possibilités de réduction ou suppression des zones humides et le renforcement des compensations.
PATRIMOINE BÂTI			
Incidences positives attendues			
[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti	La modification n°2 du PLUi permet la densification douce et structurée dans un certain nombre de communes. Toutefois, le PLUi s'entache à conditionner ces densifications au respect du patrimoine bâti sans transformation du patrimoine bâti remarquable. Par ailleurs, le PLUi prévoit plusieurs dispositions en faveur de la préservation du patrimoine bâti telle que l'autorisation de changement de destination de constructions identifiées au PBIL dans les espaces inconstructibles, la protection de nouveaux bâtiments par le biais d'une identification au règlement graphique.	La modification n°2 du PLUi permet la densification douce et structurée dans un certain nombre de communes. Toutefois, le PLUi s'attache à conditionner ces densifications au respect du patrimoine bâti sans transformation du patrimoine bâti remarquable. Cela est d'autant plus nécessaire qu'un certain nombre de projets de densification est localisé au sein des centres bourgs anciens. La modification n°2 permet le classement supplémentaire de 314 bâtiments portant à 12 383 le nombre de bâtiments protégés	Autoriser le changement de destination du PBIL en restaurant sous les mêmes conditions que pour le changement de destination en habitat. Autoriser le changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local dans les espaces inconstructibles Fixer une règle pour limiter l'opacité des vitrines des activités commerciales et de services afin de maintenir une part importante de transparence dans le but de concilier la préservation du cadre de vie avec l'attractivité économique

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
		(dont 4678 en classement 1 étoile, 5203 en classement 2 étoiles, 2502 en classement 3 étoiles).	
[+] Prise en compte du secteur historique classé	S'agissant du secteur de projet de densification sur le secteur An Diskuiz à Pacé, le site se situant en plein cœur historique du centre-ville, le projet prévoit une volonté forte de protéger le caractère paysager et environnemental de la morphologie de son centre bourg. Pour cela, le projet sera réalisé en adéquation avec l'environnement paysager et patrimonial.	S'agissant du secteur de projet de densification sur le secteur An Diskuiz à Pacé, le site se situant en plein cœur historique du centre-ville, le projet prévoit une volonté forte de protéger le caractère paysager et environnemental de la morphologie de son centre bourg. Pour cela, le projet sera réalisé en adéquation avec l'environnement paysager et patrimonial.	/
CADRE DE VIE			
Incidences positives attendues			
[+] Amélioration du cadre de vie	La modification n°2 renforce le dispositif des espaces extérieurs pour la sous-destination Hébergement avec la nouvelle obligation d'un espace extérieur privatif sur 1/3 des hébergements selon les mêmes caractéristiques que les logements. La modification autorise la création d'annexe pour les constructions existante à vocation d'habitats lorsque cette destination est interdite	/	Renforcer le dispositif des espaces extérieurs pour la sous-destination Hébergement : obligation d'un espace extérieur privatif sur 1/3 des hébergements selon les mêmes caractéristiques que les logements. Autoriser la création d'annexe pour les constructions existante à vocation d'habitats lorsque cette destination est interdite

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Développement de la nature en ville	La création d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain ajoute des principes de végétalisation améliorant le cadre de vie des futurs quartiers en luttant contre l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU), l'ambiance sonore et le bien être des futurs habitants.	Ajout d'un secteur d'OAP sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.	
LISIERES ET TRANSITIONS			
Incidences négatives pressenties			
[-] Suppression de perspectives paysagères	Les développements peuvent entrainer une dégradation des paysages (surélévation non cohérente avec l'existant).	La modification n°2 revoit les règles de hauteur sur un certain nombre de secteurs de projets, notamment en changeant leur zonage. Cette révision des hauteurs se fait majoritairement dans le sens d'une augmentation de la taille maximale du bâti. Ces dispositions pourraient entrainer une fermeture des paysages.	Autorisation en zone UC1 d'un étage supplémentaire en dérogeant à la hauteur et aux reculs des limites séparatives. Il est créé une règle alternative facilitant la surélévation des constructions existantes dans le respect des règles maximales de hauteur sous condition d'amélioration globale des performances énergétiques et/ou patrimoniales du bâti et/ou d'accessibilité des logements (permet une dérogation aux règles de sommet, implantation et coefficient de végétalisation). Cette disposition peut également conduire à la suppression de perspectives paysagères.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Encadrement de la surélévation du bâti	Bien que les hauteurs soient revues à la hausse sur certains secteurs de projet et pour certaines zones, les hauteurs restent toutefois encadrées et limitées.	Bien que les hauteurs soient revues à la hausse sur certains secteurs de projet, les hauteurs restent toutefois encadrées et limitées. Création de secteurs d'OAP encadrant les hauteurs et l'insertion paysagère des	La surélévation est limitée à un seul étage supplémentaire.

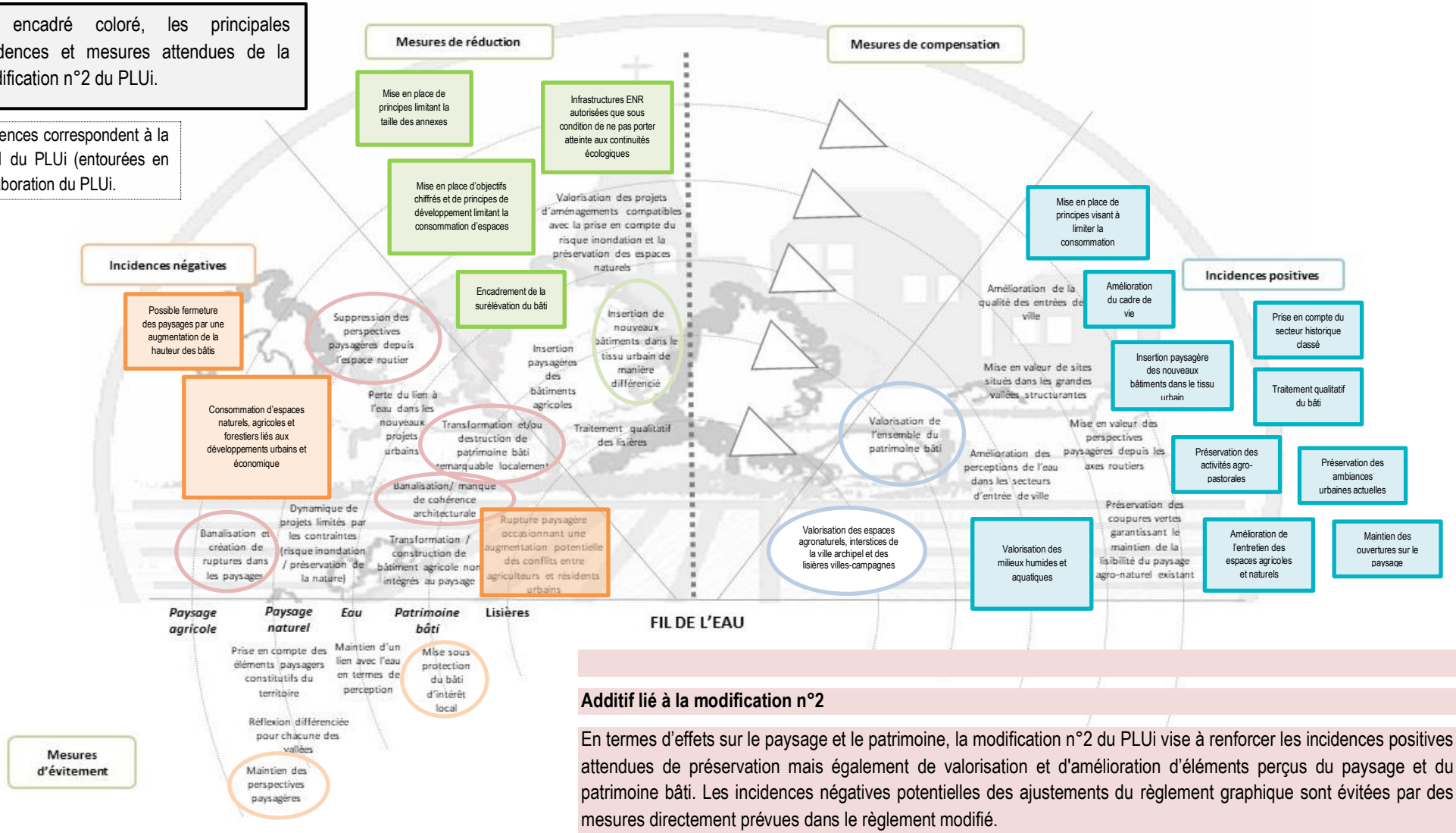
La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
		constructions limitant ainsi les incidences sur le paysage	
Incidences positives attendues			
[+] Amélioration de la qualité des entrées de villes et des franges urbaines	Dans le cadre de la mise en œuvre de certains projets urbains tel que le projet urbain du centre-bourg à Bourgbarré, les entrées de villes seront repensées et valorisées. La création d'OAP sur les secteurs ouverts à l'urbanisation permet d'intégrer des principes paysagers graphiques et écrits notamment de création de haies et de traitement des lisières favorisant l'intégration paysagère des futures constructions, la création d'entrées de villes qualitatives et la démarcation entre tissu urbain et milieu agro-naturel.	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain du centre-bourg à Bourgbarré, les entrées de villes seront repensées et valorisées. Ajout d'un secteur d'OAP sur les secteurs ouverts à l'urbanisation	/
[+] Insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain [+] Préservation des ambiances urbaines actuelles	La modification n°2 du PLUi favorise la densification en milieu urbain. Cette densification pourrait entrainer une dégradation potentielle du paysage en promouvant des formes urbaines non intégrées au paysage environnant. Toutefois, la modification promeut l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain et à préserver les ambiances urbaines actuelles.	La modification n°2 du PLUi favorise la densification en milieu urbain. Cette densification pourrait impacter l'aspect paysager en promouvant des formes urbaines non intégrées au paysage environnant. Toutefois, la modification promeut l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain et à préserver les ambiances urbaines actuelles notamment pour les secteurs de projet suivants : - Le projet d'aménagement de Perronaye sud à Romillé	Renforcer l'encadrement des hébergements dans les secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif, en fixant une condition d'être liés en partie aux établissements de la zone.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
		- L'évolution urbaine du secteur de la gare à Vern-sur-Seiche - La mutation du site universitaire à l'angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno à Rennes - L'évolution de la ZAC Beauregard à Rennes - L'évolution de la rive Ouest de la rue de l'Alma à Rennes - Le renouvellement urbain du secteur Les Longs-Champs à Rennes - Le développement du site Yves Le Moine à Rennes - Renouvellement urbain sur la commune de Bourgbarré	
[+] Maintien des ouvertures sur le paysage	Plusieurs secteurs de projet comportent des perspectives paysagères de qualité. Ainsi, il est intégré directement dans ces projets, le maintien de ces perspectives paysagères.	Plusieurs secteurs de projet comportent des perspectives paysagères de qualité. Ainsi, il est intégré directement dans ces projets, le maintien de ces perspectives paysagères : - Secteur de renouvellement urbain secteur Sud Pontay à Saint-Grégoire - Évolution urbaine du secteur de la gare à Vern-sur-Seiche - Secteur de renouvellement urbain du site Motte Baril à Rennes	/

Schéma de synthèse des incidences : Préserver et mettre en valeur le capital naturel, paysager et patrimonial identitaires du territoire métropolitain

En encadré coloré, les principales incidences et mesures attendues de la modification n°2 du PLUi.

Les autres incidences correspondent à la modification n°1 du PLUi (entourées en couleurs) et l'élaboration du PLUi.



Additif lié à la modification n°2

En termes d'effets sur le paysage et le patrimoine, la modification n°2 du PLUi vise à renforcer les incidences positives attendues de préservation mais également de valorisation et d'amélioration d'éléments perçus du paysage et du patrimoine bâti. Les incidences négatives potentielles des ajustements du règlement graphique sont évitées par des mesures directement prévues dans le règlement modifié.

S'inscrivant dans la continuité de la démarche de mise sous protection du patrimoine bâti du PLUi, la modification permet le classement supplémentaire de 314 bâtiments portant à 12 383 le nombre de bâtiments protégés (dont 4678 en classement 1 étoile, 5203 en classement 2 étoiles, 2502 en classement 3 étoiles).

Préserver et renforcer l'armature structurante de la ville archipel par une trame verte et bleue multifonctionnelle

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux :

- Quelle prise en compte des périmètres d'inventaires et réglementaires dans le PLUi (hors MNIE et Fonds de vallées) ?
- Comment le PLUi protège-t-il les MNIE et les Fonds de Vallées ?
- Quelle prise en compte du maintien des corridors écologiques dans l'ensemble du territoire ?
- Comment le PLUi vise-t-il à préserver les cours d'eau et leurs abords ?
- Comment le PLUi tend-il vers une homogénéisation de la prise en compte des zones humides pour assurer leur préservation ?
- Le PLUi intègre-t-il la préservation et le renforcement de la trame bocagère notamment celle intégrée à la trame verte et bleue ?
- Comment le PLUi tend-il vers une meilleure préservation des boisements et leurs abords ?
- Quel devenir pour les interfaces entre milieux naturels et milieux urbanisés (reconquête des espaces les moins fonctionnels) ?
- Comment le projet s'engage-t-il vers la valorisation et le développement de la nature en ville et village ?

Les effets potentiels de la modification du PLUi reprennent ces interrogations.

Les thématiques concernées sont celles des milieux naturels, de la biodiversité et du fonctionnement écologique du territoire

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
MILIEUX NATURELS TERRESTRES			
Incidences négatives pressenties			
[-] Destruction et/ou perturbation d'habitats naturels, d'espèces par consommation d'espaces agricoles et naturels	Les développements prévus dans le cadre du PLUi, bien que très encadrés, peuvent entraîner des destructions ponctuelles ou perturbations des espèces faunistiques et floristiques.	La modification n°2 vise à l'ouverture à l'urbanisation de 13 secteurs à l'origine d'une destruction des milieux agro-naturels. Cette ouverture à l'urbanisation est toutefois faible car elle représente 51 ha pour des besoins liés aux logements, 22,4 ha pour des besoins liés aux activités et 3,2 ha pour des besoins liés à un équipement de déchèterie.	La modification du règlement littéral inclus également les nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération des énergies renouvelables qui s'applique indépendamment du PLUi consistant à autoriser les infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique dans les marges de recul loi Barnier. Cependant, ces marges de recul recoupent un certain nombre d'espaces naturels, à forte valeur écologique.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Infrastructures ENR autorisées que sous condition de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques			Le règlement littéral conditionne l'installation d'infrastructures ENR dans ces marges de recul sous condition de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques.
[R] Protection des éléments de nature ordinaire ayant un enjeu écologique fort	La modification n°2 vise à améliorer la prise en compte du patrimoine naturel par le renforcement des règles portant sur les EIPE et l'ajout de nouvelles protections notamment liées au programme Breizh Bocage. Les OAP permettent de protéger les milieux ayant le plus d'intérêt écologique comme les haies et les zones humides. Elles permettent également d'intégrer des principes de végétalisation favorisant à termes la biodiversité sur le site.	Mise en place d'un coefficient de végétalisation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation Diminution de la constructibilité dans certains secteurs pour permettre la protection d'éléments naturels	Clarification de la règle concernant les constructions, ouvrages et travaux admis dans ces espaces protégés sans compensation pour les EIPE et renforcement des mesures compensatoires Renforcement des règles de compensation des arbres non protégés

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Incidences positives attendues			
[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces sur d'autres espaces (indirecte)		Modification du coefficient de végétalisation et des hauteurs au sein des secteurs de renouvellement urbain afin de permettre une densification du tissu urbain Ajout de secteur d'OAP sur certains secteurs de renouvellement urbain	La modification n°2 du PLUi favorise la densification des zones d'activités économiques avec notamment l'autorisation du bureau en étage d'une activité productive ainsi que la surélévation en zone UC1. Cela permettra ainsi de limiter les pressions sur les espaces naturels.
[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces (directe)			Réduction de la taille des annexes des logements (60 m² piscines comprises). Par ailleurs, la modification n°2 prévoit de limiter la surface des restaurants dans les zones d'activités productives et de bureaux afin de maintenir les restaurants de centre-ville et centre-bourg. Indirectement, cela permettra également de limiter la consommation d'espaces en zones naturelles et agricoles au profit de la densification en zones urbaines.
[+] Amélioration de l'entretien des espaces naturels		Ajout d'un STECAL Équipement à Vern-sur-Seiche	Création d'un nouveau type de STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectifs nécessaires à la gestion des ENAF
[+] Limiter l'engrillagement des espaces naturels			Intégrer l'obligation de respecter les dispositions de l'art. L372-1 CE pour les clôtures concernées en zone N et NP (implantation à 30 cm du sol, H limitée à 1,20 m,)

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations	Un des objectifs de la modification n°2 est une meilleure prise en compte du patrimoine naturel et notamment arboré au sein du PLUi	Protection des haies plantées dans le cadre du dispositif Breizh Bocage depuis l'approbation du PLUi et en protégeant de nouveaux espaces, haies ou arbres isolés identifiés localement	Règlementation de la constructibilité au sein des MNIE Clarification de la règle concernant les constructions, ouvrages et travaux admis dans ces espaces protégés sans compensation pour les EIPE et renforcement des mesures compensatoires Renforcement des règles de compensation des arbres non protégés Ajout d'une liste des espèces invasives Ajout de nouveaux sites naturels de compensation identifiés par des arrêtés préfectoraux
MILIEUX AQUATIQUES / HUMIDES			
Incidences positives attendues			
[+] Valorisation des milieux humides et aquatiques	Le PLUi vise à améliorer les perceptions de l'eau notamment par la valorisation des milieux humides et aquatiques. Des inventaires zones humides ont été réalisés sur les secteurs d'OAP à enjeu assurant une meilleure connaissance de ces zones sur le territoire et leur protection dans les futurs projets d'urbanisation.	Intégration du nouvel inventaire des zones humides sur la commune de Miniac-sous-Bécherel et actualisations ponctuelles d'inventaires communaux comme à Betton, Chantepie, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard.	La modification n°2 du PLUi renforce cette incidence positive via la restriction plus forte des possibilités de réduction ou suppression des zones humides et le renforcement des compensations.

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
MNIE / Zones d'inventaire / règlementaire			
Incidences positives attendues			
[+] Protection stricte des MNIE	Renforcer la protection des MNIE en les intégrant au PLUi	Identification des MNIE au plan de zonage	Renforcer la protection des MNIE : Interdire les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent les fonctionnalités écologiques au sein des MNIE à tous les MNIE (et non seulement en NP comme actuellement).
NATURE EN VILLE			
Incidences négatives pressenties			
[-] Renforcement des éléments fragmentant du territoire			La modification n°2 afin d'être en accord avec la loi d'accélération des énergies renouvelables supprime l'obligation de planter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement sur les parkings concernés par l'obligation d'ombrage par la végétalisation ou des ombrières photovoltaïques.
[-] Dérogation aux règles de coefficient de végétalisation			La modification n°2 instaure une nouvelle règle permettant la dérogation au coefficient de végétalisation en cas d'amélioration des performances énergétiques d'un bâti.

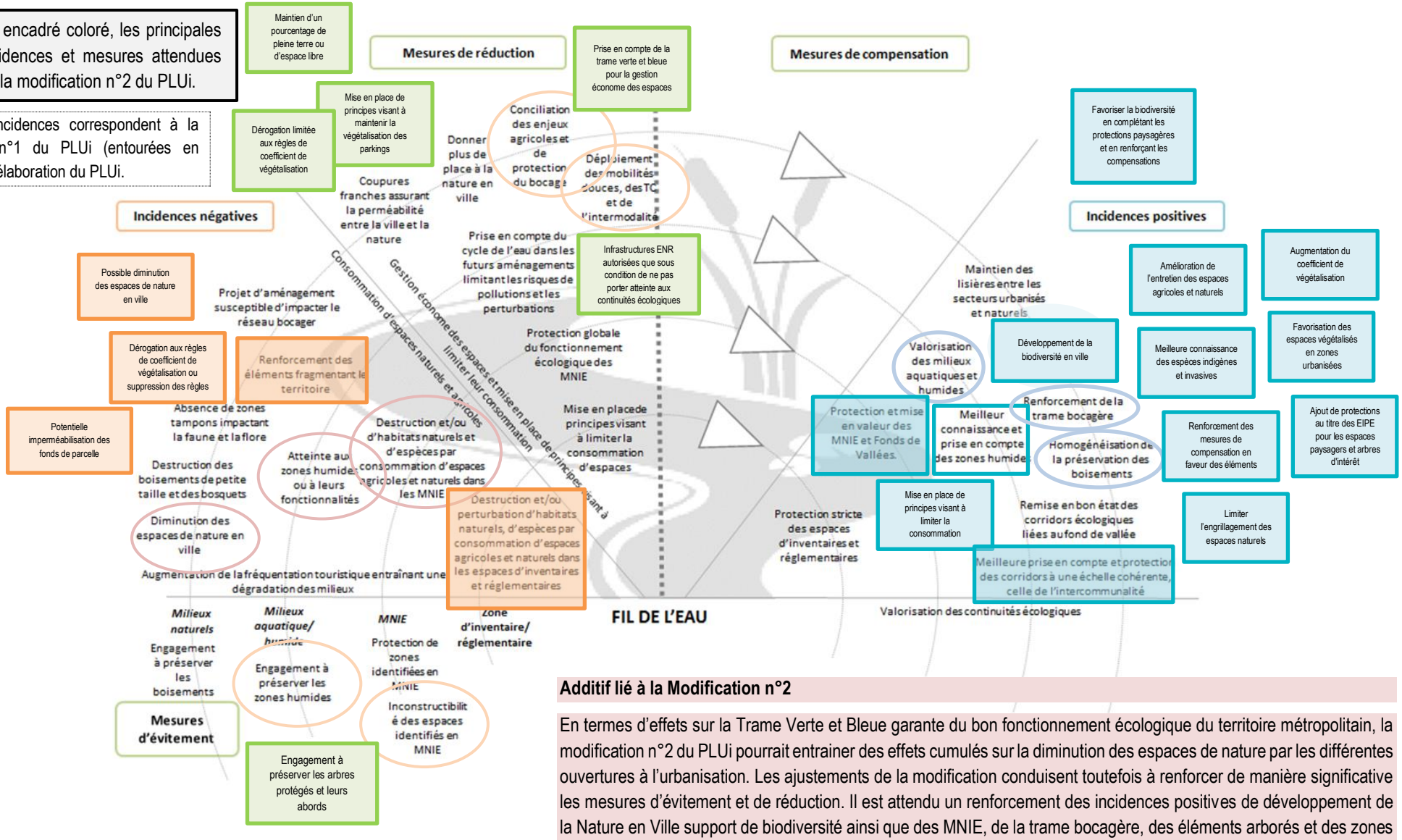
La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Maintien de la végétalisation	La mise sous protection des éléments de Nature en Ville et les prescriptions imposant une qualité écologique des plantations vise à accompagner cette intensification sans compromettre les continuités écologiques au sein du tissu urbain La création de nouvelles OAP aussi bien sur les secteurs de renouvellement urbains que sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation fixent des principes de préservation voire d'augmentation de la végétation au sein de ces secteurs favorisant le développement de la nature en ville.	Identification au règlement graphique 96,04 ha de haies (1km de haies = 1 ha)	L'action de supprimer l'obligation de planter 1 arbre pour 4 a une incidence limitée car la plantation d'arbres est maintenue pour les parkings de moins de 500m². Par ailleurs, en cohérence avec la loi nationale, pour les parkings de plus de 500m², une végétalisation favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sera imposée si le parking ne dispose pas d'ombrières photovoltaïques. Maintien des arbres non protégés et compensation 2 pour 1 si abattage. Renforcer les compensations en cas d'abattage d'arbres protégés en EIPE (200 % en surface ou linéaire au lieu de 100 %).
[R] Dérogation au coefficient de végétalisation limitée			La nouvelle règle de dérogation au coefficient de végétalisation est limitée, car elle ne permet pas aux constructions performantes en énergie de s'y affranchir totalement. Le coefficient sera revu à la baisse uniquement pour permettre la construction de locaux pour les vélos et la construction d'accès aux bâtiments (escaliers, ascenseurs, coursives, …).
Incidences positives attendues			
[+] Meilleure protection des espèces indigènes			Interdire les plantes invasives et proposer une liste de plantes recommandées.

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Favorisation des espaces végétalisés en zones urbanisées		Ajout de coefficient de végétalisation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation comme pour La Réauté Ajout de secteur d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain inscrivant des principes de végétalisation au sein du tissu urbain	Faciliter l'implantation de constructions en léger recul de l'alignement (5 m) même s'il n'y a pas de PBIL ou arbres sous condition de végétaliser l'espace libéré à l'avant et d'y interdire le stationnement automobile.

Schéma de synthèse des incidences : Préservation, renforcement de l'armature structurante de la ville archipel, la trame verte et bleue

En encadré coloré, les principales incidences et mesures attendues de la modification n°2 du PLUi.

Les autres incidences correspondent à la modification n°1 du PLUi (entourées en couleurs) et l'élaboration du PLUi.



Additif lié à la Modification n°2

En termes d'effets sur la Trame Verte et Bleue garante du bon fonctionnement écologique du territoire métropolitain, la modification n°2 du PLUi pourrait entrainer des effets cumulés sur la diminution des espaces de nature par les différentes ouvertures à l'urbanisation. Les ajustements de la modification conduisent toutefois à renforcer de manière significative les mesures d'évitement et de réduction. Il est attendu un renforcement des incidences positives de développement de la Nature en Ville support de biodiversité ainsi que des MNIE, de la trame bocagère, des éléments arborés et des zones humides.

La maîtrise du cycle de l'eau

L'analyse des incidences de la modification n°2 du PLUi s'appuie sur les questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux :

- Comment le PLUi permet-il de prendre en compte les capacités d'approvisionnement dans la planification du développement urbain ?
- Quelle réponse aux objectifs de protection de la ressource en eau sur le territoire et de reconquête de la qualité des masses d'eau ?
- Comment sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques naturels d'inondation et liés au ruissellement ?

Les effets potentiels de la modification du PLUi sont principalement évalués au regard des projets de développement urbains et leur localisation qu'il prévoit.

Les thématiques concernées sont celles de l'eau potable, de la gestion des eaux usées (domestiques principalement), des eaux pluviales et des risques naturels liés aux inondations par débordement et ruissellements.

Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
QUANTITE			
Incidences positives attendues			
[+] Economie de la ressource en eau	/	/	Interdire le pompage et le rejet des eaux de drainage des sous-sols en cas de nappes affleurantes. Encadrer le volume des piscines et obliger à un système de couverture et de récupération des eaux de pluie pour alimenter le bassin. Réduire la taille des annexes des logements (60 m² piscines comprises). Imposer la mise en place d'une cuve pour les constructions neuves de logements, bureaux, industrie, entrepôt, commerce de gros et équipement d'intérêt collectif pour la récupération des eaux pluviales de toiture
QUALITE			
Incidences positives attendues			
[+] Amélioration de la qualité de la ressource	La création d'OAP permet de protéger les éléments naturels jouant un rôle de filtre pour les eaux ruisselantes (haies, zones humides, …)	Ajout d'une prescription règlementaire dans la règle de gestion des eaux pluviales afin que les eaux issues du rabattement, du drainage ou du détournement de la nappe phréatique ou les eaux de source recueillies sur l'unité foncière rejoignent directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles (au fossé, talweg ou cours d'eau).	Le règlement littéral interdit le pompage et le rejet des eaux de drainage des sous-sols en cas de nappes affleurantes.

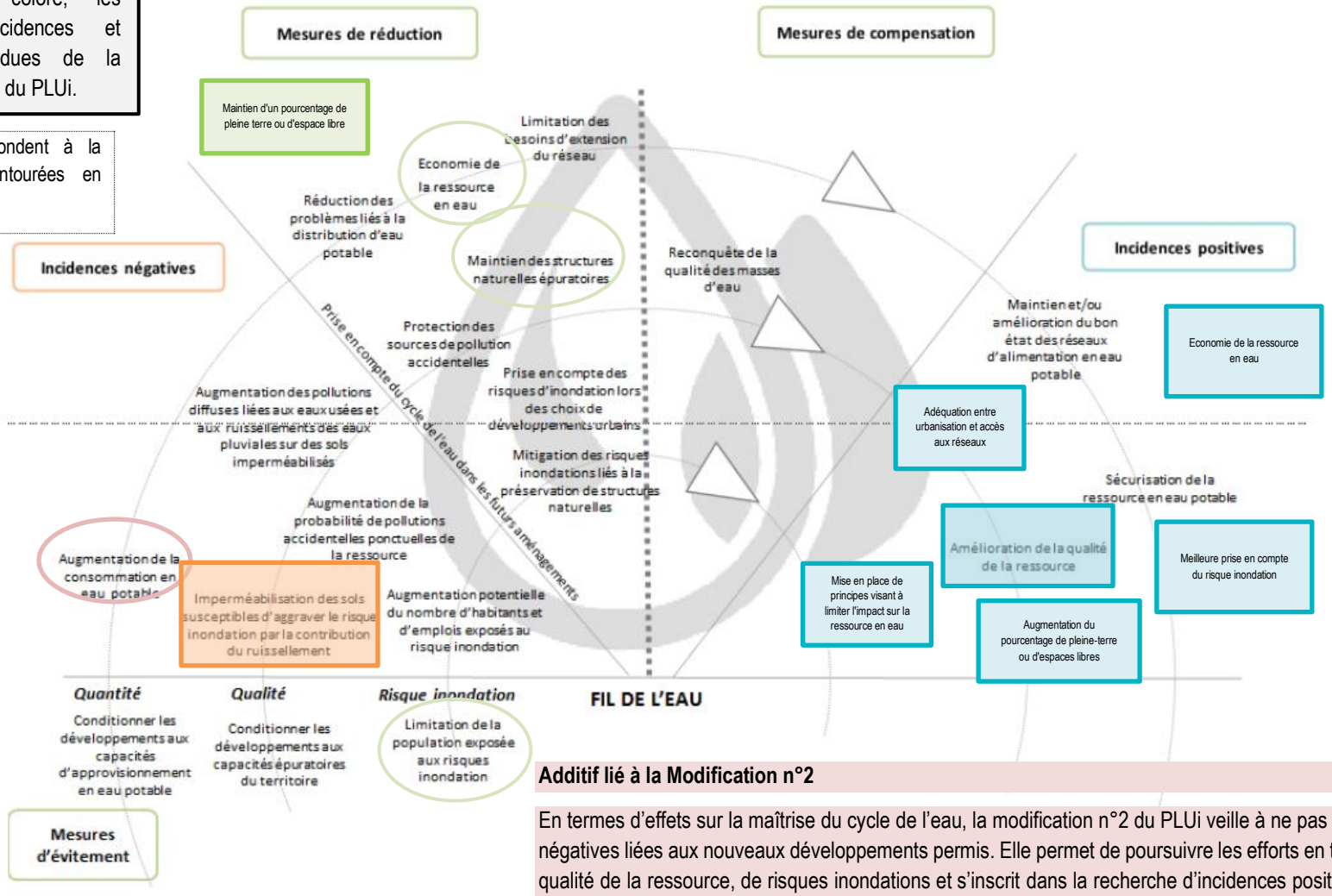
Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
RISQUE INONDATION			
Incidences négatives pressenties			
[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement	/	/	Favoriser la densification des zones d'activités économiques ce qui augmentera les surfaces imperméabilisées.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	Le règlement littéral encadre quoi qu'il arrive les espaces de pleine terre afin de limiter les incidences du PLUi sur l'infiltration des eaux pluviales. La création d'OAP permet de protéger les éléments naturels favorisant l'infiltration de l'eau de pluie (haies, zones humides, …) mais également d'encadrer la gestion des eaux pluviales sur un secteur donné	Ajout de coefficient de végétalisation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation comme pour La Réauté Diminution de la constructibilité dans certains secteurs Ajout de secteurs d'OAP	Le règlement littéral prévoit des dispositions de maintien de surfaces de pleine terre ou d'espaces libres selon les zones. Ces dispositions permettront de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Incidences positives attendues			
[+] Meilleure prise en compte du risque inondation	/	Ajout d'une nouvelle zone inondable hors Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) au plan de zonage du règlement graphique le long de l'Orson sur les communes de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche	Amélioration de la prise en compte du risque inondation hors PPRi avec des autorisations et des prescriptions suivant les secteurs.

Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Mise en place de principes visant à limiter l'impact sur la ressource en eau	La création d'OAP permet de protéger les éléments naturels favorisant l'infiltration de l'eau de pluie (haies, zones humides, …)	Ajout d'une prescription règlementaire dans la règle de gestion des eaux pluviales afin que les eaux issues du rabattement, du drainage ou du détournement de la nappe phréatique ou les eaux de source recueillies sur l'unité foncière rejoignent directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles (au fossé, talweg ou cours d'eau). Identification au règlement graphique 100,93 ha supplémentaires de haies (1km de haies = 1 ha) Ajout de secteur d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain inscrivant des principes de végétalisation (pleine terre) et de gestion des eaux pluviales au sein du tissu urbain	Réduire la taille des annexes des logements (60 m² piscines comprises). Cela permettra de limiter l'impact sur l'écoulement des eaux. La modification n°2 du PLUi renforce cette incidence positive via la restriction plus forte des possibilités de réduction ou suppression des zones humides et le renforcement des compensations

Schéma de synthèse des incidences : Une maîtrise du cycle de l'eau

En encadré coloré, les principales incidences et mesures attendues de la modification n°2 du PLUi.

Les autres incidences correspondent à la modification n°1 du PLUi (entourées en couleurs) et l'élaboration du PLUi.



Additif lié à la Modification n°2

En termes d'effets sur la maîtrise du cycle de l'eau, la modification n°2 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements permis. Elle permet de poursuivre les efforts en termes de quantité et de qualité de la ressource, de risques inondations et s'inscrit dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la maîtrise du cycle de l'eau.

Assurer une "écologie" métropolitaine durable en termes de consommation des ressources (sols, matériaux, énergie, eau) et émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre) afin de garantir sa transition énergétique et son adaptation au changement climatique

L'analyse des incidences sur l'air, le climat et l'énergie de la modification du PLUi vise à répondre à l'enjeu transversal majeur suivant pour le territoire de Rennes Métropole : relever le défi de la performance énergétique et du développement urbain durable.

Les principaux leviers d'action du PLUi identifiés guident l'évaluation environnementale de la modification : quels sont les moyens mis en œuvre pour réduire l'impact des constructions et des déplacements, de la production de déchets et promouvoir la logique d'écologie urbaine appliquée au territoire de Rennes Métropole ?

Les questions évaluatives proposées sont donc les suivantes :

- Comment le PLUi envisage-t-il de réduire les consommations énergétiques et des émissions en Gaz à Effets de Serre (GES) liées aux déplacements et transports de marchandise dans la ville archipel ?
- Comment le PLUi envisage-t-il l'évolution des consommations et émissions liées aux constructions sur le territoire ?
- Comment le PLUi envisage-t-il de répondre aux objectifs de transition écologique ?

Le PLUi est compatible avec le Plan Climat (PCAET) de Rennes Métropole adopté le 4 avril 2019 et anticipe les orientations et objectifs de sa révision pour la période 2025-2030. Il permet de renforcer les mesures de réduction, proposer des nouvelles mesures de compensation et décliner des mesures positives sur cet enjeu transversal du territoire.

Dans le cadre de la modification, il a été choisi d'anticiper les nouvelles dispositions de la loi Climat-Résilience du 22/08/2021 car elles s'intègrent dans les ambitions du PCAET de Rennes Métropole.

Une écologie urbaine à assurer			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
CONSTRUCTIONS			
Incidences positives attendues			
[+] Optimisation des besoins énergétiques des nouveaux bâtiments [+] Réduction de la dépendance aux énergies fossiles	Le PLUi prévoit des incidences positives en termes de l'optimisation énergétique des nouveaux bâtiments en s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du PCAET. Les OAP métropolitaines et le règlement viennent traduire les actions identifiées par le PCAET.	/	La modification n°2 du PLUi impose pour les nouvelles constructions d'habitat, hébergement, commerce, bureaux, entrepôts, des règles au choix permettant d'améliorer les besoins énergétiques des bâtiments et la déperdition d'énergie. Ces règles permettent entres autres d'anticiper la RE2025 et RE2028. Améliorer l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction
[+] Amélioration de la performance énergétique du bâti	/	/	La modification n°2 incite à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes en permettant des dérogations aux règles de sommet, d'implantation, et de coefficient de végétalisation.
[+] Amélioration des principes bioclimatiques	La modification n°2 vise à améliorer l'adaptation des futures constructions aux changements climatiques et notamment aux vagues de chaleurs en adaptant son règlement écrit et en améliorant l'OAP Santé Climat Énergie	/	Recommander l'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire pour les façades et sols les plus exposés Renforcer la conception bioclimatique de son bâtiment Ajout de nouvelles règles poussant au bioclimatisme
[+] Valorisation des dispositifs économes en énergies	/	/	Pour les toutes les destinations, autoriser les systèmes de climatisation sous condition d'être complémentaire à un système de rafraichissement collectif passif et si sourcée par une énergie renouvelable.

Une écologie urbaine à assurer			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain	La création d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain ajoute des principes de végétalisation favorisant la lutte contre l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain	Création d'une règle graphique pour imposer la réalisation de failles Ajout de secteur d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain inscrivant des principes de végétalisation (pleine terre) favorisant la lutte contre l'effet d'ilot de chaleur urbain	La possibilité d'imposer des failles dans le bâti permettra de limiter l'effet de canyon urbain sur le territoire.
[+] Développement des énergies renouvelables et de valorisation	/	/	Intégrer les nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération des énergies renouvelables qui s'applique indépendamment du PLUi : autoriser les infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, intégrer les éléments d'ombrages sur les espaces de stationnement. Imposer les ENR en toiture pour les bâtiments agricoles (hors serres) dont l'emprise au sol est supérieure à 700m² su r20% de l'emprise au sol

DEPLACEMENTS			
Incidences négatives pressenties			
[-] Augmentation des besoins énergétiques liés aux déplacements motorisés et émissions de GES	/	/	Les incidences liées aux modifications du règlement sont plus limitées car elles ne touchent que peu les capacités d'accueil et donc les déplacements.
[-] Suppression de l'encadrement du nombre minimal de stationnements cyclables pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services	/	/	La modification n°2 supprime l'obligation d'un nombre minimal de stationnements cyclables pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services. Cela pourra avoir une incidence négative sur l'usage du vélo à l'échelle de la métropole.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[C] Augmentation de la part des modes doux / actifs [R] Incitation au mix énergétique dans l'alimentation des véhicules	La plupart des secteurs d'OAP se trouvent à proximité de transport en commun. De plus, la création d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain et d'ouverture à l'urbanisation permet d'encadrer le développement des mobilités douces	Ajout de secteurs d'OAP Les modifications des hauteurs et du coefficient de végétalisation visant à la densification favorisent la mise en place du principe de ville compacte et courte distance favorisant les déplacements actifs	Les modifications des règles de stationnements en lien avec les centralités contribuent à réduire le nombre de véhicules motorisés et favorisent le stationnement des vélos dans les immeubles collectifs.
[C] Exiger un nombre de stationnements cyclables à évaluer selon le projet	/	/	Bien que la modification n°2 supprime le nombre minimal de stationnements cyclables exigés pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services, il sera toutefois exigé pour les projets d'évaluer un nombre de stationnements cyclables en adéquation avec la structure et de les créer. Cette nouvelle règle est donc plus en adéquation avec la réalité des projets et permettra de ne plus se limiter au minimum en termes de stationnements cyclables.

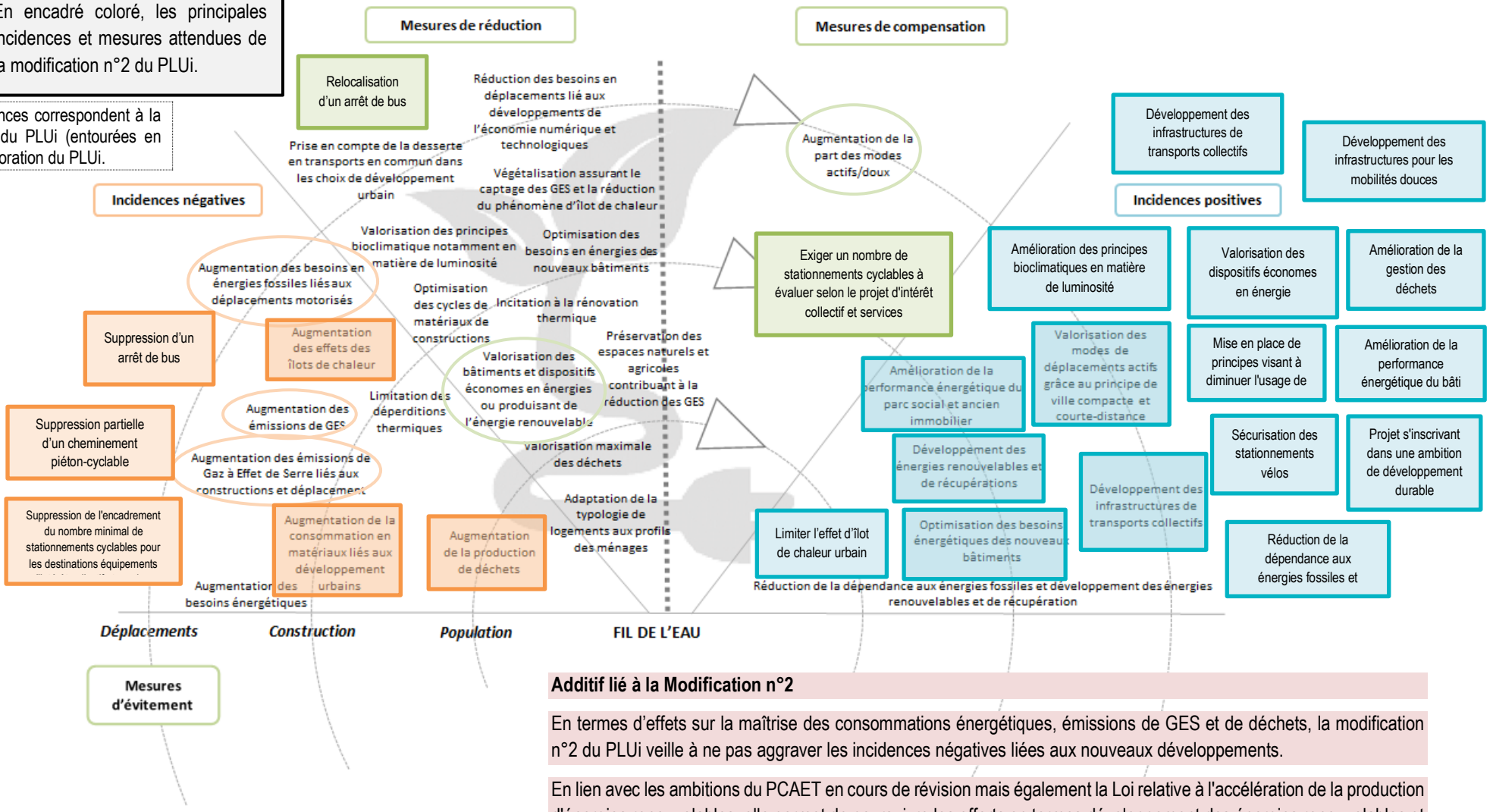
Incidences positives attendues			
[+] Mise en place de principes visant à diminuer l'usage de la voiture [+] Développement des infrastructures de transports collectifs	La plupart des secteurs d'OAP se trouvent à proximité de transport en commun. De plus, la création d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain et d'ouverture à l'urbanisation permet d'encadrer le développement des mobilités douces	Ajout de secteurs d'OAP Les modifications des hauteurs et du coefficient de végétalisation visant à la densification favorisent la mise en place du principe de ville compacte et courte distance favorisant les déplacements actifs	La réduction des normes de stationnement au domicile et sur le lieu de travail et l'encouragement au stationnement mutualisé permettront de faire diminuer l'usage de la voiture en incitant au co-voiturage ou à l'usage de mobilités douces.
[+] Sécurisation et développement des emplacements vélos	/	/	La mise en place de nouvelles règlementations pour la sécurisation des vélos permettra de favoriser l'usage du vélo au quotidien. Supprimer la possibilité de réaliser un emplacement commun de stationnement vélo/voiture Clarifier l'écriture concernant le dispositif d'attache du vélo
[+] Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets	La présente modification du PLUi s'inscrit à la croisée des objectifs de plusieurs documents cadre métropolitain : Le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU). Il s'agit à la fois de répondre aux besoins en logement accessibles au plus grand nombre, de participer à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique et enfin de développer des mobilités décartonnées et alternatives à la voiture solo	Modification des plans de stationnement	Favoriser les approches mutualisées et foisonnées du stationnement automobile Permettre la réversibilité des espaces de stationnement automobile Supprimer les obligations de places de stationnement automobile visiteurs sur le domaine privé Clarifier le mode de calcul du stationnement automobile en autopartage Règlementation du stationnement pour les logements non listés à l'article L.151-34

POPULATIONS			
Incidences négatives pressenties			
[-] Augmentation de la production de déchets, des consommations énergétiques et émissions GES liées à leur collecte et au traitement	/	/	Du fait de ces nouvelles destinations et des besoins liés aux usages, l'augmentation de la production de déchets sera inévitable.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Valorisation maximale des déchets	Les mesures du PLUi prévues sont maintenues.	Il n'est pas prévu de mesures d'évitement ou de réduction supplémentaires dans le cadre de la modification n°2.	

Schéma de synthèse des incidences : Assurer une "Écologie" métropolitaine durable en termes de consommation de ressources (sols, matériaux, énergie, eau) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre)

En encadré coloré, les principales incidences et mesures attendues de la modification n°2 du PLUi.

Les autres incidences correspondent à la modification n°1 du PLUi (entourées en couleurs) et l'élaboration du PLUi.



Additif lié à la Modification n°2

En termes d'effets sur la maîtrise des consommations énergétiques, émissions de GES et de déchets, la modification n°2 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements.

En lien avec les ambitions du PCAET en cours de révision mais également la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, elle permet de poursuivre les efforts en termes développement des énergies renouvelables et de récupération ainsi que l'optimisation énergétique des nouveaux bâtiments.

Garantir un environnement sain en limitant les émissions et l'exposition de la population aux nuisances, risques et pollutions

L'analyse des incidences sur les risques naturels, les risques technologiques, les nuisances et les pollutions pour le territoire de Rennes Métropole vise à répondre à l'enjeu majeur suivant : faire du territoire un lieu de vie sûr et préservant l'avenir en maîtrisant les risques technologiques et naturels.

Les principaux leviers d'action du PLUi pour y répondre sont les suivant :

- Les moyens mis en œuvre pour préserver les populations soumises aux risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain,
- La maîtrise de l'exposition des populations aux risques technologiques principalement dus au profil économique du territoire.

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux :

- Le PLUi permet-il de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels (hors inondation) ?
- Comment sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques technologiques, nuisances et pollutions issues des activités industrielles ?
- Quelle est la démarche d'urbanisme favorable à la santé suivie par le PLUi ?

Le règlement et le zonage concourent de manière complémentaire à produire les incidences présentées ci-après.

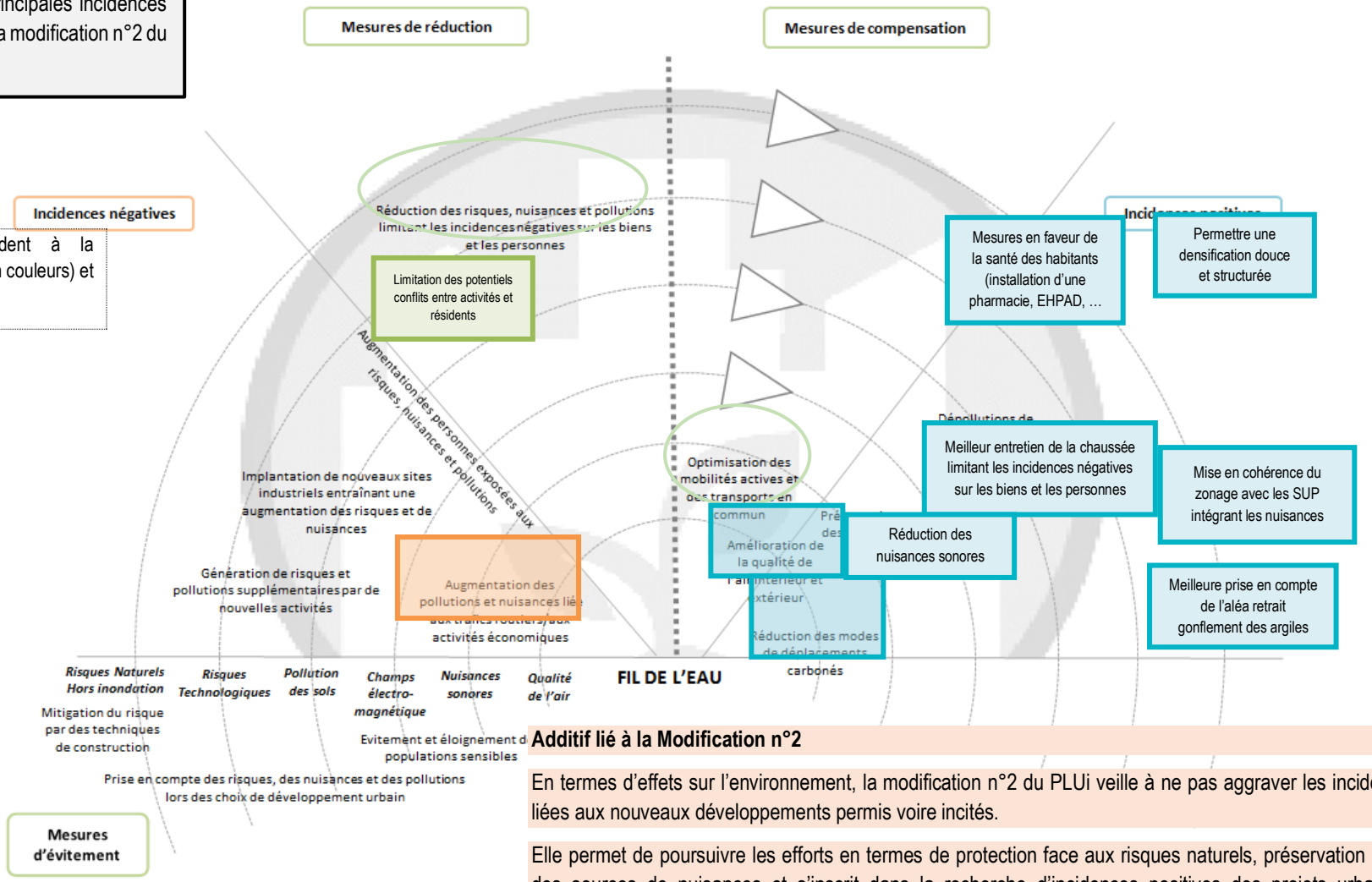
Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
NUISANCES SONORES / QUALITE DE L'AIR			
Incidences positives attendues			
[+] Amélioration de la qualité de l'air intérieur et extérieur	/	/	La modification n°2 autorise les systèmes de climatisation sous condition d'être complémentaires à un système de rafraichissement collectif passif et si sourcés par une énergie renouvelable. Cela permettra une double amélioration de la qualité de l'air, à la fois en intérieur par le système de climatisation et à l'extérieur par le fait de consommer moins d'énergie et donc de rejeter moins d'émissions de carbone.
[+] Réduction des risques et nuisances	/	/	La modification n°2 interdit la nouvelle sous-destination Cuisines dédiées à la vente en ligne dans les secteurs où il y a un risque de nuisances liées aux livraisons.
RISQUES TECHNOLOGIQUES			
Incidences positives attendues			
[+] Meilleur entretien de la chaussée limitant les incidences négatives sur les biens et les personnes	/	/	La modification n°2 autorise les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, réseaux d'intérêt collectifs, ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières. Cela permettra un meilleur entretien de la chaussée et ainsi potentiellement une diminution de certains risques d'accidents.

Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Mise en cohérence du zonage avec les SUP intégrant les nuisances	/	/	La modification n°2 interdit les annexes en limite des voies SNCF de manière à mettre le PLUi en cohérence avec la servitude d'utilité publique qui s'applique indépendamment de la règle fixée par le PLUi.
RISQUES NATURELS			
Incidences positives attendues			
[+] Meilleur prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles	/	Modification des plans thématiques "Santé-risques-Sécurité / Mouvement de terrain" sur la base de l'étude réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) en 2023. Ces modifications concernent les communes de Pont-Péan, Bruz, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Saint-Jacques de-la Lande et Laillé	Mise à jour de l'OAP Santé, climat, énergie.
[+] Meilleure prise en compte du risque inondation	/	Ajout d'une nouvelle zone inondable hors Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) au plan de zonage du règlement graphique le long de l'Orson sur les communes de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche	Amélioration de la prise en compte du risque inondation hors PPRi avec des autorisations et des prescriptions suivant les secteurs.

Schéma de synthèse des incidences : Garantir un environnement sain en limitant les émissions et l'exposition de la population aux nuisances, risques et pollutions

En encadré coloré, les principales incidences et mesures attendues de la modification n°2 du PLUi.

Les autres incidences correspondent à la modification n°1 du PLUi (entourées en couleurs) et l'élaboration du PLUi.



Additif lié à la Modification n°2

En termes d'effets sur l'environnement, la modification n°2 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements permis voire incités.

Elle permet de poursuivre les efforts en termes de protection face aux risques naturels, préservation de la population des sources de nuisances et s'inscrit dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la préservation d'un environnement sain.

Analyse des incidences Natura 2000

Ce volet vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de modification du PLUi de Rennes Métropole sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 situé sur le territoire, à savoir, la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du "Complexe forestier Rennes-Liffré, étang et landes d'Ouée, forêt de Haute Sève" (FR5300025) situé sur les communes de Betton, Saint-Sulpice-La-Forêt et Thorigné-Fouillard.

L'analyse reprend et met à jour l'évaluation des incidences N2000 du PLUi.

Site Natura 2000 ZSC "Complexe forestier Rennes-Liffré, étang et landes d'Ouée, forêt de Haute Sève"

Description du site Natura 2000

Un des deux grands massifs boisés du département, le massif des Marches de Bretagne, est le deuxième en taille après celui de Paimpont. Ce site se localise sur les communes de Betton, Saint-Sulpice-La-Forêt et Thorigné-Fouillard. Il accueille de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liées aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce forestière ou bocagère liée à la présence de Chênes pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe 1 de la directive "79 / 409/CEE Oiseaux" tel que l'Engoulevent d'Europe, le Pic noir et le Pic mar. Deux espèces de Chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également ce massif forestier : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leurs aires françaises.

Le document d'objectif a été réalisé et approuvé pour ce site (DocOb validé en 2004 mis à jour en 2019).

Habitats et espèces végétales d'intérêt communautaire présents sur le territoire de Rennes Métropole

Code Natura 2000 (code Eur15)	Intitulé Directive "Habitat" (* habitat prioritaire)	Localisation de l'habitat sur Rennes Métropole[3]
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	-
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	Cet habitat est présent, son intérêt communautaire dépend de son état de conservation
4020	Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix *	Deux landes humides d'intérêt communautaire sont recensées sur la Rennes Métropole (Pont-Péan / Saint-Sulpice-la-Forêt)
4030	Landes sèches européennes	Plusieurs landes d'intérêt communautaire sont recensées sur la Rennes Métropole
7110	Tourbières hautes actives *	-
7140	Tourbières de transition et tremblantes	-
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)	Cet habitat est présent, son intérêt communautaire dépend de son état de conservation
9130	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	Cet habitat est présent, son intérêt communautaire dépend de son état de conservation

Une espèce végétale est considérée comme d'intérêt communautaire au titre de la "directive habitat" (FSD 2012).

Nom scientifique	**Nom vernaculaire**	**Code Natura 2000**
Luronium natans	Flûteau nageant	1831

[3] Source : habitats naturels des MNIE (Audiar, 2016)

Espèces faunistiques d'intérêt communautaire présentes sur le territoire de Rennes Métropole

Huit espèces avifaunistiques d'intérêt communautaire au titre de la directive "Oiseaux" (annexe I) sont présentes sur ce site Natura 2000 (FSD, 2012).

Nom scientifique	**Nom vernaculaire**	**Présence de l'espèce sur la commune**
Oiseaux (annexe 1 directive habitat)		
Pernis apivorus	Bondrée apivore (nicheur certain)	Espèce forestière. Des individus ont été observés en période de reproduction sur les communes de Cesson-Sévigné, Laillé, Pacé et Saint-Gilles
Circus cyaneus	Busard Saint-Martin (nicheur certain)	Espèce des landes et parcelles boisés en régénération. Des individus ont été observés en période de reproduction sur la commune de Bourgbarré
Alcedo atthis	Martin pêcheur (nicheur certain)	Espèce se reproduisant au sein des berges de la Vilaine sur la commune de Rennes. Potentiellement sur d'autres zones humides de la commune
Dryocopus martius	Pic noir (nicheur certain)	Espèce forestière observé ponctuellement au sein des grands parcs rennais. Reproduction, à ce jour, seulement connue sur la commune de Laillé
Sylvia undata	Fauvette pitchou (nicheur certain)	Espèce des landes à ajoncs. Espèce nicheuse sur la commune de Le Verger
Caprimulgus europaeus	Engoulevent d'Europe (nicheur certain)	Espèce des landes et parcelles boisés en régénération. Espèce observée en période de reproduction sur les communes de Betton et Laillé
Dendrocopos medius	Pic mar (nicheur certain)	Espèce forestière en période de reproduction sur les communes de Bruz, Chavagne, Laillé, Mordelles, Le Rheu, Saint-Gilles et Vern-sur-Seiche
Picus canus	Pic cendré (nicheur certain)	Espèce considérée aujourd'hui comme disparue du département



Fauvette pitchou (Biotope)

Dix espèces faunistiques d'intérêt communautaire au titre de la directive "Habitats" (annexe II) sont présentes sur ce site Natura 2000 (FSD, 2012).

Nom scientifique	**Nom vernaculaire**	**Code Natura 2000**	**Présence habitats d'espèce sur Rennes Métropole**
Mammifères			
Myotis becsteinii	Murin de Bechstein	1323	Espèce d'affinité forestière. Non connue sur Rennes métropole
Myotis myotis	Grand Murin	1324	Espèce des milieux boisés ou mixtes. Espèce essentiellement cavernicole. Espèce connue sur Rennes Métropole
Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	1308	Espèce des milieux boisés et bocagers. Utilise également des gîtes anthropiques. Espèce connue sur Rennes métropole
Rhinolophus hipposideros	Petit Rhinolophe	1303	Espèce fréquentant des habitats variés (forêt, parcs et jardins, milieux prairiaux, etc.). Espèce connue sur Rennes Métropole
Amphibiens et reptiles			
Triturus cristatus	Triton crêté	1166	Le Triton Crêté recherche des secteurs bocagers préservés avec la présence de mares favorables. L'espèce est commune sur le territoire
Poissons			
Lampeta planeri	Lamproie de planer	1096	L'espèce est présente sur l'Illet (2014), la Flume à Pacé (2011)
Cottus gobio	Chabot commun	1163	L'espèce est présente sur l'Illet (2014), la Flume à Pacé (2013), La Seiche à Bruz (2013), sur l'Yaigne à Nouvoitou (2013)
Invertébrés			
Lucanus cervus	Lucane cerf-volant	1083	Espèce présente au sein des milieux boisés ou bocagers comprenant des chênes ou des châtaigniers. Espèce commune, sur le territoire.
Cerambyx cerdo	Grand Capricorne	1088	L'espèce est recensée sur le territoire et commune
Calimorpha quadripunctaria	Écaille chinée	1078	Espèce peu exigeante, fréquentant les mosaïques d'habitats. Espèce connue sur Rennes Métropole :

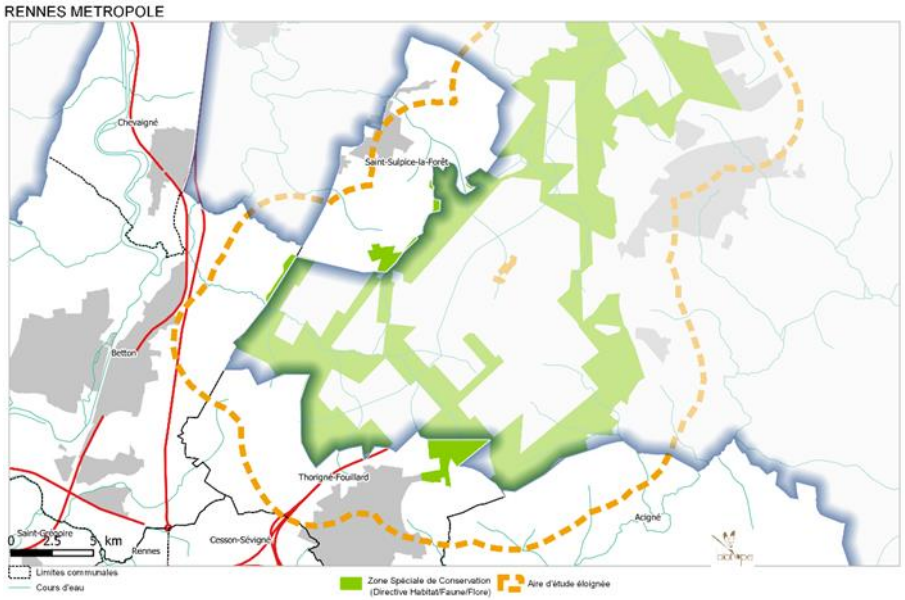


Grand Capricorne (Biotope) Ecaille Chinée (Biotope)

Aire d'étude d'analyse des incidences

Afin d'évaluer à la fois les incidences potentielles directes et indirectes, l'analyse doit être réalisée à différentes échelles :

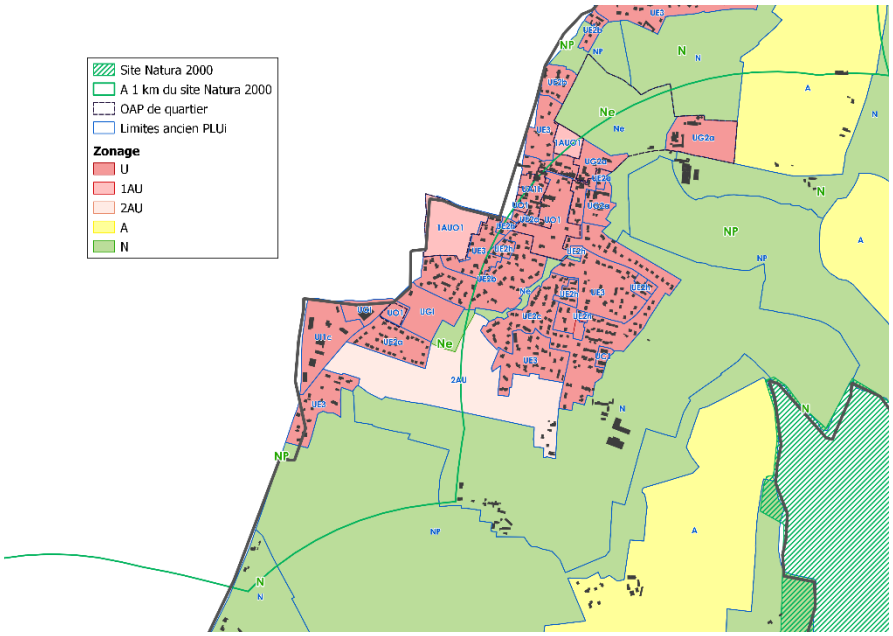
- **Aire d'étude immédiate :** il s'agit des périmètres des sites Natura 2000, dans lesquelles les types de zonage et les prescriptions du PLUi et leurs incidences potentielles directes sont analysées
- **Aire d'étude éloignée :** il s'agit d'une zone tampon de 1,5 km autour des sites Natura 2000, dans laquelle les types de zonage et les prescriptions sont également analysées vis-à-vis de leurs incidences potentielles indirectes.
- **Aire d'étude fonctionnelle :** au-delà de l'aire d'étude éloignée, une analyse de la prise en compte de la fonctionnalité du territoire vis-à-vis des sites Natura 2000 est réalisée : bassins versants, réseau hydrographique, continuités écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue.



Effets de la modification n°2 du PLUi

La modification ne concerne pas le zonage au sein du site Natura 2000 dans le PLUi. Il n'est donc attendu **aucune incidence dans l'aire d'étude immédiate.**

Parmi les zones à urbaniser dans l'aire d'études éloignée, seule la commune de Saint-Sulpice la Forêt est touchée par la modification n°2.



Dans la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt, deux zones 1AU et une zone 2AU sont identifiées comme secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat. Ces secteurs étaient déjà identifiés au PLU en vigueur ainsi qu'au SCoT qui a fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000, par ailleurs elles ne se positionnent pas en continuité du site Natura 2000.

La modification touche les secteurs :

- ZAC de l'Orée de la Forêt : zone 2AU ouverte à l'urbanisation avec un zonage 1AUO1
- Bourg de Saint-Sulpice la Forêt avec modification d'OAP, de hauteurs, de zonage au sein du bourg.

Le secteur Sud de la ZAC Orée de la Forêt présente un enjeu moyen vis-à-vis du site NATURA 2000 "Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève" identifié sur le territoire. En effet, il existe des connexions écologiques (via les haies et les boisements) et hydrauliques (via les cours d'eau) directes entre ce site NATURA 2000 et l'aire d'étude. Les deux sont proches (670 m de distance), sans coupure écologique liée à l'urbanisation et sur le même bassin versant.

Toutefois les inventaires menés en 2018-2019 dans le cadre de l'étude d'impact ne permettent d'identifier ni espèce déterminante du site FR5300025 Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Etang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève sur le secteur ni espèces faisant partie de l'annexe I de la directive européenne « Oiseaux ».

Il est donc pressenti que les modifications ne sont pas susceptibles de modifier les conclusions de l'évaluation Natura 2000 du PLUi approuvé en 2019 en lien avec ce site qui prenaient déjà en compte ces zones à urbaniser et intégraient des mesures de réduction inscrites dans l'OAP communale.

Pour rappel, ces mesures, sont les suivantes :

L'ensemble de ces zones de projets devront répondre aux grandes orientations qui s'appliquent à l'échelle de la commune (OAP Communale) notamment en termes d'amélioration du cadre de vie et valoriser le patrimoine bâti et paysager :

- Mettre en valeur l'identité architecturale du village et de ses monuments
- Conforter et développer les loisirs, en lien avec le patrimoine naturel et bâti
- Offrir un cadre propice au développement des activités de proximité
- S'engager dans la transition énergétique et écologique
- Maintenir une agriculture diversifiée
- Intégrer l'axe vert du village à la forêt et le vallon de la Fresnaye dans la même trame bleue de la commune

Sur cette dernière thématique, l'OAP de la commune précise que les aménagements devront intégrer et développer les connexions écologiques et milieux naturels sensibles dans le projet :

- Au Sud, le site Natura 2000 caractérisé par des lisières et clairières de massifs boisés, tels que le bois du Fayel, et abritant un Milieu Naturel d'Intérêt et un ruisseau qui alimente les étangs de Beauséjour et de Saint-Denis ;
- À l'Est, le bois de Maison Neuve, site Natura 2000 à protéger ;
- Au centre du territoire, le vallon de la Fresnaye qui abrite le ruisseau du même nom, et un chapelet de zones humides et d'étangs (Landrot, Pont Gibourg, …) ;
- Un maillage bocager relativement présent sur l'ensemble du territoire, à préserver pour son intérêt écologique, hydraulique et récréatif (support de cheminements piétons, parfois).

La création de l'OAP sur la ZAC de l'Orée de la Forêt assure la création d'espaces verts et le maintien des haies présentes sur site assurant à terme une trame verte et bleue sur le site. Elle permet également la préservation des haies en lisières assurant des franges urbaines qualitatives et le développement d'itinéraires mobilité douce permettant réaffirmer ces connexions écologiques et à créer des liens avec la nature dans le village, mais aussi à développer des cheminements pour mieux faire découvrir ces sites (dans le respect de leur préservation).

L'ensemble des projets, ainsi que la préservation des milieux sensibles et haies et boisement d'intérêt dessinent la trame verte et bleue de Saint-Sulpice-la-Forêt.

Aire d'étude fonctionnelle : analyse des incidences indirectes potentielles

Bassins versants et réseau hydrographique en lien avec le site Natura 2000

Toute atteinte au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines) peut ainsi avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêts communautaires liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, or Rennes Métropole étant située en aval du site Natura, les incidences de la modification n°2 du PLUi comme celles du PLUi approuvé en 2019 sont nulles.

Autres continuités en lien avec les sites Natura 2000

L'étude sur la trame verte et bleue de Rennes Métropole a permis d'identifier plusieurs grandes continuités écologiques en lien avec le site Natura 2000, en amont de l'élaboration du PLUi. Certains choix de zonage ont ainsi pu être orientés pour répondre aux enjeux de préservation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue, et indirectement maintenir les échanges avec le site Natura 2000.

En conclusion, au stade du PLUi, compte tenu des mesures intégrées, il n'est pas identifié d'incidences potentielles spécifiques directes ou indirectes sur les enjeux Natura 2000, habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 Complexe forestier Rennes-Liffré, étang et landes d'Ouée, forêt de Haute Sève. Cette conclusion n'exclut pas la possibilité pour le projet de faire l'objet d'une évaluation d'incidence Natura 2000 au titre du L. 414-4 IV bis, devant conclure à l'absence d'incidences significatives ou faire l'objet d'une procédure dérogatoire au titre de l'article 6.4 de la directive Habitats (R. 414.23. IV CE) c'est-à-dire :

- **justifier de l'absence de solutions alternatives**
- **démontrer le caractère impératif d'intérêt public majeur du projet**
- **faire proposition de mesures compensatoires indépendantes du projet en lui-même.**

Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement nationaux, communautaires ou internationaux

Objectifs en matière de protection de la biodiversité

Cadre des objectifs internationaux	- Convention de la diversité biologie (sommet de Rio, 1992) - Objectif biodiversité et initiative Countdown 2010 (sommet de Johannesburg, 2010)
Cadre des objectifs européens	- **Les directives européennes dites "Habitats" et "Oiseaux"**, respectivement Directive n°92/43/CE du 21 mai 1992 et Directive n°79/409/CE du 2 avril 1979
Cadre des objectifs nationaux	- La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues des **Lois Grenelle de l'Environnement**, - La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages - Plan biodiversité 4 juillet 2018 : "zéro artificialisation nette" (à atteindre à l'horizon 2050) - Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : ▪ Diviser per deux, dans les 10 prochaines années, l'artificialisation des sols par rapport à ce qu'elle a été pendant les 10 dernières années ; ▪ Poursuivre l'objectif (sans fixer d'échéance) avec des paliers tous les 10 ans ; ▪ Mise à jour de l'ensemble des documents d'urbanisme et d'aménagement (SRADDET, SCoT, PLUi) pour intégrer l'objectif.

La modification n°2 du PLUi ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD, elles-mêmes respectant les objectifs de protection de l'environnement

La modification n°2 reste bien dans les objectifs retenus par le PLUi, en renforce les dispositions en traduisant la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole et donc répond aux objectifs de protection de la biodiversité. Elle a intégré au cours de son élaboration par ailleurs des premiers éléments de réflexions sur l'objectif du Zéro Artificialisation Nette issus de la loi Climat et Résilience, dans l'attente de la mise en compatibilité du SRADDET et du SCoT qui doivent en fixer le cadre.

Objectifs en matière de gestion de la ressource en eau

Cadre des objectifs internationaux	Objectif 6 : Garantir l'accès de tous à l'eau, l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau parmi les **17 Objectifs de Développement Durable d'ici 2030 : Eau propre et assainissement de l'OMS**
Cadre des objectifs européens	**La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000** a établi un cadre pour une politique communautaire de l'eau et renforce les principes de gestion de l'eau par bassin versant hydrographique déjà adoptés par la législation française avec les SDAGE et les SAGE. Elle affirme l'objectif ambitieux d'atteindre **un bon état des masses d'eau superficielle et souterraine à l'horizon 2015.** Transposée en droit français en 2004, elle s'est traduite par la révision du SDAGE. L'actuelle mise à jour de ces documents permet d'établir les nouveaux objectifs à l'horizon 2027.
Cadre des objectifs nationaux	**La loi sur l'eau de janvier 1992** a instauré une gestion globale à l'échelle des bassins versants et ses principaux outils de planification et de gestion (les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE, et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux - SAGE) en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. **La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006** transpose en droit français la directive cadre européenne sur l'eau d'octobre 2000.

La modification n°2 du PLUi ne modifie la réponse aux grands objectifs en matière de gestion de la ressource en eau, tout en renforçant les dispositions de préservation de la ressource en eau en cohérence avec la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole...

Objectifs en matière de transition énergétique

Cadre des objectifs internationaux	- **Le Protocole de Kyoto** traduit dans les lois Grenelles de l'environnement en faveur d'une réduction des besoins énergétiques d'ici 2020 : ▪ Réduire de 20% les émissions de gaz à effet-de-serre à l'horizon 2020 ; ▪ Améliorer de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020, en généralisant les bâtiments à énergie positive et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments existants ; ▪ Porter la part d'énergie renouvelable à 23% de la consommation d'énergie finale en 2020 ; ▪ Atteindre le Facteur 4 à l'horizon 2050, soit une réduction par 4 des émissions de gaz à effet-de-serre d'ici 2050, ce qui correspond à la traduction française du protocole de Kyoto. - **Les Accords de Paris sur le Climat** signés le 12 décembre 2015 et entrés en vigueur le 4 novembre 2016 visent à : ▪ Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et si possible de viser à poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5 °C ; ▪ Désinvestir des énergies fossiles ; ▪ Atteindre la neutralité carbone : diminuer les émissions de GES pour que, dans la deuxième partie du siècle, elles soient compensées par les puits de carbone.

Cadre des objectifs européens	- **Le Paquet Énergie Climat**, adopté le 24 octobre 2014 fixe différents objectifs : ▪ Réduire les émissions de gaz à effet-de-serre de 40 % en 2030, par rapport à 1990, en posant un cadre contraignant au niveau européen et une répartition de l'effort entre États membres ; ▪ Augmenter à 27 % la part des énergies renouvelables consommée dans l'UE en contraignant au niveau européen, et laissant la répartition entre États membres ; ▪ Viser un objectif indicatif de nouvelles économies d'énergie de +27 % au plan européen.
Cadre des objectifs nationaux	- **La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTEPCV),** adoptée le 17 aout 2015, porte de nouveaux objectifs communs plus ambitieux à long termes : ▪ Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990 ; ▪ Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ; ▪ Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ; ▪ Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ; ▪ Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ; ▪ Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.
	- **La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 23 août 2021 :** ▪ Baisse d'au moins 40% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 1990 ; ▪ Renforcement régulation de la publicité, notamment en interdisant la publicité pour les énergies fossiles ; ▪ Favoriser le développement des énergies renouvelables ▪ Amplifier la mutation des déplacements du quotidien ; promotion des alternatives à la voiture individuelle et la transition vers un parc de véhicules moins carbonés - **La loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables** ▪ Planifier avec les élus locaux le déploiement des énergies renouvelables dans les territoires ▪ Simplifier les procédures d'autorisation des projets d'énergies renouvelables ▪ Mobiliser les espaces déjà artificialisés pour le développement des énergies renouvelables ▪ Partager la valeur des projets d'énergies renouvelables avec les territoires qui les accueillent.

La modification n°2 du PLUi s'inscrit bien dans ses objectifs et poursuit la mise en œuvre de la stratégie du PCAET de la Métropole afin de respecter les grands objectifs nationaux et internationaux chiffrés. Il renforce les exigences en matière de performance énergétique et intègre également les obligations de la loi Climat et Résilience en matière de dispositifs d'énergies renouvelables en permettant leur installation au sein des marges de recul Loi Barnier.

Objectifs en matière de santé publique

Cadre des objectifs internationaux	**Charte d'Ottawa pour la Santé en 1986 / Programme et Réseau "Ville Santé" de l'OMS dès 1987**. Programme complété par l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique (EHESP) qui définit un cadre de références composé de 7 axes d'action : - Réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères - Promouvoir les comportements de vie sains des individus - Contribuer à changer le cadre de vie - Identifier et réduire les inégalités de santé - Soulever et gérer, autant que possible, les antagonismes et les possibles synergies entre les différentes politiques publiques (environnementales, d'aménagement, de santé...) - Mettre en place des stratégies favorisant l'intersectorialité et l'implication de l'ensemble des acteurs, y compris les citoyens - Penser un projet adaptable, prendre en compte l'évolution des comportements et modes de vie (12 m²/hab d'espaces verts selon OMS)
Cadre des objectifs européens	**Consensus de Göteborg en 1999** (WHO Regional Office for Europe, 1999) qui intègre les principes et les valeurs portés à la fois par la santé environnementale, la promotion de la santé et la lutte contre les inégalités sociales de santé Directive n°2008/50/CE du 21/05/08 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe + Directive n°2004/107/CE du 15/12/04 : Ces directives fixent différents types de valeurs, notamment des valeurs limites correspondant à des valeurs de concentration qui ne peuvent être dépassées que pendant une durée limitée des valeurs cibles qui correspondent aux concentrations pour lesquelles les effets sur la santé sont négligeables et vers lesquelles il faudrait tendre en tout point du territoire urbanisé
Cadre des objectifs nationaux	**Les objectifs de la Loi TEPCV** visent notamment à réduire de 10% par habitant la production de déchets ménagers et assimilés aux horizons 2020 et 2025, orienter vers la valorisation matière (notamment organique) 55% des déchets non dangereux non inertes à l'horizon 2020 et 65 % en 2025, orienter vers la valorisation à 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics, réduire de 30% les quantités de déchets non dangereux admis en installation de stockage en 2020 et de 50 % en 2025. La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : - Accompagner la transformation du modèle alimentaire et agricole français en diminuant les émissions de gaz à effet de serre du secteur agricole et en soutenant le développement de l'agroécologie. - Soutien à une alimentation plus saine et plus locale : expérimentation de menus végétariens quotidiens dans les cantines et extension des dispositions de la loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous (dite « EGAlim ») à la restauration collective privée qui devra proposer au moins 50 % de produits de qualité et durables, dont au moins 20 % de produits biologiques, en 2025.

La modification n°2 du PLUi ne modifie la réponse aux grands objectifs en matière de gestion de santé publique.

Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans, suivi et méthodologie

Compatibilité du PLUi modifié

Documents, plans et programmes de rang équivalent

L'article L131-5 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Le PCAET de la Métropole approuvé le 4 avril 2019

Face à des émissions de gaz à effet de serre évaluées à 1,9 million de tonnes équivalent CO2, le PCAET de Rennes Métropole à pour ambitions de diviser par deux ces émissions par habitant, et de garantir aux habitants, notamment les plus sensibles, un cadre de vie propice à la santé et au bien-être.

La modification du PLUi intègre les nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération des ENR et renforce les effets du PLUi au regard du développement de la production d'énergie renouvelable. Elle assure également la protection d'éléments boisés permettant de stocker le carbone. Le PLUi modifié reste bien compatible avec le PCAET.

Documents, plans et programmes de rang supérieur

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi) doit être compatible ou doit prendre en compte un certain nombre de **documents, plans et programmes de rang supérieur** :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 soit le SCoT approuvé le 29/05/2015

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, **le SCoT constitue le document de référence intégrateur** pour justifier la compatibilité du PLUi avec ces plans ou leur prise en compte le cas échéant.

La compatibilité du PLUi modifié avec les documents adoptés ou approuvés après l'approbation du SCoT soit les documents ci-après est donc vérifiée. Le Pays de Rennes par sa délibération du 15 novembre 2022 a décidé la mise en révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ; une modification simplifiée ZAN et une modification n°3 dédiée au commerce sont également menées en parallèle. Pour la modification n°2 du PLUi, ces adaptations du SCoT ne sont pas assez avancées pour pouvoir être intégrées dans le PLUi.

Le SCoT prévoit à travers son Document d'orientations et d'objectifs plusieurs principes paysagers de protection et de valorisation de la ville archipel (protéger le cadre environnemental et paysager, valoriser et maintenir les alternances villes/campagnes etc). Ainsi, le PLUi traduit ces objectifs à travers plusieurs protections paysagères, qui existent désormais au PLUi, telle que les Espaces Boisés Classés et Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), les champs urbains, les haies etc.

Le SCoT affiche également des objectifs de réduction des surfaces consommées. En 2018 le potentiel est estimé à 3,65% du territoire, soit environ 5 116ha, que le PLUi vise à respecter à son échelle. En particulier, la modification n°2 du PLUi veille à ne pas obérer la future trajectoire ZAN qui sera à définir avant février 2028. Le SCoT prend en compte les objectifs du SRADDET et les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le PLUi modifié est donc bien compatible avec le SCoT.

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983

La Métropole n'est pas concernée.

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports soit le PDU de la Métropole approuvé le 30/01/2020

L'objectif principal du PDU est de développer les offres alternatives à la voiture individuelle. Sa mise en œuvre se poursuit à travers les projets de mobilité mis en place à l'échelle des secteurs de projets par les OAP, ainsi que les règles de stationnement adaptées. Le PLUi modifié respecte comme le PLUi approuvé en vigueur les grandes dispositions et est bien compatible avec le PDU.

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation soit le PLH de la Métropole adopté le 21/12/2023

La modification du PLUi permet, voire facilite, la création de logement et participe à la réalisation des objectifs chiffrés du PLH, notamment à travers les augmentations de constructibilité facilitant le renouvellement urbain et la densification des tissus urbanisés déjà constitués et l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs classés en 2AU. Il traduit également les orientations du PLH en matière de mixité sociale, de prise en compte du vieillissement et d'accueil des Gens du Voyage. Le PLUi modifié respecte comme le PLUi approuvé en vigueur les grandes dispositions et est bien compatible avec le PLH.

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4

La Métropole n'est pas concernée.

Par ailleurs il est vérifié la compatibilité avec les documents adoptés ou approuvés depuis l'approbation du SCoT, avec lesquels le SCoT doit être compatible et qui s'imposent à la modification du PLUi.

6° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II

La Métropole n'est pas concernée.

7° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables : soit le SRADDET approuvé le 16 mars 2021

Le SRADDET Loire Bretagne fixe plusieurs objectifs à l'horizon 2040 et une trajectoire de réduction de 50% de l'artificialisation par habitant d'ici 2030, de 75% d'ici 2035 et de 100% d'ici 2040. Le SRADDET impose aux SCoT de privilégier le renouvellement urbain et de développer une stratégie de réduction globale de la consommation foncière avec remise en état naturel ou agricole, requalification des friches, et densification.

En s'inscrivant en compatibilité avec le SCoT et en veillant à ne pas obérer la future trajectoire ZAN, Le PLUi modifié respecte comme le PLUi approuvé en vigueur les grandes dispositions et est bien compatible avec le SRADDET.

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement : soit le SDAGE 2022-2027 adopté le 3 mars 2022

Le SDAGE prévoit des mesures sur les pollutions ponctuelles, les macropolluants, pollutions microbiologiques, les pollutions diffuses, la gestion quantitative, une gestion collective pour l'irrigation agricole, des dispositifs d'économie d'eau, de réduction de l'impact hydrologique des plans d'eau, sur les milieux aquatiques, les continuités écologiques, les plans d'eau et les zones humides. Ainsi le PLUi est compatible avec le SDAGE 2022-2027 dans la mesure où il prévoit des mesures d'interdiction de certains matériaux comme le plastique pour les clôtures, ou des principes d'économie d'eau pour les projets de développement urbain.

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement : soient les SAGE : le SAGE Vilaine, adopté le 02/07/2015 (en cours de révision), SAGE Rance, approuvé le 09/12/2023

Les règles sont de protéger les zones humides de la destruction, d'interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau, d'interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées, d'interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports, d'interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage, de mettre en conformité les prélèvements existants, et de créer de nouveaux plans d'eau de loisirs.

La modification du PLUi renforce encore la protection des zones humides en définissant des dispositions plus exigeantes que celles des SAGE. Le PLUi modifié respecte comme le PLUi approuvé en vigueur les grandes dispositions et est bien compatible avec les SAGE.

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article : soit le PGRI 2022-2027 adopté le 3 mars 2022

Le PGRI fixe des objectifs et des dispositions générales pour gérer les risques inondation. Il définit ainsi les plus hautes eaux connues ou un évènement moyen d'occurrence centennale. Les objectifs sont de préserver les capacités d'écoulement des crues et les zones d'expansion des crues, de planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque, de réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable, d'intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale, d'améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation, de préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ainsi le PLUi est compatible avec le PGRI dans la mesure où il intègre des zones inondables hors PPRi, et qu'il prévoit des installations pour favoriser l'écoulement des eaux comme les clôtures perméables en zone N.

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4

La Métropole n'est pas concernée.

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement : soit le SRC adopté le 30/01/2020

Les cinq grands enjeux retenus sont : des territoires approvisionnés en matériaux de manière durable, une gestion durable de la ressource, un patrimoine naturel et culturel préservé, la santé et le cadre de vie préservés, une remise en état et un réaménagement s'inscrivant dans le développement durable. Le SRC établit 9 dispositions et 3 recommandations à prendre en compte dans le PLUi.

Le PLUi modifié respecte comme le PLUi approuvé en vigueur les grandes dispositions et est bien compatible avec le SRC.

13° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement : soit le SRCE adopté le 02/11/2015

Voir le SRADDET ci-avant qui intègre le SRCE

14° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation

La Métropole n'est pas concernée.

15° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement

La Métropole n'est pas concernée.

16° Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPEB) 2022-2026

Le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) a été adopté pour la période 2022-2026, il définit les mesures de réduction de l'exposition au bruit des habitants, en particulier le long des axes routiers gérés par Rennes Métropole. Le nouveau Plan a été intégré au tome 3 du PLUi. La modification n'entraine pas une augmentation des personnes au sein des zones soumises aux nuisances sonores identifiées au PPBE.

Le PLUi modifié est donc bien compatible avec le PPBE 2022-2026.

Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement littéral

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Campagne	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones A, N et NP	Limiter les changements de destination du PBIL pour la création de logement de tiers dans le but de favoriser le maintien et la reprise des activités agricoles : allonger la durée de 3 à 5 ans et la distance de 100 à 200 m	[+] Les incidences positives attendues	[+] Préservation des activités agro-pastorales				
Campagne	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones A, N et NP	Réduire la taille des annexes des logements (60 m² piscines comprises)	[+] Les incidences positives attendues		[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces	[+] Mise en place de principes visant à limiter l'impact sur la ressource en eau		
Campagne	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les secteurs	Création d'un nouveau type de STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectifs nécessaires à la gestion des ENAF	[+] Les incidences positives attendues	[+] Amélioration de l'entretien des espaces agricoles et naturels	[+] Amélioration de l'entretien des espaces agricoles et naturels			
Campagne	Titre V-Règles spécifiques aux zones Zones A et N : Emprise au sol des constructions	Ajout de l'emprise au sol maximale pour les STECAL loisirs-tourisme (Al et Nl), STECAL diversification des activités agricoles (Aa et Na) et STECAL équipement d'intérêt collectif (Aeq) au cas par cas en fonction des projets. Ajout de l'emprise au sol maximale pour les STECAL gens du voyage	[+] Les incidences positives attendues	[+] Limitation de l'emprise au sol				

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Campagne	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones A, N et NP	Autoriser des annexes et extensions jusqu'à 40 m² d'emprise au sol sans DECI (20 m² actuellement) = Mise en cohérence du PLUi avec le nouveau RD DECI	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives potentielles [R] Les mesures d'évitement et de réduction	[-] Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liés au développement urbain et économique [R] Mise en place de principes de développement limitant la consommation d'espaces : Surface doublée par rapport à la règle antérieur mais qui reste limitée.				
Campagne	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones A, N et NP	Intégrer les mêmes conditions (surface minimale, distance,…) que le logement pour la création de restaurant par changement de destination du PBIL	[+] Les incidences positives attendues	[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti sans transformation du patrimoine bâti remarquable				
Clotures	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 6.2 Clôtures	Intégrer l'obligation de respecter les dispositions de l'art. L372-1 CE pour les clôtures concernées en zone N et NP (implantation à 30 cm du sol, H limitée à 1,20 m,…)	[+] Les incidences positives attendues		[+] Limiter l'engrillagement des espaces naturels [+] Permettre la libre circulation des animaux sauvages			
Commerce	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Intégrer la nouvelle sous-destination Cuisines dédiées à la vente en ligne et les interdire dans les secteurs où il y a un risque de rupture du linéaire commercial et/ou nuisances liées aux livraisons	[+] Les incidences positives attendues					[+] Réduction des nuisances sonores
Commerce	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 4. Qualité architecturale des constructions	Fixer une règle pour limiter l'opacité des vitrines des activités commerciales et de services afin de maintenir une part importante de transparence dans le but de concilier la préservation du cadre de vie avec l'attractivité économique	[+] Les incidences positives attendues	[+] Traitement qualitatif des bâtiments pour une meilleure préservation du cadre de vie				

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Commerce	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 2. Hauteur des constructions	Hauteur des RDC dans les centralités indiqués par un symbole R* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux : Remplacer la profondeur de la bande de 20 m à l'intérieure de laquelle s'applique une hauteur minimale de 3,50 m pour les rez-de-chaussée par la profondeur de la bande d'implantation de la zone concernée	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale					
Destinations	Titre III-Légende du règlement graphique Marges de recul applicables le long de certaines voies	Autoriser les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, réseaux d'intérêt collectifs, ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières	[+] Les incidences positives attendues					[+] Meilleur entretien de la chaussée limitant les incidences négatives sur les biens et les personnes
Destinations	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans toutes les zones	Autoriser les annexes des constructions existantes dont la destination est interdite en les limitant à 60 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur	[-] Les incidences négatives potentielles [R] Les mesures d'évitement et de réduction	[-] Annexes pouvant dénaturer l'aspect paysager de la zone [R] Annexes à emprise au sol et hauteur limitées				
Eau	Titre III-Légende du règlement graphique 3.6 Zones humides	Renforcer la protection des zones humides : restreindre plus fortement les possibilités de réduction ou suppression des zones humides et renforcer les compensations	[+] Les incidences positives attendues	[+] Préservation des paysages de zones humides	[+] Meilleure prise en compte de la protection des zones humides			
Eau	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 8.2 Gestion des eaux pluviales	En cas de pompage, le rejet des eaux de drainage des sous-sols doit être rejeté vers le milieu naturel	[+] Les incidences positives attendues			[+] Amélioration de la quantité et de la qualité de la ressource		
Eau	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Encadrer le volume des piscines et obliger à un système de couverture et de récupération des eaux de pluie pour alimenter le bassin	[+] Les incidences positives attendues			[+] Economie de la ressource en eau		

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Eau	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 8.2 Gestion des eaux pluviales	Récupération des eaux pluviales de toiture: imposer la mise en place d'une cuve pour les constructions neuves de logements, bureaux, industrie, entrepôt, commerce de gros et équipement d'intérêt collectif	[+] Les incidences positives attendues			[+] Économie de la ressource en eau		
Eau	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 8.2 Gestion des eaux pluviales	Clarification de la règle pour faciliter sa compréhension	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale					
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Volet atténuation pour les destinations Logement et Hébergement : 1 règle imposée parmi 3 choix - Isoler + : Bbio en vigueur-15% - Produire de l'énergie : ENR en toiture calculé sur base de 20% de l'emprise au sol ou 0,25 m² de capteurs en cas de solaire thermique - Construction bas carbone : seuil 2025 -5%	[+] Les incidences positives attendues				[+] Optimisation des besoins énergétiques des nouveaux bâtiments [+] Réduction de la dépendance aux énergies fossiles et développement des énergies renouvelables	
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Volet atténuation pour la destination Bureaux : 1 règle imposée pour les bureaux ≥ 500 m² SP : 5 critères du niveau passif + 1 règle imposée parmi 2 choix : - Produire de l'énergie : Bâtiments > 500 m² d'emprise au sol = seuil de la loi +10 pts = 40% en 2025 ; 50% à partir 1 er juil. 2026; 60% à partir 1er juil. 2028 et Bâtiments < 500 m² d'emprise au sol = ENR en toiture calculé sur base de 20% de l'emprise au sol - Construction bas carbone : seuil 2025 -5%	[+] Les incidences positives attendues				[+] Optimisation des besoins énergétiques des nouveaux bâtiments [+] Réduction de la dépendance aux énergies fossiles et développement des énergies renouvelables	

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Volet atténuation pour la destination Commerces, Entrepôts , Industrie, Équipements d'intérêt collectif : 1 règle imposée parmi 2 choix : - Produire de l'énergie : Bâtiments > 500 m² d'emprise au sol = seuil de la loi +10pts = 40% en 2025 ; 50% à partir 1 er juil. 2026; 60% à partir 1er juil. 2028 et Bâtiments < 500 m² d'emprise au sol = ENR en toiture calculé sur base de 20% de l'emprise au sol - Construction bas carbone : seuil 2025 - 5% Bâtiments agricoles (hors serres) ≥ 700 m² d'emprise au sol = ENR en toiture calculé sur base de 20% de l'emprise au sol	[+] Les incidences positives attendues				[+] Optimisation des besoins énergétiques des nouveaux bâtiments [+] Réduction de la dépendance aux énergies fossiles et développement des énergies renouvelables	
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Réduire l'indicateur d'inconfort estival (DH) de la RE2020 à 250 pour les logements, hébergements et bureaux	[+] Les incidences positives attendues				[+] Amélioration des performances énergétiques du bâti	
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Pour les toutes les destinations, autoriser les systèmes de climatisation sous condition d'être complémentaires à un système de rafraichissement collectif passif et si sourcée par une énergie renouvelable	[+] Les incidences positives attendues				[+] Valorisation des dispositifs économes en énergies	[+] Amélioration de la qualité de l'air intérieur et extérieur
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Suppression règle 5.1 car la loi s'applique désormais	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale (enjeux pris en compte en dehors du document d'urbanisme)					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 6.1 Végétalisation	Supprimer l'obligation de planter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement sur les parkings concernés par l'obligation d'ombrage par la végétalisation ou des ombrières photovoltaïques	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures d'évitement et de réduction**		**[-]** Renforcement des éléments fragmentant du territoire **[R]** Incidence limitée car la plantation d'arbres est maintenue pour les parkings de moins de 500m² **[R]** Pour les parkings de plus de 500m², une végétalisation favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sera imposée si le parking ne dispose pas d'ombrières photovoltaiques.			
Energie-Climat	Titre III-Légende du règlement graphique Failles	Limiter effet canyon urbain : possibilité d'imposer des failles dans le bâti dans le cas de linéaire terrain de + 25 m	**[+] Les incidences positives attendues**				**[+]** Limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain	
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 4. Qualité architecturale des constructions	Renforcer le dispositif des espaces extérieurs pour la sous-destination Hébergement : espace extérieur privatif sur 1/3 des hébergements selon des dimensions moindres que les Logements	**[+] Les incidences positives attendues**	**[+]** Amélioration du cadre de vie				
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 5. Performances énergétiques et environnementales	Recommander l'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire est à privilégier pour les façades et sols les plus exposés	**[+] Les incidences positives attendues**				**[+]** Valorisation des principes bioclimatiques notamment en matière de luminosité	

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Energie-Climat	Titre III-Légende du règlement graphique Marges de recul L111-6 et L111-8 CU	Intégrer les nouvelles dispositions de la loi pour l'accélération des énergies renouvelables qui s'applique indépendamment du PLUi : autoriser les infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des continuités écologiques	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures d'évitement et de réduction**	[-] Possible développement de projets entrainant destruction et/ou perturbation des paysages [R] Infrastructures ENR autorisées que sous condition de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques	[-] Possible développement de projets entrainant destruction et/ou perturbation des milieux naturels [R] Infrastructures ENR autorisées que sous condition de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques		[+] Développement des énergies renouvelables et de valorisation	
Energie-Climat	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 1. Implantation des constructions 2. Hauteur des constructions 6. Végétalisation 7. Stationnement	Créer une règle alternative facilitant la surélévation des constructions existantes dans le respect des règles maximales de hauteur sous condition d'amélioration globale des performances énergétiques et/ou patrimoniales du bâti et/ou d'accessibilité des logements (permet une dérogation aux règles de sommet, implantation et coefficient de végétalisation)	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives potentielles** **[R] Les mesures d'évitement et de réduction**	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces [-] Suppression de perspectives paysagères [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[-] Dérogation aux règles de coefficient de végétalisation [R] Dérogation limitée (pour escalier, ascenseur, coursive, ainsi que pour la réalisation de locaux pour les vélos).		[+] Amélioration de la performance énergétique du bâti	
Equipements	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 8. Equipements et réseaux	Clarifier la règle d'intégration des réseaux divers en précisant qu'elle ne s'applique qu'aux constructions neuves	**Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale**					
Equipements	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 8. Equipements et réseaux	Ajuster la règle de collecte des déchets au regard des évolutions de tri des déchets alimentaires	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Amélioration de la gestion des déchets	
Formes urbaines	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 1. Implantation des constructions	Interdire les annexes à moins de 2 m de la limite des voies SNCF de manière à mettre le PLUi en cohérence avec la servitude d'utilité publique qui s'applique indépendamment de la règle fixée par le PLUi.	**[+] Les incidences positives attendues**					[+] Mise en cohérence du zonage avec les SUP intégrant les nuisances

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Formes urbaines	Titre V-Règles spécifiques aux zones UB1 et UD1	Zones UB1 et UD1 : Faciliter l'implantation de constructions en léger recul de l'alignement (5 m) même s'il n'y a pas de PBIL ou arbres sous condition de végétaliser l'espace libéré à l'avant et d'y interdire le stationnement automobile. + Clarifier la règle de fond de terrain	[+] Les incidences positives attendues		[+] Favorisation des espaces végétalisés en zones urbanisées			
Formes urbaines	Titre V-Règles spécifiques aux zones UE1	Zones UE1 : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies à l'identique des clarifications apportées dans les zones UE2 lors de la précédente modification du PLUi : si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé (hors espaces de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (terrasse, allée…).	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale					
Formes urbaines	Titre V-Règles spécifiques aux zones UE2	Zones UE2b et UE2d : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives et la règle de hauteur pour le cas des terrains de second rang sans changer l'esprit de la règle afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation.	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale					
Formes urbaines	Titre V-Règles spécifiques aux zones UG1 et UG2	Zones UG1, UG2a et UG2h : Clarifier l'écriture de la règle hauteur pour lever toute ambigüité d'interprétation sans modifier l'esprit de la règle.	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale					
Formes urbaines	Définitions	Constructions de premier rang : Clarifier la définition pour lever toute ambigüité d'interprétation en précisant qu'il s'agit des constructions le plus en avant des voies et/ou emprises ouvertes au public.	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Formes urbaines	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 4. Qualité architecturale des constructions	Clarifier la règle de qualité architecturale des locaux et équipements techniques pour préciser que leur intégration doit être harmonieuse au sein de la construction, d'un muret ou de clôtures sans imposer de les dissimuler	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale					
Habitat / Équipement / Mixité sociale	Titre III-Légende du règlement graphique Secteur d'équilibre social de l'habitat	Secteur d'équilibre social de l'habitat : étendre le dispositif à toutes les communes ayant des obligations de production de logements sociaux et renforcer la production de logements aidés et régulés (produits concernés et seuils d'application)	La modification n'apporte pas d'incidence environnementale					
Habitat / Équipement / Mixité sociale	Titre III-Légende du règlement graphique Emplacements réservés pour logement	Emplacements réservés : passer de 100% de logements aidés à 50% minimum pour garantir une meilleure faisabilité des projets en permettant notamment la péréquation financière	La modification n'apporte pas d'incidence environnementale					
Habitat / Équipement / Mixité sociale	Titre III-Légende du règlement graphique Emplacements réservés pour logement	Imposer les mêmes règles de mixité sociale de la sous-destination Logement à la sous-destination Hébergement	La modification n'apporte pas d'incidence environnementale					
Habitat / Équipement / Mixité sociale	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Intégrer la nouvelle sous-destination Lieux de culte sans modifier les règles applicables	[+] Les incidences positives attendues	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces				
Habitat / Équipement / Mixité sociale	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones UG1 et UG2	Renforcer l'encadrement des hébergements dans les secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif, en fixant une condition d'être liés en partie aux établissements de la zone.	[+] Les incidences positives attendues	[+] Insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain				

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Mobilité / Stationnement / Emplacements réservés	Titre IV Règles applicables à toutes les zones 7. Stationnement	Réduire les normes de stationnement au domicile et sur le lieu de travail et encore plus fortement dans les projets autour des futurs Trambus. Encourager le stationnement mutualisé et déporté. Faciliter le renouvellement urbain complexe, le changement de destination et la surélévation du bâti Éviter le recours systématique au stationnement en sous-sol	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Mise en place de principes visant à diminuer l'usage de la voiture [+] Développement des infrastructures de transports collectifs	
Mobilité / Stationnement / Emplacements réservés	Titre IV Règles applicables à toutes les zones 7. Stationnement	Ajuster les règles de stationnement vélo	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[C] Les mesures de compensation**				[+] Sécurisation des emplacements vélos [-] Suppression de l'encadrement du nombre minimal de stationnements cyclables pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services [C] Exiger un nombre de stationnements cyclables à évaluer selon le projet	

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Mobilité / Stationnement / Emplacements réservés	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 8.1 Desserte par les voies ouvertes au public	Réduire les largeurs minimales des voies.	[+] Les incidences positives attendues	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces et permettre une meilleure utilisation des surfaces dans l'enveloppe urbaine				
Patrimoine	Titre III-Légende du règlement graphique Espace inconstructible	Autoriser le changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local dans les espaces inconstructibles	[+] Les incidences positives attendues	[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti				
Protections paysagères ou écologiques	Titre III-Légende du règlement graphique 3.2 MNIE	Renforcer la protection des MNIE : Interdire les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent les fonctionnalités écologiques au sein des MNIE à tous les MNIE (pas seulement en NP comme actuellement) en les localisant au règlement graphique	[+] Les incidences positives attendues		[+] Protection stricte des MNIE			
Protections paysagères ou écologiques	Titre III-Légende du règlement graphique 3.2 EIPE	Renforcer les compensations en cas d'abattage d'arbres protégés en EIPE : 200% en surface ou linéaire (au lieu de 100%).	[+] Les incidences positives attendues		[+] Renforcement des mesures de compensation en faveur des éléments arborés			
Protections paysagères ou écologiques	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 6.1 Végétalisation	Maintien des arbres non protégés et compensation 2 pour 1 si abattage	[+] Les incidences positives attendues		[+] Renforcement des mesures de compensation en faveur des éléments arborés			
Protections paysagères ou écologiques	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 6.1 Végétalisation	Interdire les plantes invasives et proposer une liste de plantes recommandées	[+] Les incidences positives attendues		[+] Meilleure protection des espèces indigènes [+] Meilleure connaissance des espèces invasives			

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Protections paysagères ou écologiques	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 6.1 Végétalisation	Coefficient de végétalisation : clarifier la règle pour préciser que les aménagements et constructions sans création d'emprise au sol soumis à autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée inférieure à 20 m² (ex : piscine) ne sont pas soumises au coefficient de végétalisation. + préciser que les bonus ne sont pas applicables aux arbres maintenus qui répondent à l'obligation de la règle de maintien ou qui sont protégés graphiquement ainsi que ceux plantés dans le cadre d'une compensation et pour les terrains de plus de 1000 m² dans les zones d'activités UI1 et UI2	Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale (enjeux pris en compte en dehors du document d'urbanisme)					
Santé/ Risques/ Nuisances	Titre III-Légende du règlement graphique 6.2 Zones inondables hors PPRi	Amélioration de la prise en compte du risque inondation hors PPRi en clarifiant la règle et en limitant les constructions neuves à 20% de l'emprise du terrain dans les secteurs disposant d'une côte de référence	[+] Les incidences positives attendues			[+] Meilleure prise en compte du risque inondation		
Zones d'activités	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones UI1	Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales (UI1a) : Entrepôt, Industrie et commerce de gros sans conditions et conditions limitatives pour les autres sous-destinations (bureaux, activités de service, restaurant, et d'enseignement, santé, action sociale) et appliquer un zonage plus ouvert vers les activités de service avec accueil de clientèle et équipements en zone (UI1b). Suppression des zones UI1c, UI1d et UI1g	La modification n'apporte pas d'incidence environnementale					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie urbaine à assurer	Un environnement sain garanti
Zones d'activités	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones UI1 et UI3	Limiter la surface des restaurants dans les zones d'activités productives et de bureaux afin de maintenir les restaurants de centre-ville et centre-bourg	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces			
Zones d'activités	Titre III-Légende du règlement graphique	Autoriser les bureaux dans des périmètres bien desservis par des transports en communs performants dans les zones UI1 et UI2	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Valorisation des modes de transports actifs grâce au principe de ville compacte des courtes-distances [+] Mise en place de principes visant à diminuer l'usage de la voiture	
Zones d'activités	Implantation, Hauteur, Coefficient de végétalisation, Stationnement	Favoriser la densification des zones d'activités économiques : autoriser du bureau en étage d'une activité productive, règle d'implantation,…	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures d'évitement et de réduction**	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces sur d'autres espaces (indirecte)	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces sur d'autres espaces (indirecte)	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre		
Zones d'activités	Titre II. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 2. Autorisées dans les zones UO4	UO4 : Préciser si la règle des bureaux autorisés entre 700 m² SP et 3000 m² max SP s'applique par projet ou par construction	**Correction mineure sans nécessité d'évaluation environnementale**					
Zones d'activités	Titre IV-Règles applicables à toutes les zones 2. Hauteur des constructions	Ne pas imposer de gabarit des constructions en limite d'une zone en campagne (2AU, A, N et NP)	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces	[+] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces			

Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement graphique

Préambule : effets de la modification à évaluer

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Acigné	EE - Augmentation de la constructibilité / Modification mineure (non analysée)	Prendre en compte le projet de ZAC Judith d'Acigné
Acigné	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Genêts
Acigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Onglées
Acigné	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au nord du centre-ville
Acigné	Diminution de la constructibilité	Préserver l'ambiance urbaine de certaines rues aux abords du centre-ville
Acigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique - ZAE du Chevré
Acigné	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Sicotière, la ZAE du Boulais et la ZAE du Pont d'Ohin
Acigné	EE - Augmentation de la constructibilité / Modification mineure (non analysée)	Permettre davantage de densité sur le secteur du Botrel 2
Acigné	Diminution de la constructibilité	Encadrer l'évolution de certaines entrées de ville
Acigné	Incidences positives	Conforter la morphologie urbaine d'une partie de l'avenue des Onglées
Acigné	Incidences positives	Renforcer les protections paysagères en milieu urbain
Acigné	Diminution de la constructibilité	Protéger les abords de l'ancienne ferme de la rue Saint Georges
Acigné	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Acigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot rue de La Lande / rue de Rennes
Bécherel	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Encadrer l'aménagement du site de la Ville en Bois
Bécherel	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin de la Couaille et rue de la Quintaine
Bécherel	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin des Saules
Betton	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain dans plusieurs secteurs
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur le site du Trégor
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la Rue de Cornouailles

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la Rue de Rome
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la rue Abbé Besnard
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la zone de la rue de la Forêt en proximité de la ZAC de la Plesse
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la zone de la rue du Parc
Betton	Pas de changement significatif	Anticiper le potentiel de renouvellement d'un secteur au lieu-dit le Housset
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur rue de la Robinais
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur du Chemin de la Renaudais
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Allée de la Peupleraie
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur du Vivier Louis
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Enseigne de l'Abbaye
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la rue de l'Argoat
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la rue Le Petit Pont Brand
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur chemin des Mézières et Rue du Rhuys
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la rue de la Côte d'Émeraude
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la Rue du Mont-Saint-Michel
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur de la Rue de la Forge
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur rue du Trégor
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur allée de Varsovie
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain d'un secteur Rue de Rennes
Betton		Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au lieu-dit le Petit Housset
Betton	Pas de changement significatif	Accompagner l'urbanisation du secteur Vivier Louis
Betton	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Cadrer une opération de renouvellement urbain dans le secteur du Haut Chalet et Motte d'Ille
Betton	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique dans la zone d'activités des Rignés

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Betton	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique et cadrer la mutation de la zone d'activités de la Forge
Betton	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur l'ancienne zone du Pacific
Betton	Incidences positives	Renforcer les protections paysagères de différents secteurs
Betton	Pas de changement significatif	Favoriser les modes de déplacement doux dans le secteur de la Brandais
Betton	Incidences positives	Prendre en compte les nouvelles expertises de zones humides
Betton	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Betton	Pas de changement significatif	Modifier l'OAP communale au regard de l'abandon du projet de trémie sur la commune
Bourgbarré	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg
Bourgbarré	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en œuvre le projet urbain du quartier de la Grée
Bourgbarré	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'ancienne graineterie
Bourgbarré	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Mettre en œuvre un projet d'habitat route de Bel Air
Bourgbarré	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune - Allée des Frênes
Bourgbarré	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune - autres secteurs
Bourgbarré	Incidences positives	Protéger le patrimoine végétal
Bourgbarré	Diminution de la constructibilité	Protéger le patrimoine végétal - secteur du Presbytère et lieux-dits La Douettée et Petit Beauregard
Bourgbarré	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Bourgbarré	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE Bourgbarré Nord
Bourgbarré	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Placis
Bourgbarré	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets
Brécé	Pas de changement significatif	Prendre en compte les règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté "Centre-Bourg et Loirie"
Brécé	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain aux abords du centre-bourg

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Brécé	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique
Brécé	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Bruz	Diminution de la constructibilité	Conforter l'activité agricole et les espaces naturels : secteur de Cicé
Bruz	Pas de changement significatif	Prendre en compte les projets récents : Domaine du Verger
Bruz	Pas de changement significatif	Optimiser le foncier : secteur de La Vigne
Bruz	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Optimiser le foncier : rue de La Rabine
Bruz	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Favoriser le renouvellement urbain : Haye de Pan
Bruz	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Favoriser le renouvellement urbaine : secteur de La Noë
Bruz	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations
Bruz	Pas de changement significatif	Favoriser le renouvellement urbain : secteur Gare
Bruz	Pas de changement significatif	Optimiser le foncier : secteurs Les Rosiers et Grand Pâtis
Bruz	Erreur matérielle	Prendre en compte l'avancement du projet : ZAC de Ker Lann
Bruz	Diminution de la constructibilité	Adapter la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais
Bruz	Diminution de la constructibilité	Permettre l'extension du cimetière : secteur du Champ Niguel
Bruz	Pas de changement significatif	Corriger et adapter les plans-masses
Bruz	Pas de changement significatif	Corriger et adapter les plans de détail
Bruz	Erreur matérielle	Rectifier une erreur matérielle : Vert-Buisson
Bruz	Diminution de la constructibilité	Mieux prendre en compte le paysage : recensement des arbres
Bruz	Pas de changement significatif	Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) : modification zonage Portes de Ker Lann
Bruz	Pas de changement significatif	Suppression et compensation d'une zone humide : ZA de l'Éperon
Bruz	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre la diversification agricole : lieu-dit le Clos Renaud
Bruz	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Bruz	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'évolution du projet (secteur Legault / Providence)

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Bruz	Pas de changement significatif	Favoriser l'optimisation foncière : suppression d'une marge de recul au sein d'une zone UE2b (Haye de Pan)
Cesson-Sévigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville
Cesson-Sévigné	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil
Cesson-Sévigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière
Cesson-Sévigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone des Peupliers
Cesson-Sévigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5 (OAP intercommunale)	Développer le campus de CentraleSupélec
Cesson-Sévigné	Diminution de la constructibilité	Accompagner le renouvellement urbain de la Technopole Atalante et de ses abords
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins (partie Ouest)
Cesson-Sévigné	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur le centre d'affaire des Vaux Parés
Cesson-Sévigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Conforter une activité mariage/séminaire sur le Château de la Sallette de Cucé
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune
Cesson-Sévigné	Incidences positives	Renforcer les protections paysagères sur la commune - 2 rue du Muguet
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Renforcer les protections paysagères sur la commune - Parc de Champagné
Cesson-Sévigné	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Cesson-Sévigné	Diminution de la constructibilité	Prendre en compte l'avancement du projet d'aménagement aux abords du manoir de la Monniais
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Chantepie
Cesson-Sévigné	Diminution de la constructibilité	Conforter l'ambiance urbaine de la rue du Petit Marais
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'achèvement du projet de liaison vélo rue Auguste Pavie
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'achèvement du projet du Placis Vert
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne
Cesson-Sévigné	Erreur matérielle	Corriger une erreur matérielle sur le parc de la Moinerie
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Déroger à la règle de clôture dans le parc de la ZAC du Chêne Morand

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Cesson-Sévigné	Pas de changement significatif	Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné / Betton
Cesson-Sévigné	Diminution de la constructibilité	Adapter la hauteur des constructions à la réalité du terrain sur différents secteurs de la commune
Chantepie	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre un projet de renouvellement sur le centre-ville, secteur du Petit Pré
Chantepie	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Adapter le projet urbain du Bocage Citadin
Chantepie	Diminution de la constructibilité	Encadrer l'évolution de l'entrée de ville rue des Landes
Chantepie	Diminution de la constructibilité	Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements
Chantepie	Incidences positives	Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne
Chantepie	Pas de changement significatif	Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks
Chantepie	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune
Chantepie	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Chantepie	Incidences positives	Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Blosne
Chantepie	Pas de changement significatif	Adapter le projet de renouvellement urbain des Logettes
Chantepie	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Adapter le projet urbain sur l'îlot Hallouvry
Chantepie	Pas de changement significatif	Supprimer la servitude de localisation C10 au niveau de l'impasse du Four Provost
Chartres-de-Bretagne	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre des constructions de second rang rue Jean-Marie Paignon
Chartres-de-Bretagne	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Croix Aux Potiers
Chartres-de-Bretagne	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel
Chartres-de-Bretagne	Pas de changement significatif	Adapter la liaison piéton cycle sur l'OAP de l'Auditoire
Chartres-de-Bretagne	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Conterie
Chartres-de-Bretagne	Diminution de la constructibilité	Préserver la qualité paysagère et environnementale du secteur des Janiques
Chartres-de-Bretagne	Diminution de la constructibilité	Proscrire les constructions en second rang sur le secteur nord Antoine Châtel
Chartres-de-Bretagne	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Chartres-de-Bretagne	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal
Chartres-de-Bretagne	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant
Chartres-de-Bretagne	Diminution de la constructibilité	Interroger les évolutions du secteur nord-est du bourg
Chartres-de-Bretagne	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Chartres-de-Bretagne	Incidences positives	Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence industrielle de la Janais
Chartres-de-Bretagne	Pas de changement significatif	Supprimer servitude de localisation C10 au niveau de l'impasse du Four Provost
Chartres-de-Bretagne	Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre des constructions de second rang rue Jean-Marie Paignon EE -
Chavagne	Diminution de la constructibilité	Adapter le zonage à l'actualité du projet : ZAC La Touche
Chavagne	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg
Chavagne	Diminution de la constructibilité	Faciliter le renouvellement urbain - Secteur du Petit Bois
Chavagne	Pas de changement significatif	Supprimer le plan de détail clôtures
Chavagne	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Accueillir une activité de diversification agricole : secteur Leneslay
Chavagne	Pas de changement significatif	Mettre en cohérence l'OAP "Cœur de ville" avec le règlement graphique
Chavagne	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : zone d'activités des Fontenelles
Chavagne	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Chevaigné	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champs de la ZAC des 3 Lieux
Chevaigné	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre une opération en renouvellement urbain dans deux secteurs de la ZAC de la Branchère 2 (centre-bourg et sud de la gare).
Chevaigné	Pas de changement significatif	Renforcer la centralité commerciale et le linéaire entre la gare et le centre-bourg
Chevaigné	Diminution de la constructibilité	Préserver les espaces agronaturels
Chevaigné	Pas de changement significatif	Renforcer les protections paysagères dans le secteur des Fonderies
Chevaigné	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Valoriser le site de la maison éclusière dans le cadre du tourisme et des loisirs fluvestres
Chevaigné	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique secteur Gautrel
Cintré	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Développer un nouveau quartier d'habitat, secteur du Clos Bossard

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Cintré	Pas de changement significatif	Préserver les gisements fonciers, rue de l'Hermitage
Cintré	Pas de changement significatif	Préserver les gisements fonciers, rue de Rennes
Cintré	Pas de changement significatif	Préserver les gisements fonciers, rue de Bel -Air 1
Cintré	Pas de changement significatif	Préserver les gisements fonciers, rue de Bel -Air 2
Cintré	Pas de changement significatif	Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires, Clos Perdriel/Margotte
Cintré	Pas de changement significatif	Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires, allée du chêne vert
Cintré	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre l'implantation de nouveaux services et commerces
Cintré	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la zone d'activités du Moulin
Cintré	Pas de changement significatif	Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg
Cintré	Pas de changement significatif	Supprimer l'emplacement réservé sur le site du terminus Bus
Clayes	Diminution de la constructibilité	Maintenir la morphologie urbaine existante de l'entrée de bourg de Clayes
Corps-Nuds	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre l'évolution du site de l'ancienne cantine
Corps-Nuds	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre des projets de densification urbaine
Corps-Nuds	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
Corps-Nuds	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en œuvre le projet du secteur Chanteloup
Corps-Nuds	Pas de changement significatif	Prendre en compte le plan de déplacements communal
Corps-Nuds	Diminution de la constructibilité	Protéger et mettre en valeur les abords de l'église Saint Maximilien Kolbe
Corps-Nuds	Erreur matérielle	Protéger le patrimoine bâti (lieu-dit le Grand Beauvais, Rue de Chanteloup, 16 Bd de la Gare)
Corps-Nuds	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Corps-Nuds	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets
Corps-Nuds	Pas de changement significatif	Conforter l'activité existante Jardins de Rocambole
Corps-Nuds	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Grands Sillons, de Maison Neuve

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Corps-Nuds	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Houzais
Gévezé	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Ouvrir à l'urbanisation le secteur Gueury-la-Douve
Gévezé	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre l'évolution urbaine du secteur de la Rue de Rennes
Gévezé	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de Gevactiv
Gévezé	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
La Chapelle-Chaussée	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais.
La Chapelle-Chaussée	Pas de changement significatif	Renforcer le pôle socio-éducatif
La Chapelle-Chaussée	Pas de changement significatif	Favoriser les mobilités en centre-bourg
La Chapelle-Chaussée	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Conforter une activité de loisirs tourisme aux lieux-dit L'Alleu et Chantelou
La Chapelle-Chaussée	Pas de changement significatif	Protéger de nouveaux éléments du patrimoine paysager et naturel
La Chapelle-Chaussée	Pas de changement significatif	Protéger le patrimoine bâti
La Chapelle-des-Fougeretz	Pas de changement significatif	Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Mairie
La Chapelle-des-Fougeretz	Pas de changement significatif	Mettre à jour le zonage dans le secteur de la Brosse
La Chapelle-des-Fougeretz	Pas de changement significatif	Séquencer la mutation de l'ancienne zone d'activités des Longrais
La Chapelle-des-Fougeretz	Pas de changement significatif	Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités dans le cadre du PLAE - Le Haut Danté
La Chapelle-des-Fougeretz	Pas de changement significatif	Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités dans le cadre du PLAE - La Brosse et Croix Rouge
La Chapelle-Thouarault	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel
La Chapelle-Thouarault	Pas de changement significatif	Préserver le patrimoine végétal, adapter un EIPE (suppression partielle / compensation), ZAC de la Niche aux oiseaux
La Chapelle-Thouarault	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre une densification douce et structurée de secteurs, tout en préservant le patrimoine
La Chapelle-Thouarault	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Bel Air
La Chapelle-Thouarault	Pas de changement significatif	Actualiser le classement réglementaire des éléments et linéaires bocagers

Territoire	Effet de la modification	Sujet
La Chapelle-Thouarault	Erreur matérielle	Protéger le patrimoine bâti
Laillé	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Optimiser les ZA de Bout de Lande nord et des 3 Prés et ouvrir à l'urbanisation l'extension de la ZA des 3 Prés
Laillé	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'occupation du sol aux abords de la zone d'activités de la Croix aux Beurriers
Laillé	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg : Halte / Châtaigneraie, Les Horizons, entrée de ville est, Halte / Cale de Chancors
Laillé	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg : secteur Les Boulais
Laillé	Pas de changement significatif	Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg : sud rue du Point du Jour, chemin du Sabotier
Laillé	Incidences positives	Mieux préserver le patrimoine végétal
Laillé	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Laillé	Pas de changement significatif	Correction de zonages aux abords de la ZAC de la Touche
Laillé	Pas de changement significatif	Adaptation des plans de stationnement
Langan	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Encadrer le projet de renouvellement urbain en cœur de bourg
Langan	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain le long des principaux axes du centre-bourg
Langan	Pas de changement significatif	Intégrer les évolutions des projets d'espace public et de nouvelle mairie
Langan	Diminution de la constructibilité	Protéger la qualité architecturale et paysagère du Courtil du Four
Langan	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Marianlais
Le Rheu	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné
Le Rheu	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Adapter les possibilités de diversification de l'activité du golf de la Freslonnière
Le Rheu	Pas de changement significatif	Intégrer le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage ZA Chêne Vert / rue Nationale
Le Rheu	Pas de changement significatif	Adapter le plan de détail "Clôtures"
Le Rheu	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Le Rheu	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Adapter la marge de recul aux abords de la RD 288

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Le Rheu	Pas de changement significatif	Actualisation réglementaire au sein de la ZAC de la Trémelière
Le Rheu	Pas de changement significatif	Protéger le bocage à la Chataigneraie
Le Verger	Pas de changement significatif	Actualiser le classement réglementaire des arbres et haies bocagères
Le Verger	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : ZA Les Grands Chaputs
L'Hermitage	Pas de changement significatif	Recomposer le projet de renouvellement urbain de la Rossignolière
L'Hermitage	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires
L'Hermitage	Pas de changement significatif	Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires
L'Hermitage	Diminution de la constructibilité	Préserver les capacités de gisement foncier, ilot Jules Verne
L'Hermitage	Pas de changement significatif	Conforter des équipements publics communaux
L'Hermitage	Pas de changement significatif	Autoriser la diversification des activités sur la ZAE Margat
L'Hermitage	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA de l'Epinette
L'Hermitage	Pas de changement significatif	Préserver la vocation de service du cabinet médical rue de Pacé
L'Hermitage	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA rue de Rennes
L'Hermitage	Incidences positives	Protéger et mettre en valeur les abords du calvaire du bourg lié au nouveau PDA
L'Hermitage	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Miniac-sous-Bécherel	Pas de changement significatif	Prendre en compte le nouvel inventaire des zones humides
Miniac-sous-Bécherel	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre l'intensification de l'ilot rue de Rennes/impasse de Lerquenoux
Miniac-sous-Bécherel	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain rue de Romillé et rue de Rennes
Montgermont	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser le renouvellement urbain rue de Pacé
Montgermont	Pas de changement significatif	Permettre l'évolution des hauteurs des tissus pavillonnaires
Montgermont	Pas de changement significatif	Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Montgermont	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de la Marébaudière
Montgermont	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Prendre en compte les évolutions du STECAL Loisir/Tourisme de la Châtaigneraie
Montgermont	Incidences positives	Protéger le bocage à la Chataigneraie
Mordelles	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du site du Gretay, avenue du Maréchal Leclerc.
Mordelles	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontenelles
Mordelles	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique, ZI Fontennelles 1
Mordelles	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique, ZI Les Perrières
Mordelles	Pas de changement significatif	Rectifier le tracé d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit La Guichardais
Mordelles	Pas de changement significatif	Modifier le positionnement d'emplacements réservés pour cheminement piéton, Moulin de Chouan
Mordelles	Pas de changement significatif	Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé
Mordelles	Pas de changement significatif	Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit Les Ponciaux
Mordelles	Pas de changement significatif	Adapter un zonage sur les limites parcellaires, le Clos Bouchaud
Mordelles	Incidences positives	Supprimer un emplacement réservé, rue de Plaisance
Mordelles	Incidences positives	Protéger et créer un linéaire paysager, Fontenelles 2
Mordelles	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Mordelles	Pas de changement significatif	Créer un emplacement réservé pour cheminement piéton-vélo, lieu-dit le Corbelais
Mordelles	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre les conditions d'une densification douce et progressive, secteur rue de la Bellais
Mordelles	Pas de changement significatif	Rectifier une limite de zonage, secteur Place Saint-Pierre
Nouvoitou	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat sur la Grande Prée
Nouvoitou	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Nouvoitou	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg - ilot des Loges
Nouvoitou	Pas de changement significatif	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune - rue de la Métairie
Nouvoitou	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune - autres secteurs
Nouvoitou	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande
Nouvoitou	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Eclosel
Nouvoitou	Pas de changement significatif	Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon
Nouvoitou	Diminution de la constructibilité	Protéger le patrimoine végétal - parc des Sports et avenue de la Laïcité
Nouvoitou	Incidences positives	Protéger le patrimoine végétal - autres secteurs
Nouvoitou	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Nouvoitou	Pas de changement significatif	Permettre le développement de cheminements doux sur le territoire communal
Nouvoitou	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Lande et la ZAE de l'Ecotay
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Hil 1 et 2
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Monts Gautiers
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Noyal le Hill /Chantepie
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Incidences positives	Préserver les abords de l'Église Saint Léonard
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en valeur les abords de l'Église Saint Leonard
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Maitriser les évolutions du secteur de l'orangerie
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Préserver les vues sur le grand paysage le long de la RD34
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Diminution de la constructibilité	Permettre une densification douce de l'ilot rue du Moulin
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Diminution de la constructibilité	Maintenir le caractère pavillonnaire sur la rue de la Rochelle
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de l'Allée de L'ode
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en cohérence les règles d'urbanisme de la ZAC de l'Ise
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur les secteurs Grange et Presbytère
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Diminution de la constructibilité	Préserver le tissu historique et patrimonial de rue Marguerite Yourcenar
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Prendre en compte le projet de l'opération multisites Cœur de Ville Orson
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Ouvrir à l'urbanisation le secteur du Hil 3
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Diminution de la constructibilité	Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec l'évolution de l'activité de transport sur le site de la Garde
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Faire évoluer les règles sur le site du Coudray
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Diminution de la constructibilité	Permettre la création d'un espace public à l'est de l'ilot Appert dans la ZAC centre-ville
Orgères	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la zone d'activités d'Orgerblon
Orgères	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Orgères	Pas de changement significatif	Permettre l'accueil d'un projet mixte sur la réserve foncière de l'Intermarché d'Orgerblon
Pacé	Diminution de la constructibilité	Encadrer l'évolution urbaine du secteur Père Grignon Montfort
Pacé	Diminution de la constructibilité	Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault
Pacé	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz
Pacé	Incidences positives	Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominoë
Pacé	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en cohérence le secteur de la Lamennais et l'Orientation d'Aménagement
Pacé	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAC des Touches
Pacé	Diminution de la constructibilité	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Teillais
Pacé	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Nominoë

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Pacé	Incidences positives	Protéger et mettre en valeur les abords de l'église
Pacé	Incidences positives	Protéger et mettre en valeur les abords du vieux pont sur la Flume
Pacé	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Parthenay-de-Bretagne	Diminution de la constructibilité	Préserver les entrées de ville de Parthenay de Bretagne
Parthenay-de-Bretagne	Incidences positives	Préserver les entrées de ville de Parthenay de Bretagne : Rue de la Pré
Parthenay-de-Bretagne	Pas de changement significatif	Conforter la vocation économique du Placis de la Touche
Parthenay-de-Bretagne	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Placis de la Touche
Parthenay-de-Bretagne	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Pont-Péan	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique
Pont-Péan	Pas de changement significatif	Revoir le projet de liaison douce de la rue des Oiseaux
Pont-Péan	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean
Pont-Péan	Pas de changement significatif	Mettre à jour les préservations des linéaires bocagers sur la commune de Pont Péan
Pont-Péan	Diminution de la constructibilité	Prendre en compte les évolutions de la ZAC multisites sur le secteur de la Fontaine Blanche
Pont-Péan	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Fontaine Blanche
Pont-Péan	Pas de changement significatif	Supprimer l'emplacement réservé 404
Rennes	Pas de changement significatif	Prendre en compte les évolutions du projet de la ZAC de Baud Chardonnet
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre des évolutions au sein de la ZAC EuroRennes
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre l'évolution du secteur ouest du secteur Gros Chêne
Rennes	Pas de changement significatif	Permettre le développement de la ZAC Bois Perrin
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Prendre en compte les évolutions de la ZAC Maurepas Gayeulles
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Favoriser le renouvellement urbain du site tertiaire à l'angle du boulevard Voltaire et de la rue Monselet
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs (rue de Chateaugiron, rue de Vern, rue de Fougères)
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Poursuivre le développement du Centre Hospitalier Universitaire (CHU)
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre la restructuration de bâtiments rue de Lorient et impasse Vincent d'Indy
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Engager le renouvellement urbain du secteur Atalante Champeaux
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre l'évolution du cœur de quartier Cleunay
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Accompagner la mutation du site universitaire à l'Angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser la diversité des formes urbaines le long du Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre la densification de l'îlot Andorre
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre le renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées
Rennes	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Sud-Est
Rennes	Pas de changement significatif	Adapter les dispositions encadrant le site au croisement du boulevard d'Armorique et l'avenue des Monts d'Arrée
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Poursuivre l'évolution de la ZAC Beauregard
Rennes	Diminution de la constructibilité	Permettre l'évolution des franges du Centre Hospitalier Guillaume Régnier
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Poursuivre le développement des franges Ouest du parc des Gayeulles
Rennes	Pas de changement significatif	Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier
Rennes	Incidences positives	Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Poursuivre l'évolution de la rive Ouest de la rue de l'Alma
Rennes	Pas de changement significatif	Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti
Rennes	Pas de changement significatif	Garantir la faisabilité du projet ferroviaire LNOBPL
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser le renouvellement urbain du secteur Les Longs Champs
Rennes	Pas de changement significatif	Favoriser le maintien et le développement des commerces

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Rennes	Incidences positives	Élaborer des guides de recommandations de l'architecture de Georges Maillols
Rennes	Pas de changement significatif	Prendre en compte les projets achevés sur la ville de Rennes et clarifier la légende des plans de détail
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Accompagner le projet de restructuration du centre commercial Cleunay 30. Accompagner l'évolution de l'entrée de Ville - Porte de Cleunay
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Accompagner la mutation de tissus patrimoniaux du centre-ville
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité / Modification mineure (non analysée)	Prendre en compte des évolutions d'aménagement de voirie
Rennes	Erreur matérielle	Corriger une erreur matérielle d'identification d'un espace boisé classé
Rennes	Pas de changement significatif	Permettre la réhabilitation et la densification d'immeubles boulevard Émile Combes
Rennes	Pas de changement significatif	Poursuivre l'évolution du site de l'ancien collège de l'Adoration
Rennes	Pas de changement significatif	Permettre des accès vers l'Ille depuis les quais
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser l'évolution du campus de Beaulieu
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser le renouvellement urbain du site Motte Baril
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser le développement du site Yves Le Moine
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser le renouvellement urbain de site de télécommunication
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Permettre la restructuration du site de l'ancien collège Malifeu
Rennes	Pas de changement significatif	Accompagner l'extension et la réhabilitation d'un établissement social de quartier
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Accompagner l'évolution du secteur Sarah Bernhardt
Rennes	Incidences positives	Favoriser l'évolution de bâtiments patrimoniaux : le Palais Saint-Mélaine et la Présidence de l'Université Rennes Campus Beaulieu
Rennes	Pas de changement significatif	Garantir le maintien d'équipements publics
Rennes	Diminution de la constructibilité	Accompagner l'évolution du site administratif de Beauregard
Rennes	Diminution de la constructibilité	Préserver le patrimoine végétal
Rennes	Pas de changement significatif	Supprimer des emplacements réservés pour programme de logements
Rennes	Diminution de la constructibilité	Préserver les morphologies des quartiers
Rennes	Pas de changement significatif	Accompagner la rénovation énergétique de résidences collectives

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Rennes	Incidences positives	Intégrer le guide de recommandation couleurs de la cité Jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Favoriser le renouvellement urbain du square Yves Monnier
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre le renouvellement urbain d'un ilot pavillonnaire rue de la Croix Herpin
Rennes	Erreur matérielle	Mettre à jour des plans d'OAP
Rennes	Pas de changement significatif	Faire évoluer les dispositions du plan masse du boulevard de Chézy
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Étendre le périmètre et les dispositions du plan de détail Rue Victor Rault
Rennes	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité / Modification mineure (non analysée)	Mettre en application les objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière d'accueil des gens du voyage
Rennes	Diminution de la constructibilité	Adapter la constructibilité rue de Vern, en entrée de ville
Rennes	EE - Pas de changement significatif	Permettre la mixité fonctionnelle du site Saint-Cyr
Rennes	EE - Pas de changement significatif	Permettre le développement de panneaux photovoltaïques sur le secteur Porte de Nantes
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité	Favoriser le développement des besoins en équipements santé sur le secteur Cleunay
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité	Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de la Courrouze
Rennes	EE - Diminution de la constructibilité	Préserver la végétalisation d'un îlot du centre-ville
Rennes	EE - Augmentation de la constructibilité	Accompagner le renouvellement urbain du secteur Square Arthur Quentin
Rennes	EE - Pas de changement significatif	Assurer l'évolution du site d'équipement de l'Hôtel de Police
Romillé	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Houltais
Romillé	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre l'aménagement du site de la Chauvrais
Romillé	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'Encrier
Romillé	Pas de changement significatif	Ajuster le projet d'aménagement de Perronaye sud
Romillé	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain en centre-bourg
Romillé	Pas de changement significatif	Permettre l'installation d'une chambre funéraire
Romillé	Pas de changement significatif	Permettre l'évolution du site de l'institut du Porc (IFIP)

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Romillé	Pas de changement significatif	Donner davantage de cohérence en secteur d'équipement au lieu-dit Le Bignon
Romillé	Pas de changement significatif	Abandonner les projets de cheminements doux rue de la Perronaye
Romillé	Diminution de la constructibilité	Protéger l'enceinte paysagère au lieu-dit Briand
Romillé	Incidences positives	Protéger le patrimoine naturel et végétal
Saint-Armel	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en œuvre le projet du chemin de la Gare
Saint-Armel	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Mettre en œuvre le projet du Chemin de la Fontaine
Saint-Armel	Pas de changement significatif	Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg
Saint-Armel	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
Saint-Armel	Incidences positives	Protéger et mettre en valeur les abords de l'église
Saint-Armel	Diminution de la constructibilité	Protéger et mettre en valeur les abords de l'église - chemin de la gare et rue de la mairie
Saint-Armel	Diminution de la constructibilité	Permettre l'évolution du site de Chambière
Saint-Armel	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Saint-Armel	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Mottais
Saint-Armel	Diminution de la constructibilité	Protéger le patrimoine végétal
Saint-Armel	Pas de changement significatif	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage
Saint-Erblon	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE d'Orgerblon
Saint-Gilles	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Encadrer des projets de renouvellement urbain sur l'axe central de l'agglomération
Saint-Gilles	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Accompagner les évolutions de hameaux situés au sein du projet d'aménagement de la Vigne
Saint-Gilles	Incidences positives	Valoriser et aménager les abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes
Saint-Gilles	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de la Forge
Saint-Gilles	Incidences positives	Poursuivre les continuités piétonnes en campagne : la Ville Heude
Saint-Gilles	Pas de changement significatif	Supprimer un emplacement réservé, lieu-dit la Houdinais
Saint-Gilles	Incidences positives	Préserver le patrimoine végétal, ZA du Gripail

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Saint-Gilles	Incidences positives	Adapter une protection végétale, ZAC centre-bourg Ouest
Saint-Gilles	Incidences positives	Recaler une protection paysagère : Lieu-dit le Cormier
Saint-Gilles	Incidences positives	Protéger et mettre en valeur les abords de la croix en granit, en lien avec le PDA
Saint-Gilles	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Saint-Gilles	Pas de changement significatif	Supprimer l'emplacement réservé N°611, lieu-dit La Perrière
Saint-Grégoire	Pas de changement significatif	Harmoniser le secteur de stationnement du Petit Houlbert
Saint-Grégoire	Incidences positives	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Brétèche
Saint-Grégoire	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Le Saison
Saint-Grégoire	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur Sud Pontay
Saint-Grégoire	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur de la Barre Richelot
Saint-Grégoire	Pas de changement significatif	Permettre un projet d'extension d'un équipement public sur le site de la Maison Tuba
Saint-Grégoire	Pas de changement significatif	Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services en cœur de ville
Saint-Grégoire	Incidences positives	Préserver les espaces agro-naturels de différents secteurs
Saint-Grégoire	Incidences positives	Mettre en place un outil afin de conserver la morphologie urbaine et les implantations de la rue Milon
Saint-Grégoire	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique
Saint-Grégoire	Pas de changement significatif	Réduire un emplacement réservé au regard de l'évolution de projets d'équipements
Saint-Grégoire	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Saint-Grégoire	Pas de changement significatif	Supprimer un emplacement réservé
Saint-Grégoire	Pas de changement significatif	Mettre en cohérence l'OAP centre-ville et communale et le plan de zonage des équipements suite à l'avancement des projets
Saint-Jacques-de-la-Lande	Pas de changement significatif	Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès
Saint-Jacques-de-la-Lande	Diminution de la constructibilité	Cadrer les implantations grâce à une marge de recul : ZI des Cognets / Avenue de la Gautrais
Saint-Jacques-de-la-Lande	Erreur matérielle	Corriger une erreur matérielle de zonage : Manoir du Haut-Bois
Saint-Jacques-de-la-Lande	Pas de changement significatif	Mettre en œuvre le renouvellement urbain : Secteurs des Hauts de Maltière et la Gaité Sud

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Saint-Jacques-de-la-Lande	Pas de changement significatif	Adapter / créer / corriger les plans de détail
Saint-Jacques-de-la-Lande	Pas de changement significatif	Adapter le règlement pour permettre les abris de jardins :jardin des Millepertuis / Basse Chevrolais
Saint-Jacques-de-la-Lande	Pas de changement significatif	Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs : rue de Nantes
Saint-Jacques-de-la-Lande	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage ZI des Cognets
Saint-Sulpice-la-Forêt	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Ouvrir et cadrer l'urbanisation du secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt
Saint-Sulpice-la-Forêt	Pas de changement significatif	Mettre en cohérence le secteur de l'ilot Naise de la ZAC Multisites Orée de la Forêt
Saint-Sulpice-la-Forêt	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Permettre la réalisation du secteur de renouvellement urbain en centre-bourg
Saint-Sulpice-la-Forêt	Pas de changement significatif	Permettre la réalisation d'un futur équipement communal
Saint-Sulpice-la-Forêt	Pas de changement significatif	Permettre la création d'une voie nouvelle par le nord de la commune
Saint-Sulpice-la-Forêt	Diminution de la constructibilité	Mettre en cohérence les orientations d'aménagement dans les différents quartiers au regard du dossier de réalisation et du projet urbain
Saint-Sulpice-la-Forêt	Pas de changement significatif	Adapter les éléments de projet pour le secteur de la ZAC Multisites dans le secteur du Champ Thébaut
Saint-Sulpice-la-Forêt	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique secteur Tronchay
Thorigné-Fouillard	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en œuvre le projet de ZAC Multisites - secteur Centre-ville/ Beaumanoir
Thorigné-Fouillard	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Mettre en œuvre le projet de ZAC Multisites - secteur Nationale/Duguesclin
Thorigné-Fouillard	EE - Augmentation de la constructibilité / Pré analyse - enjeux faibles ou très faibles	Mettre en œuvre le projet de ZAC Multisites - secteur Omelais/Nationale
Thorigné-Fouillard	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Mettre en œuvre le projet de ZAC Multisites - secteur de la Réauté
Thorigné-Fouillard	Incidences positives	Permettre l'aménagement d'un parc public au Manoir des Noës
Thorigné-Fouillard	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune
Thorigné-Fouillard	Erreur matérielle	Actualiser l'inventaire des zones humides sur la future zone d'activités de la Porte de Tizé
Thorigné-Fouillard	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Thorigné-Fouillard	Incidences positives	Protéger le bocage sur plusieurs secteurs de la commune

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Thorigné-Fouillard	Pas de changement significatif	Supprimer l'emplacement réservé n°665 pour chemin piétons et cycles
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Bois de Sœuvres
Vern-sur-Seiche	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Val d'Orson, la ZAE de la Hallerais, la ZAE du Plessis et la ZAE de la Motte
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre l'évolution urbaine du secteur de la gare
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Mettre en œuvre le projet urbain communal au regard de l'étude Vern "2035"
Vern-sur-Seiche	Diminution de la constructibilité	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords - avenue de la Chalotais et hameau de l'Abbaye
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords - allée de Fermont, avenue de la Gare, rue du Boel et rue de la Libération
Vern-sur-Seiche	Incidences positives	Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain - Rue du Champ Martin
Vern-sur-Seiche	Diminution de la constructibilité	Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain - Abords du Parc de Solidor
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Mettre en œuvre le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée
Vern-sur-Seiche	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti
Vern-sur-Seiche	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage
Vezin-le-Coquet	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes
Vezin-le-Coquet	Pas de changement significatif	Renforcer la centralité commerciale du centre-ville
Vezin-le-Coquet	EE - Augmentation de la constructibilité - 8. ANALYSE RG	Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus
Vezin-le-Coquet	EE - Augmentation de la constructibilité - 9. ANALYSE SECT / ANNEXE TOME 5	Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Assurer la continuité piétonne vers La Planche
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Assurer les déplacements actifs au sein du Petit Caradeuc
Vezin-le-Coquet	Diminution de la constructibilité	Limiter la densification secteur du Domaine dans l'attente d'une évolution à étudier

Territoire	Effet de la modification	Sujet
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Limiter la densification du Petit Caradeuc dans l'attente d'une évolution à étudier
Vezin-le-Coquet	Diminution de la constructibilité	Limiter la densification secteur de la croix Bouesselée dans l'attente d'une évolution à étudier
Vezin-le-Coquet	Diminution de la constructibilité	Limiter la densification du secteur Drouettière
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Préserver le patrimoine végétal allée des roseaux
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Protéger le patrimoine bâti au lieu-dit Montigné
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Préserver le caractère patrimonial de la Rue de Montfort
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Préserver le patrimoine bâti rural de la zone agglomérée
Vezin-le-Coquet	Pas de changement significatif	Préciser le projet communal sur la partie activités de la Haie de Terre
Vezin-le-Coquet	Pas de changement significatif	Conforter la vocation productive de la ZA rue du Domaine
Vezin-le-Coquet	Pas de changement significatif	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA des Trois Marches
Vezin-le-Coquet	Incidences positives	Protéger le patrimoine

Incidences liées à l'augmentation de la constructibilité

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Acigné	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique	Le Boulais = classement en zone UI1a au lieu de UI1g ; Le Pont d'Ohin Nord = classement en zone UI1a au lieu de UI1b et 1AUI1a au lieu de 1AUI1b ; Le Chevré / Pont d'Ohin Sud = classement en UI1a au lieu de UI1b et UI5 ; La Sicotière = classement en UI1b(d) au lieu de UI1g(d).4:4	**[+] Les incidences positives attendues**			[-] Une augmentation de la constructibilité qui induit une imperméabilisation pouvant diminuer le taux d'absorption des eaux pluviales à la parcelle.		[+] Diminution des potentiels conflits d'usages entre activités et résidents
Acigné	Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot rue de La Lande / rue de Rennes	Hauteur : classement en R+4 (au lieu de R+3) OAP graphique : réduction de la "transition" à respecter OAP texte : reformuler le chapitre forme urbaine pour assouplir	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions limitée [R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Betton	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain dans plusieurs secteurs	Modification de zonages et augmentation des hauteurs sur de nombreux secteurs	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[+] Préserver le caractère patrimonial des bâtiments présentant une implantation ou un caractère historique avec la mise en place d'un zonage spécifique pour une meilleure prise en compte de l'aspect patrimonial des biens [-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions	[+] Prise en compte de la trame verte et bleue pour la gestion économe de ces espaces			

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				[R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Betton	Cadrer une opération de renouvellement urbain dans le secteur du Haut Chalet et Motte d'Ile	La modification consiste à : - Adapter le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Le Haut Chalet" et la vocation de la partie nord du secteur par une dominante activité - Adapter l'OAP au regard du projet inscrit dans la zone. - Adapter le zonage en secteur opérationnel UO1 en lieu et place du zonage UI1a existant. - Mettre en cohérence le périmètre du plan des hauteurs - Mettre en cohérence le périmètre du plan de coefficient de végétalisation.	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[+] Intégration du secteur au sein d'une OAP permettant une meilleure prise en compte du paysage et des éléments arborés au sein du futur projet de renouvellement urbain	[-] Objectif de densification pouvant entrainer une destruction des espaces de nature en ville [R] Maintien du même coefficient de végétalisation assurant la présence d'espaces verts [+] Intégration du secteur au sein d'une OAP permettant une meilleure prise en compte des éléments arborés et des espaces de nature au sein du futur projet de renouvellement urbain	[-] Objectif de densification pouvant entrainer une imperméabilisation des sols [R] Maintien du même coefficient de végétalisation assurant la présence d'espaces verts et donc de pleine terre favorisant l'infiltration des eaux pluviales [R] Le règlement impose l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur de projet		
Bourgbarré	Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg	Modification de zonages , modification des hauteurs (augmentation ou réduction) et modification du coefficient de végétalisation(augmentation ou réduction) sur de nombreux secteurs Adaptation des dispositions relatives à l'ilot de la Motte de l'OAP centre-bourg : - Plans de zonage et de hauteurs sur le sous-ilot 1 : passage d'une zone UD2b à >> UO1 et passage d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à >> H=R+2+A/C/P - Plan de zonage sur le sous-ilot 4 : passage d'une zone UD2b à >> UO1 - Plan de zonage et liste des emplacements réservés : création d'un emplacement réservé sur l'impasse de la Motte - OAP partie graphique : déplacement du principe de cheminement piétons/cycles à	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti dans le règlement écrit et encadrement de leur composition au sein de l'OAP multisites	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Des principes de végétalisation sont intégrés dans l'OAP multisites [+] Augmentation du coefficient de végétalisation sur certains secteurs favorisant la trame verte et bleue localement	[-] Réduction ou Suppression du coefficient de végétalisation [R] Des principes de végétalisation sont intégrés dans l'OAP multisites [+] Augmentation du coefficient de végétalisation sur certains secteurs favorisant l'infiltration des eaux pluviales	[+] Développement des infrastructures de transports collectifs [+] Développement des infrastructures pour les mobilités douces	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		aménager ou à conforter - OAP partie littérale : adaptation de la programmation et de la composition urbaine						
Bourgbarré	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord	-Zone d'activités du Placis : sur la frange sud, passage d'une zone UI1d à une zone UI1a ; -Zone d'activités de Bourgbarré Nord : passage d'une norme de hauteurs de H=15m à H=23m	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Bourgbarré	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune	Modification de zonages sur plusieurs secteurs	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Préservation des ambiances urbaines actuelles	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation sur la majorité des secteurs favorisant la trame verte et bleue localement [-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant la ZAC les règlementer. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur [R] Des principes de végétalisation et de préservation des milieux naturels sont intégrés dans l'OAP	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation sur la majorité des secteurs favorisant la trame verte et bleue localement [-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant la ZAC les règlementer. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur [R] Des principes de gestion des eaux pluviales sont intégrés dans l'OAP	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance [+] Développement des infrastructures de transports collectifs en favorisant la densification du centre-ville	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés [+] Mesures en faveur de la santé des habitants (réalisation d'une maison de santé) [+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Bourgbarré	Mettre en œuvre le projet urbain du quartier de la Grée	Modification de zonages , modification des hauteurs (augmentation ou réduction) et modification du coefficient de végétalisation(augmentation ou réduction) sur de nombreux secteurs	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions sur certains secteurs [R] Encadrement de la surélévation du bâti dans le règlement écrit et dans le règlement de la ZAC				

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Bruz	Optimiser le foncier : rue de la Rabine	Une évolution du zonage pour passer d'un zonage UE3 sur la totalité de la parcelle à zonage UE3 en front de voie tel qu'actuellement et à un zonage UO1 en fond de parcelle, Le recensement des espaces paysagers et arbres d'intérêt au titre des Espaces d'Intérêt Paysagers ou Écologiques (EIPE), Une évolution du plan thématique "Hauteurs" afin d'autoriser une hauteur de H = R+3+A/C/P (au lieu de R+1+A/C), Une évolution du plan thématique "Coefficient de Végétalisation" afin d'autoriser une hauteur de H = R+3+A/C/P (au lieu de R+1+A/C).	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation [+] Ajout de protections au titre des EIPE pour les espaces paysagers et arbres d'intérêt	[+] Augmentation du pourcentage de pleine-terre ou d'espaces libres		
Cesson-Sévigné	Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville	Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale pour supprimer la mention du projet de ZAC sur le centre-ville ; - Pour le zonage, passage de UA1a à UO1 de la résidence d'Automne et de ses abords ; - Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur l'ensemble du Centre-ville ; - Pour les hauteurs, classement en H = R+4+A/C de la résidence d'Automne et de ses abords (précédemment en H = R+2+A/C) et en H = R+1+A/C du Centre Commercial Beausoleil et des terrains situés rue de la Croix Connue et rue des Écoles (précédemment en H = R+2+A/C et H = R+1+C) ; - Pour le coefficient de végétalisation, classement en "RL" de la résidence d'Automne et de	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Le règlement impose l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur de projet	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés [-] Augmentation de la production de déchets et augmentation de la consommation en matériaux liés aux développements urbains en démolition reconstruction

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		ses abords (précédemment en V = 10 % (B)).						
Chantepie	Adapter le projet urbain sur l'îlot Hallouvry	OAPq "Hallouvry" = ajustement du texte relatif aux formes urbaines pour supprimer l'obligation de réaliser des constructions limitées au R+1 sur la partie Est de l'opération. La hauteur maximale étant en R+3+A/C au règlement graphique, cela permettra de densifier davantage l'opération.	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Chartres-de-Bretagne	Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel	La modification consiste à faire évoluer le zonage du UD2b vers du UO1 et d'adapter les hauteurs en R+2+A/C et le coefficient de végétalisation en V = 30% (B).	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant la biodiversité sur le secteur	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant l'infiltration des eaux pluviales		
Chartres-de-Bretagne	Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel	La modification consiste à faire évoluer le zonage du UG2b et UE2b vers du UO1. Le coefficient de végétalisation est fixé à V=30% (B) et les hauteurs à H=R+2.	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] La modification permet d'encadrer la hauteur des bâtiments assurant ainsi une meilleure intégration paysagère	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant la biodiversité sur le secteur	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant l'infiltration des eaux pluviales		
Chartres-de-Bretagne	Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal	La modification consiste à faire passer le secteur du zonage UG2b vers du UE2a. De plus les hauteurs passent à R+1+C et le coefficient de végétalisation à V=T2(B).	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] La modification permet d'encadrer la hauteur des bâtiments assurant ainsi une meilleure intégration paysagère	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant la biodiversité sur le secteur	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant l'infiltration des eaux pluviales	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Chartres-de-Bretagne	Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant	La modification consiste à faire passer les règles de hauteurs sur le périmètre du zonage UE de R+1 à R+1+C.	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	Très faible augmentation des hauteurs n'entrainant pas d'incidences significatives sur le paysage				

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Chartres-de-Bretagne	Permettre des constructions de second rang rue Jean-Marie Paignon	Passer le zonage de UE2a à UE2d et le coeff de veget de T2 (B) à T1 (B)	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères liées aux constructions de second rang	[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	**[+]** Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Permettre une densification douce et structurée
Cintré	Permettre l'implantation de nouveaux services et commerces	Les évolutions portent sur les éléments suivants : - changement de zonage UE3 en un zonage opérationnel UO1 et adaptation en conséquence du coefficient de végétalisation (RL) - extension de la centralité commerciale qui permet entre autres des souplesses au niveau des normes de stationnement	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues		[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[-] Suppression d'un arrêt de bus [R] Relocalisation de l'arrêt de bus [+] Favorise l'installation de commerces en centralité et donc les déplacements en mobilités douces	[+] Mesures en faveur de la santé des habitants (installation d'une pharmacie) [+] Permettre une densification douce et structurée [+] Favorise l'installation de commerces en centralité et donc les déplacements en mobilités douces
Corps-Nuds	Permettre l'évolution du site de l'ancienne cantine	Adapter les dispositions applicables au site de l'ancienne cantine : passage d'une zone UD2b à une zone UO1, et d'une norme de hauteur de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H= R+2+C ; Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre		[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Corps-Nuds	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais	La modification consiste à adapter les dispositions applicables sur les différentes zones d'activités : - Zone d'activités des Grands Sillons au sein de la ZAC : passage d'une zone 1AUI1d à une zone 1AUO4, et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ; - Zone d'activités des Grands Sillons hors ZAC : passage d'une zone UI1d à une zone UI1b et	[-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	Aucune incidence car la densification est permise par l'augmentation des hauteurs, le coefficient de végétalisation reste inchangé			

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m Zone d'activités de Maison Neuve : passage d'une zone 1AUI1c à une zone 1AUI1a et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ; - Zone d'activité de la Houzais : passage d'une zone UI1c à une zone UI1a						
La Chapelle-Thouarault	Permettre une densification douce et structurée, tout en respectant le patrimoine Bâti	Les évolutions portent sur les éléments suivants : - changement de zonages UE2a en UE2b (la Ruisselée, rue des Ajoncs) - changement de zonage UA1b en UA1h (rue de Bel-Air), UE2a en UE2h (rue desVignes) - changement de zonage UE3 en UE4 (rue des Brûlis)	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti sans transformation du patrimoine bâti remarquable	[-] Potentielle imperméabilisation liée à la densification [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre [R] Le règlement impose l'infiltration des eaux pluviales sur ce secteur [+] Adéquation entre urbanisation et accès aux réseaux	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Permettre une densification douce et structurée [+] Réduction des modes de déplacements carbonés
La Chapelle-Thouarault	Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel	Les évolutions portent sur les éléments suivants : - adapter les zonages UE2a et UA1b en UO1 - adapter les plans thématiques : hauteur à R+2+A/C/P stationnement : identique aux normes du centre-bourg (1 place/lgt) coefficient de végétalisation : règles qualitatives littérales	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation [R] Le règlement graphique	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Permettre une densification douce et structurée [+] Réduction des modes de déplacements carbonés

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
					protège une partie des arbres au règlement graphique au tire de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	le maintien d'une partie de pleine terre		
Laillé	Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg	modifications de zonage, hauteurs, coefficient de végétalisation	[+] Les incidences positives attendues[-] Les incidences négatives attendues[R] Les mesures de réduction attendues		[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur.[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle[R] Suppression limitée sur l'emprise du site pour la dérogation aux règles de coefficient de végétalisation [+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant la biodiversité sur le secteur	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant la biodiversité sur le secteur	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Permettre une densification douce et structurée[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Le Rheu	Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné	La modification consiste à intégrer les réflexions menées sur le secteur des Landes d'Apigné. Ainsi, il est proposé : - d'optimiser le foncier aux abords de la rue Nationale et d'étendre le secteur de développement urbain, - de revoir quelques dispositions de l'OAP de quartier, - d'adapter / compléter les outils réglementaires afin de favoriser des formes urbaines correspondant au projet urbain validé sur ce secteur. Ainsi, l'OAP de quartier est adaptée et des ajustements sont	[+] Les incidences positives attendues	La modification des hauteurs n'entraine pas d'incidences significatives. En effet, cette modification concerne uniquement un secteur passant de H = 15 m à H = R+3+A/C/P soit approximativement la même hauteur [+] Augmentation du coefficient de végétalisation permettant l'aménagement d'une	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant la biodiversité sur le site	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant l'infiltration des eaux pluviales		

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		proposés aux plans de zonage, ainsi que sur les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation. Approbation avec évolution de l'OAP de quartier et des plans de zonages afin de prendre en compte la réserve du Pays de Rennes : modification de l'emprise de la centralité et de la légende (principe de centralité de quartier) et des plans de zonage (suppression des linéaires commerciaux et instauration d'une nouvelle règle architecturale pour réglementer les hauteurs des RDC pour les constructions de premier rang aux abords des rues de Rennes et Nationale		entrée de ville plus qualitative [+] La procédure a pour objectif de mieux encadrer l'aménagement de l'entrée de ville afin de la rendre plus qualitative				
Le Rheu	Adapter la marge de recul aux abords de la RD 288	Correction de la marge de recul en rive est de la RD288 suite à l'avis de la commune (délibération) : réduction de 75 m à 50 m (plan de zonage). La modification consiste à adapter la marge de recul bordant la RD 288, dans sa rive est (sur l'emprise de la ZA du Chêne Vert).						
L'Hermitage	Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires	Adaptation du zonage UE2a en UE2c	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**		[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Permettre une densification douce et structurée [+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Miniac-sous-Bécherel	Permettre l'intensification de l'ilot rue de Rennes / Impasse de Lerquenoux	La modification consiste à adapter les règles au plan de zonage, en créant un secteur UE2b (aujourd'hui UE3)	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**		[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un		

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
						pourcentage de pleine terre ou d'espace libre		
Montgermont	Favoriser le renouvellement urbain rue de Pacé	Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires : - Modification de l'OAP communale pour indiquer qu'il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain à enjeux ; - Modification du zonage passant du UE3 à UO1 ; - Augmentation des hauteurs passant de R+1 à R+3+A/C/P ; - Diminution du plan thématique Coefficient de végétalisation passant de T1 à 20%	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	La modification du coefficient de végétalisation entraine aucune incidence significative	La modification du coefficient de végétalisation entraine aucune incidence significative	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance [+] Projet s'inscrivant dans une ambition de développement durable	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Montgermont	Augmentation des droits à construire pour le STECAL de la Chataigneraie sans modification du périmètre du STECAL	Augmentation des droit à construire de 1900 m² à 4500 m²	[-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères liées aux constructions de second rang	L'augmentation des droits à construire n'entraine aucune incidence sur les milieux naturels car l'entièreté du STECAL est déjà imperméabilisée et bâtie. De plus, les haies en limite de STECAL sont protégées au PLUi actuel assurant leur protection. [-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	L'augmentation des droits à construire n'entraine aucune incidence sur la gestion des eaux pluviales car l'entièreté du STECAL est déjà imperméabilisée et bâtie. [-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance [+] Projet s'inscrivant dans une ambition de développement durable	[+] Permettre une densification douce et structurée [+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Mordelles	Permettre les conditions d'une densification douce et progressive, secteur rue de la Bellais	Il s'agit d'une adaptation de zonage (UE2a en UE2b / UE2d qui vise la densification douce et progressive de ce tissu pavillonnaire situé aux abords de la rue de la Bellais	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues					
Nouvoitou	Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg	Modifications de zonage, hauteurs, coefficient de végétalisation	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation favorisant la biodiversité sur le site	[+] Augmentation du pourcentage de pleine-terre ou d'espaces libres	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Nouvoitou	Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande	La modification consiste à : - Adapter la norme de hauteurs d'un ilot situé dans le secteur des Entrées passant de H=R+1+A/C/P à H=R+3 ; - Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la ZAC de la Lande et l''Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Suppression de perspectives paysagères [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[-] Potentielle imperméabilisation liée à la densification [R] Maintien du même coefficient de végétalisation		[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Mesures en faveur de la santé des habitants (structure permettant l'accueil d'un public spécifique : personnes âgées et/ou handicapées) [+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Nouvoitou	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay	La modification consiste à adapter les dispositions applicables sur les différentes zones d'activités : - Zone d'activités de la Lande : passage d'une zone 1AUI1d à une zone 1AUI1a dont la limite avec la zone voisine à l'ouest est adaptée, et d'une norme de hauteurs de H=9m à H=12m ; - Zone d'activités de l'Ecotay : passage d'une zone UI1c à une zone UI1a, et d'une norme de hauteurs de H=9m à H=12m ; - Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions	[-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	Aucune incidence car la densification est permise par l'augmentation des hauteurs, le coefficient de végétalisation reste inchangé			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin	La modification consiste à : -changer du zonage UG2b vers le zonage UA1c, -modifier les hauteurs de H=RL à H=R+2+C, -modifier le coefficient de végétalisation de V=RL à V=10%(B)	[+] Les incidences positives attendues	[+] La modification permet d'encadrer la hauteur des bâtiments assurant ainsi une meilleure intégration paysagère	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation	[+] Augmentation du pourcentage de pleine-terre ou d'espaces libres		

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Prendre en compte le projet de l'opération multisites Cœur de Ville Orson	La modification consiste à : -faire passer le zonage de UE2a à UO1 -faire passer le coefficient de végétalisation de V=T1(B) à RL -faire passer les hauteurs de H=R+1+A/C à RL.	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Dégradation potentielle du paysage car la procédure supprime la règlementation des hauteurs laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Des constructions de grande hauteur pourraient donc être réalisée sans être intégrer correctement au tissu urbain [R] Le règlement écrit règlemente la qualité architecturale des constructions limitant ainsi les incidences sur les paysages	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant le maintien d'une partie de pleine terre	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Pacé	Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz	La modification consiste à : -Modifier le plan des hauteurs en passant de R+3+C à R+4+C -Agrandissement de la zone UO1 pour mettre en cohérence limite de la ZAC	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti [+] Prise en compte du secteur historique classé			[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Pont-Péan	Permettre le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean	Modification du zonage de UE2a et UG2b vers du UO1 Suppression des règles hauteurs et du coefficient de végétalisation	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Dégradation potentielle du paysage car la procédure supprime la règlementation des hauteurs laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Des constructions de grande hauteur pourraient donc être	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation		[-] Possible suppression d'un ilot de fraicheur urbain [-] Possible suppression d'un espace vert, compromettant son rôle d'espace naturel en ville et ses bienfaits psychologiques.

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				réalisée sans être intégrer correctement au tissu urbain [R] Le règlement écrit règlemente la qualité architecturale des constructions limitant ainsi les incidences sur les paysages	terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation	importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant le maintien d'une partie de pleine terre		[R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation
Rennes	Permettre des évolutions au sein de la ZAC EuroRennes	La modification consiste faire évoluer sur le secteur technicentre le zonage actuel Ugf orrespondant au domaine ferroviaire vers un zonage opérationnel mixte UO1. Des emplacements réservés sont supprimés, une marge de recul est réduite, modification des hauteurs par rapport à la côte NGF et suppression de la trame graphique "plantation à réaliser". Adapter la marge de recul à 13m au lieu de 14m sur le secteur Louis Armand.	Aucune incidence attendue sur l'environnement car les modifications prennent place sur un secteur complètement urbanisé et les modifications visent uniquement à apporter de la mixité au futur projet sans impacter d'autres éléments (hauteur, végétalisation, gestion des eaux pluviales, ...)					
Rennes	Permettre l'évolution du secteur ouest du secteur Gros Chêne	La présente modification vise à permettre l'évolution de la partie Ouest de la ZAC Maurepas-Gros Chêne actuellement identifié en zonage UG2a à vocation d'équipement d'intérêt collectif vers un zonage opérationnel UO1 à vocation mixte. L'OAP est modifié en cohérence. Le plan thématique de mixité sociale évolue également en conséquence Modification des hauteurs sur le site Orange suite à remarques après EP Passage d'une hauteur RL à H=R+5	Aucune incidence attendue initialement sur l'environnement car les modifications prennent place sur un secteur complètement urbanisé et les modifications visent uniquement à apporter de la mixité au futur projet sans impacter d'autres éléments (hauteur, végétalisation, gestion des eaux pluviales ...) **[-] Les incidences négatives attendues**	Suite à la consultation [-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères sur le site Orange lié à la modification des hauteurs de constructions Le projet de renouvellement urbain porté par la ZAC Maurepas-Gros Chêne constitue un enjeu majeur du secteur nord-est de la Ville. Les études d'aménagement en cours pourraient nécessiter des évolutions de l'OAP de				

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				secteur et de dispositions réglementaires pour encadrer les formes urbaines.				
Rennes	Permettre l'évolution du cœur de quartier Cleunay	La modification consiste à faire évoluer le zonage UG2a sur la pointe Ouest du collège Cleunay, à vocation d'équipements sportifs vers un zonage opérationnel UO1. Le plan thématique des hauteurs sur le site de Neotoa proche métro est modifié de H=R+6 à H=R+8. Le plan thématique de de mixité sociale est également adapté : le secteur d'équilibre social de l'habitat est supprimé sur la partie collège et sur l'Ex Antipode	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti			[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance [+] Développement des infrastructures pour les déplacements actifs	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Rennes	Accompagner la mutation du site universitaire à l'Angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno	La modification consiste à faire évoluer le zonage UG1a en zonage UA1(d) avec l'intégration d'un plan de détail. Une adaptation du périmètre de stationnement du secteur 2 vers secteur 1 est également prévue	[+] Les incidences positives attendues	[+] Insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain [+] Encadrement de la surélévation du bâti			[+] Amélioration de la performance énergétique du parc ancien immobilier [+] Réduction du stationnement favorisant les déplacements mobilités douces	
Rennes	Favoriser la diversité des formes urbaines le long du Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny	La modification concerne le plan masse n°9 dont l'emprise bâti projetée est augmentée en fond de parcelle du 111 boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny	Aux vues des surfaces concernées aucune incidence n'est attendue					
Rennes	Permettre la densification de l'îlot Andorre	La modification consiste à faire évoluer la hauteur maximum admise sur l'ilot actuellement à R+6 en l'augmentant d'un niveau soit à R+7	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti				

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Rennes	Poursuivre l'évolution de la ZAC Beauregard	La modification consiste à faire évoluer le zonage UI1a à vocation industrielle et artisanale vers un zonage opérationnel UO1 en continuité du zonage de la ZAC Beauregard. Les plans thématiques de hauteurs et de coefficient de végétalisation sont adaptés en conséquence. La marge de recul située le long de la rocade est repositionnée à 75m de l'axe de voie.	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Dégradation potentielle du paysage car la procédure supprime la règlementation des hauteurs laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Des constructions de grande hauteur pourraient donc être réalisée sans être intégrer correctement au tissu urbain [R] Le règlement écrit règlemente la qualité architecturale des constructions limitant ainsi les incidences sur les paysages	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant le maintien d'une partie de pleine terre		
Rennes	Poursuivre le développement des franges ouest du parc des Gayeulles	La modification consiste à faire évoluer le zonage du 2AU vers un zonage UG2a à vocation essentiellement d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone. L'OAP est adapté en conséquence pour faire évoluer le secteur concerné vers un secteur d'équipement. Il est également ajouté un cheminement piéton au nord du site en cohérence avec le cheminement identifié au plan de zonage.	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Implantation du programme en respectant les qualités paysagères du site afin de préserver la dimension naturelle et écologique du parc [R] Réutilisation d'une friche	[-] Ouverture à l'urbanisation prenant place sur une parcelle bâtie avec un jardin comprenant plusieurs arbres de haute tige pouvant avoir un intérêt pour la biodiversité. L'ouverture à l'urbanisation pourra être à l'origine de la destruction du patrimoine végétal du site et de la destruction de milieux favorables à l'accueil de la biodiversité [R] Implantation du programme en respectant les qualités écologiques du site afin de préserver la dimension naturelle et écologique du parc	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Le Plan de gestion des eaux pluviales impose l'infiltration des eaux de pluies	[+] Aménagement au nord du site d'un cheminement pour permettre de compléter le maillage piétons et les accès au parc des Gayeulles depuis l'avenue des Gayeulles	
Rennes	Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti	La modification consiste à réduire la marge de recul de la Vilaine présente au plan de zonage du PLUi en la réduisant de moitié, soit	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti sans transformation du				

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		un recul de 7,5 m au lieu de 15 m actuellement		patrimoine bâti remarquable				
Rennes	Poursuivre l'évolution de la rive Ouest de la rue de l'Alma	La modification consiste à établir un plan de détail afin de définir les principes d'aménagement du site en terme d'implantation et d'épannelage notamment. Les plans thématiques des hauteurs, de coefficient de végétalisation et de mixité sociale sont modifiés en conséquence. Une marge de recul sur le plan de zonage est aussi supprimée partiellement	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti [R] Maintien des perspectives paysagères [+] Insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation [R] Des espaces tampons de plantation à réaliser sont prévus en fond de parcelle pour assurer une transition avec les parcelles avoisinantes et des continuités paysagères de cœur d'îlot	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant le maintien d'une partie de pleine terre		
Rennes	Favoriser le renouvellement urbain du secteur Les Longs-Champs	La modification consiste à faire évoluer le zonage UI3 sur une partie de la Zone d'Activité (ZA)Saint-Sulpice vers un zonage opérationnel UO1. La hauteur et le coefficient de végétalisation sont légèrement modifiés.	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	Très faible augmentation des hauteurs n'entrainant pas d'incidences significatives sur le paysage	[-] Diminution du coefficient de végétalisation et destruction d'éléments de nature en ville [R] Maintien d'un coefficient de végétalisation de 10 % permettant d'assurer le maintien d'espace vert et de trame verte urbaine malgré le projet de renouvellement urbain	[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement [R] Maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace libre	[+] Amélioration de la performance énergétique du parc ancien immobilier	
Rennes	Accompagner la mutation de tissus patrimoniaux du centre-ville	La modification consiste à réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°437. Modification de l'emprise constructible du plan de détail en surplomb de l'emplacement	Cette modification n'entraine aucune incidence pour l'environnement étant donné qu'il s'agit d'une clarification suite à la					

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		réservé et remplacement de la hauteur Hf=R+C par Hf=R+1+C. Modification des caractéristiques de l'ER par l'ajout de la possibilité de surplomb de construction dans tableau du règlement graphique.	réalisation de plans pour l'accès au futur jardin public					
Rennes	Permettre la réhabilitation et la densification d'immeubles boulevard Émile Combes	La modification porte sur la suppression des marges de recul au plan de zonage entourant un ilot situé Boulevard Émile Combes. Modification du zonage UC1 vers UC1h. Et modification du plan des hauteurs H=R+4+A/C/P vers H=R+5+A/C/P	[+] Les incidences positives attendues	Très faible augmentation des hauteurs n'entrainant pas d'incidences significatives sur le paysage			[+] Amélioration de la performance énergétique du parc ancien immobilier	
Rennes	Favoriser l'évolution du campus de Beaulieu	La modification consiste à faire évoluer l'OAP de secteur "Campus Beaulieu – Bois Perrin" et le zonage actuel UG2a vers un zonage opérationnel UO1 sur la partie nord-ouest et au sud du campus de Beaulieu. Le cheminement à conserver situé à l'est des terrains de sports sur le plan de zonage est supprimé. Le principe de voirie identifié au plan de zonage entre la rue Henri Fabre et la rue de Beaulieu est supprimé. A contrario, une disposition de cheminement à créer est intégrée à l'est du site du campus comme liaison piétonne entre l'avenue Charles Foulon et la croix verte du cœur de campus Modification après remarque à l'EP : modification de l'OAP de quartier pour assurer une mixité des fonctions sur le site du CROUS	[+] Les incidences positives attendues	[+] Mise à jour de l'OAP pour encadrer les formes urbaines et les programmations du futur projet d'aménagement sur chacun des sites d'évolution identifié			Aucune incidence sur la mobilité car les cheminements à conserver sont remplacés par un nouveau cheminement	
Rennes	Favoriser le renouvellement urbain du site Motte Baril	Le plan de zonage est ainsi modifié du UC1 vers UC1(d). Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont modifiés en conséquence en renvoyant au plan de détail	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des	[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Préservation des arbres existants et le	[-] Potentielle imperméabilisation des fonds de parcelle [R] Préservation des arbres existants et le développement de		

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti [R] Préservation des cônes de vues vers et depuis la promenade Georges Brassens	développement de surface de pleine terre	surface de pleine terre [R] Le Plan de gestion des eaux pluviales impose l'infiltration des eaux de pluies		
Rennes	Favoriser le développement du site Yves Le Moine	La modification consiste à augmenter de 2 niveaux le plan thématique des hauteurs	[-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Rennes	Favoriser le renouvellement urbain de site de télécommunication	La modification consiste au changement du zonage actuel UG1h pour un zonage UA1b, un encadrement des hauteurs de construction limitée à R*+7+A/C/P et la mise en place d'un coefficient de végétalisation Site Mabilais : ajout d'un niveau supplémentaire (R+8 au lieu de R+7).	[+] Les incidences positives attendues	[+] Encadrement de la surélévation du bâti	[+] Ajout d'un coefficient de végétalisation favorisant la présence de la biodiversité sur le site	[+] Ajout d'un coefficient de végétalisation favorisant l'infiltration des eaux pluviales	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Rennes	Permettre la restructuration du site de l'ancien collège Malifeu	La modification consiste au changement du zonage actuel UG2a à vocation d'équipement collectifs vers un zonage opérationnel à vocation mixte permettant le développement notamment de logements. La hauteur est également modifiée à R+6	[+] Les incidences positives attendues	[+] Encadrement de la surélévation du bâti	[+] Ajout de protections au titre des EIPE pour les espaces paysagers et arbres d'intérêt		Aucune incidence car le cheminement piéton est seulement remanié en accord avec l'évolution de la ZAC	
Rennes	Prendre en compte les évolutions de la ZAC Maurepas Gayeulles	La modification consiste d'une part à supprimer partiellement un cheminement piétons-cycles identifié au plan de zonage du PLUi et d'autre part à protéger des espaces arborés	[+] Les incidences positives attendues					

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Rennes	Favoriser le renouvellement urbain du square Yves Monnier	La modification porte sur la modification du plan des hauteurs. La hauteur maximale des constructions est augmentée de 2 niveaux. Ainsi, la hauteur actuelle de R+4+A/C/P est portée à R+6+A/C/P	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti	[+] Favorisation des espaces végétalisés en zones urbanisées [+] Développement de la biodiversité en ville		[+] Amélioration de la performance énergétique du parc ancien immobilier	
Rennes	Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'activités Nord et Coteaux de l'Ille	La modification consiste à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intercommunale Zone d'Activité "Zone d'Activités Nord Rennes Saint-Grégoire" et à modifier le plan de zonage et le plan des hauteurs sur certains secteurs	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Suppression de perspectives paysagères [R] Encadrement de la surélévation du bâti [+] Prise en compte des principes de composition urbaine et paysagère :structuration des espaces publics et du bâti en entrée de ville, éléments paysagers à créer ou à préserver	[+] Prise en compte des éléments paysagers à créer ou à préserver assurant le maintien de la biodiversité	[+] Prise en compte des principes de gestion alternative des eaux pluviales	[+] Intégration des nouveaux enjeux de mobilité : prise en compte du trambus, projet de maillage piéton et vélos …	
Rennes	Étendre le périmètre et les dispositions du Plan de détail rue Victor Rault	La modification porte sur une extension du plan de détail n°31 intitulé "rue Victor Rault".	Aucune incidence attendue sur l'environnement					
Rennes	Mettre en application les objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière d'accueil des gens du voyage.	La modification porte sur l'évolution du zonage UE4 vers un zonage U2a. Le plan thématique de coefficient de végétalisation est adapté à 30%	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**		[-] Diminution du coefficient de végétalisation [R] Maintien d'un coefficient de végétalisation important fixé à 30%	[-] Diminution du coefficient de végétalisation limitant l'infiltration des eaux pluviales [R] Maintien d'un coefficient de végétalisation important fixé à 30% [R] Le règlement impose dans cette zone l'infiltration des eaux pluviales		

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Rennes	Poursuivre le développement du Centre Hospitalier Universitaire (CHU)	La modification porte sur une adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé n°445 du plan de zonage, le changement partiel du zonage au niveau du parking nord en UC1(d) avec la création d'un plan de détail dédié	**[+] Les incidences positives attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti [+] Insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain				[+] Mesures en faveur de la santé des habitants (restructuration du CHU)
Romillé	Ajuster le projet d'aménagement de Perronaye sud	La modification consiste à adapter les règles graphiques au plan des hauteurs : évolution vers H = R + 2 + A/C (aujourd'hui H = R+1+C).	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**				[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés
Saint-Gilles	Accompagner les évolutions de hameaux situés au sein du projet d'aménagement de la Vigne	Les évolutions portent sur les éléments suivants : - évolution de l'OAP de quartier par l'ajout de quatre 4 secteurs (V1, V2, V3 et V4) - suppression des périmètres de constructibilité limitée - changement de zonage 1AUE2a en 1AUO1 - adaptation des plans thématiques (coefficient de végétalisation, stationnement)	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[+] Encadrer la mutation du bâti existant	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant ainsi présence de la biodiversité même sans coefficient de végétalisation	[-] Dégradation potentielle des milieux naturels car la procédure supprime le coefficient de végétalisation laissant plus de liberté au projet de renouvellement urbain. Les travaux pourrait entrainer une artificialisation importante du secteur. [R] Le règlement écrit fixe des règles générales en terme de végétalisation assurant le maintien d'une partie de pleine terre		

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Saint-Grégoire	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur de la Barre Richelot	La modification consiste à : - Adapter les règles de hauteur en adaptant le plan thématique des hauteurs passant ainsi de R+2+A/C à R+3+A/C Suite aux observations du public, pour le secteur Barre Richelot,rue Discalcéat : - Adaptation du plan de hauteur de R+3+A/C/P à R+3+2A/2P	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Saint-Grégoire	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur Sud Pontay	La modification consiste à : Adapter le plan graphique du zonage en passant la zone de UI1b en UD2c avec un maintien des hauteurs actuelles Suite aux observations : - Adaptation du plan de zonage de UO1 à UD2b	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Maintien des ouvertures sur le paysage				
Saint-Grégoire	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique	Modification de zonages, des hauteurs et des coefficients de végétalisations sur plusieurs sites	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	Les modifications des hauteurs des bâtiments restent dans les mêmes ordres de grandeurs que les hauteurs d'origines n'entrainant pas d'incidences sur les paysages	Les modifications de coefficient de végétalisation s'équilibrent à l'échelle du site puisque sur certains secteurs il est augmenté tandis que dans d'autres il est diminué. La somme de ces modifications s'équilibre. On peut donc supposer que la modification n'entraine pas de perte significative d'un point de vue de la biodiversité	Les modifications de coefficient de végétalisation s'équilibrent à l'échelle du site puisque sur certains secteurs il est augmenté tandis que dans d'autres il est diminué. La somme de ces modifications s'équilibre. On peut donc supposer que la modification n'entraine pas d'incidences supplémentaires sur la ressource en eau par rapport au PLUi actuel		
Vern-sur-Seiche	Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords	Modification de zonages , modification des hauteurs (augmentation ou réduction) et modification du coefficient de végétalisation(augmentation ou réduction) sur de nombreux secteurs	**[+] Les incidences positives attendues** **[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions sur	[-] Réduction ou Suppression du coefficient de végétalisation [R] Des principes de végétalisation sont intégrés dans l'OAP multisites [+] Augmentation du coefficient de végétalisation	[-] Réduction ou Suppression du coefficient de végétalisation [R] Des principes de végétalisation sont intégrés dans l'OAP multisites	[+] Valorisation des modes de déplacements actifs grâce au principe de ville compacte et courte-distance	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				certains secteurs [R] Encadrement de la surélévation du bâti dans le règlement écrit [+] Sur certains secteurs, la modification vise à encadrer la hauteur des constructions favorisant ainsi leur intégration paysagère	sur certains secteurs favorisant la trame verte et bleue localement	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation sur certains secteurs favorisant l'infiltration des eaux pluviales		
Vern-sur-Seiche	Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Motte, du Plessis, du Bois de Sœuvres, de la Hallerais et du Val d'Orson	Modification du zonage et des hauteurs	**[-] Les incidences négatives attendues** **[R] Les mesures de réduction attendues**	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti				
Vern-sur-Seiche	Permettre l'évolution urbaine du secteur de la gare	La modification consiste à : - Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU au nord du secteur gare en classant le secteur concerné en zones UO1, Ne et UE3. Les normes de hauteurs des zones UO1 et UE3 sont adaptées : pour la zone UO1, passage de H=RL (non réglementé) à H=R+3+A/C/P et pour la zone UE3, passage de H=RL (non réglementé) à H=R+1+C. Le coefficient de végétalisation est uniquement adapté pour la zone UE3, passant de V=RL (non réglementé) à V=30%(B) ; - Adapter la norme de hauteurs du secteur central : passage de H=RL (non réglementé) à H=R+4+A/C/P ; - Adapter les dispositions applicables au secteur sud : passage d'une zone UI1b à une	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Maintien des ouvertures sur le paysage [+] Insertion paysagère des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain en encadrant la hauteur des constructions	[+] Augmentation du coefficient de végétalisation Aucune incidence lié à l'ouverture à l'urbanisation car les 2 parcelles concernées sont des parcelles bâties dont une bâtiment en friche	[+] Augmentation du pourcentage de pleine-terre ou d'espaces libres	[+] Développement des infrastructures pour les déplacements actifs	[+] Réduction des modes de déplacements carbonés

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		zone UE2d, d'une norme de hauteurs de H=16m à H1=R+1+A/C/P et H2=R+1+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=15%(B) à V=30%(B) ; - Inscrire un emplacement réservé pour un chemin piétons- cycles à l'ouest de la voie ferrée ; - Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions Suite observation public EP : Changement de zonage et de norme de hauteurs des parcelles AE 9, AE 117 et AE 167 dans un objectif de densification et de cohérence avec le secteur de la gare - Plan de zonage : passage d'une zone UE2d >> à une zone UO1 -Plan thématique des hauteurs : passage de H1=R+1+A/C/P et H2=R+1+C à H=R+2+C Changement des dispositions réglementaires applicables aux parcelles AE123 et AE124 dans l'objectif de conserver un cœur d'ilot non bâti permettant l'aménagement de stationnements végétalisés nécessaires aux futurs projets d'habitat, sur les parcelles AE124 et AE123 : -Plan de zonage : passage d'une zone Ne >> à une zone UO1, identification d'un espace inconstructible et identification d'un EIPE ponctuel -Coefficient de végétalisation : passage de V=RL à V=15%(B)						

Territoire	Sujet	Détail	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Vezin-Le-Coquet	Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs-Bleus	La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires : - Modification de l'OAP de quartier (principes d'aménagement) ; - Modification du plan de zonage passant de UE3/1AU01 à UO1 ; - Modification du plan thématique des hauteurs passant de R+1+A/C à R+3+A/C/P ; - Modification du plans thématique coefficient de végétalisation passant de 60% à 20%	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti [+] Encadrement de l'aménagement de l'entrée de ville pour la préserver voire l'améliorer	[-] Diminution du coefficient de végétalisation [R] Maintien d'un coefficient de végétalisation important fixé à 20% [R] L'OAP par ses principes et son schéma encadre la préservation et la valorisation de la végétation	[-] Diminution du coefficient de végétalisation limitant l'infiltration des eaux pluviales [R] Maintien d'un coefficient de végétalisation important fixé à 20% [R] Les principes de l'OAP encadrent la gestion des eaux pluviales en imposant d'Intégrer un système alternatif d'assainissement pluvial par un plan de composition des espaces publics respectueux du "chemin de l'eau"		
Vezin-Le-Coquet	Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes	La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires : - Modification de l'OAP de quartier (périmètre, principes d'aménagement, densité) ; - Modification du plan de zonage passant de UC1 à UC2 ; - Modification du plan thématique des hauteurs passant de R+2+A/C à R+3+A/C/P ; - Modification du plans thématique coefficient de végétalisation passant de 30% à 10%	[+] Les incidences positives attendues [-] Les incidences négatives attendues [R] Les mesures de réduction attendues	[-] Modification du paysage urbain et modification des perspectives paysagères lié à la modification des hauteurs de constructions [R] Encadrement de la surélévation du bâti [R] Les principes de l'OAP imposent que les projets s'insèrent dans le tissu urbain du centre-ville.	[-] Diminution du coefficient de végétalisation [-] Destruction du patrimoine arboré présent dans les jardins [R] Maintien d'un coefficient de végétalisation important fixé à 10%	[-] Diminution du coefficient de végétalisation limitant l'infiltration des eaux pluviales [R] Maintien d'un coefficient de végétalisation important fixé à 10% [R] Les principes de l'OAP encadrent la gestion des eaux pluviales en imposant l'infiltration		

Analyse détaillée des secteurs de projet à forts enjeux environnementaux

L'analyse est consultable dans les fiches OAP de quartier disponibles dans le rapport de présentation-annexe au tome 5.

Partie 3
Les modifications d'enjeux métropolitains

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

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

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

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

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

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

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

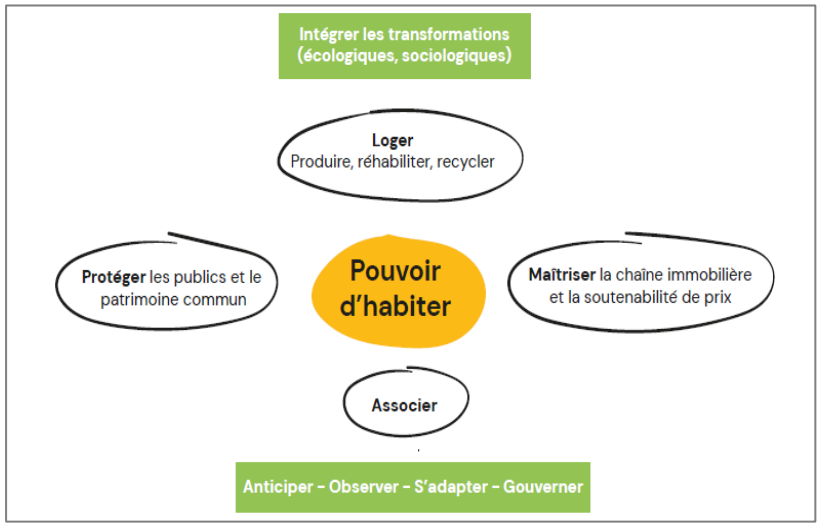
- Social/démocratique : faire face la hausse des inégalités d'accès au logement
- Écologique : montée en puissance des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, ressources, biodiversité, eau…)
- Économique : contenir les coûts du logement

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

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

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

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



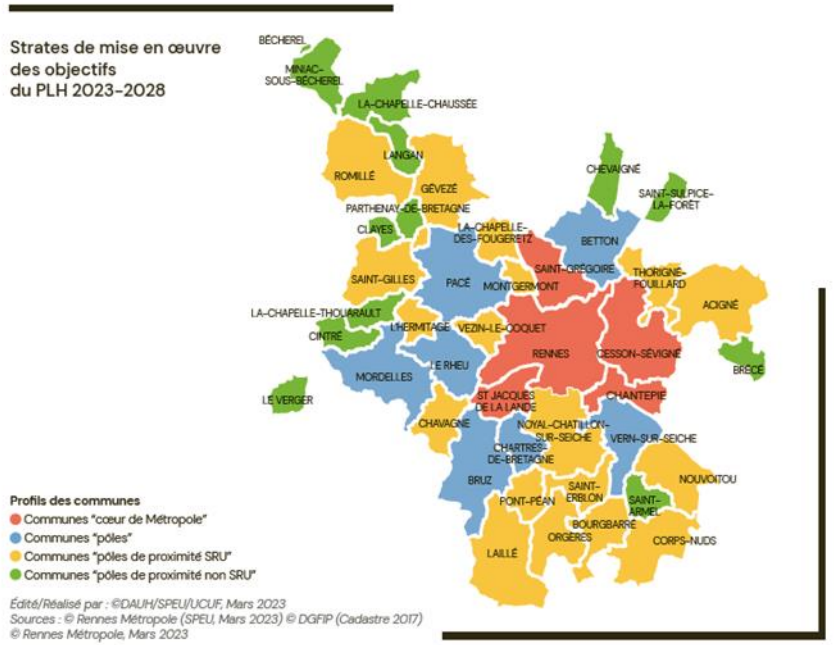
Maîtriser la chaîne immobilière et la soutenabilité des prix
• **Généraliser la dissociation foncier/bâti à l'ensemble des produits et sur l'ensemble des fonciers publics** afin d'assurer un encadrement des prix sur 25 ans environ (sur le cœur de la métropole dans un premier temps) • **Étendre le périmètre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

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

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

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

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



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

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

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

Présentation

Pour planifier cette nouvelle offre de logements, la modification a permis :

- Des modifications de zonage et de règles applicables sur certains secteurs des communes : pour le détail, se reporter aux modifications apportées par commune.
- Une nouvelle règle facilitant la surélévation des constructions existantes : des dérogations aux règles d'implantation, de hauteur et de coefficient de végétalisation sont introduites sous condition soit d'une amélioration des performances énergétiques globale de la construction et/ou d'une mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction et/ou de la mise en accessibilité de la construction. L'application de ces dérogations ne permet pas de dépasser la hauteur maximale autorisée au plan thématique des Hauteurs.

  Pour le détail, se reporter au règlement littéral aux points 1. Implantation des constructions, 2. Hauteur des constructions et 6.1 Végétalisation du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".
- Des extensions urbaines sur certaines communes : pour le détail, se reporter à la fiche ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Justifications

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

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

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

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

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

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

2. Renforcer les outils de la mixité sociale

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

L'usage des secteurs de mixité sociale (article L. 151-15 du code de l'urbanisme) était jusqu'alors dans le PLUi à la discrétion des communes, il s'impose désormais sur la Ville de Rennes (Secteur d'Équilibre Social de l'Habitat) et sur les autres communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Secteur de mixité sociale). L'outil peut être utilisé par les communes non-SRU, mais n'est pas obligatoire. Des plans définissent graphiquement, à l'échelle parcellaire, les zones urbaines ou urbaniser sur lesquelles les règles s'appliquent.

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

Ville de Rennes	Autres communes SRU	Communes non SRU
Secteur d'Équilibre Social de l'Habitat 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 (Annexe E-17 Produits logements du Programme Local de l'Habitat (PLH)) est créée pour présenter ces familles et les différents produits auxquels renvoient les dispositions réglementaires des outils (voir définition des annexe E-17) :

- 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

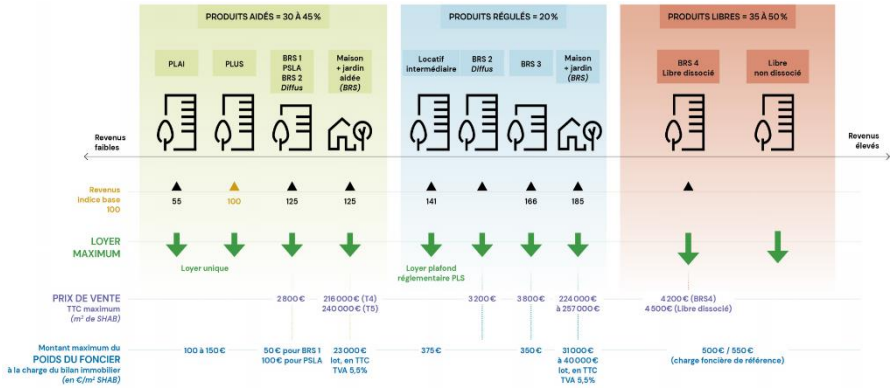


Tableau de synthèse des 3 familles de produits logements

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 produis 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 séniors 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.

Dans le principe et préalablement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer auprès de Rennes Métropole et des communes que la programmation des logements aidés et régulés sur l'opération ou le programme immobilier, contribue de manière plus générale aux objectifs contractualisés du PLH et répond à la mixité et à l'équilibre social de l'habitat attendu sur le quartier, le secteur ou la commune. Cette validation préalable conditionne l'octroi des agréments nécessaires à la mise en place des programmations attendues.

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

Présentation

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

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

Le secteur 1 comprend 3 seuils : de 5 à 30 logements ; de 31 à 50 logements et plus de 51 logements ; le secteur 2 : 5 logements et plus. Les seuils précédents étaient de 5 à 50 logements et 51 logements en plus.

La disposition s'applique à tout projet conduisant à la réalisation de logements non conventionné PLH (divisions parcellaires, permis d'aménager, programmes immobiliers…) et s'applique de la même manière (seuil et %) aux deux sous-destinations logement et hébergement.

<table>
<tr><td colspan="2">Secteur d'équilibre social de l'habitat
Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes définies au document graphique 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
Disposition applicables aux projets de logement et d'hébergement en construction neuve</td></tr>
<tr><td>Secteur 1
Hors quartiers prioritaires
de la politique de la ville</td><td>Secteur 2
Dans les quartiers prioritaires
de la politique de ville</td></tr>
<tr><td>5 à 30 logements inclus
Minimum 20 % de logements aidés</td><td rowspan="3">À partir de 5 logements

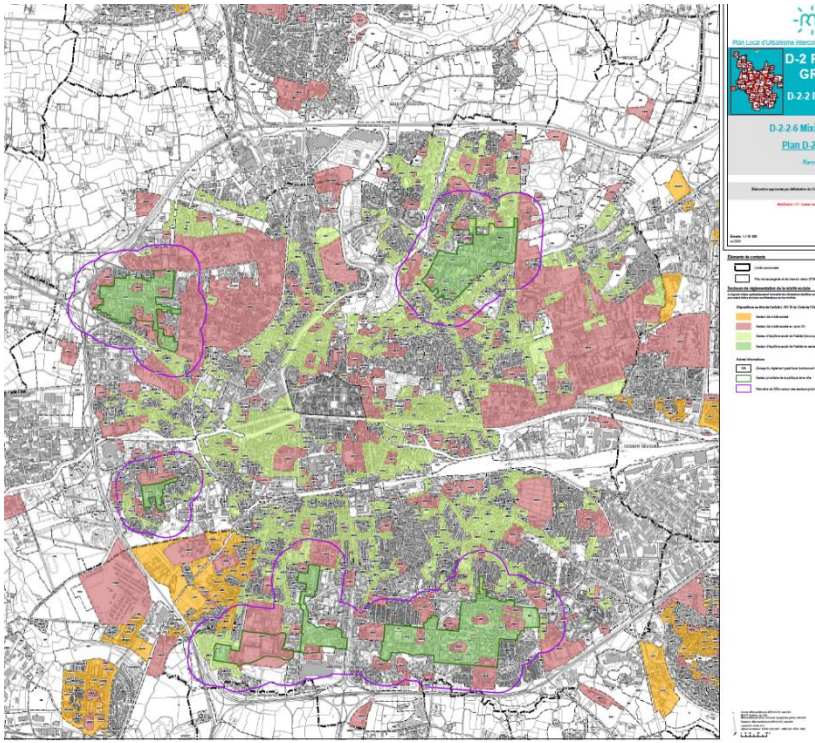
Minimum 30 % en accession régulée

ou

Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum 30 % de locatif intermédiaire</td></tr>
<tr><td>Entre 31 à 50 logements inclus :
Minimum 25 % de logements aidés
ou
Minimum 40 % de logements aidés et régulés</td></tr>
<tr><td>51 logements et plus :
Minimum 30 % de logements aidés,
ou
Minimum 50 % de logements aidés et régulés</td></tr>
<tr><td colspan="2">La part restante peut couvrir tout autre produit logement.
Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé.</td></tr>
</table>

Justifications

La part des logements aidés est ainsi globalement renforcée dans le secteur 1 en raison d'un besoin croissant de produits locatifs sociaux et d'accession aidée dans les secteurs urbains diffus qui sont en tension et ainsi d'apporter une meilleure adaptation de la programmation au contexte immobilier. Une souplesse est offerte aux pétitionnaires par le jeu de l'utilisation des produits logements aidés et régulés sur les programmes de plus de 31 logements en secteur 1. Dans les quartiers prioritaires, ce sont les produits régulés en accession qui sont exigés dans des contextes de fortes présences de logements sociaux afin de favoriser la diversité.



Le dispositif s'étend sur 951,5 ha.

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

Présentation

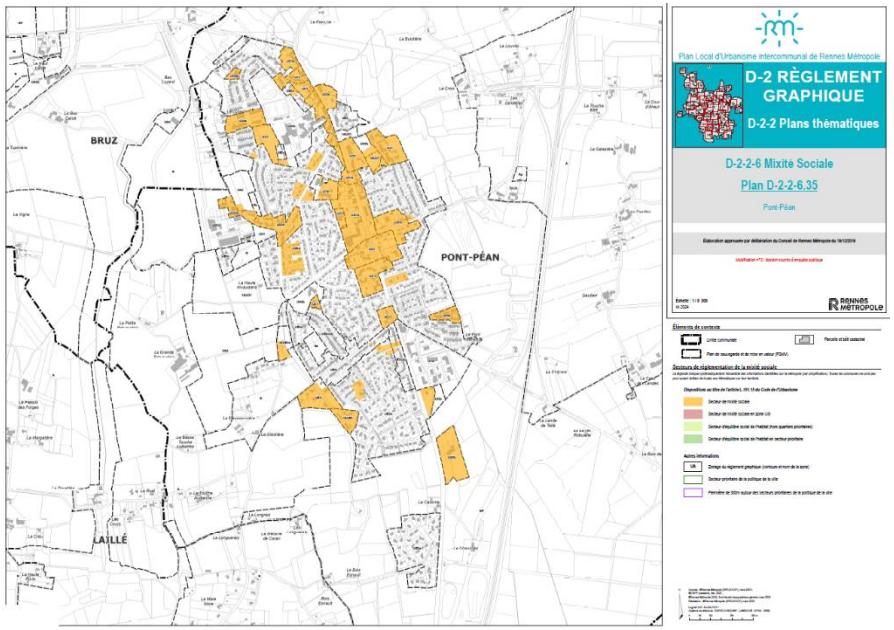
À l'instar des règles mises en place dans les secteurs de mixité sociale de la Ville de rennes, les seuils d'application évoluent sur les autres communes : de 5 à 15 logements et 16 logements et plus dans les communes SRU ; de 15 à 30 logements et 31 logements et plus dans les communes non-SRU correspondant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

La disposition s'applique à tout projet conduisant à la réalisation de logements non conventionné PLH (divisions parcellaires, permis d'aménager, programmes immobiliers…) et s'applique de la même manière (seuil et %) aux deux sous-destinations logement et hébergement.

<table>
<tr><th colspan="2">Secteur de mixité sociale
Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes définies au document graphique 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.
Disposition applicables aux projets de logement et d'hébergement en construction neuve</th></tr>
<tr><th>Secteur communes SRU</th><th>Secteur communes non SRU</th></tr>
<tr><td>5 à 15 logements inclus
Minimum 20 % de logements régulés</td><td>15 à 30 logements inclus
Minimum 20 % de logements régulés</td></tr>
<tr><td>16 logements et plus
Minimum 25 % de logements aidés
(30% communes carencées SRU)
ou
Minimum 45 % de logements aidés et / régulés
(50% communes carencées SRU)</td><td>31 logements et plus
Minimum 15 % de logements aidés,
ou
Minimum 35 % de logements aidés et régulés</td></tr>
<tr><td colspan="2">La part restante peut couvrir tout autre produit logement.
Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé.</td></tr>
</table>

Justifications

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



Exemple de secteur de mixité sociale

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

Le dispositif s'étend sur 1 803 ha.

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

Présentation

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

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

Justifications

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

Le dispositif s'étend sur 1 153 ha.

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

Présentation

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

Parcelle grevée par un Emplacement Réservé pour logement (sur la ville de Rennes)	
Cas 1 Superficie ≥ 600 m² et ≤ 1 000 m²	Situation 1 : minimum **30%** de logements aidés Situation 2 : en cas de regroupement foncier (ratio 75 m² de SP pour 100 m² de surface du terrain grevé)
Cas 2 Superficie > 1 000 m² et ≤ 1 500 m²	Situation 1 : minimum **40%** de logements aidés Situation 2 : en cas de regroupement foncier (ratio 100 m² de SP pour 100 m² de surface du terrain grevé)
Cas 3 Superficie > 1 500 m²	Minimum **50%** de logements aidés

Justifications

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

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

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

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

Présentation

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

Justifications

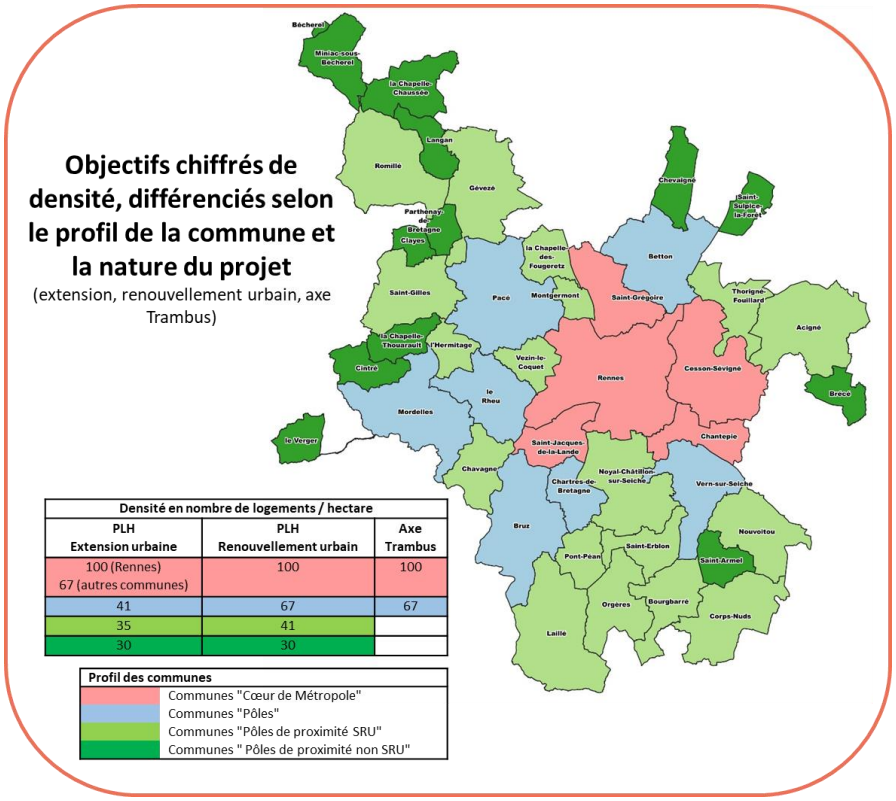
L'ajustement de ce dispositif vise à améliorer la faisabilité des projets en permettant notamment la péréquation financière et donc de meilleures conditions de réalisation économique, dans des contextes de renouvellement urbain souvent complexes. Cet outil vient compléter le maillage des dispositions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

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

3. Augmenter les niveaux de densité

Présentation

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



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

Justifications

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

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

En extension urbaine, les densités attendues augmentent significativement de 25 à 30 ou 35 logements à l'hectare dans les communes de proximité. Elles passent à 41 logements à l'hectare dans les communes "pôles" et à 67 dans les communes du cœur de métropole, 100 sur la Ville de Rennes. Généralement les logements sont réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement maitrisées offrant les conditions d'une densification qualitative.

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

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

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

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

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

Présentation

L'objectif d'une production significative de 1500 logements adaptés au vieillissement chaque année sur la métropole est intégré dans l'OAP métropolitaine et rappelé dans les OAP communales.

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

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

Justifications

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

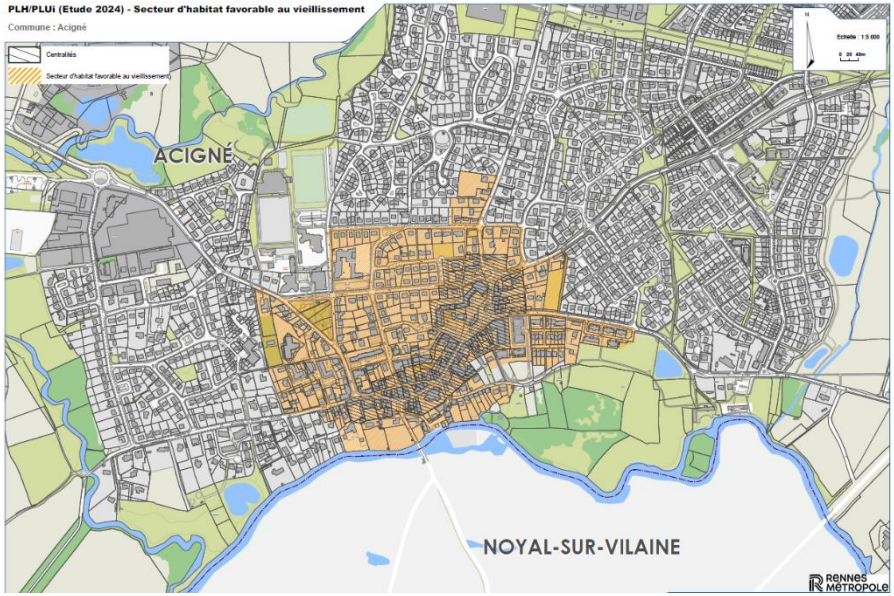
Le PLH 2023-2028 vise ainsi à répondre au phénomène du vieillissement de la population notamment en accentuant l'offre de logements adaptés, essentiellement de T2 et de T3, en nombre suffisant sur tout le territoire mais sans définir un objectif quantitatif. Les 65 ans et plus représentaient 15% de la population métropolitaine en 2018. Ils devraient en représenter 20% en 2040, soit plus de 100 000 personnes, avec surtout un doublement attendu des plus de 85 ans, qui auront pour beaucoup besoin d'un logement adapté.

C'est dans le cadre de la mise en œuvre du PLH adossé à la démarche Métropole Amie des Ainés que des réflexions ont été menées lors de la modification du PLUi pour estimer à la fois le besoin et les capacités des communes à produire ces logements adaptés en secteurs favorables. C'est ainsi 30% minimum de la production de logements neufs qui ont été définis, soit plus de 1500 lgts/an : 20% dans les communes pôles de proximité, 30% dans les communes pôles de bassin de vie et 40% sur les communes cœur de métropole où les services et autres aménités urbaines sont les plus développés.

Cet objectif métropolitain est aussi rappelé dans le cadre général des conventions de contractualisation communale du PLH ; chaque commune y répondant en fonction de son objectif quantitatif avec des logements adaptés à réaliser principalement au sein des périmètres des secteurs favorables travaillés à partir des centralités du PLUi.

La notion de logements adaptés renvoie à un référentiel ou mode d'emploi, établi avec les promoteurs et bailleurs. Il dispose de recommandations techniques à l'intérieur des logements, dans les parties communes et aux abords extérieurs immédiats des immeubles.

La traçabilité de cette production de logements adaptés pour personnes âgées s'effectuera via les conventions d'application PLH de chaque projet et la base de données Urb@map qui recense toutes les opérations d'aménagement et les programmes immobiliers.



Exemple de cartographie, secteur favorable au vieillissement

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

Présentation

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

- Ne doit pas réduire la Surface Agricole Utile (terres arables)
- Ne peut pas être délimité au sein des champs urbains délimités par le SCoT, des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP
- Ne peut pas être concerné par un périmètre de protection des risques naturels ou technologiques (PPRi, PPRt ...)

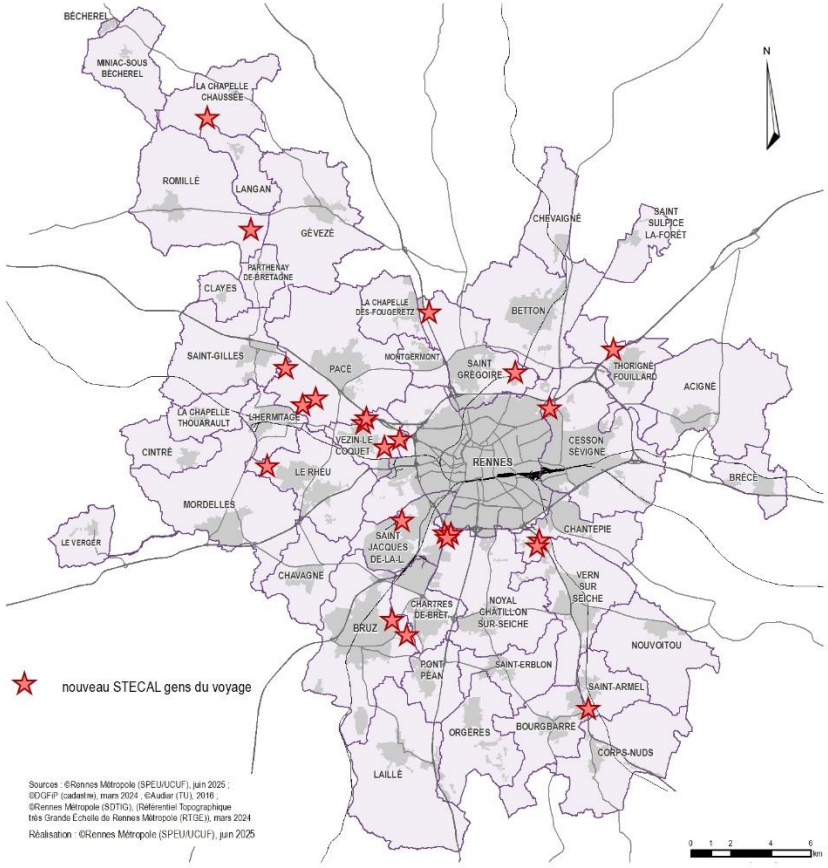
- Ne peut pas être situé à proximité de sources de nuisances (périmètre de zones de vigilance des lignes hautes tensions et très hautes tensions…)
- Ne peut pas être concerné par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau
- Ne peut pas être compris dans les marges de recul L.111-6 et L.111-8 du code de l'urbanisme (dites Loi Barnier).

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

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

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

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



Justifications

Les nouveaux STECAL créés permettent de réaliser soit de nouveaux terrains publics offrant des logements locatifs ou des aires d'accueil, soit de régulariser certains terrains privés répondant aux critères de localisation retenus. Ils visent à apporter une réponse aux besoins

de logement des gens du voyage en tenant compte de la sédentarisation de certaines familles.

Ce dispositif d'accueil des gens du voyage, de compétence partagée entre Rennes Métropole et les communes, contribue à répondre aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et aux objectifs du PLH.

Il est prévu de nouvelles aires permanentes d'accueil qui seront réalisées ou réhabilitées et des aires de grand rassemblement mises aux normes.

En complément de ces modes d'accueil, il s'agit de réaliser une offre innovante sous la forme de terrains familiaux pour loger des familles qui se sédentarisent. Sur les cinquante terrains inscrits au schéma, certains sont en service ou en cours de réalisation, d'autres le seront soit en zone urbaine ou à urbaniser (en ZAC par exemple) soit en campagne. Il s'agit de terrains au foncier public (commune ou métropole) de minimum 300 m² destinés à réaliser des logements spécifiques adaptés au fonctionnement des voyageurs. Ces logements sont construits puis gérés par le bailleur social Archipel Habitat, les voyageurs sont alors locataires de ces logements.

D'autres formes d'accueil sous forme de terrains aménagés et équipés sont en cours de réflexion dans le cadre du futur schéma départemental 2026-2031

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

Ainsi 23 nouveaux STECAL sont définis dans la modification du PLUi. Parmi eux 4 STECAL ont été définis pour réaliser une offre nouvelle de terrains familiaux publics (Cesson-Sévigné, Saint-Grégoire, Thorigné-Fouillard et Saint-Jacques de la Lande). Les autres STECAL ont été mis en place pour conforter des situations de gens du voyage déjà installés sur des terrains privés.

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.

Il convient de noter que la plupart des sites d'accueil des gens du voyage sont prévus hors STECAL, dans des zones U ou 1AU du PLUi. Toutes les communes de la métropole ont identifié un ou plusieurs sites d'accueil des gens du voyage dans leur convention de contractualisation PLH, signés au 1er semestre 2025.

Conséquence sur le PLUi

Ces modifications font évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A - Rapport de présentation - Tome 5 Explication des choix retenus
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 OAP communales et de quartier
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plans de zonage
- D-2-2-3 Plans thématiques mixité sociale
- E-17 Produits logements du Programme Local de l'Habitat (PLH)

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

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justification de la modification

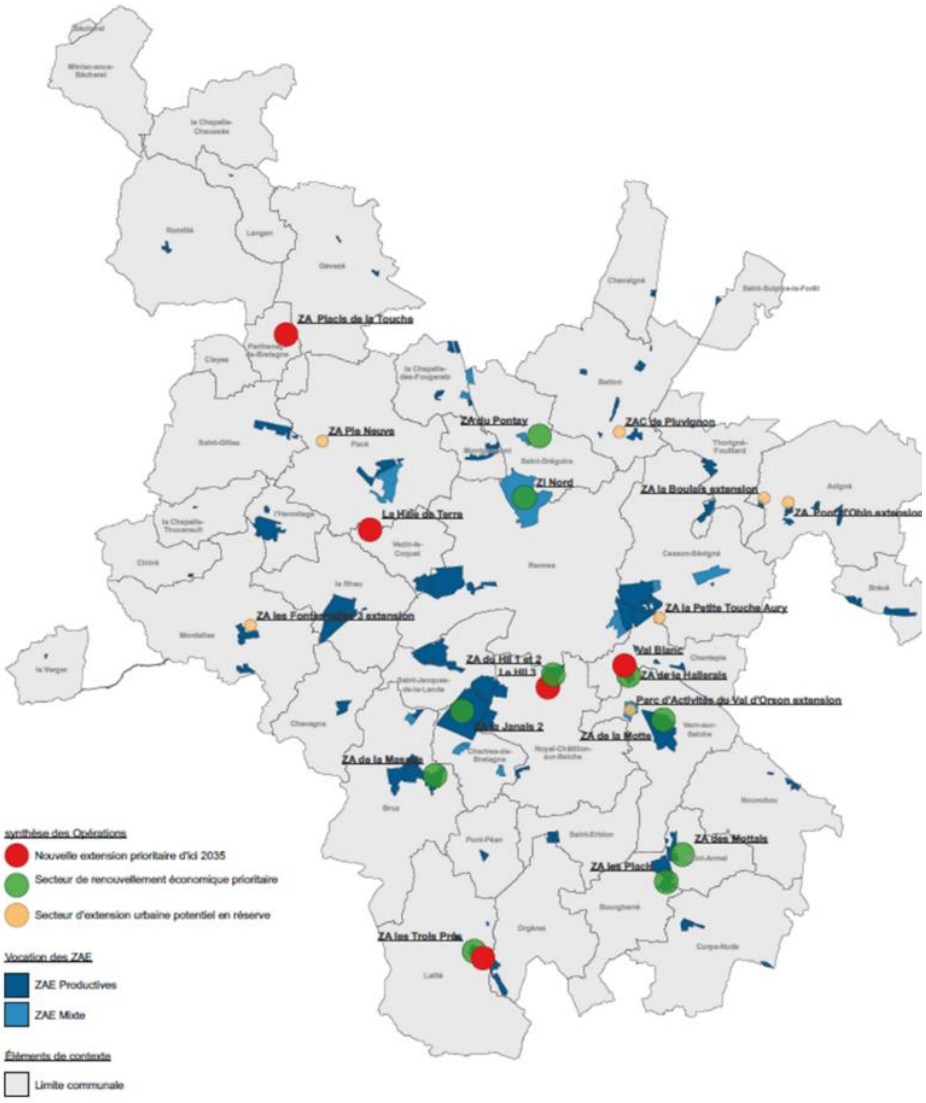
Le projet de Rennes Métropole en matière d'aménagement et de développement économique se concrétise dans un document cadre : le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) approuvé en septembre 2024. Élaboré en lien avec les communes, il constitue un document de planification et de programmation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

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

- Assurer une présence d'entreprises diversifiées sur le territoire, gage de stabilité et de résilience ; permettre le parcours résidentiel de ces dernières ; conforter les filières productives d'excellence et assurer l'accès à l'emploi pour la population actuelle et future.
- Développer une offre foncière en intégrant les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et plus largement les enjeux environnementaux ; assurer la sobriété foncière du territoire ; rechercher la densité des zones d'activités économiques (ZAE) actuelles et futures et repenser les modèles d'implantation des entreprises.
- Réserver le foncier économique pour les activités productives en interdisant les nouvelles implantations de service ou de commerce en zone d'activité à vocation productive et en limitant les extensions des services et commerces déjà existants ; permettre quelques exceptions encadrées, sur quelques zones d'activités "de proximité" pour l'implantation de services.
- Concilier l'accueil des activités fortement consommatrices de foncier et l'accueil des activités artisanales : prioriser la production de grands fonciers à destination notamment de la logistique et de l'industrie ; assurer la création d'un village d'artisans pour chaque nouvelle zone d'activité économique ; permettre le retour des activités productives dans les tissus urbains.
- Répondre à la demande de foncier économique tout en gardant la maîtrise du sol, afin de faciliter le renouvellement futur des zones d'activités et d'assurer le respect de leur vocation, dans un contexte de rareté du foncier et des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.
- Satisfaire la demande de bureaux en cohérence avec la dynamique du marché, favoriser le développement de l'offre tertiaire dans les secteurs bien desservis en transports en commun performants, par renouvellement urbain et surélévation, assurer la réversibilité des bâtiments neufs et limiter la démolition-reconstruction des bâtis obsolètes.

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

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



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

Présentation

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

	Sous destinations		UI1a Productif	UI1b Mixte	UI1c Mixte	UI1d Mixte	UI1e Autopôle	UI1f Poches de services	UI1g Mixte
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce								
	Restauration								
	Commerce de gros						En lien avec des activités automobiles		
	Services		Dans un programme mixte	Dans un programme mixte			En lien avec des activités automobiles		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau	< 500 m²	Dans un programme mixte						
		Entre 500 et 3000 m²							
		Au-delà de 3000 m2							

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

Les zonages spécifiques suivants sont conservés :

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

Les nouveaux zonages suivant sont créés : UI1a et UI1b.

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

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

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

Néanmoins, certaines activités, du fait de leur nature, de leur importance, des nuisances qu'elles génèrent sont incompatibles avec les zones urbaines mixtes. Les activités industrielles ou logistiques notamment, du fait du bruit, des odeurs, des risques technologiques, des flux de poids lourds 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 modifiées dans l'objectif de préserver la vocation productive de toutes les zones d'activités. Ainsi sont autorisées les sous-destinations Industrie, Entrepôt et Commerce de gros sans condition car elles répondent à la vocation de ces zones.

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

- Les activités tertiaires liées directement à l'exercice d'une activité industrielle ou logistique : Cette disposition est prévue afin de répondre à la demande de certaines entreprises, comme c'est régulièrement le cas, souhaitant regrouper sur un seul et même site, leur siège social et services administratifs avec leur activité productive.
- Les activités tertiaires non liées directement à l'exercice d'une activité productive : sous condition de ne pas dépasser une certaine taille (500m² de surface de plancher), des activités tertiaires pourront être accueillies dans un bâtiment dédié à de l'activité productive. Il est assez fréquent que des entreprises développent des espaces tertiaires dans le volume de leur construction, pour les mettre en location et accueillir des entreprises tertiaires de petite taille. Cette disposition est donc conservée dans le but de favoriser la densification des zones d'activités productives.

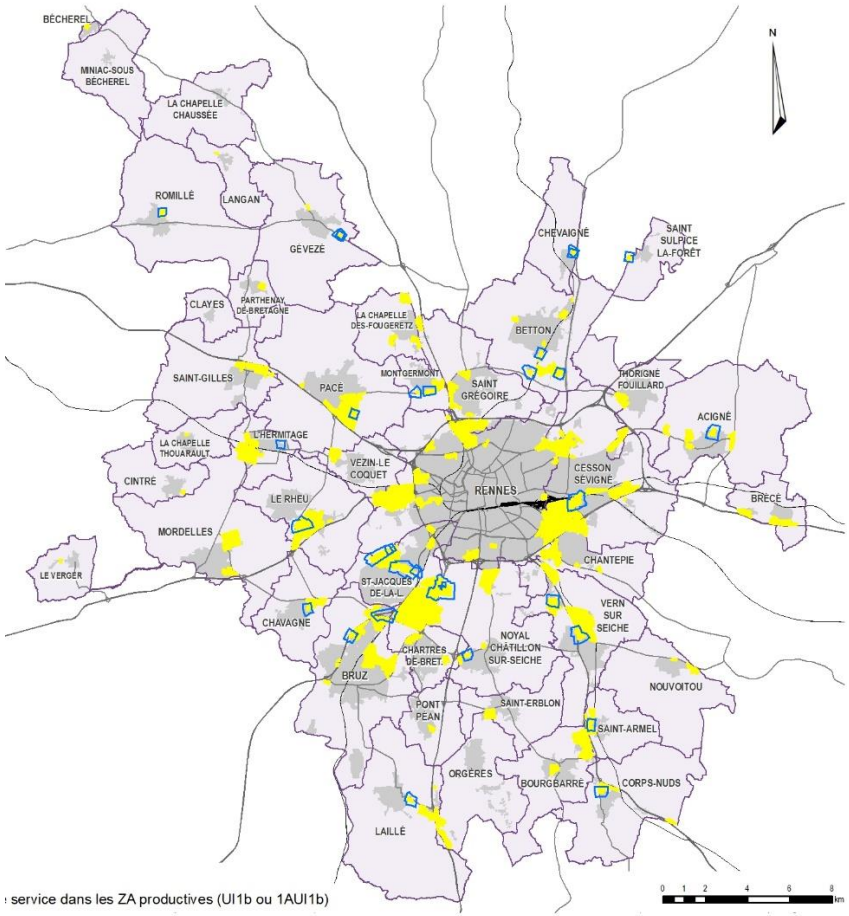
Sont interdites les sous-destinations qui peuvent être installées dans les tissus urbains mixtes, car elles participent à l'animation des centres-bourgs et centres-villes ou quartiers et à la vitalité du commerce de proximité tout en limitant les déplacements automobiles (ex : activités de services tels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

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

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

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

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



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

Présentation

Des dispositions réglementaires existantes sont ajustées :

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

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Présentation

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone d'activités en extension urbaine, Le Hil 3 porte des objectifs ambitieux en termes d'aménagement bas carbone et de respect de l'environnement. Cela se traduira notamment par un aménagement bioclimatique des espaces publics et des constructions ou encore le recours à des matériaux biosourcés et issus du réemploi. Une boucle d'autoconsommation collective alimentera la zone, grâce à l'énergie photovoltaïque produite sur les toits des bâtiments. Parmi les autres actions en faveur de l'environnement : une zone de biodiversité de 2 200 m2 sera créée, pour compenser la suppression d'une zone humide de 630 m2, et le cours du ruisselet de Lorrière y sera remis à l'état naturel.

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

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

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

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

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

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

Présentation

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

Les effets de la disposition sont les suivants :

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

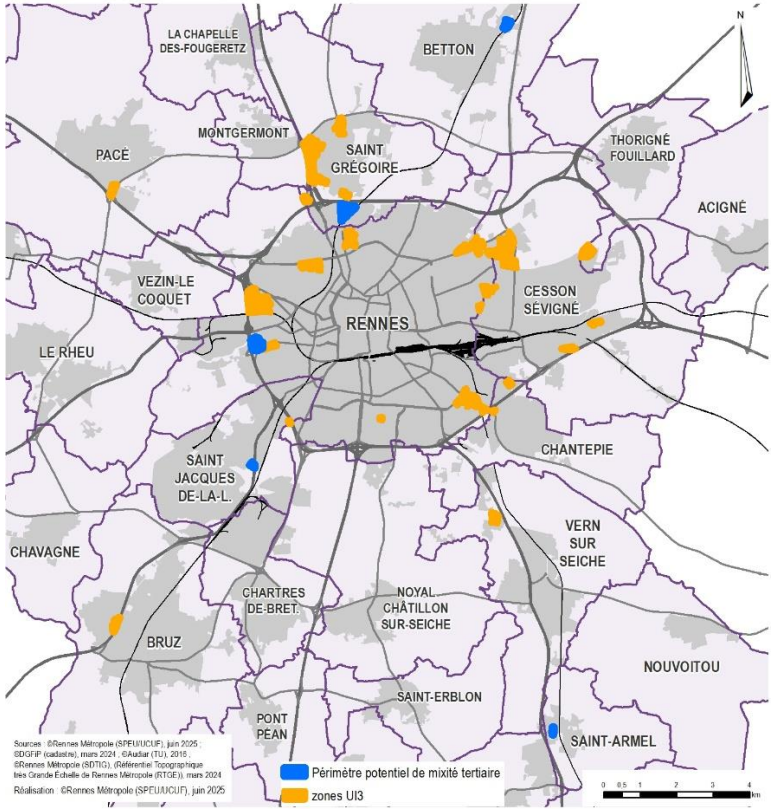
- Les bureaux liés à l'activité productive : application de la règle générale de la zone UI1 concernée
- Les bureaux non liés à une activité productive :
  - Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 500 m² sont situés au-delà du rez-de-chaussée de la construction (hors accès, local déchets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

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

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

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

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



Justifications

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

Améliorer la qualité des nouveaux programmes tertiaires

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

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

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

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

- Les zones commerciales : dans une optique de renouvellement de certaines zones commerciales et de densification de ces dernières, il est apparu opportun d'accompagner le développement d'une offre de bureaux, dans des programmes favorisant une mixité fonctionnelle, dans ces secteurs très attractifs du point de vue de leur emplacement et bien desservis par les transports en commun. Ces zones de potentiels tertiaires cohérents avec les projets urbains et le marché de l'offre de bureaux neufs.
- Les zones d'activités productives **:** de la même façon, certaines zones d'activités à vocation productives, peuvent être idéalement placées à proximité de transport en commun performants. Aussi, une offre tertiaire pourrait y être autorisée afin d'offrir une complémentarité aux offres de bureaux de la ville centre et du cœur de Métropole.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-1-1 Règlement littéral
- D-1-2 Guides de recommandations
- D-2-1-1 Plans de zonage

Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

Cette modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation 13 secteurs, sur 76,6 ha, localisés dans 13 communes, afin de répondre à des besoins en matière de logements, d'activités économiques ou d'équipements
- Prendre en compte les dispositions de la Loi Climat et Résilience en définissant un échéancier prévisionnel des futures ouvertures à l'urbanisation et en précisant, pour chaque secteur de projet, les conditions de réalisation de l'aménagement ainsi que l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements.

1. Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

Présentation

Les communes et secteurs de projet concernés sont les suivants :

Secteurs à vocation mixte (dominante d'habitat) :

- Le Clos Bossard à Cintré : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 3,9 ha
- Gueury-la-Douve à Gévezé : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 16,7 ha
- La Grande Prée à Nouvoitou : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 1,4 ha
- Fontaine Blanche à Pont-Péan : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 0,6 ha
- Frange Ouest des Gayeulles à Rennes : passage d'un zonage 2AU à UG2a pour une surface de 0,2 ha
- La Houltais Sud à Romillé : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 0,5 ha
- Secteur Sud à Saint-Sulpice-la-Forêt : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 3,7 ha
- La Réauté à Thorigné-Fouillard : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 18,8 ha
- Secteur Gare à Vern-sur-Seiche : passage d'un zonage 2AU à UO1 et UE3 pour une surface de 0,4 ha
- Les Hautes Perrières à Vern-sur-Seiche : passage d'un zonage 2AU à 1AUO1 pour une surface de 4,8 ha

Secteurs à vocation d'activités économiques :

- Les Trois Prés à Laillé : passage d'un zonage 2AU à UI1a pour une surface de 9,3ha
- Le Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche : passage d'un zonage 2AU à 1AUO4 pour une surface de 13,1 ha

Secteur à vocation d'équipements :

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

Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une fiche détaillée (voir le rapport de présentation – Tome 9, volume 2 Évolutions apportées dans les communes).

Justifications

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

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

La délibération n° C 2024-080 du conseil métropolitain du 20 juin 2024 présente les justifications de ces ouvertures à l'urbanisation.

Cette procédure poursuit la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi et ceux issus du Programme Local de l'Habitat (PLH) en termes de nombre de logements à produire, de surfaces maximales à consommer et de respect des localisations des futures zones d'extensions urbaines déjà identifiées. Elle s'inscrit dans la réponse aux besoins de la population et la prise en compte notamment de la croissance démographique de la métropole rennaise qui présente le cinquième plus fort dynamisme démographique des métropoles françaises entre 2015 et 2021.

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

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

Ces différents gisements, tout comme les secteurs non consommés en zones urbaines et à urbaniser (ENAF en U et 1AU), ne peuvent pas tous être mobilisés en l'état ou ne sont pas suffisants pour répondre à la demande de logement et de foncier économique. En effet, au regard des contraintes futures de mise en œuvre du ZAN (nature en ville, etc.), des objectifs qui s'imposent au PLUi et des contraintes opérationnelles, certains d'entre eux resteront non bâtis et d'autres évolueront par une optimisation foncière à plus long terme.

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

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

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

Chacun des secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'un inventaire des zones humides. Lorsque des zones humides ont été identifiées, elles sont indiquées dans les OAP de quartier correspondantes et les modalités de leur prise en compte dans le projet d'aménagement sont précisées. Les "fiches incidences" réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi (et présentées dans en annexe au Tome 5 du rapport de présentation) font également état des résultats des inventaires des zones humides et de la mise en œuvre de la séquence Éviter / Réduire / Compenser. En outre, les "fiches incidences" intègrent les cartes des Zones Humides Potentielles qui ont guidé la réalisation des inventaires sur le terrain.

D'autre part, les capacités d'assainissement du territoire sont dimensionnées pour répondre aux évolutions démographiques et notamment aux nouvelles ouvertures à l'urbanisation. À l'échelle de l'ensemble de la métropole, la situation et les perspectives de développement des systèmes d'assainissement sont présentées dans le tome 3 du rapport de présentation. Plus en détail, les OAP de quartier correspondant aux secteurs d'ouverture à l'urbanisation indiquent, dans la rubrique "Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement le cas échéant.

Ainsi, de façon priorisée, critérisée et limitée, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation 76,6 ha de zones actuellement classées en 2AU afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH et du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), selon la répartition ci-après :

51 hectares pour des besoins liés aux logements :

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

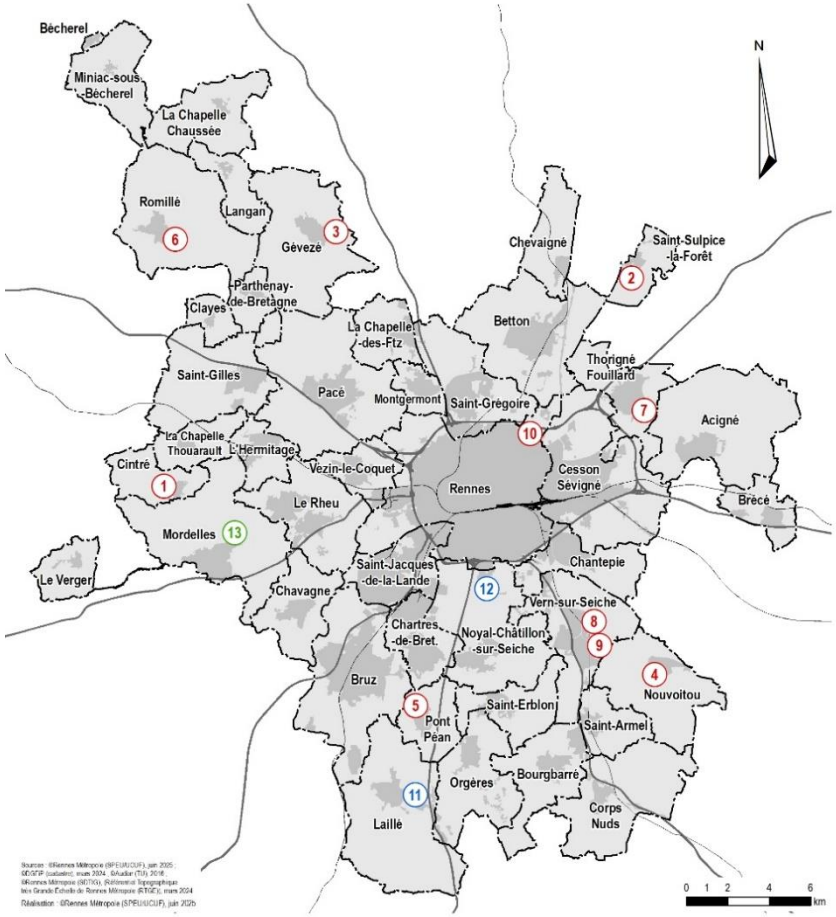
22,4 hectares pour des besoins liés aux activités :

Commune	Secteur	Surface en hectares	N° localisation sur la carte
Laillé	Les 3 Prés	9,3	11
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Le Hill	13,1	12

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

Commune	Secteur	Surface en hectares	N°de localisation sur la carte
Mordelles	Les Fontenelles 3	3,2	13

Localisation des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation


Bécherel
Miniac-sous-Bécherel
La Chapelle Chaussée
Romillé
Langan
Gévezé
Chevaigné
Saint-Sulpice-la-Forêt
Parthenay-de-Bretagne
Clayes
La Chapelle-des-Fts
Betton
Thorigné Fouillard
Saint-Gilles
Pacé
Montgermont
Saint-Grégoire
Acigné
La Chapelle Thouarault
L'Hermitage
Cintré
Vezin-le-Coquet
Rennes
Cesson Sévigné
Le Rheu
Brécé
Mordelles
Saint-Jacques-de-la-Lande
Chantepie
Le Verger
Chavagne
Vern-sur-Seiche
Chartres-de-Bret.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche
Bruz
Nouvoitou
Saint-Erblon
Pont Péan
Saint-Armel
Orgères
Bourgbarré
Laillé
Corps Nuds
N
0 1 2 4 6 km

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

Présentation

La modification apportée consiste :

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

Justifications

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

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

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

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

Conséquences sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

.

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

Localisation

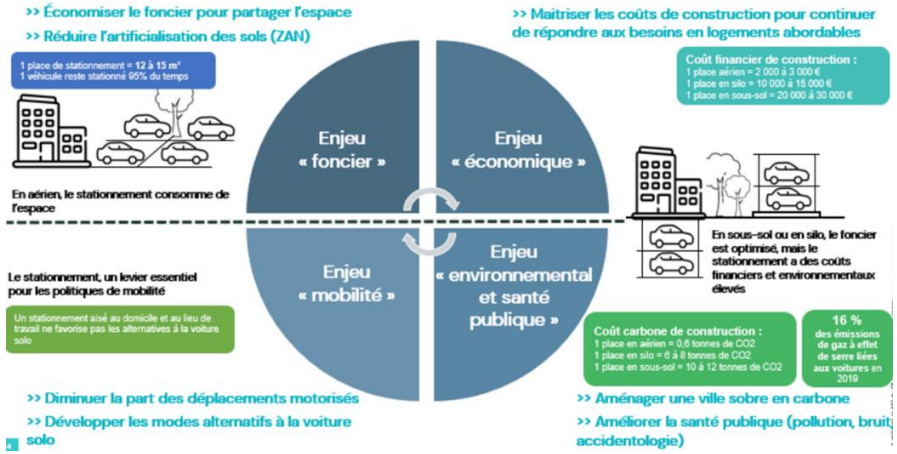
Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

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

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

- **Enjeu foncier :** dans un contexte de raréfaction du foncier, la place dédiée au stationnement, notamment aérien, devient un enjeu majeur pour l'aménagement de la ville. Le nécessaire partage de l'espace, que ce soit pour la construction de logements, l'accueil d'entreprises ou encore pour davantage végétaliser et apaiser l'espace urbain impose nécessairement de questionner la place donnée à la voiture et à son stationnement.
- **Enjeu économique :** l'aménagement de places de stationnement pour un projet donné représente un coût qui peut ne pas être négligeable lorsque les parkings sont réalisés en silo ou plus encore en sous-sol. Une place de stationnement réalisée en sous-sol peut ainsi être 10 fois plus chère qu'en aérien. Dans un contexte de maitrise des coûts de construction, l'offre de stationnement apparait donc comme un des leviers pour assurer une offre en logement abordable sur la Métropole.
- **Enjeu environnemental :** la réalisation de place de stationnement représente un coût carbone beaucoup plus élevé en silo ou en sous-sol qu'en aérien. Le rapport peut ainsi aller de 1 à 20. La réalisation d'une offre de stationnement limitée et optimisée aux seuls besoins est donc un enjeu majeur pour répondre aux impératifs environnementaux des futures constructions et aménagements.
- **Enjeu mobilité :** l'offre de stationnement est un levier particulièrement efficace pour inciter aux changements de comportement visés par le PDU. Plus il est aisé de se stationner, au domicile comme au lieu de travail, et plus il est intéressant d'utiliser une voiture solo. Si la voiture restera nécessaire pour les déplacements du quotidien dans plusieurs territoires de la métropole, ce n'est pas forcément le cas dans les secteurs où les offres alternatives de mobilités sont nombreuses et efficaces. La mise en place de règles de stationnement automobile proches de l'équipement des ménages et tenant compte des offres alternatives de mobilité est donc un enjeu fort.



Fort de ces enjeux, la modification consiste à :

- Adapter la délimitation des secteurs de stationnement sur la Métropole afin de prendre en compte les résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018,
- Adapter les règles de stationnement automobile des logements,
- Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements,
- Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets,

- Adapter la sémiologie graphique des plans de thématiques de stationnement,
- Ajuster les règles de stationnement vélo dans les constructions,
- Prendre en compte les projets de ligne de trambus.

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

Présentation

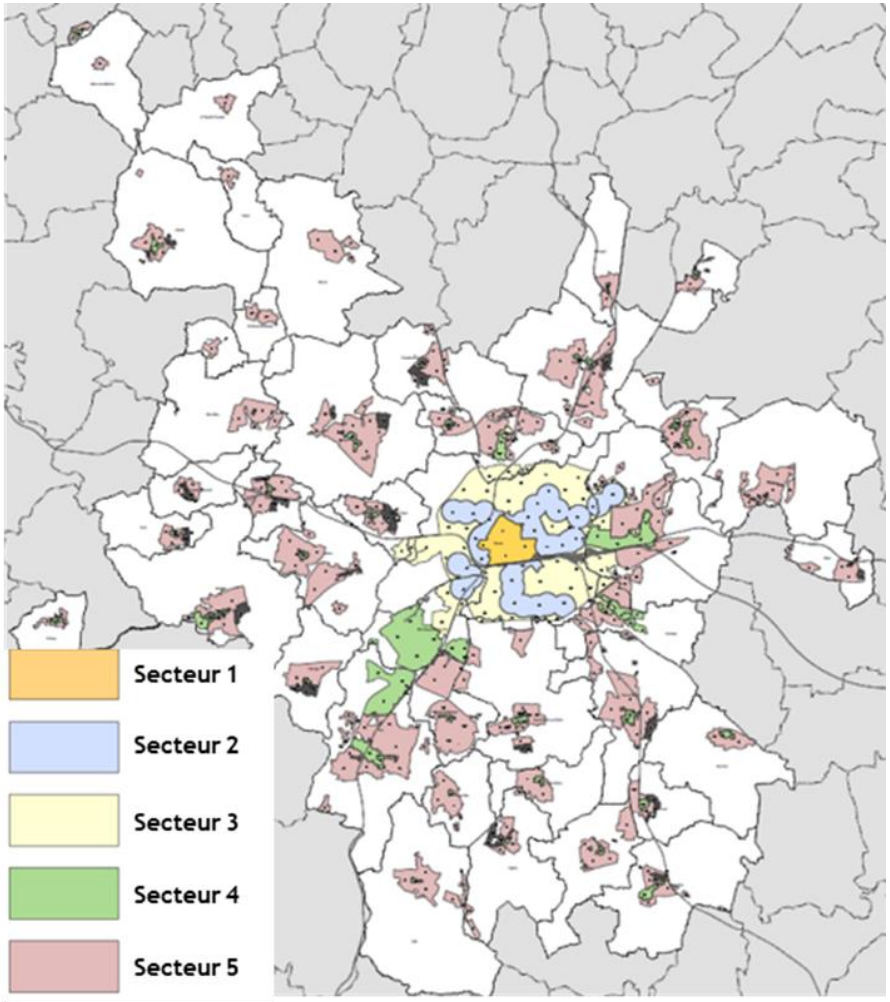
Dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le PLUi détermine les règles de stationnement automobile et vélo applicables à chaque projet de construction ou d'aménagement. Ces règles concernent les emplacements privatifs des voitures et des vélos,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

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

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

- S1 (Secteur 1) : Centre-ville de Rennes qui dispose de l'offre en transport en commun la plus performante de la métropole (cumul du métro, train et bus) et d'une offre en commerces et services élevée. L'usage de la voiture pour les déplacements du quotidien y est jugé le moins nécessaire ce qui se traduit par le niveau d'exigence de réalisation de stationnement automobile le plus faible de la Métropole. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 0 à 0,8 place par logement.*
- S2 (Secteur 2) : Centre-ville élargi de Rennes et abords des stations de métro qui dispose d'une offre très performante en transport en commun (métro, train, bus en site propre) parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 0,9 à 1 place par logement.*
- S3 (Secteur 3) : Autres quartiers de Rennes et centres-villes des communes du Cœur de Métropole qui dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et équipements élevée. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 1,1 à 1,4 places par logement.*
- S4 (Secteur 4) : Autres centres-villes et quartiers bien desservis par les transports en commun qui dispose d'une offre performante en transport en commun ou d'alternatives efficaces à la voiture individuelle, parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 1,5 à 1,7 places par logement.*
- S5 (Secteur 5) : Autres centres-villes ou espaces urbanisés de la Métropole qui correspond à celui où l'usage de la voiture est jugé le plus nécessaire au regard des offres existantes en transport en commun, en commerces et services de proximité. Il se traduit par le niveau d'exigence de réalisation de stationnement automobile le plus fort de la Métropole. *Exemple de la norme de stationnement en vigueur pour les logements non locatifs sociaux : de 1,8 à 2 places par logement.*

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



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

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

Secteurs de règlementation

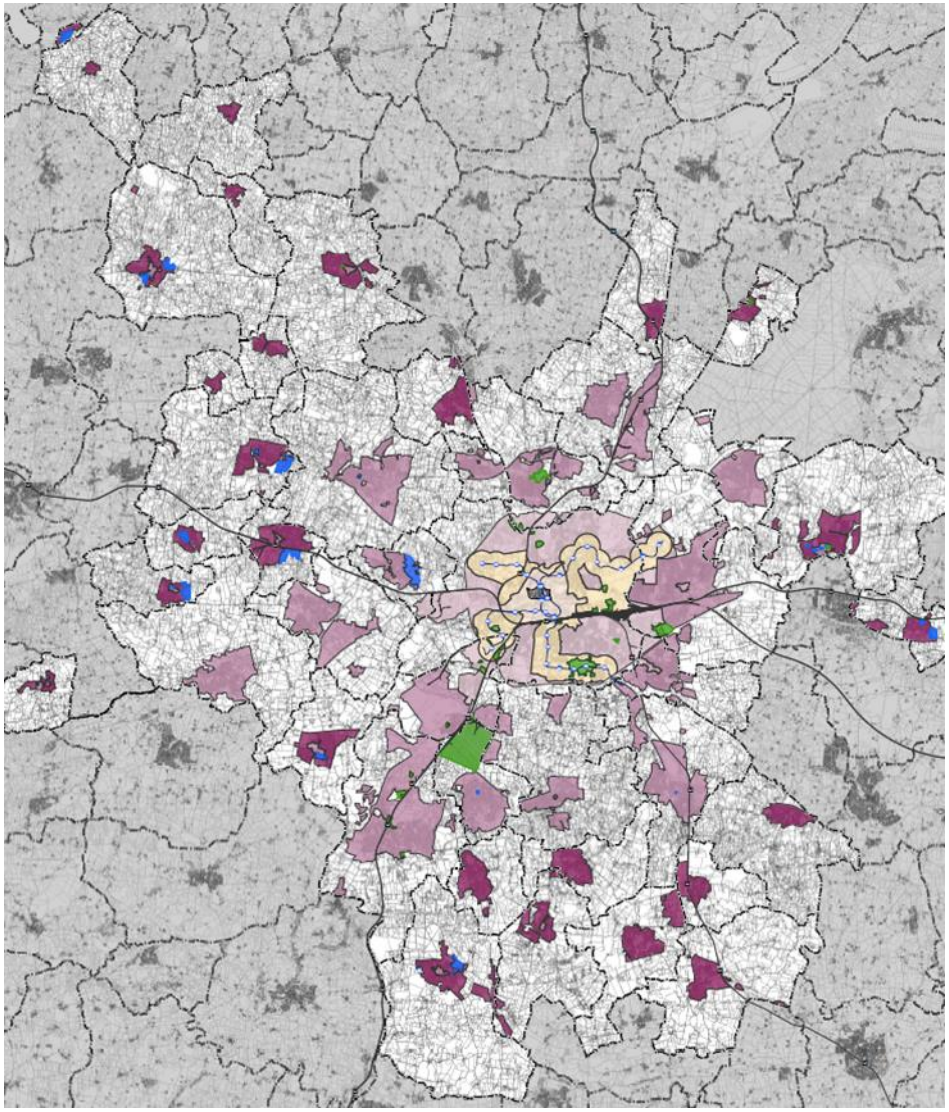
(Pour détail voir le Réglement litteral)

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4
- Secteur 5

Règle particulière n°1 = Dans ce périmètre, la norme minimale de stationnement automobile applicable pour les logements "AL" est celle indiquée au plan thématique stationnement.

Règle particulière n°2 = Dans ce périmètre, les normes minimales de stationnement automobile ne sont pas règlementées. Les autres dispositions règlementaires du présent chapitre s'appliquent.

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



2. Adapter les règles de stationnement automobile des logements

2.1. Pour les logements et hébergements listés à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, ne plus règlementer le stationnement automobile

Présentation

Jusqu'à présent, les normes de stationnement des logements relevant de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme étaient règlementées comme ci-dessous :

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

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

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

Justifications

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

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

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

Présentation

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

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

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

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

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

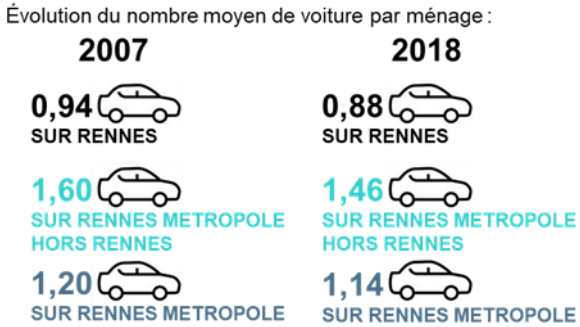
Justifications

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

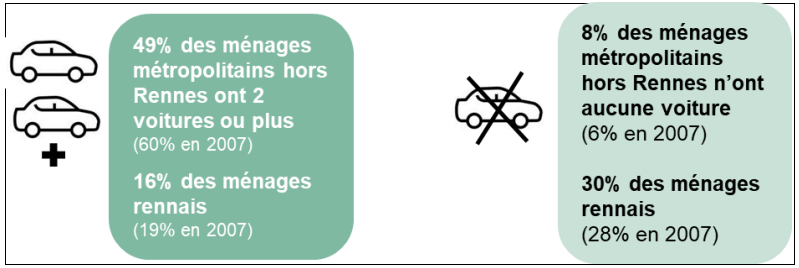
Cette enquête porte sur les pratiques de mobilité des habitants de 392 communes du département (et au-delà), soit près de 1 000 000 d'habitants. Au total, 4 400 habitants de Rennes Métropole ont été interrogés. La précédente enquête date quant à elle de 2007 et permet d'analyser les évolutions de l'équipement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

Les principaux enseignements pour la métropole rennaise sont les suivants :

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

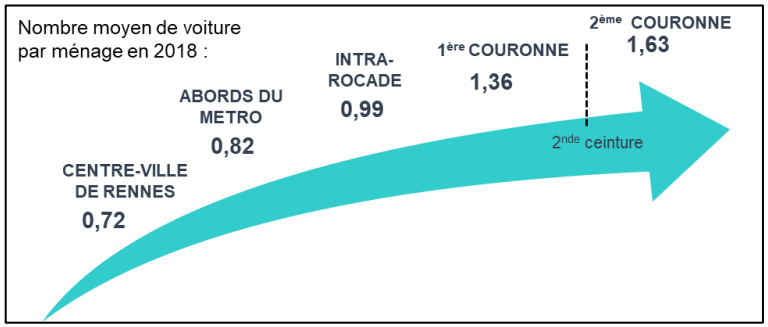


- **Les ménages disposant de 2 voitures ou plus sont désormais minoritaires** sur la Métropole, y compris en dehors de Rennes. À l'inverse une part non négligeable de ménage n'a aucune voiture en 2018, c'est même le cas de presque 1/3 des rennais. Hors Rennes, si l'abandon pure et simple de la voiture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



1 **L'équipement des ménages reste néanmoins très dépendant de la performance des offres alternatives à la voiture solo**, des bassins d'emplois et des offres de services, d'équipements et de commerces de proximité. Ainsi, plus les ménages vivent proches du centre de Rennes et du Cœur de l'agglomération et moins ils possèdent de voitures. Ceux vivants en 2ème ou 3ème couronne restent

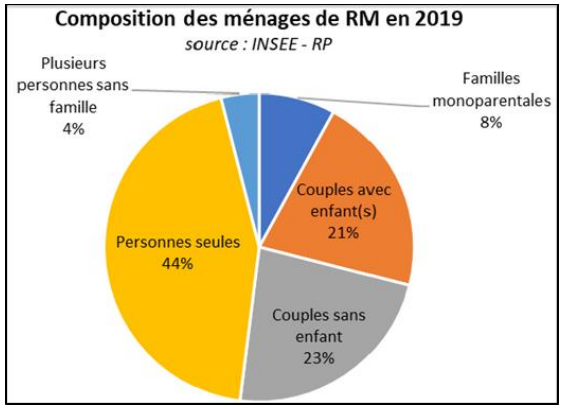
à l'inverse encore très dépendants à la voitures et motorisés, même si le taux d'équipement diminue aussi dans ces secteurs.



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

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





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

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

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

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

Présentation

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



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

Les évolutions suivantes sont apportées :

- Suppression de 27 secteurs de règles particulières n°1 sur divers sites de projets des communes d'Acigné, Betton, Bruz, Chavagne, Corps-Nuds, La Chapelle-des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Le Rheu, L'Hermitage, Mordelles, Nouvoitou, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Orgères, Pacé, Saint-Armel, Saint-Gilles, Thorigné-Fouillard et Vern-sur-Seiche.
- Création de 4 nouveaux secteurs de règles particulière n°1 : Bécherel (centre-bourg), Cintré (Chêne Vert) et Saint-Gilles (ZAC Centre-Ouest et La Vigne).

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

Justifications

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

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

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

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

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

Présentation

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

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

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

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

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

Présentation

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

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

Justifications

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

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

Présentation

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

Présentation

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

Pour les travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration d'un bâtiment existant situé en zone UE ainsi que pour les changements de destination autres que vers du logement (toute zone), des règles alternatives sont créées : les projets concernés pourront ne pas avoir de stationnement automobile à réaliser en tenant compte du contexte urbain, patrimonial ou paysager.

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

Justifications

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

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

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

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

transports en commun sont suffisamment performants pour apparaitre comme une alternative crédible à la voiture.

Concernant les changements de destination autres que vers du logement, le fait de prévoir une règle alternative et non une dérogation de droit vise la préservation des logements et des commerces existants en centre-bourg. En zone UE, la règle alternative permettra d'éviter des effet d'aubaines dans des secteurs où le stationnement public sur voirie est parfois en tension.

4.2. Favoriser les approches mutualisées, déportées et foisonnées du stationnement automobile

Présentation

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

Les possibilités de foisonnement sont également élargies aux constructions présentant une mixité fonctionnelle mais dont aucune destination/sous-destination n'est majoritaire seule (au moins 50 % de la Surface de Plancher). Une réduction de 30 % des places de stationnement dédiées au Logement pourra être ainsi être octroyée si les autres destinations représentent, en cumulé, au moins 50 % de la Surface de Plancher du programme.

Dans le cas d'une réalisation du stationnement en dehors du terrain d'assiette de la construction, la distance maximale autorisée est uniformisée à 500 m.

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

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



Sur les secteurs et opérations identifiées avec cette disposition, les normes minimales de stationnement automobile ne sont plus règlementées. La gestion du stationnement est renvoyée à une approche globale à l'échelle de l'opération couverte par le dispositif. 29 secteurs sont créés sur la Métropole :

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

Justifications

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

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

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

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

4.3. Permettre la réversibilité des espaces de stationnement automobile

Présentation

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

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

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

Une règle alternative est également créée pour autoriser un "bonus de constructibilité" par rapport à la règle maximale de hauteur. Ce bonus se traduit par la possibilité d'octroyer à la construction un nombre d'étage courant supplémentaire pouvant être équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement. Cette disposition est possible uniquement lorsque le stationnement automobile est réalisé à rez-de-chaussée ou en étage courant d'une construction dont la hauteur est au moins équivalente au R+2+Sommet.

Justifications

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

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

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

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

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

4.4. Éviter la réalisation du stationnement dans certaines situations

Présentation

La modification ajoute trois règles alternatives permettant de déroger à tout ou partie des obligations de réaliser du stationnement automobile pour une construction afin de :

- De minimiser l'impact sur les sols des projets de constructions situés dans des périmètres de zones inondables ou dans des secteurs où la pollution des sols est avérée
- De mettre en valeur ou protéger un élément faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément végétal identifié ou non au règlement graphique.
- De faciliter des opérations rendues complexes au regard d'un foncier contraint et d'enjeux d'intégration urbaine.

Justifications

Dans certaines situations, la réalisation du stationnement en sous-sol est parfois interdite (par exemple dans certains secteurs des Plans de Prévention des Risques d'Inondation), non souhaitée (préservation de la pleine terre, d'un parc ou d'un ensemble végétal de qualité) ou techniquement complexe (parcelle à la géométrie complexe, conservation d'une partie des constructions existantes, …).

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

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

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

Présentation

La modification supprime, sur les plans thématiques de stationnement, **l'obligation de réaliser des places banalisées ou visiteurs** pour les communes suivantes : Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Laillé, l'Hermitage, Mordelles, Pacé, Parthenay-de-Bretagne, Saint-Armel, Saint-Grégoire, Thorigné-Fouillard.

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

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

Justifications

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

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

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

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

Présentation

La modification précise le mode de calcul pour l'application de la réduction de 15 % du nombre d'emplacements de stationnement automobile à réaliser dans le cadre de la mise en places de véhicules en autopartage : les emplacements de stationnement dédiées aux véhicules partagés sont comptabilisés dans le nombre total de places restant à réaliser après application de la réduction de 15%.

Justifications

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

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

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

Présentation

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

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



La règle particulière n°1 est modifiée comme tel :



La règle particulière n°2 est créée comme tel :



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

Justifications

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

6. Ajuster les règles de stationnement vélo dans les constructions

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

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

Présentation

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

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

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

Justifications

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

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

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

6.2. Clarification des règles dédiées aux vélos cargos et assimilés dans les constructions relevant des sous-destinations "Hébergement" et "Bureau"

Présentation

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

La modification clarifie le calcul à appliquer pour la réalisation des vélos cargos et assimilés dans les bureaux.

Justifications

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

Les constructions relevant de la sous-destination "Bureau" doivent pouvoir accueillir dans de bonnes conditions les travailleurs venant en vélos cargos et assimilés. À ce titre, la règle 1/20 s'applique mais son écriture, supposant une conversion de la surface du local en nombre d'emplacements vélo, n'était visiblement pas claire et n'était pas comprise par tous. Sa réécriture facilitera son application.

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

Présentation

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

Justifications

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

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

Présentation

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

Présentation

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

Justifications

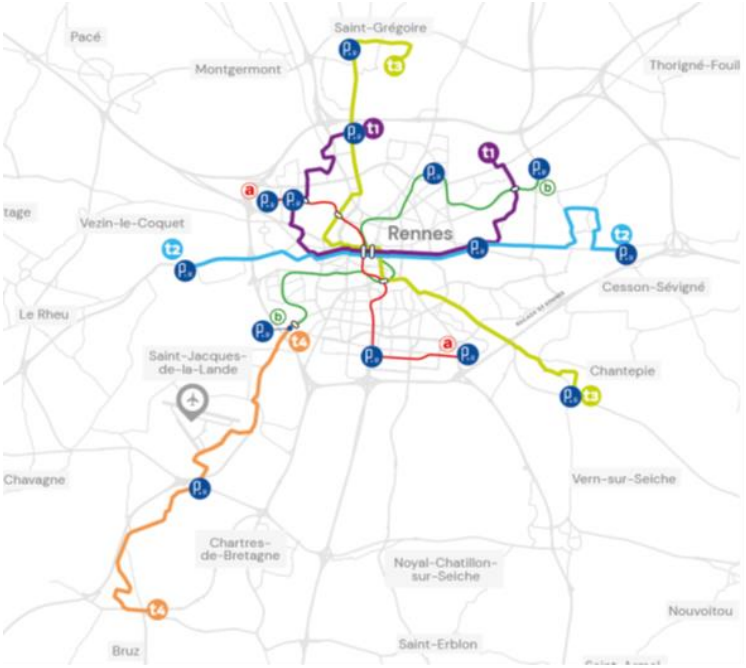
L'évolution vise à renforcer l'usage de la pratique du vélo par la qualité des dispositifs d'attache, encore trop souvent inadaptés. La nouvelle formulation s'appuie sur le guide ministériel relatif au stationnement des vélos dans les constructions.

7. Prendre en compte les projets de ligne de trambus

Présentation

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

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



Tracé des 4 lignes de trambus et localisation des parkings relais

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

Enfin les intitulés des caractéristiques des emplacements réservés n°447, 465 et 546 sur la ville de Rennes sont adaptés, sans évolutions des emprises concernées.

Justifications

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Ces différentes modifications font évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus
- D-1-1 Règlement littéral
- D-1-2 Guide de recommandations pour la réalisation de locaux vélos
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 OAP communales et de quartier (Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Bruz, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vezin-le-Coquet, Saint-Grégoire)
- D-2-2-4 Plans thématiques Stationnement
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-1 Plan de détail de Laillé

Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

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

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

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

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

Améliorer le confort d'été et s'adapter au réchauffement climatique, en limitant les impacts du phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain et en réduisant les besoins de climatisation énergivores des bâtiments. Des revêtements de sols de tons clairs pour limiter l'absorption de la chaleur et la luminosité des logements sont recommandés. Le règlement impose aussi le long des voies de faubourg de Rennes des "failles" qui conduisent à créer des séparations entre les volumes bâtis le long de linéaires de voie de plus de 25 m pour atténuer l'effet canyon.

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

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

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

Réduire l'impact carbone des aménagements et des bâtiments, en intégrant cette approche à la construction et tout au long de la durée de vie des bâtiments, notamment par le développement de l'emploi de matériaux faiblement émissifs et issus de filières locales (circuits courts),, la réduction des consommations énergétiques tout au long de la durée de vie des bâtiments, et des dispositions de manière à favoriser l'évolutivité et la mixité fonctionnelle des constructions : centralités, hauteur des rez-de-chaussée pour commerces et services. L'emploi de matériaux biosourcés est recommandée.

Cependant, 2022 est l'année la plus chaude enregistrée en Bretagne… annonciatrice du climat futur[4] :

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

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

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

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

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

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

1.1. Performances renforcées

Présentation

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

- Réduire 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 de la règlementation environnementale RE2020 dans le but d'améliorer leur qualité bioclimatique. La règle est différente selon la destination des constructions :
  - pour les logements et hébergements, l'indice Bbio en vigueur devra être réduit de 15%.
  - pour les bureaux de 500 m² minimum de surface de plancher, la construction devra respecter cinq critères des constructions passives. Une règle alternative permet des ajustements au regard du contexte

[4] *Source : Haut Conseil Breton pour le Climat – Bulletin 2023 – sept 2023*

urbain si, en contrepartie, le projet justifie d'une possible réversibilité vers du logement ou de l'hébergement.
    - pour les autres sous-destinations, il n'est pas fixé de règle particulière.

- Développer l'usage des énergies renouvelables en imposant des dispositifs en toiture en renforçant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur sur ce sujet sur une surface correspondant à :
    - un pourcentage supérieur à celui imposé par la règlementation en vigueur pour les constructions devant intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation en toiture prévu par l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitat est imposé (30% en 2025 imposé par la loi + 10 points de pourcentage imposé par cette règle du PLUi = surface de 40% par rapport à l'emprise au sol).
    - au moins à 20% de la surface de l'emprise au sol de la construction dans les autres cas. Cette règle ne s'applique à partir 700 m² minimum pour les bâtiments agricoles. Pour les constructions neuves de logements et hébergement uniquement, il est possible de choisir entre la production d'électricité, sur une surface correspondant au moins à 20 % de la surface d'emprise au sol de chaque construction, hors annexes ou dans le cas de production de chaleur solaire, une surface minimum de 0,25 m² de capteur thermique par logement.
- Réduire l'empreinte carbone de la construction (équipements et matériaux) en favorisant l'emploi de matériaux des constructions 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 règlementation environnementale RE2020. Cette disposition concerne les constructions soumises aux règles de la règlementation environnementale, actuellement RE2020, ou les RE futures mais la règle reste calculée sur la base du seuil RE2025.

Les constructions neuves non soumises à la réglementation environnementale, peuvent justifier d'une exonération de production d'énergie renouvelable en toiture dans les cas prévus par les articles R171-34 à 171-42 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

Des définitions de termes techniques sont ajoutées au règlement littéral (solution technique de rafraichissement passif, surface de référence énergétique).

Justifications

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

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

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

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

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

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

- soit réduire les futurs besoins d'énergie des bâtiments en étant plus exigeant sur leur orientation, compacité, isolation, étanchéité et inertie en s'appuyant sur l'indicateur normé Bbio RE2020 ou sur les critères de standard passif pour les bureaux,
- soit à développer l'usage des énergies renouvelables en imposant des dispositifs de solarisation en toiture en renforçant les dispositions prévues par la règlementation 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.

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 petites surfaces de bureaux neufs (moins de 500 m² de surface de plancher) et les autres bâtiments d'activités ou d'équipements soumis à ces dispositions, la règle au choix consiste soit à la mise en place d'énergies renouvelables en toiture, soit à la réduction de l'empreinte carbone de la construction. Une exigence plus forte est imposée aux immeubles de bureaux neufs d'au moins 500 m² de surface de plancher qui devront, en plus, respecter les 5 critères principaux du standard passif.

Pour les autres sous-destinations assujetties à la règle de performance, l'effort exigé est au choix entre mise en place d'énergies renouvelables en toiture ou réduction de l'empreinte carbone de la construction pour celles soumises à la RE2020 ; ce qui permet également de s'adapter au contexte urbain, patrimonial et/ou paysager de chaque projet.

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.

Synthèse des règles applicables par sous-destination :

Volet ATTENUATION

Performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins 1 des 3 sujets suivants :

- ❑ Réduire les besoins d'énergie des bâtiments (isolation)
- ❑ Produire de l'énergie renouvelable en toiture
- ❑ Réduire l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction

Logements / Hébergements	Bureaux	Commerces, Entrepôts, Industrie, Equipements d'intérêt collectif
1 règle imposée parmi 3 choix : ❑ Sobriété et bioclimatisme : **Bbio -15 %** ❑ Production d'énergie renouvelable sur toiture : ▪ Électricité : **20 %** de la surface d'emprise au sol ▪ Chaleur : 0,25 m² de capteur thermique par logement ❑ Construction bas carbone : **ICc 2025- 5%**	**5 critères du niveau passif exigé à partir de 500 m² SP + 1 règle imposée parmi 2 choix :** Emprise au sol ≤ 500 m² : ❑ Production d'énergie renouvelable sur toiture: **20 %** de la surface d'emprise au sol ; ❑ Construction bas carbone **ICc 2025- 5%** ≥ 500 m2 : ❑ Production d'énergie renouvelable sur toiture : Proportion plus élevée de **10 %** par rapport à l'obligation en vigueur ; ❑ Construction bas carbone **ICc 2025- 5%** Règle alternative en fonction du contexte urbain, et des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, les 5 critères du standard passif peuvent ne pas être exigés pour les bureaux. En contrepartie, le projet devra justifier d'une possible réversibilité vers du logement ou de l'hébergement	**1 règle imposée parmi 2 choix :** Emprise au sol ≤ 500 m² : ❑ Production d'énergie renouvelable sur toiture : **20 %** de la surface d'emprise au sol ; ❑ Construction bas carbone **ICc 2025- 5%** ≥ 500 m2 : ❑ Production d'énergie renouvelable sur toiture : Proportion plus élevée de **10 %** par rapport à l'obligation en vigueur ; ❑ Construction bas carbone **ICc 2025- 5%** **Bâtiments agricoles à partir de 700 m² emprise sol** ❑ Production d'énergie renouvelable sur toiture : **20 %** de la surface d'emprise au sol Exonération de production d'énergie renouvelable sur toiture possible pour les constructions non soumises à la RE2020

Nota : le tableau ci-dessus présente la synthèse des règles en vigueur. Par exemple, le seuil d'emprise au sol de 500 m² pour les règles de production d'énergie renouvelable en toiture correspond à celui en vigueur à la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi qui introduit cette nouvelle règle. Si la loi le fait évoluer, il conviendra de prendre en compte le nouveau seuil pour appliquer la règle du PLUi.

Qualité bioclimatique :

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 restant 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 rafraichissement, …. La valeur du Bbio max correspond à la valeur de la règlementation environnementale en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les immeubles de Bureaux neufs (surface importante d'au moins 500 m² de surface de plancher), l'obligation de construire des bureaux neufs respectant les standards de construction passive permettent de réduire fortement les besoins et consommations énergétiques par rapport à la réglementation RE2020 en vigueur. Les 5 critères du standard passif obligent à réduire les besoins de chauffage et de rafraichissement, la consommation totale d'énergie et suppose de travailler sur la perméabilité à l'air de la construction et sur 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). Cette disposition s'applique aux constructions neuves de bureaux de 500 m² de surface de plancher minimum considérant l'absence de surcoûts à partir de cette surface si la conception passive est intégrée dès le départ. L'un des 5 critères passifs ou la totalité peuvent toutefois ne pas être exigés au regard du contexte urbain et des particularités architecturales de la construction (exemple : une forme architecturale rendue nécessaire pour sa meilleure intégration urbaine) par le biais d'une règle alternative si, en contrepartie, le projet justifie d'une possible réversibilité vers des logements ou hébergements.

Pour les petites surfaces de bureaux neufs (moins de 500 m² de surface de plancher) et les autres bâtiments d'activités ou d'équipements soumis à ces dispositions, le critère de qualité bioclimatique n'a pas forcément d'intérêt à être plus exigeant que la règlementation nationale en vigueur au regard de l'usage de certains bâtiments relevant de ces sous-destinations (hangar non chauffé par exemple) ou d'un éventuel surcoût (cas des petites surfaces de bureau par exemple). Ces 2 choix permettent aussi de s'adapter au contexte urbain, patrimonial et/ou paysager de chaque projet

Production d'énergie renouvelable :

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.

Pour les logements et hébergements la surface à mettre en œuvre est distinguée selon s'il s'agit de production d'électricité ou de chaleur, l'usage de ces bâtiments nécessitant ces 2 besoins. Cette distinction n'existe pas pour les autres typologies de constructions considérant que la production de chaleur y est moins nécessaire mais aussi pour répondre aux objectifs du PCAET de production d'électricité photovoltaïque en toiture.

Pour les bâtiments agricoles, l'obligation de réaliser un procédé de production d'énergie renouvelable en toiture ne s'applique pas aux constructions de petite dimension et/ou celles non raccordables au réseau électrique en campagne. Sont donc concernées les nouvelles constructions d'au moins 700 m² d'emprise au sol en cohérence avec la faisabilité économique de tels projets en campagne. Les serres agricoles sont exclues en raison de la difficulté à mettre en œuvre cette règle sur des tunnels de protection des cultures.

Pour les constructions non soumises à la réglementation environnementale RE2020 (ou les réglementations suivantes RE2025, RE2028, ou autres dénomination), il est possible d'être exonéré de l'obligation de produire de l'énergie renouvelable en toiture dans les cas prévus par les articles R171-34 à 171-42 du code de la construction et de l'habitat et leurs décrets d'application (contrainte patrimoniale, contraintes de sécurité, conditions économiquement acceptables, …).

Les surfaces exigées pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture s'entendent hors cheminements tels que prévu par la règlementation nationale.

Construction bas carbone :

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 carbones 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 gaz à effet de serre ont pour moitié eu lieu à sa construction, et il n'est plus possible de les éviter ou de les réduire, contrairement aux émissions liées à l'énergie.

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

La valeur de l'indicateur d'impact carbone ICc de la règle est figée à la valeur seuil Icc max de 2025 de la règlementation environnementale. Cette valeur restera celle de 2025 même si la règlementation environnementale évolue.

1.2. Règles en faveur du confort d'été

Présentation

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

De nouvelles règles sont introduites et certaines existantes sont renforcées.

Des définitions de termes techniques sont ajoutées au règlement littéral (albedo, besoin de chaleur / besoin de refroidissement, double orientation des logements et hébergements, solution technique de rafraichissement passif).

Obligation pour les logements :

Chaque construction neuve de logements devra respecter les dispositions suivantes :

- Ventilation naturelle par l'orientation des logements et hébergements :
  - les logements et hébergements de 3 pièces ou plus doivent respecter une double orientation
  - les logements de moins de 3 pièces mono-orientés nord-est à nord-ouest sont limités à un seul par niveau et sont interdits à rez-de-chaussée
  - les hébergements de moins de 3 pièces mono-orientés nord sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée
- Indicateur de confort d'été : l'inconfort estival ne doit pas dépasser une valeur de DH de 250 (DH = indicateur Degré-Heure, calculé selon la RE2020 en vigueur). Des recommandations de moyens permettant de ne pas dépasser ce seuil maximal sont intégrées.
- 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 approvisionnée par une énergie renouvelable couvrant au moins la moitié des consommations énergétiques de la climatisation et être, de préférence, collective à l'échelle d'une construction ou mutualisée entre plusieurs constructions.

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

Obligations pour les bureaux :

Chaque construction neuve de bureaux devra respecter les dispositions suivantes :

- Indicateur de confort d'été : l'inconfort estival ne doit pas dépasser une valeur de DH de 250 (DH = indicateur Degré-Heure, calculé selon la RE2020 en vigueur). Des recommandations de moyens permettant de ne pas dépasser ce seuil maximal sont intégrées.
- 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 approvisionnée par une énergie renouvelable couvrant au moins la moitié des consommations énergétiques de la climatisation et être, de préférence, collective à l'échelle d'une construction ou mutualisée entre plusieurs constructions.

Recommandations pour les Logements, Hébergements et Bureaux :

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

- Intégrer systématiquement des protections solaires extérieures et si possible perméables (possibilité de laisser passer la lumière et de ventiler) et des masques solaires (débords de toit, balcons, casquettes, auvents, stores à projections, arbres à feuilles caduques pour les façades ouest, etc.…) ;
- Limiter les surfaces de vitrage en particulier pour les bureaux ;
- Mettre en œuvre des baies efficientes et sécures pour la ventilation naturelle (ouvertures oscillo-battante ou à pivot, ouvertures mécanisées et automatisées pour la ventilation nocturne en bureau ou activité) ;
- Améliorer l'inertie des parois, planchers et toitures des bâtiments ;
- Intégrer des zones de tampons bioclimatiques type loggias et serres ;
- Mettre en œuvre des systèmes de rafraîchissement passifs

Pour toutes les destinations en zone urbaine :

Une recommandation est faite pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain en précisant que l'utilisation de matériaux ou revêtements à faible absorption du rayonnement solaire est à privilégier pour les sols et façades les plus exposées.

Justifications

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

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

La nouvelle règlementation 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)

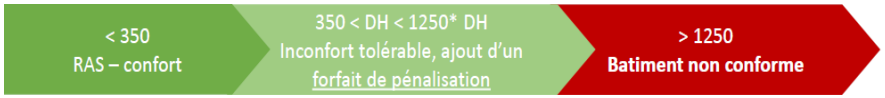
Exemples :

- Température de 27° mesurée la nuit (= dépassement du seuil de confort de 1°), pendant 2 heures, de manière répétée pendant 15 jours => DH = 1° X 2h X 15jrs = 30°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° X 2h) +(1° X 1h)] X 5jrs = 25°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 règlementaire. Le niveau du seuil haut varie selon des critères définis par arrêté en fonction de la zone géographique, de la surface et de l'usage du bâtiment, ...
- Entre les deux seuils, le bâtiment est réglementaire du point de vue du confort d'été, cependant une pénalisation forfaitaire et théorique sur la consommation conventionnaire primaire est ajoutée et peut éventuellement rendre le critère Cep non réglementaire. En effet, lorsque le seuil bas de confort d'été est dépassé, il y a un risque d'inconfort modéré lors de périodes caniculaires. Afin d'inciter les projets à se rapprocher du seuil bas, notamment par l'amélioration de la conception bioclimatique, cette pénalisation des consommations est donc mise en œuvre, mais n'est efficiente que si elle fait dépasser le seuil réglementaire du Cep.



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

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

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

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

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

- L'optimisation des surfaces de vitrages
- 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 rafraichissement passifs qui sont spécifiques au tertiaire :
  - Surventilation mécanique nocturne par centrales d'air
  - Brasseurs d'air
  - Rafraichissement adiabatique (centrale d'air avec contrôle de l'humidité de l'air)
  - Rafraichissement par geocooling

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

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

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

Ces solutions bioclimatiques ou de rafraichissement 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 bi-orientés à partir du T3 participe à l'atteinte de ces résultats. Pour les logements plus petits, il peut être difficile de prévoir une double orientation pour tous. 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. L'exigence est moins forte pour les hébergements en raison de la typologie de petits logements qui les composent. Les chambres des résidences relevant des hébergements ne sont pas soumises à la règle.
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 efficiente et sécure (ouverture oscillo-battante ou à pivot)
- Brasseurs d'air dans logements

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

1.3 Actualiser le règlement avec les évolutions législatives

Présentation

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

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

Justifications

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

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

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

Présentation

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

Justifications

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

1.5 Espaces extérieurs des Hébergements

Présentation

La règle imposant des espaces extérieurs pour la destination Hébergements (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs, résidences séniors, …) est renforcée en imposant un espace extérieur privatif de 3 m² comportant un carré de 1,20 m de côté, sur 1/3 des hébergements minimum.

Justifications

La règle imposant des espaces extérieurs pour la destination Hébergements (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs, résidences séniors, …) est renforcée dans un double objectif de confort des résidents dans un contexte de densification de la ville et de réversibilité à terme des résidences étudiantes en logements familiaux. En effet, au regard des évolutions démographiques, les actuels besoins de logements étudiants sont amenés à être moindre dans les prochaines décennies au-delà de 2030. Dans ces conditions, il apparait nécessaire d'anticiper sur le potentiel devenir à terme de ces résidences.

1.6 Failles

Présentation

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

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

Justifications

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

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

Présentation

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus
- C-1-3 OAP métropolitaine Santé, climat, énergie
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plans de zonage
- D-2-2-3 Plans thématiques Gestion des eaux pluviales
- D-2-2-5-2 Plans thématiques Mouvements de terrain

Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les évolutions concernent les protections paysagères comportent plusieurs aspects.

1.1. Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

Présentation

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

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Présentation

Les modifications sont les suivantes :

- Clarifier la liste des constructions, ouvrages et travaux admis dans ces espaces protégés sans compensation (ex : travaux de restauration de cours d'eau, protection contre les crues, ...) ; la liste de ceux autorisés mais soumis à compensation (ex : voirie publique qui ne peut pas être réalisée en dehors de l'EIPE au regard de l'étude des impacts techniques, économiques et écologiques, restructurations bocagères dans le cadre d'un projet d'aménagement du bocage qui permet de recréer des continuités écologiques ou de limiter l'érosion des sols, …) et enfin, les autres, dont l'atteinte est limitée à 30% maximum de leur surface ou linéaire.
- Renforcer les compensations déjà existantes en cas d'atteinte à ces espaces en exigeant une compensation à 200% de la surface ou du linéaire impacté (au lieu de 100% actuellement). Une précision pour les arbres concernés est introduite dans les définitions du règlement.
- Compléter l'inventaire en protégeant les haies plantées dans le cadre du dispositif Breizh Bocage depuis l'approbation du PLUi et en protégeant de nouveaux espaces, haies ou arbres isolés identifiés localement.

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

Justifications

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

Sur les documents graphiques, une trame spécifique représente ces EIPE, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants sous forme d'espaces végétalisés, de haies bocagères composées d'une ou plusieurs strates, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés de qualité.

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

C'est pourquoi, par principe, l'élément protégé ne peut pas être détruit sauf exceptions. Jusqu'à présent, la suppression partielle était autorisée dans la limite de 30% de sa superficie ou de son linéaire et sous réserve de compensation sur une surface équivalente et par la plantation de 2 arbres pour 1 arbre de haute tige présentant une qualité végétale avérée abattu. C'est plus de 3 200 ha qui sont aujourd'hui protégés en EIPE.

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

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

Certaines constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent ces espaces sont toutefois admis partiellement ou totalement sous réserve de compensation. Il s'agit des projets liés à la défense nationale, sécurité civile, salubrité publique et les projets publics d'infrastructure ou un projet d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, non dédié à la production d'énergie, sous réserve d'une difficulté technique insurmontable ou d'une difficulté qui ne peut être levée dans des conditions économiques et écologiques acceptables d'implantation du projet en dehors de ces espaces (ex : voirie publique qui ne peut pas être réalisée en dehors de l'EIPE au regard de l'étude des impacts techniques, économiques et écologiques) ou les restructurations du bocage en campagne à condition de se faire dans le cadre d'un projet d'aménagement bocager permettant de recréer des continuités écologiques et/ou de limiter l'érosion des sols. Ce type d'aménagement fait en général l'objet d'un accompagnement par un technicien bocage.

Pour les autres constructions, ouvrages ou travaux une suppression partielle reste 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 rendue obligatoire dans le but de préserver des milieux naturels.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Arbres non protégés

Présentation

La présente modification renforce la règle de compensation en cas d'abattage des arbres non protégés au PLUi : à savoir une compensation de 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu pour les arbres existants si la surface de pleine terre le permet (un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre).

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

Justifications

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.

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

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

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

Face au constat d'un fort différentiel entre les fonctionnalités écologiques des arbres abattus et replantés, en cas d'abattage d'arbres non protégés au PLUi, des compensations sont exigées sous la forme de nouvelles plantations d'arbres lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre du projet le permettent (un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre).

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

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

1.4 Plantations d'espèces invasives interdites et palette végétale recommandée

Présentation

La présente modification complète le règlement littéral par l'annexion de listes des espèces végétales interdites car invasives ou potentiellement invasives et des espèces végétales recommandées.

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

Justifications

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

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

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

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

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

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

1.5 Compléter la liste des sites naturels de compensation

Présentation

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

Justifications

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

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

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

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

Présentation

La présente modification consiste à procéder aux ajustements suivants :

- Compléter la disposition qui précise que le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux extensions et/ou annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes en ajoutant qu'il ne s'applique pas non plus aux aménagements ou constructions sans création d'emprise au sol soumis à autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée inférieure à 20 m².
- Préciser que les bonus ne sont pas utilisables pour les arbres plantés dans le cadre d'une compensation.
- Préciser que les bonus ne sont pas utilisables dans les zones d'activités productives UI1 et zones d'activités commerciales UI2 pour les terrains dont la surface est supérieure ou égale à 1 000 m².
- Préciser que les haies végétales participant à l'atteinte du coefficient de végétalisation via l'application des bonus ne peuvent pas être supprimées.

- Compléter la définition des surfaces semi-perméables pour tenir compte des surfaces situées sous les surplombs de construction, y compris sur pilotis d'une hauteur supérieure à 1,20m.

Justifications

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

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

- Les nouvelles plantations en compensation de suppression d'arbres ne peuvent pas être comptabilisés deux fois : ils le sont déjà en tant que mesure compensatoire, ils n'ont donc pas à être comptés en tant que bonus.
- Dans les zones d'activités productives et commerciales (UI1 et UI2), les grands terrains peuvent rapidement atteindre le coefficient de végétalisation en ne comptabilisant que les arbres alors que dans ces zones, si l'optimisation du foncier est recherchée, la réduction des surfaces 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 autoriser de les supprimer.

La définition des surfaces semi-perméables est complétée afin de considérer les surfaces situées sous les surplombs de construction, y compris sur pilotis d'une hauteur supérieure à 1,20m (comme les surfaces de pleine terre) considérant qu'à partir de cette hauteur, les fonctions d'infiltration notamment sont assurées.

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

Les évolutions concernent les zones humides comportent plusieurs dimensions.

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

Présentation

La présente modification du PLUi va au-delà des exigences du SAGE Vilaine en :

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

Justifications

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Améliorer la connaissance sur les zones humides

Présentation

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

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

Présentation

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

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

Justifications

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

3.2. Encadrer plus fortement la construction de piscines

Présentation

La modification consiste à encadrer la réalisation des piscines individuelles en agissant sur différents leviers : limitation des volumes des bassins autorisés (volume limité à 25 m^3 maximum), obligation de mettre en place un système de couverture, ainsi qu'un système de récupération des eaux de pluie.

Ces dispositions ne concernent pas les usages collectifs (exemple : piscine partagée à l'échelle d'un lotissement ou partagée entre plusieurs hébergements touristiques …).

Justifications

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

Ces dispositions sont assouplies en cas d'usage collectif (exemple : piscine partagée à l'échelle d'un lotissement, hébergements touristiques …)

Ces règles s'appuient sur les constats suivants :

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

3.3. Développer la récupération des eaux pluviales de toiture

Présentation

La majorité des nouvelles devront réaliser un dispositif spécifique permettant de récupérer les eaux pluviales des toitures non accessibles en vue de les réutiliser sur l'emprise du projet : lavage extérieur, arrosage d'espaces verts, usage sanitaire intérieur.

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

- Construction comportant majoritairement l'une ou les destinations Habitation et Bureaux :
  - 1 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est inférieure ou égale à 80 m²
  - 3 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m²
  - 10 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 150 m²
- Construction comportant majoritairement l'une ou les destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de service avec accueil de clientèle, Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire et Équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - 1 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est inférieure ou égale à 80 m²
  - 3 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m²
  - 5 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 500 m²
  - 10 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 500 m².

Des incitations à l'utilisation de ces eaux pour des usages domestiques sont introduites. En particulier, les difficultés liées au cumul des ouvrages (infiltration / stockage-régulation / récupération) est pris en compte en réduisant leur dimensionnement dans certains cas (toitures végétalisées, mise en place d'un usage sanitaire des eaux pluviales récupérées …).

Justifications

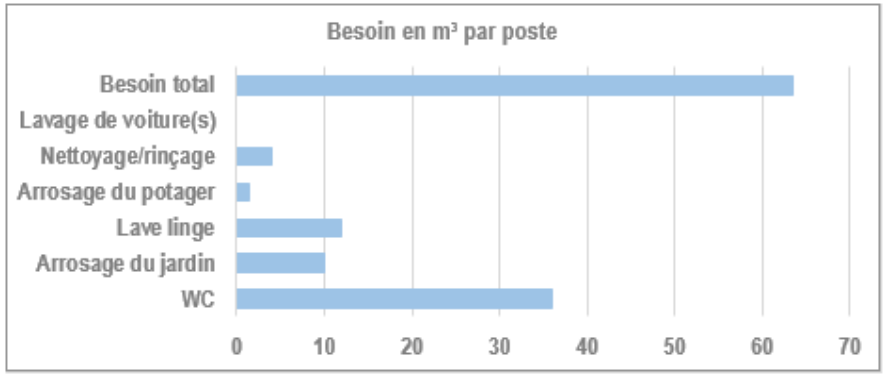
Cette règle incite à utiliser l'eau de pluie collectée en toiture pour des usages externes (nettoyage, arrosage, …) et/ou interne (nettoyage des parties communes des logements collectifs, alimentation des WC, …). L'usage doit être étudié en fonction de l'usage de la construction et des possibilités offertes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

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

Postes alimentés en eau de pluie	Consommation
Chasse d'eau WC	9 m³ / an / personne
Lave-linge	3 m³ / an / personne
Arrosage de massifs ou arbustes	50 litres / m² / an
Nettoyages divers	1 m³ / an / personne

Source : Collectivité Eau du bassin rennais

Le volume des cuves fixé par la règle est lié à la capacité de récupération de la construction (sur la base de son emprise au sol). Cependant, pour calculer le volume de la cuve de récupération d'eau de pluie, il est intéressant de définir les besoins en fonction de l'usage de la construction et du nombre d'occupants.



Source Collectivité Eau du bassin rennais

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

4. Améliorer la prise en compte du risque inondation

Présentation

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

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

Justifications

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A - Rapport de présentation - Tome 5 Explication des choix retenus
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-1-3 OAP métropolitaine Santé, climat, énergie
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plans de zonage
- D-2-2-3 Plans thématiques Gestion des eaux pluviales
- E8 - Inventaire des zones humides et cours d'eau
- E9 - Zones inondables hors PPRi
- E16 – Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

Encadrer le développement des constructions en campagne

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

La modification du PLUi vise à :

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

1. Création de logement par changement de destination

Présentation

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

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

Justifications

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

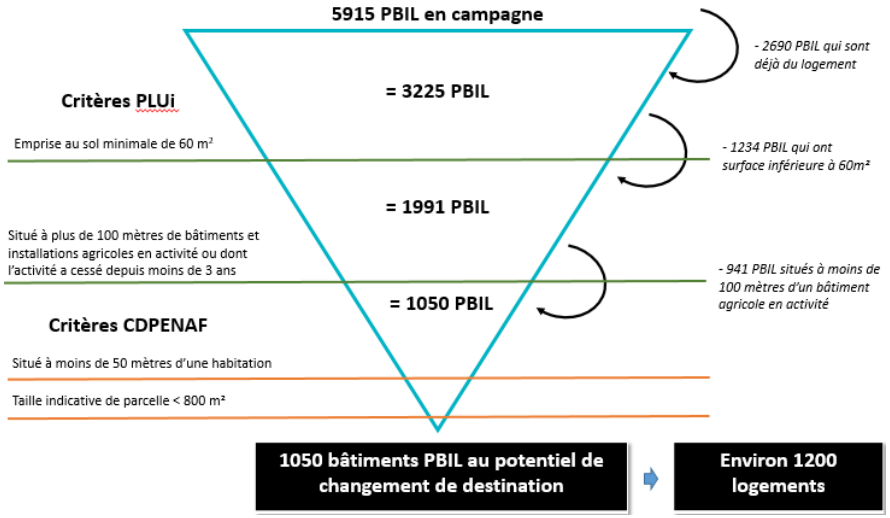
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (19 décembre 2019).
- Les changements de destination uniquement pour les bâtiments identifiés au règlement graphique.

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

Dans le PLUi en vigueur avant la présente modification, 5 915 bâtiments sont identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Sur ce total, en retirant ceux qui ne répondent pas aux critères de changement de destination pour création de nouveaux logements, il reste environ 1 000 bâtiments. Certains permettant de créer plus d'un logement en raison de leur emprise

au sol supérieure à 300 m², le potentiel maximal de création de nouveaux logements par changement de destination d'un bâtiment identifié au patrimoine bâti d'intérêt local est d'environ 1 200 logements.

Création de logements par changement de destination du PBIL



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

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

2. Annexes des logements existants

Présentation

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

Justifications

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

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

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

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

Présentation

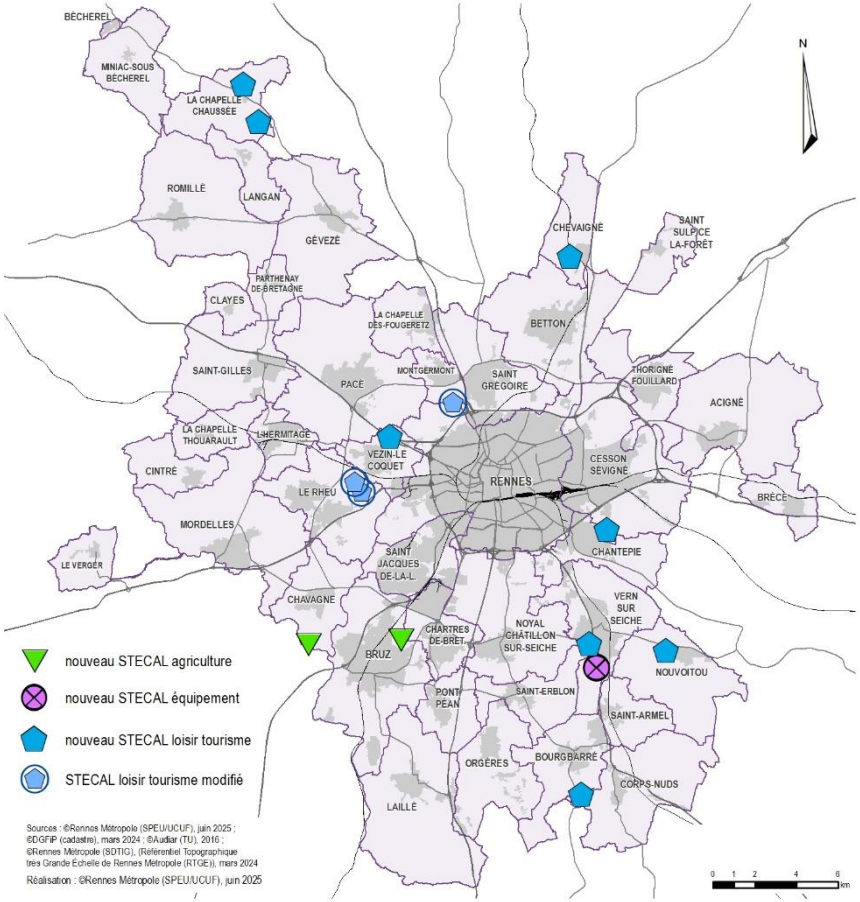
La modification consiste à :

- Créer 11 nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones A et N (hors STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage) :
  - 8 STECAL à vocation loisirs/tourisme
  - 2 STECAL pour la diversification des activités agricoles
  - 1 STECAL l'implantation d'équipements d'intérêt collectif
- Modifier 2 STECAL à vocation loisirs/tourisme.

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

Pour le détail de chaque STECAL, se reporter au volume 2 de tome 9 qui présente l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire de chaque commune concernée.

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



STECAL loisirs-Tourisme

La modification consiste à :

- Modifier 2 STECAL loisirs/tourisme existants
- Créer 8 STECAL à vocation loisirs/tourisme dont 5 pour conforter des activités déjà existantes et 3 visant à créer des projets d'activités de loisir/tourisme.

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

Les modifications des STECAL existants sont les suivants :

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Le Rheu	La Freslonnière	Périmètre au nord déplacé sur un site déjà bâti	Nl	500 m² inchangé
Montgermont	La Chataigneraie	Modifier la constructibilité pour démolition/reconstruction des bâtiments existants	Al	4 500 m²

Les 8 nouveaux STECAL loisirs/tourisme créés sont les suivants :

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Cesson-Sévigné	Château de la Sallette de Cucé	Conforter une activité existante pour réceptions/séminaires	Nl	520 m²
Chevaigné	Maison éclusière de Grudegaine	Créer une activité de loisirs/tourisme dans le cadre du SD fluvestre	Nl	100 m²

Corps-Nuds	Les jardins Rocambole	Conforter l'activité existante des jardins de Rocambole	Nl	0 m²
La Chapelle-Chaussée	Chantelou	Conforter une activité d'hébergement touristique	Nl	40 m²
La Chapelle-Chaussée	Manoir de l'Alleu	Conforter une activité d'hébergement touristique	Al	150 m²
Nouvoitou	Château de l'Eclosel	Créer une activité de loisirs/tourisme par changement de destination du Château	Nl	0 m²
Vern-sur-Seiche	Vallée de la Seiche	Créer une guinguette	Nl	1 450 m²
Vezin-le-Coquet	Le domaine du Bois Coquet	Conforter une activité existante pour réceptions/séminaires	Nl	525 m²

STECAL pour la diversification des activités agricoles :

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

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Bruz	Le Clos Renaud	Conforter une activité existante "La Pampa" hors prolongement de l'activité agricole	Aa	500 m²
Chavagne	Ferme de Lesnelay	Création d'activités hors prolongement de l'activité agricole dans des bâtiments existants	Na	0 m²

STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectif :

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

Commune	Nom du STECAL	Descriptif	Zonage	Emprise au sol maximale autorisée
Vern-sur-Seiche	La Tournée	Permettre l'installation d'équipements relatifs à la gestion des Espaces Naturels Sensibles	Aeq	2 000 m²

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

Justifications

Les zones agricoles et naturelles sont des zones par principe inconstructibles.

L'article L. 151-13 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).

Les STECAL sont délimités aux plans de zonage et leurs caractéristiques sont précisées dans le rapport de présentation (Tome 5) et la constructibilité définie au règlement littéral.

Les 11 nouveaux STECAL, créés à l'occasion de cette procédure portent à 66 le nombre total de STECAL (hors STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage) et à 100 le nombre total incluant tous les STECAL pour une surface de 148 ha.

Ce nombre reste donc exceptionnel au regard de l'étendue du territoire métropolitain et du nombre important de communes, d'autant plus que leur grande majorité ne fait que conforter des sites existants et urbanisés.

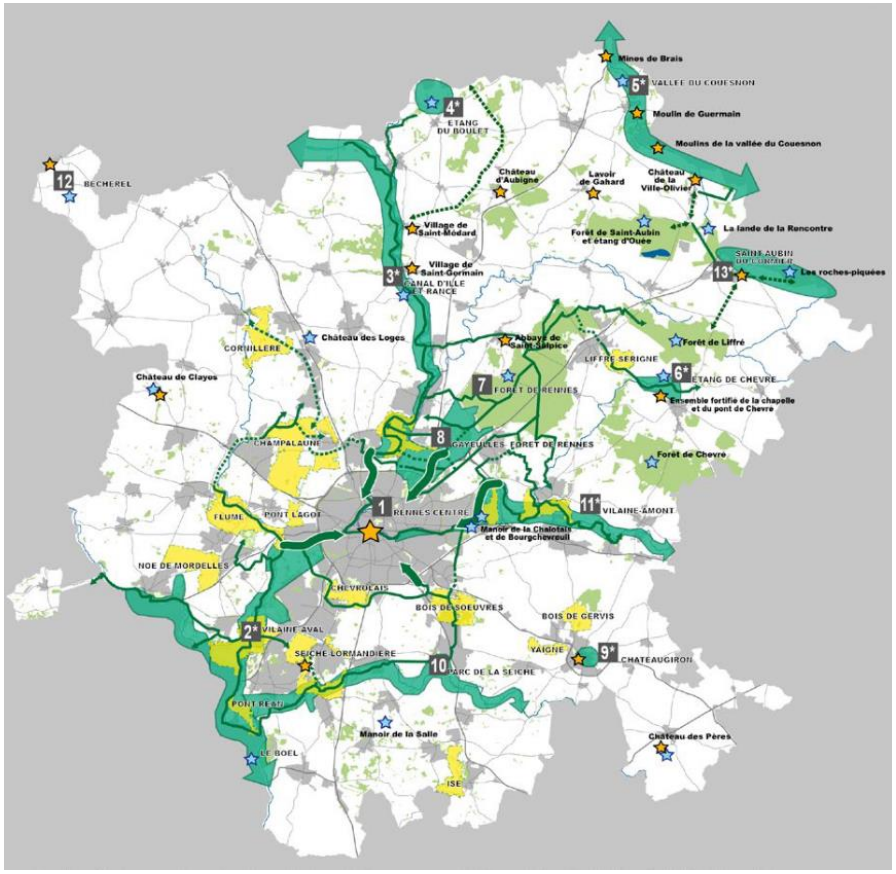
STECAL loisirs-tourisme

Les STECAL loisirs-tourisme visent à conforter l'offre de loisirs/tourisme dans les "principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes" et l'offre d'hébergement telle que définie par le SCoT du Pays de Rennes. 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.

Carte des principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes :







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

Parmi les 8 STECAL loisirs-tourisme créés par cette procédure :

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

STECAL pour la diversification des activités agricoles :

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

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

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

Ces projets sont souvent atypiques par :

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

STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectif :

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

4. Autres ajustements règlementaires

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

Présentation

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

Justifications

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

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

4.2 Restaurants

Présentation

La création d'un restaurant est possible en campagne uniquement par changement de destination d'une construction identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Des

conditions à ces changements de destinations sont ajoutés de manière identique à ceux imposés pour le logement (surface minimale de 60 m² d'emprise au sol, distance de 200 m par rapport aux bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 5 ans, aménagement réalisé dans le volume existant sans extension, couverture du risque incendie

Justifications

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

4.3 Clôtures en zone N

Présentation

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

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

Justifications

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

4.4 Logement de fonction des agriculteurs et prolongement de l'activité agricole

Présentation

Les règles relatives au logement de fonction et local de gardiennage des agriculteurs, autorisés jusqu'à présent en tant que sous-destination "Logement", sont déplacées dans la destination "Exploitation agricole et forestière". Les conditions actuelles (nécessité d'une présence permanente, nombre par site, surface maximale, distance...) sont inchangées.

Il en est de même des activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole qui étaient jusqu'à présent réparties dans les sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Activités de service avec accueil d'une clientèle". Les conditions actuelles (surface maximale, distance, ...) sont inchangées et la définition du prolongement de l'activité agricole est rectifiée pour faire référence au code de l'urbanisme.

Justifications

Le ministère a fait évoluer la doctrine au sein du guide des destinations du 8 juillet 2024 indiquant que la destination des logements de fonction des agriculteurs relève de la sous-destination "Exploitation agricole" et non "Logements".

Cette doctrine est issue d'un arrêt du conseil d'État du 13/02/2024 confirmant que le logement de fonction construit pour les besoins d'une exploitation agricole conserve sa vocation même si la personne qui l'occupe ne participe plus à l'exploitation. Le logement de fonction de l'agriculteur reste donc, par définition, un local accessoire à l'exploitation agricole. Le local accessoire étant réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R151-29 du code de l'urbanisme), il s'ensuit que le logement de fonction de l'agriculteur doit donc être regardé comme relevant de la destination "Exploitation agricole et forestière".

Concernant le prolongement de l'activité agricole, l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions précise en son article 1 que la sous-destination "Exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au 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 L151-11 du code de l'urbanisme.

Il en ressort que des activités tels que magasin de vente de produits de l'exploitation agricole, l'atelier de transformation des produits de la ferme (en fromages, confitures, charcuteries,

etc..) relèvent de la sous destination "Exploitation agricole" et non "Artisanat et commerce de détail" ou "Industrie".

4.5 Installations de productions d'électricité photovoltaïque

Présentation

Les règles relatives aux installations de production électrique photovoltaïques au sol sont déplacées dans la destination "Exploitation agricole et forestière" pour celles relevant de l'agrivoltaïsme.

Justifications

La réalisation d'installations de production électrique photovoltaïques au sol est mise en cohérence avec l'évolution récente de la législation. Ces installations relèvent désormais soit de la sous-destination "Exploitation agricole et forestière" lorsqu'il s'agit d'agrivoltaïsme, soit dans les autres cas, de la sous-destination" Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" et doivent alors être conformes aux articles L111-29 et L111-30 du code de l'urbanisme qui renvoie au document cadre approuvé par le Préfet et précise que ces installations ne doivent pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique, et que l'installation ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plans de zonage

Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti

Localisation

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

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

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

Présentation et justifications de la modification

La modification du PLUi consiste à :

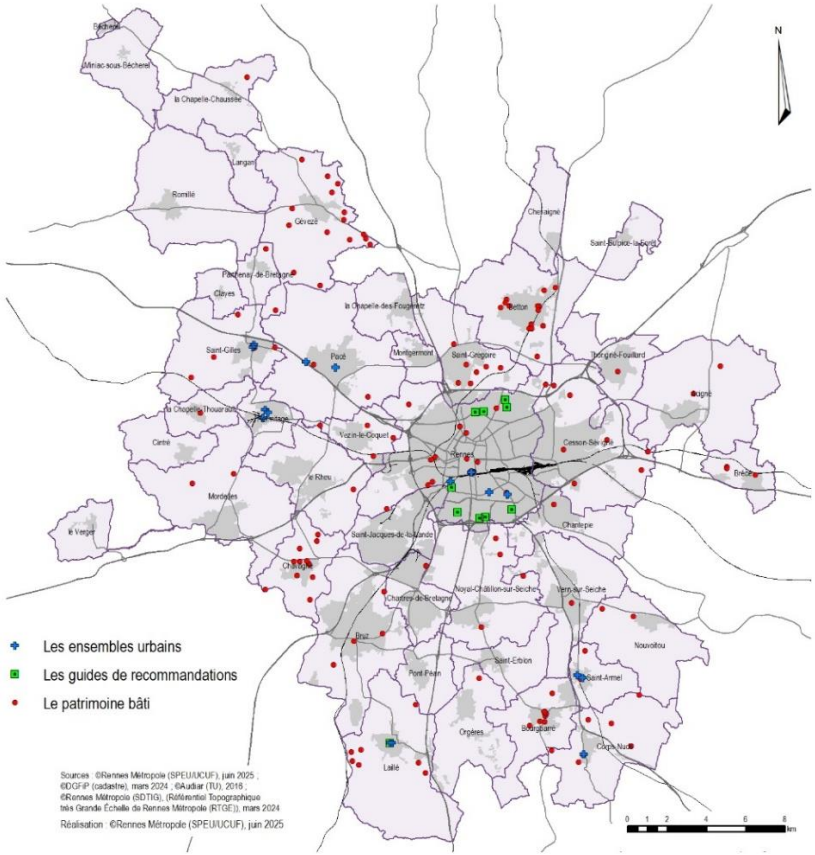
- Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles d'identification
- Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires
- Intégrer de nouveaux guides de recommandations
- Traduire des principes relatifs au patrimoine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

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

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

définir des périmètres de protection cohérents autour de monuments historiques protégés, en lieu et place soit de PDA existants, soit des rayons de 500 mètres générés automatiquement autour des édifices. En effet, ces derniers intègrent sans différenciation tout le tissu urbain situé dans ce périmètre, dont des secteurs sans co-visibilité avec l'édifice protégé et/ou sur des tissus urbains sans caractère patrimonial. Le PDA est au contraire délimité en fonction de la co-visibilité entre le monument et son environnement, et de la cohérence du territoire qui forme l'écrin autour de l'édifice.

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



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

Présentation

La modification consiste à :

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

Justifications

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

- D'identifier de nouveaux bâtiments à protéger dans le cadre de l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, compte tenu de leur intérêt patrimonial. Cela se traduit par la création de nouvelles protections au titre du PBIL, matérialisées sur les plans de zonage par l'étoilage de nouveaux bâtiments, dont les classements en 1*, 2* ou 3* ont été établis à partir des critères d'analyse, inscrits dans le Tome 5 du rapport de présentation, correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. Chaque nouveau bâtiment est référencé au sein de la liste du règlement graphique et des fiches d'inventaire annexées au PLUi. La modification compte la création de 314 nouveaux PBIL, dont 167 PBIL 1*, 83 PBIL 2* et 64 PBIL 3*, soit une augmentation de 2,5% par rapport à l'inventaire existant. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.
- De faire évoluer à la hausse le classement de certains bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL suite à la réévaluation de leur niveau d'intérêt patrimonial. Cela se traduit par la modification du niveau de protection attribué aux bâtiments concernés aux plans de zonage et dans les fiches d'inventaire correspondantes en annexe.

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

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

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

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

- Mauvaise localisation du bâtiment : dans certains cas, l'erreur matérielle se manifeste lorsque le mauvais bâtiment a été identifié, à la place du bâtiment situé à proximité présentant une réelle valeur patrimoniale. Ce type d'erreur est rectifié sur le plan de zonage par le déplacement de l'étoilage sur le bon bâtiment et sur la mise à jour éventuelle de la fiche d'inventaire PBIL annexée au PLUi.
- Mauvaise délimitation du bâtiment : certains étoilages sont également fusionnés lorsqu'ils sont identifiés sur un bâtiment, composé de plusieurs parties mais présentant une unité dans leur composition architecturale ou parcellaire, ce qui se traduit par la suppression d'un des deux étoilages PBIL préexistants. À l'inverse, des bâtiments bien distincts ne présentant aucune unité architecturale ont été regroupés dans un seul et même PBIL, ce qui nécessite de "dé-fusionner" l'ensemble, ce qui entraîne l'ajout d'un nouvel étoilage sur l'un des deux bâtiments. 10 édifices sont supprimés suite à des fusions de bâtiments et 4 édifices sont ajoutés suite à des divisions de bâtiments.
- Manque d'éléments ou informations erronées dans les fiches d'inventaire : certaines fiches d'inventaire annexées au PLUi sont complétées notamment sur les différents éléments à renseigner (ajout ou mise à jour de photographies, corrections d'adresses). Ces fiches d'inventaires sont jointes en annexe du PLUi, elles n'ont pas de valeur règlementaire mais apportent des éléments de diagnostic sur la valeur patrimoniale du bâti et sa composition architecturale.
- Identification de PBIL 1* démolis : les bâtiments identifiés au titre du PBIL, classés en 1*, qui ont été démolis conformément aux dispositions du règlement du PLUi sont également supprimés dès lors que leur démolition est réalisée. Les 3 édifices suivants sont déclassés :

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

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

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

Entre la procédure de modification simplifiée n°3 (MS3) du PLUi, comptabilisant 12 081 édifices, et celle de la modification n°2, l'inventaire du PBIL présente un différentiel de l'ordre de + 302 bâtiment identifiés, qui s'explique par les compléments d'inventaire et les rectifications d'erreurs matérielles explicitées précédemment. L'inventaire du PBIL comptabilise à présent 12 383 édifices.

Modification simplifiée n°3 de 2024				Modification n°2			
1*	**2***	**3***	**Total**	**1***	**2***	**3***	**Total**
4559	5110	2412	12 081	4678	5203	2502	**12 383**
dont Rennes :				dont Rennes :			
996	1375	518	2889	1043	1382	518	**2943**

2. Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires

Présentation

La modification consiste à :

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

Justifications

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

- Identifier de nouveaux ensembles urbains à protéger, compte tenu de l'intérêt patrimonial à l'échelle de l'ensemble bâti et à l'échelle de la composition paysagère et architecturale des sites. Ces ensembles ont été identifiés sur des secteurs ou ilots comprenant un ensemble d'édifices dans la plupart des cas identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, en milieu urbain mais également en milieu rural sur d'anciens sites manoriaux et/ou fermes. Cela se traduit par la création de nouvelles protections au titre d'ensemble urbain patrimonial, matérialisées sur les plans de zonage par une trame qui intègre soit un ensemble de bâtiments au sein d'une "composition urbaine, architecturale ou paysagère" ou bien un linéaire de bâtiments au sein d'une "séquence urbaine". Chaque nouvel ensemble urbain est référencé au sein de la liste du règlement graphique et des fiches d'inventaire annexées au PLUi. La modification compte la création de 52 nouveaux ensembles urbains, dont 1 composition urbaine, architecturale ou paysagère et 51 séquences urbaines, répartis sur 7 communes. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.

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

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

3. Intégrer de nouveaux guides de recommandations

Présentation

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

Justifications

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

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

4. Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux

Présentation

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

Justifications

Dans le cadre de la procédure de création et de modification de périmètres délimités des abords (PDA), les études préalables engagées ont permis de définir des objectifs et principes relatifs à la préservation et à la valorisation du patrimoine, qui sont pris en compte dans les projets urbains communaux. En effet, ces études apportent des éléments d'analyse des contextes patrimoniaux, notamment des centres-villes et centres-bourgs, ainsi que des préconisations urbaines, architecturales et paysagères sur les secteurs de renouvellement urbain identifiés au sein de ces périmètres. Ces éléments font l'objet d'une traduction réglementaire au sein du PLUi, dans l'objectif de garantir la cohérence morphologique et architecturale des centres anciens et le respect de leur caractère patrimonial dans le cadre de projets urbains. Pour le détail par commune, des fiches sont consultables au sein du document relatif à l'exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes.

5. Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine

Présentation

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

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

Justifications

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

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

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

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

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

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

Localisation

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

Présentation et justifications de la modification

Présentation

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

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

Justifications

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

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

Conséquences sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

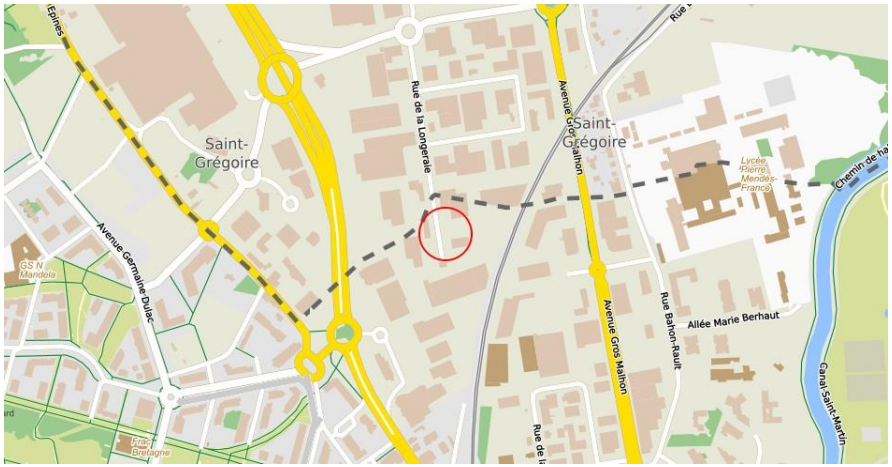
- C-1-1 OAP métropolitaine Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage n°29.

Pour le détail, voir le rapport de présentation – Tome 9, volume 2 Évolutions apportées dans la commune de Chevaigné.

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

Localisation

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



Présentation et justifications de la modification

Présentation

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

- Sur le quartier Nouvelle Robiquette, le long de la rive Est du boulevard de la Robiquette et sur l'îlot compris entre la route de Saint-Malo, le boulevard de la Robiquette et la rue du Chesnay-Beauregard, le zonage actuel à vocation commerciale UI2 est modifié vers un zonage opérationnel mixte UO3. Les hauteurs sont modifiées au plan thématique des hauteurs pour évoluer à une hauteur maximale des constructions à H=R+4+A/C/P.
- Quartier Gros-Malhon-Donelière : sur une partie à l'Est de l'avenue Gros Malhon, le zonage actuel UI1a évolue vers un zonage opérationnel mixte UO1. De même, à l'Ouest de l'avenue Gros Malhon, sur l'îlot au sud de l'allée du bâtiment, les zonages actuels à destination industrie et artisanat UI1a et en UE4 sont modifiés vers un zonage opérationnel mixte UO1. Certaines servitudes et principes de voierie sont supprimés en cohérence avec le plan guide du site. La marge de recul sur le carrefour Avenue Gros Malhon et boulevard d'Armorique est supprimé partiellement. Les hauteurs des constructions sont encadrées à une hauteur maximale de R+7 et un secteur d'équilibre social de l'habitat est intégré sur la partie Allée du bâtiment.
- Sur le quartier Chesnay-Beauregard, un secteur de constructibilité limitée est intégré sur les franges de l'axe rue du Chesnay-Beauregard, entre la route de Saint-Malo et l'avenue Gros Malhon.
- Sur le site commercial situé à l'est de la rue du Général De Gaulle, un périmètre à potentiel de mixité tertiaire est intégrée au plan de zonage.
- Le site au 22 rue Bahon Rault fait l'objet d'une modification de zonage UG2a vers UO1. La disposition de mixité sociale est supprimée.

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

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

Justifications

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

Ce site économique majeur du territoire métropolitain constitue le second pôle commercial de l'agglomération structuré autour de deux locomotives commerciales Grand Quartier-Centre Leclerc et la présence de grandes surfaces spécialisées dans le commerce de gros ou l'automobile. Au-delà de la fonction commerciale, ce secteur est marqué par une mixité du tissu économique avec l'existence d'activités industrielles anciennes, un pôle d'équipements (Lycée Mendes France) ainsi qu'un tissu artisanal et tertiaire sur le secteur de la Donelière et Bahon Rault.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Prendre en compte les principes de composition urbaine et paysagère : structuration des espaces publics et du bâti en entrée de ville, éléments paysagers à créer ou à préserver, gestion des eaux pluviales …
- Intégrer les nouveaux enjeux de mobilité : prise en compte du trambus, projet de maillage piéton et vélos …
- Adapter la réorganisation et la rationalisation de l'offre en stationnement aux évolutions urbaines tout en veillant à répondre aux besoins des acteurs économiques, des résidents et des différents usagers.
- Permettre le renouvellement urbain de 3 grands secteurs localisés le long des grands axes urbains à requalifier et en accompagnement des deux futures lignes du trambus :
  - **Le secteur Chesnay-Beauregard** : ce site est un secteur de renouvellement urbain majeur à l'échelle du projet urbain avec la construction d'îlots ordonnés selon une nouvelle trame urbaine en accompagnement de la requalification de l'axe du Chesnay-Beauregard. Ce nouveau boulevard urbain sera réorganisé pour favoriser les déplacements décarbonés La desserte en Trambus pourrait par ailleurs être optimisée dans l'hypothèse d'une connexion à moyen-long terme avec une halte ferroviaire (à proximité immédiate du croisement des deux futures lignes T1 et T3).
    Dans une logique d'optimisation de la desserte en transport en commun, une densification du tissu urbain sera recherchée avec mixité de programmation en complément des rez de chaussées commerciaux.
  - **Le secteur rue de Saint-Malo / Robiquette** : un second secteur de renouvellement urbain a été identifié le long du boulevard de la Robiquette et de la rue de Saint-Malo. Il s'étend depuis le sud du boulevard jusqu'au pourtour du centre commercial Grand Quartier. Les évolutions possibles de la façade Ouest du centre commercial Grand Quartier offrent l'opportunité de constituer un nouveau front urbain, faisant face au parc de la ZAC Porte de Saint-Malo et permettant de traiter une nouvelle entrée de Ville. Le secteur Saint-Malo / Robiquette, dont la maitrise foncière est entièrement privée, s'inscrit dans une logique de diversification des fonctions urbaines avec une destination potentielle pour du logement.
  - **Le secteur Donelière – Gros Malhon : l'**avenue Gros Malhon sera aménagée pour le passage de la ligne T3 du trambus. Le long de cet axe, de forts enjeux de recomposition et de densification urbaine existent avec une fonction résidentielle en premier rang. Ce secteur sera structuré autour d'une nouvelle centralité de quartier qui reste à définir en terme de programmation, un espace vitrine en lien avec l'économie sociale et solidaire, et un lieu de vie et d'activités animé par des acteurs associatifs.
  - **Le site Bahon Rault,** fait l'objet d'évolution pour assurer la construction de nouveaux logements dédiés à l'accueil de demandeurs d'asile.

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

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

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

Le centre commercial Leclerc Saint-Grégoire, locomotive située à l'est du territoire étudié fait l'objet de réflexions pour la modernisation et l'extension de ces équipements existants. L'évolution du site permettra de répondre également au développement de nouveaux usages pour favoriser une mixité fonctionnelle horizontale et verticale et optimiser une emprise

foncière dans une logique de sobriété foncière. Ces réflexions s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble et nécessite une évolution réglementaire pour le développement de bureaux. Un périmètre à potentiel de mixité tertiaire est ainsi intégrée au plan de zonage pour répondre à ce besoin.

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

Conséquence sur le PLUi

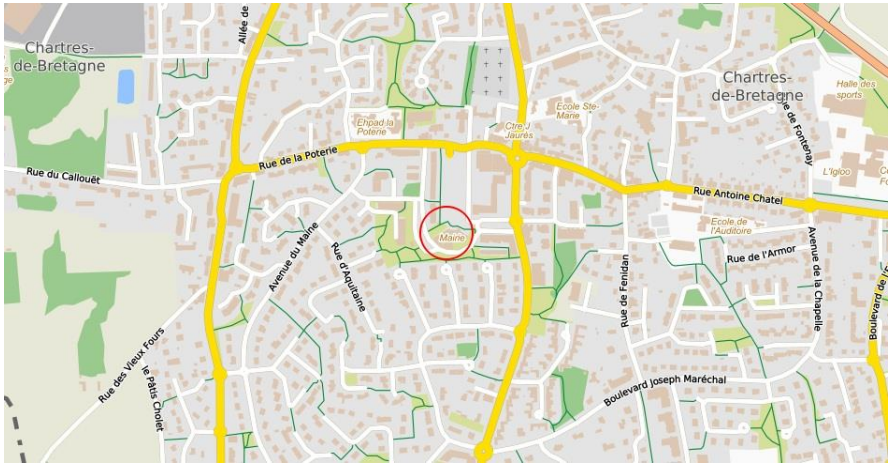
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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



Présentation et justifications de la modification

Présentation

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

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

Justifications

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

Évolutions programmatiques

- Les polarités de service

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

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

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

Ensuite, le secteur de la Calvenais, situé au Nord-Ouest et du fait de sa proximité avec la halte ferroviaire et de son rôle d'entrée de site, ce secteur est positionné stratégiquement pour accueillir les activités de services mutualisés. Le bâtiment dit de la Calvenais, ainsi que le lot A du permis d'Aménager d'Eiffage seront donc destinés à accueillir des programmes immobiliers de services et de loisirs bénéficiant aux salariés et entreprises de la zone. L'objectif est d'y développer un espace servant à l'ensemble des salariés et des utilisateurs de la Janais et des zones d'activités voisines : restauration, salles de sport ou offre de loisirs, et services divers. Ce pôle de service devra permettre de mieux vivre au quotidien et augmentera à terme l'attractivité du site constituant un avantage pour les entreprises désirant s'y installer.

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

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

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

- Le secteur du ferroutage

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

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

Évolutions concernant les mobilités

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

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

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

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

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

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

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

Évolutions concernant la prise en compte de l'environnement

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

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

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

Évolutions concernant la qualité paysagère et architecturale des constructions

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

Par ailleurs de nouvelles façades urbaines à structurer sont ajoutées ou agrandies à l'OAP graphique et écrite sur les secteurs de l'entrée Est, du Bois Noir et de la façade sud au regard des évolutions pressenties sur ces différents sites.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

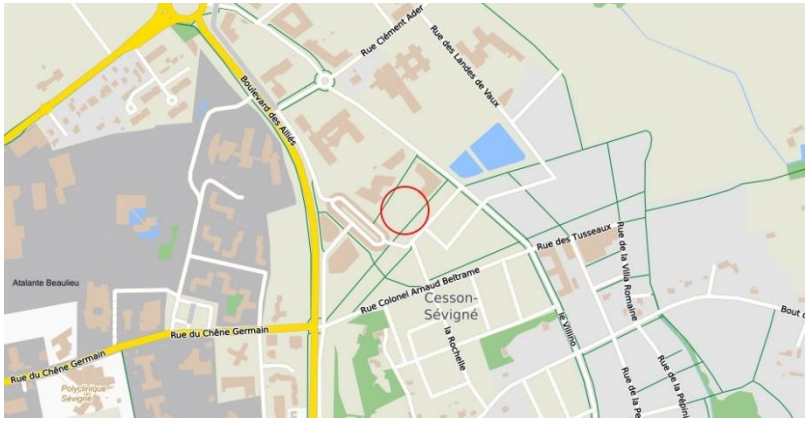
- C-1-2 Les secteurs d'enjeux intercommunaux
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°143, 144, 152, 153
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°27, 28, 31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°27, 28, 31
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°27, 28, 31, 41
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18, 21.

Poursuivre le développement de ViaSilva

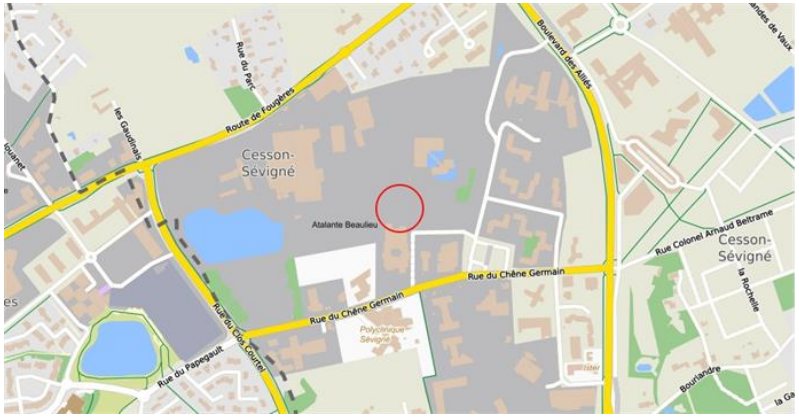
Localisation

ViaSilva est situé au nord de la commune de Cesson-Sévigné et au nord-est de celle de Rennes. À cheval sur les deux communes, ce vaste secteur regroupe :

Les deux Zones d'Aménagement Concerté "Atalante-ViaSilva" et "Les Pierrins"



La Technopôle Atalante-Beaulieu



Le campus Centrale Supélec



Présentation de la modification et justifications

Pour plus de précisions, se reporter au cahier communal de Cesson-Sévigné :

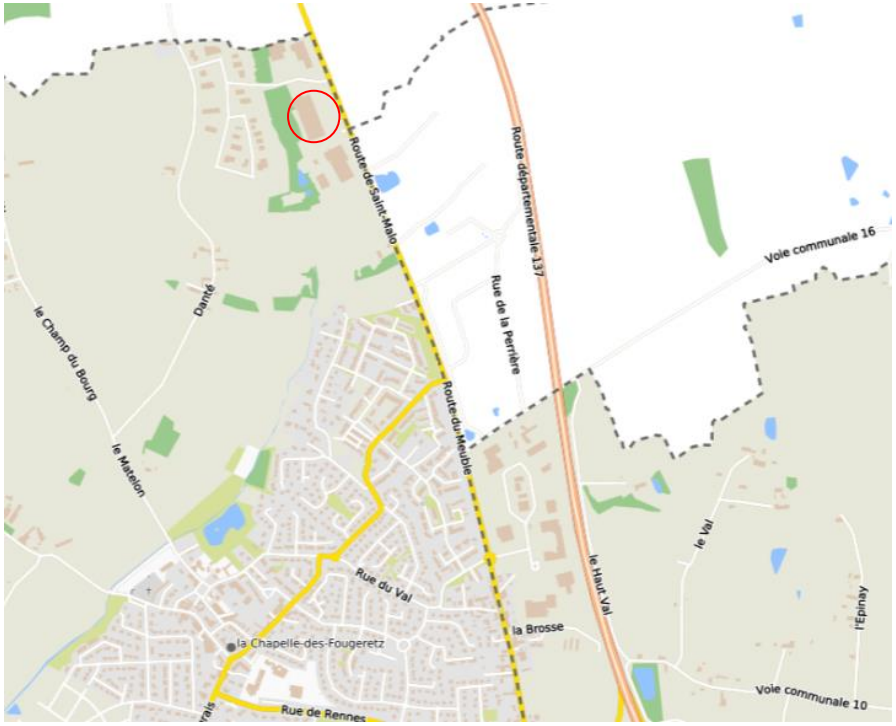
- Fiche n°5 "Développer le campus de CentraleSupélec" ;
- Fiche n°6 "Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante-Beaulieu et de ses abords" ;
- Fiche n°7 "Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins".

Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la route du Meuble

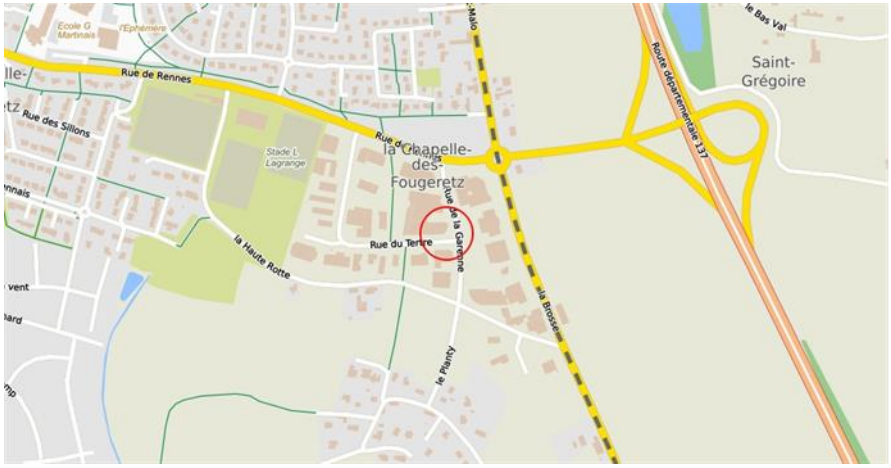
Localisation

La modification concerne deux sites le long de la Route du Meuble :

- Le secteur du Haut-Danté au nord de la commune



- un secteur au sud de la commune, dans les zones d'activités de La Brosse et Croix-Rouge



Présentation de la modification et justifications

Pour plus de précisions, voir le rapport de présentation – Tome 9, volume 2 Évolutions apportées de la commune de La Chapelle des Fougeretz :

- Fiche n°4 "Permettre la diversification de l'offre dans la Zone d'Activité du Haut Danté dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique"
- Fiche n°5 "Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble - La Brosse et Croix-Rouge"

ZI Sud-Est

Localisation

Secteur entre la rue de Châteaugiron / rue du Bignon / rue du Noyer.



Présentation de la modification et justifications

Pour plus de précisions, voir le rapport de présentation – Tome 9, volume 2 Évolutions apportées dans la commune de Rennes :

- Fiche n°16 "Mettre en œuvre les orientations du programme local d'aménagement économique sur la ZI Sud-Est"

Procéder à des ajustements divers

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification du PLUi vise à :

- Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions
- Encadrer les hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif
- Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements
- Conserver la transparence des vitrines commerciales
- Ajuster la règle de hauteur des rez-de-chaussée
- Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public
- Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles
- Affiner les indicateurs de suivi du PLUi

1. Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

Présentation

La modification consiste à intégrer les 2 nouvelles sous-destinations des constructions dans tous les tableaux de destinations autorisées ou interdites :

- la sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" est désormais créée, au sein de la destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire". Ces constructions sont interdites dans les périmètres de centralité commerciales, axes de flux, zones résidentielles UE et dans les zones d'activités productives UI1. Elles sont autorisées dans le diffus en limitant leur surface de plancher à 100 m², les parcs d'activités tertiaires UI3 sous condition de mixité fonctionnelle et dans les périmètres de ZACom définies au SCoT en zone UI2.
- la sous-destination lieux de culte qui, jusqu'à présent, relevait de la sous-destination "Autres équipements recevant du public" est créée au sein de la destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination est donc créée en reprenant les mêmes possibilités de réalisation que le PLUi en vigueur : les lieux de culte restent possibles dans les zones où ils sont actuellement autorisés et interdits là où ils le sont déjà actuellement.

Les 23 sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat & Commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtel
	Autre hébergement touristique
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieu de culte
	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Cuisine dédiée à la vente en ligne
	Centre de congrès et d'exposition

En rouge : les nouvelles sous-destinations créées par décret du 22 mars 2023

- La sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" est scindée en deux sous-destinations "Hôtels" et " Autres hébergements touristiques" dans le règlement littéral comme prévu par le décret du 31 janvier 2020 sans modifier les autorisations et interdiction selon les zones.

Pour le détail, se reporter au règlement littéral :

- Titre II "Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités" : tableaux de destinations autorisées ou interdites
- Titre IV : Définitions des destinations et sous-destinations des constructions.

Justifications

Le code de l'urbanisme prévoit 5 destinations de constructions subdivisées en 21 sous-destinations (articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) qui permettent aux plans locaux d'urbanisme de définir des interdictions et restrictions d'implantation de constructions dans certaines zones du territoire.

Dans un décret du 22 mars 2023, la Première Ministre et le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires ont apporté des modifications au code de l'urbanisme en créant 2 nouvelles sous-destinations.

Leur intégration au règlement du PLUi permet d'encadrer plus finement ces constructions.

La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre "les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place." Ce changement vient répondre notamment aux nombreuses questions résultant du développement de la pratique des "dark kitchen" consistant à la préparation de plats avant livraison rapide.

La modification est l'occasion de les encadrer dans les centres villes où il y a risque de rupture du linéaire commercial et de nuisances liées aux livraisons, dans les secteurs résidentiels et dans les zones d'activités productives dans le but de préserver ces dernières pour des activités industrielles et artisanales, en cohérence avec l'interdiction des restaurants et commerces. Elles restent autorisées dans les autres quartiers urbains mixtes en limitant leur surface, dans les zones UI3 (parcs d'activités tertiaires) sous condition de mixité fonctionnelle pour favoriser la densification de ces zones et dans les zones commerciales UI2. Elles sont interdites en campagne car incohérentes avec la vocation des zones A, N et NP.

La sous destination "lieux de culte" correspond aux constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. La modification ne change pas les possibilité d'implantation.

La distinction des sous-destinations "Hôtels" et "Autres hébergements touristiques" est intégrée au règlement sans changer les possibilité d'implantation.

2. Encadrer les hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif

Présentation

La modification consiste à fixer une nouvelle condition pour la réalisation de constructions relevant de la sous-destination Hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics UG1 et UG2. Ces hébergements doivent désormais être en partie liés aux établissements de la zone.

Pour le détail, se reporter au tableau des destinations autorisées ou interdites des zones UG1 et UG2 du Titre II "Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités".

Justifications

La vocation de ces zones est d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

Afin de mieux encadrer la réalisation des hébergements dans ces secteurs, la modification fixe une condition supplémentaire de lien avec les établissements de la zone (par exemple : internat du lycée dans une zone comprenant un lycée, hébergement dédié aux gendarmes dans un site de gendarmerie…) pour une partie des hébergements.

3. Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

Présentation

La modification consiste à :

- Supprimer les emplacements réservés lorsque les équipements ont été réalisés ou lorsque les terrains sont désormais maitrisés par le bénéficiaire de l'emplacement réservé,
- Corriger des incohérences entre la largeur indiquée dans la liste des emplacements réservés et la largeur mesurée sur le règlement graphique,
- Ajuster la localisation ou l'emprise de certains emplacements réservés.

Pour le détail, se reporter aux fiches dans les communes concernées.

Justifications

Des emplacements réservés en vue de créer ou élargir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont délimités au règlement graphique par une trame spécifique et un numéro. Ils sont répertoriés dans une liste qui indique la surface ou largeur concernée, le bénéficiaire et la destination de chaque emplacement réservé.

Depuis l'approbation du PLUi en 2019 et suite au recalage des données du PLUi sur la nouvelle représentation parcellaire cadastrale unique (RCPU), des adaptations de certains emplacements réservés s'avèrent nécessaires.

4. Conserver la transparence des vitrines commerciales

Présentation

La modification consiste à fixer une règle pour garantir la transparence des vitrines des activités commerciales sur au moins 75% de leur surface en prévoyant une dérogation pour les cas nécessitant une opacité (cabines de soins par exemple).

Pour le détail, se reporter au point 4.2.3. Vitrines du chapitre 4. Qualités architecturales des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones" dans le règlement littéral.

Justifications

Rennes Métropole s'est dotée d'un règlement local de publicité intercommunal en juin 2022 dans le but de mieux encadrer les publicités, préenseignes et enseignes au regard des objectifs suivants :

- Renforcer la dimension paysagère du territoire métropolitain dans le respect de la ville-archipel
- Concilier la préservation du cadre de vie et du patrimoine avec l'attractivité économique
- Mettre en œuvre la transition écologique et énergétique

Ce document fixe des règles notamment pour les enseignes et publicités posées sur la partie extérieure des vitrines mais ne peut pas règlementer les dispositifs de vitrophanie (film adhésif, opaque ou transparent, imprimé et collé sur la partie intérieure des vitrines). Dans certains cas, les vitrines sont largement couvertes par ce système contraire aux objectifs poursuivis par la Métropole en terme environnemental et de cadre de vie. Le règlement local de publicité intercommunal ne pouvant pas agir sur ces dispositifs, le PLUi pourrait y répondre.

La modification consiste donc à fixer une règle pour limiter l'opacité des vitrines des activités commerciales et de services afin de maintenir une part importante de transparence dans le but d'assurer une intégration paysagère des constructions et de concilier la préservation du cadre de vie avec l'attractivité économique.

5. Ajuster la règle de hauteur des rez-de-chaussée

Présentation

La modification apportée consiste à modifier la hauteur des rez-de-chaussée indiqués par un symbole R* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux : la profondeur de la bande à l'intérieur de laquelle s'applique une hauteur minimale de 3,50 m pour les rez-de-chaussée est réduite en la passant de 20 m aux constructions de premier rang situées dans la profondeur de la bande d'implantation de la zone concernée.

Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 2.1.1.6 Rez-de-chaussée (*) du chapitre 2. Hauteur des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones"

Justifications

Le PLUi encadre la hauteur maximale des constructions soit en mètres, soit en nombre de niveaux avec des distinctions entre les 3 parties constitutives des bâtiments : le rez-de-chaussée qui constitue le socle, les étages courants et le sommet.

Certaines règles existantes méritent d'être ajustées pour des cas spécifiques sans pour autant remettre en cause l'esprit de la règle.

Pour la hauteur des rez-de-chaussée indiqués par un symbole R* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux, l'objectif est notamment de tenir compte du bâti implanté perpendiculairement par rapport à la voie Cette disposition concerne les rez-de-chaussée dans les périmètres de centralité de Rennes et de Vern-sur-Seiche et le long des linéaires commerciaux indiqués au règlement graphique sur différentes communes de la métropole.

6. Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

Présentation

Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public créées doivent être adaptées à leur niveau de trafic et prendre en compte le cheminement de tous les modes de déplacement.

La modification consiste à réduire la largeur minimale des voies automobiles ouvertes au public pour certaines zones comme suit :

- 3,20 m pour les voies à sens unique
- 5,50 m pour les voies à double sens.
- 3,25 m pour chaque sens pour les voies empruntées par les bus

au lieu de :

- 8m en zone urbaine mixte (zones UA, UB, UC et UD)
- 12 m en zone d'activités UI
- 6 m dans les secteurs pavillonnaires UE et patrimoniaux UP.

Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 8.1 Desserte par les voies ouvertes au public du chapitre 8. Équipements et réseaux du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones"

Justifications

Cette règle est modifiée afin de mieux prendre en compte les voies à sens unique, dans l'objectif de réduire la place de la voiture et dans le contexte de sobriété foncière.

7. Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

Présentation

Les différents ajustements suivants sont apportés :

a. Constructions annexes aux constructions existantes : les autoriser dans les zones où elles sont interdites dès lors qu'il s'agit d'une annexe à une construction existante pour être cohérent avec la possibilité existante de réaliser des extensions de constructions existantes dont la destination n'est plus autorisée.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 2.2 en complément dans les zones U du chapitre 2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées du Titre II " Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités".

b. Préciser que les constructions annexes s'implantent à 2 m minimum de l'emprise de la voie ferrée de manière à mettre le PLUi en cohérence avec la servitude d'utilité publique qui s'applique le long des voies ferrées indépendamment de la règle fixée par le PLUi.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 1.1.1 Voies ferrées du chapitre 1. Implantation des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".

c. Clarifier les constructions autorisées et les règles dans les marges de recul applicables le long de certaines voies : les constructions ou installations liées ou

nécessaires aux infrastructures routières ainsi que celles nécessaires aux réseaux d'intérêt public sont ajoutées dans la liste des constructions possibles pour être cohérent avec les autres types de marges de recul et la surélévation des constructions existantes est autorisée sur la totalité de l'emprise au sol de la construction existante. La modification vise à faciliter la gestion des constructions existantes dans ces marges de recul dans les zones de loisirs (UGl, 1AUGl) et les zones A, N et NP.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 1.2.3 Marges de recul applicables le long de certaines autres voies du Titre III Légende du règlement graphique.

d. Assouplir la disposition relative à l'intégration des réseaux divers en précisant qu'ils doivent préférentiellement être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 8.2.5 Réseaux divers du chapitre 8. Équipements et réseaux du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".

e. Actualiser la règle de collecte des déchets ménagers concernant les déchets alimentaires. Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 8.2.6 Collecte des déchets ménagers et assimilés du chapitre 8. Équipements et réseaux du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".

f. Zones UB1 et UD1 : Permettre le découplage de bande de hauteur et implantation même s'il n'y a pas de PBIL ou arbres dans la limite de 5 m et sous condition de végétaliser l'espace libéré et d'y interdire le stationnement automobile.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral à la définition des bandes d'implantation et de hauteur du Titre VI "Définitions"

g. Zones UE1 : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies à l'identique des clarifications apportées dans les zones UE2 lors de la précédente modification du PLUi : si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé (hors espaces de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (terrasse, allée, …).
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au chapitre 1. Implantation des constructions de la zone UE1 du Titre V "Règles littérales applicables à certaines zones".

h. Zones UE2b et UE2d : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation et la règle de hauteur pour le cas des terrains de second rang sans changer l'esprit de la règle afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral aux chapitres 1. Implantation des constructions, chapitres 2. Hauteur des constructions, de la zone UE2 du Titre V "Règles littérales applicables à certaines zones".

i. Zones UG1a, UG2a et UG2h : Clarifier l'écriture de la règle de hauteur pour lever toute ambigüité d'interprétation sans modifier l'esprit de la règle et corriger les schémas illustratifs.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au chapitre 2. Hauteur des constructions, de la zone UG2 du Titre V "Règles littérales applicables à certaines zones".

j. Constructions de premier et second rang : Clarifier la définition pour lever toute ambigüité d'interprétation en précisant qu'il s'agit des constructions le plus en avant des voies et/ou emprises ouvertes au public.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral à la définition des constructions ou terrains de premier rang et de second rang du Titre VI "Définitions"

k. Qualité architecturale des locaux et équipements techniques : Clarifier la règle pour préciser que leur intégration doit être harmonieuse au sein de la construction, d'un muret ou de clôtures sans imposer de les dissimuler.
Pour le détail, se reporter au règlement littéral au point 4.5 Locaux et équipements techniques du chapitre 4. Qualités architecturales des constructions du Titre IV "Règles littérales applicables à toutes les zones".

l. Gestion des eaux pluviales : les plans thématiques du règlement graphique sont actualisés par le recalage des données sur la nouvelle représentation parcellaire cadastrale unique (RPCU). Les périmètres de gestion des eaux pluviales sont modifiés au regard de l'évolution des zones UA, des périmètres des sols argileux, des nouveaux secteurs d'information des sols et des corrections sont apportées sur certains périmètres de cimetière, …De même, l'écriture de la règle de rétention et régulation des eaux pluviales issues des surfaces imperméables est clarifiée pour améliorer sa compréhension. Il est par exemple, préciser que les eaux de ruissellement issues de précipitations et collectées via un drainage périphérique à la construction ne sont pas concernées par l'interdiction de rejet au réseau public

d'assainissement dans la mesure où le drainage ne collecte pas d'eaux issues de nappe phréatique.

m. Lignes haute et très haute tension : le tracé des lignes est actualisé sur les plans thématiques relatifs aux zones de vigilance des lignes haute et très haute tension ainsi que sur les plans des servitudes d'utilité publique des lignes à haute et très haute tension suite à la numérisation récente des données par Réseau de transport d'électricité (RTE). Il est également procédé à deux rectifications d'erreur matérielle de classement en EBC de deux boisements situés sous la ligne Très Haute Tension Vezin-L'Hermitage sur les communes de Pacé et Le Rheu.

En complément, des améliorations de forme sont apportées au règlement littéral : numérotation des règles, ajout de titres, clarification de l'interaction entre règlement littéral et graphique, correction d'une erreur sur un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative en zone UC1h, … dans le but d'une meilleure lisibilité.

Justifications

La modification du PLUi est l'occasion d'améliorer l'écriture de certaines règles pour les rendre plus compréhensibles, de mettre en cohérence certaines règles avec des documents indépendants du PLUi et d'ajuster certaines règles sans modifier l'esprit de la règle.

À la suite du report de la ligne Très Haute Tension Vezin-L'Hermitage sur le plan de zonage, il a été constaté que la protection de deux classements de boisement n'avait pas été adaptée comme les autres lors de l'élaboration du PLUI en 2019. En effet, les parties de boisements situés sous le réseau de lignes très haute tension ne sont pas classés en espace boisés classés (EBC) pour ne pas nuire à l'entretien et à la maintenance du réseau d'électricité par RTE (Réseau de Transports d'Électricité) sachant que ces espaces sont composés de végétation herbacée ou d'arbustes mais pas d'arbres à grand développement. Une partie d'EBC (800 m²) sur la commune de Pacé est donc supprimée sachant qu'aucun boisement n'existait en 2019 ; un autre EBC est partiellement transformé en EIPE sur une surface de 2 600 m², sur la commune de Le Rheu afin de maintenir la continuité écologique entre les deux parties de ce boisement coupé par la ligne Haute tension.

8. Affiner les indicateurs de suivi du PLUi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux sont précisés :

- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 6 ans à compter de l'approbation du PLUi ;
- L'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLUi et selon le type d'indicateurs.

Sur la base des engagements du PADD et du volet règlementaire, mais également des données disponibles dans l'état initial de l'environnement a été créé le tableau de bilan – évaluation du PLUi.

Il vise à définir un tableau de bord réaliste et pragmatique pouvant être renseigné de manière reproductible au cours de la durée de d'application du PLUi.

Il est proposé d'adapter et/ou renforcer les indicateurs de suivi des effets du PLUi au regard :

- de la nécessité d'ajuster certains indicateurs au regard de la disponibilité de la donnée ;
- de l'objectif d'améliorer la pertinence des indicateurs de suivi au regard du champ d'action du PLUi pour tenir compte notamment des évolutions de contexte règlementaire et d'enjeux sur les volets consommation foncière/ZAN, changement climatique, Loi Climat et Résilience, mais aussi de l'évolution des indicateurs de suivi du PCAET et des objectifs de la présente modification du PLUi.

Présentation

Les adaptations apportées aux indicateurs sont présentées ci-après en reprenant les thématiques et les orientations du PADD analysées :

Suivi des effets du PLUi sur le patrimoine et le paysage :

Faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et préserver la qualité des paysages composant le territoire (6.5)

- Indicateurs supprimés :
  - Nombre de demandes de PC : permis de démolir partielle et total - Démolition / reconstruction, Extension ou réhabilitation
- Indicateurs ajoutés :
  - Évolution des surfaces naturelles protégées par le PLUi dans le tissu urbain et mixte
  - Nb de PBIL en zone A et N

Renforcer le tourisme comme vecteur du développement, d'attractivité, de rencontres, de valorisation du patrimoine urbain et rural et de préservation des espaces naturels (1.6)

- Indicateurs modifiés :
  - Nombre de Monuments historiques / Nombre de sites classés

Remplacés par :

- Évolution des périmètres protégés au titre d'un intérêt patrimonial (Monuments Historiques, Périmètres Délimités des Abords, zonages h inscrits au PLUi)
- Indicateurs ajoutés :
  - Évolution du nombre total de PBIL

Favoriser le maillage de modes actifs au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser et entre les communes (5.5)

- Indicateurs modifiés :
  - Linéaire de cheminements doux créés le long de l'eau

Remplacés par :

- Évolution des linéaires de liaisons douces vélo créées *(dont Réseau Express Vélo)*
- Indicateurs ajoutés :
  - Nombre d'emplacements réservés pour des liaisons douces

Suivi des effets du PLUi sur la consommation des espaces naturels et agricoles :

Renforcer et densifier le cœur de la métropole, les communes pôles d'appui et pôles structurants de bassin de vie (4.1) / Structurer ainsi le développement du territoire par une intensification urbaine (4.2) / Affirmer la ville archipel en valorisant les espaces agronaturels et en préservant les champs-urbains identifiés par le SCoT (7.2) / Conforter la fonction productive des espaces agricoles tout en les ouvrant vers des usages et fonctions compatibles (7.4)

- Indicateurs modifiés :
  - Surface d'espaces agricoles consommés en urbain mixte et en secteur d'activités
  - Surface d'espaces naturels consommés en urbain mixte et en secteur d'activités

Remplacés par :

- Surfaces ENAF consommées total
- Consommation d'espaces (MOS) par typologie principale
- Indicateurs modifiés :
  - Surfaces agricoles en espaces cultivés à préserver (prescription graphique)

Remplacés par :

- Part surfaces agricoles dans les zones A, N, Np

- Indicateurs ajoutés :
  - Surface Artificialisation
  - Taux de renaturation
  - Surface Artificialisation Nette

Pour le volet renouvellement urbain :

- Indicateurs ajoutés :
  - Part de logements produits en Renouvellement Urbain et en Extension Urbaine
  - Nb de logements produits dans la tâche urbaine
  - Part du parc de logements autour des dessertes de transports (390m autour des TC : *Métro / Trambus / Gare / Bus).*

Suivi des effets du PLUi sur la biodiversité et la trame verte et bleue :

Révéler la géographie, les paysages et la trame verte et bleue (7.1)

- Indicateurs modifiés :
  - Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité (MNIE) couverts par un zonage N
  - Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité (MNIE) couverts par un zonage A

Remplacés par :

  - Évolution des surfaces protégées au titre de MNIE
- Indicateurs supprimés :
  - Surface en défrichement/déboisement d'éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité
  - Nouvelles surfaces construites sur les fonds de vallées
  - Nouvelles surfaces construites sur les corridors écologiques
  - Nouvelles surfaces construites dans zones tampons des cours d'eaux
- Indicateurs modifiés :
  - Linéaire de haie bocagère sur l'ensemble du territoire

Remplacés par :

  - Part linéaire protégé par le PLUi par rapport au linéaire de bocage existant
- Indicateurs ajoutés :
  - Évolution des surfaces protégées au titre d'un intérêt environnemental (total surfaces MNIE, EIPE/EBC, zones humides, SNC)
  - Évolution des surfaces de Sites Naturels de Compensation
  - Évolution des surfaces protégées au titre d'EIPE et EBC
  - Évolution des surfaces de zones humides protégées
  - Évolution des surfaces de zones Np

Suivi des effets du PLUi sur les ressources naturelles :

Garantir la qualité et la ressource en eau et renforcer le respect du cycle de l'eau dans les différents projets d'urbanisation (8.3) / Inscrire le territoire dans une dynamique de limitation de la consommation de la ressource en eau potable et de sécurisation de son approvisionnement (8.4)

- Indicateurs supprimés :
  - Volume de rétention construit sur le domaine privé
  - Linéaire de réseau séparatif /unitaire
  - Eaux usées / eaux pluviales
- Indicateurs ajoutés :
  - Volumes vendus

Suivi des effets du PLUi sur la transition énergétique :

- Indicateurs supprimés :
  - Tous ceux liés au suivi de l'orientation du PADD "Valoriser l'armature agro-naturelle pour structurer le développement du territoire (7)", qui sont répartis dans les autres rubriques

<u>Engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique (9)</u>

- Indicateurs modifiés :
  - En lien avec la mise en œuvre du PCAET : Évolution des modes de transport : Nombre et distance des trajets effectués en voiture en moyenne par les habitants / Taux d'occupation moyen des véhicules / Part des véhicules non thermiques dans la flotte de véhicules des services publics de la Métropole / Part des trajets effectués via des modes de mobilité douce / Nombre de jours de télétravail par habitant et par an
  - Évolution de la production d'énergie renouvelable et récupération : Thermique, Électrique, Réseaux de chaleur
  - Évolution des émissions de GES par secteur et en particulier pour les secteurs émetteurs (Transport, résidentiel, tertiaire, industrie, agriculture) en lien avec le PCAET
  - En lien avec le PCAET, Consommations énergétiques : Niveau de consommation d'énergie annuel et déclinaison par type d'énergie (électricité, chaleur, etc.) / Flux (imports/exports) d'énergie aux bornes de la Métropole / Niveau d'énergie "à haute valeur environnementale" achetée / Pic de consommation annuel pour l'électricité / Contenu carbone moyen de l'électricité consommé à l'échelle de la Métropole / Nombre de constructions neuves, et distinction entre logement et tertiaire ainsi que certaines informations associées (surfaces des constructions, niveau de consommation d'énergie par rapport à la surface)
  - Nombre de logements qualifiés de "passoire énergétique" sur le territoire de la Métropole / Nombre de personnes en situation de précarité énergétique
  - Évolution de la part d'utilisation des énergies renouvelables et de récupérations
  - Bilan des DPE : part de logements énergivores (classes E à G)

Remplacés par :

- Véhicules km par jour
- Parts modales
- Taux d'occupation des véhicules
- Traffic vélo
- Offre et fréquentation TC (réseau urbain Star)
- Véhicules motorisés personnels en circulation
- Émissions de GES par secteur et par habitant
- Consommations finales d'énergie
- Livraisons des réseaux de chaleur
- Production actuelle et évolution des énergies renouvelables (en GWH)
- Production d'énergie renouvelable et de récupération par filière en 2021
- Taux de couverture du territoire en ENR&R
- Diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements
- Consommation moyenne d'électricité et de gaz par abonné
- Énergies de chauffage des résidences principales
- Dispositif MaPrimRenov
- Dispositif Anah Habiter Mieux
- Dispositif écoTravo de Rennes Métropole
- Dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE)
- Rénovation du parc social
- Dispositif Terres de Sources

Poursuivre la dynamique en cours de réduction des déchets à la source et de leur valorisation maximale (8.6)

- Indicateurs modifiés :
  - Tonnage de déchets par habitant

Remplacés par :

  - Déchets collectés par habitant et par an (kg)

- Indicateurs ajoutés :
  - Modes de traitement des déchets collectés

Suivi des effets du PLUi sur le thème de la santé et de l'environnement :

Éviter ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques et aux risques naturels, technologique et industriels (8.5)

- Indicateurs modifiés :
  - Concentrations en polluants atmosphérique : En lien avec le PDU : Concentration moyenne annuelle de NO2 dans l'air ; Concentration moyenne annuelle de PM10 et de PM 2,5 dans l'air ; Concentration moyenne annuelle d'ozone dans l'air ; Nombre de jours de dépassement des seuils de recommandations, d'information et d'alerte pour le NO2 et les PM10.
  - Nombre d'habitants (part de la population) exposés au bruit routier intensif
  - Nombre d'habitants (part de la population) Nombre d'entreprises en zone inondable : crue centennale / périmètre PPRI
  - Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
  - Nombre de PC en aléa retrait gonflement des argiles
  - Nombre d'ICPE dans les zones U et AU / Nombre total d'ICPE
  - Nombre de PPRT et site SEVESO
  - Nombre de sites potentiellement pollués / Nombre de sites suivis / en zones U et AU / Nombre total de sites (Indicateur à mettre à jour avec les SIS)

Remplacés par :

  - Indice ATMO
  - Émissions de polluants Oxydes d'azote (Nox Particules fines (PM 10, PM 2,5) Ammoniac (NH3) Ozone)
  - Vignettes Crit'Air du parc de véhicules personnels en circulation
  - Part de la population exposée au bruit routier intensif
  - Part de la population et entreprises en zone inondable
  - Part ICPE en zone U et AU

Justifications

Dans le contexte actuel d'accélération du changement climatique, de raréfaction du foncier (ZAN) et de nécessité de préservation des ressources (cycle de l'eau), les enjeux d'évaluation de la planification urbaine sont encore plus prégnants.

À ce titre, il apparait nécessaire d'améliorer les indicateurs d'impact du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) afin de les analyser et répondre en termes de planification urbaine à la hauteur de ces enjeux.

La Métropole, en collaboration avec l'Agence d'urbanisme, a ainsi mené depuis la modification n°1 un travail de refonte des indicateurs de suivi suite à l'avis de la MRAe sur le PLUi approuvé. Les résultats de ce travail seront intégrés dans le dossier du Rapport de Présentation dans une prochaine procédure de modification n°2 du PLUi. Les indicateurs retenus dans le cadre de ce travail seront renseignés dans le document dès la mise à disposition de ces données et de manière rétroactive à l'élaboration du PLUi, afin de constater les évolutions depuis sa mise en œuvre.

Ces éléments serviront également de base au bilan règlementaire obligatoire avant l'échéance de 6 ans (soit avant fin 2025).

En somme, l'adaptation et le renseignement des indicateurs d'impact du PLUi de Rennes Métropole est une étape nécessaire pour mesurer l'effet du document et en préparation de l'analyse des résultats qui sera fait avant les 6 ans de la date d'approbation du document conformément à l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, dans le cadre de cet ajustement des indicateurs, une priorisation et attention particulière a été portée à la biodiversité, à la sobriété foncière, à la transition énergétique, au paysage et au patrimoine.

Certains indicateurs ont été supprimés pour les raisons suivantes :

- Difficulté d'accès à la donnée. En effet, certaines informations liées aux autorisations d'urbanisme ne sont pas disponibles (exemple : les permis de démolir ne sont pas toujours soumis à autorisation selon les communes). Dans certains cas, les informations requises sont liées à des aménagements réalisés par différents maîtres d'ouvrage qui ne disposent pas de données consolidées (exemple : les cheminements doux créés le long de l'eau peuvent relever de l'initiative de différentes collectivités) ;
- Évolution des indicateurs de suivi du PCAET suite au bilan à mi-parcours et à la mise en révision du document. Suite aux recommandations de la commission d'enquête, de nouveaux indicateurs ont été intégrés au document. Ils sont issus de l'Observatoire du PCAET porté par l'AUDIAR et concernent spécifiquement les énergies renouvelables. Ces indicateurs sont détaillés dans la partie "Présentation", afin d'apporter un éclairage complémentaire sur les dynamiques énergétiques du territoire.

Des indicateurs ont été ajoutés pour les raisons suivantes :

- Substitution à des indicateurs supprimés pour les remplacer par des indicateurs relevant de données effectivement disponibles (exemple : évolution des surfaces naturelles protégées par le PLUi dans le tissu urbain et mixte) ;
- Prise en compte des enjeux majeurs liés au Zéro Artificialisation Nette et prise en compte de nouveaux outils qui n'existaient pas lors de l'élaboration du PLUi. En particulier, le MOS (Mode d'Occupation des Sols) a été mis au point à l'échelle de la Région Bretagne pour mesurer de manière précise et harmonisée la consommation de l'espace ; les indicateurs de suivi de la consommation des espaces naturels et agricoles ont donc été adaptés pour exploiter au mieux cette donnée, ainsi que celle issue des indicateurs officiels nationaux de l'OCSGE concernant l'artificialisation et la renaturation.

Pour affiner la compréhension des dynamiques de renouvellement urbain, de nouveaux indicateurs de suivi ont été intégrés. Ce travail s'inscrit dans la démarche engagée avec l'Observatoire Habitat et Foncier de l'Agence d'Urbanisme.
Certaines données issues de cette nouvelle méthodologie sont finalement encore en cours de traitement. Elles nécessitent une consolidation rigoureuse pour garantir leur fiabilité.
Ces résultats viendront nourrir une prochaine étape du projet, notamment pour :

- Évaluer la densité des nouvelles opérations d'aménagement,
- Mieux comprendre la dynamique de densification dans les zones d'activités économiques.
- Mise en place d'indicateurs plus pertinents pour l'analyse des effets du PLUi. Ainsi, concernant les questions de paysages et patrimoine, les indicateurs ont été ajustés et rendus plus pertinents afin de mesurer l'évolution des formes urbaines, de la nature en ville, des paysages et des protections patrimoniales.
- Prise en compte des nouveaux indicateurs de suivi du PCAET ;
- Prise en compte d'objectifs de la modification n°2 du PLUi ; par exemple, la traduction de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole amène à retenir des indicateurs qui mesurent les outils de protection du PLUi et comment ils évoluent depuis son approbation afin de renforcer la préservation écologique des espaces (indicateurs sur toutes les mesures de protection par rapport à l'état existant).

Finalement, afin d'assurer la meilleure correspondance possible avec la date d'approbation du PLUi, les données ont été actualisées depuis l'enquête publique en fonction de leur disponibilité, jusqu'à la date la plus récente.

L'objectif est de garantir que les éléments présentés reposent sur des informations aussi actuelles et pertinentes que possible et alignée sur les dernières évolutions du territoire.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A – Rapport de présentation – Évaluation environnementale
- A – Rapport de présentation – Tome 5 Explication des choix retenus
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1 Plans de zonage (emplacements réservés)
- D-2-2-3 Plans thématiques gestion des eaux pluviales
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Partie 4
Les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes

Se reporter au volume 2 du tome 9