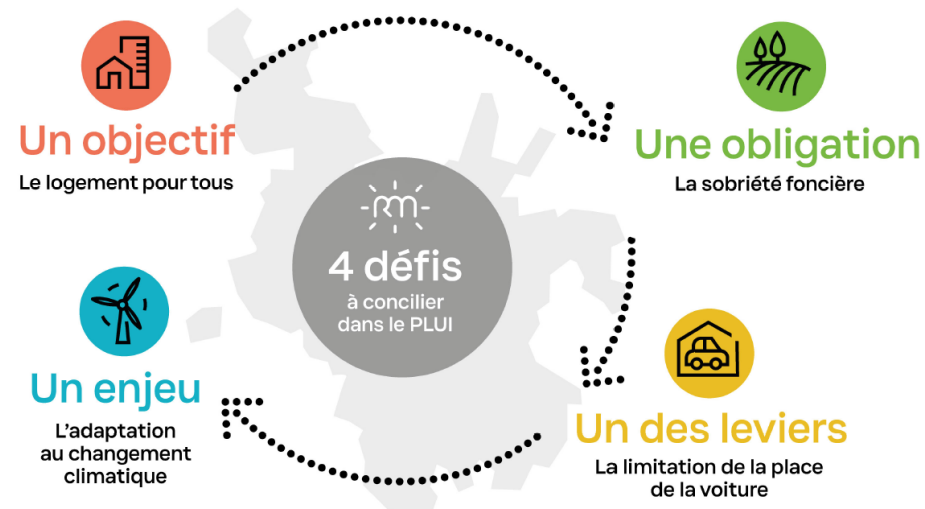




# Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

## MODIFICATION N°2 CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

Du 1<sup>er</sup> décembre 2023 au 23 février 2024







# Sommaire

---

1. Le PLUi, document d'aménagement et de développement du territoire.....P. 5
2. La modification n°2 et la concertation préalable du public.....P.16
3. Les 4 défis de la modification.....P.22





# 1. Le PLUi, document d'aménagement et de développement du territoire

---



# Le territoire de Rennes Métropole



**Imbrication des compétences liées à l'aménagement entre la métropole et les communes**

 **RENNES  
MÉTROPOLE**

Compétente depuis 2015 en matière de **document de planification** :  
Rennes Métropole pilote l'élaboration et les adaptations du PLUi en collaboration avec les communes

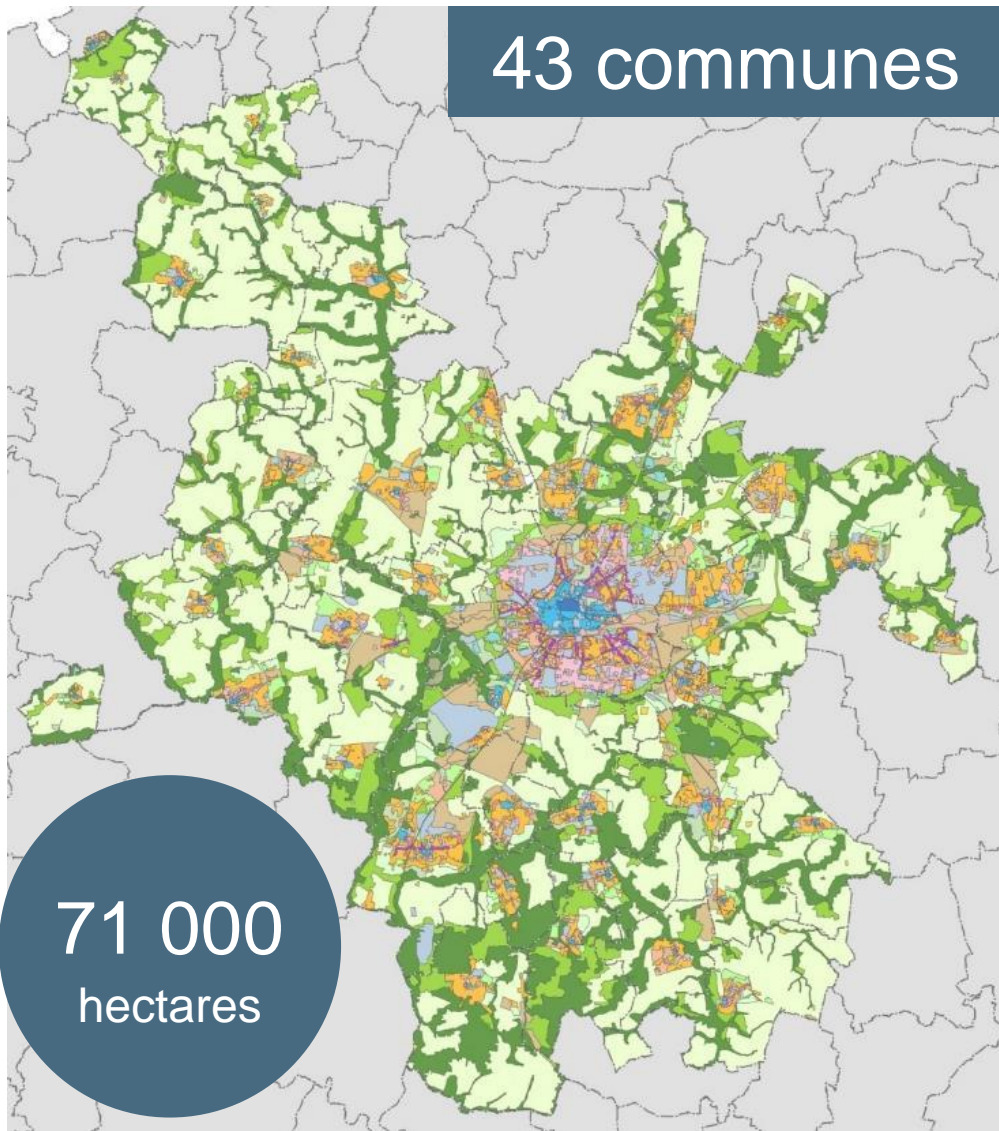
**Les 43 communes**

Compétentes en matière d'urbanisme :  
les communes définissent et mettent en œuvre leur projet urbain (études, opérations d'aménagement ...) et délivrent les autorisations du droit des sols (permis de construire...)



# Le territoire de Rennes Métropole

43 communes



71 000  
hectares

78% du  
territoire  
classé en  
espace  
agro-naturel

45%  
zones  
agricoles

33%  
zones  
naturelles



18% en zone urbaine



Moins de 3% en zone à  
urbaniser

443 192  
habitants en  
2016

550 000  
habitants en  
2040

Comment répondre  
aux besoins des  
habitants du  
territoire au regard  
des enjeux  
environnementaux  
et climatiques ?



# Le modèle de ville-archipel

---

Le **développement maîtrisé** du territoire s'est construit autour de sa ville-centre, Rennes, et des villes périphériques qui animent le territoire en services, équipements et commerces.

**C'est le modèle de la ville-archipel :**

... une **alternance** entre ville et campagne, avec préservation de ceintures vertes, mais pas seulement : c'est également une **diversité** des communes, dans un environnement et une histoire **partagés**

## La ville au choix

Diversité de mode d'habiter pour répondre au besoins de toutes les populations

## La ville des proximités

Accès aux services du quotidien à courte distance sur la majorité du territoire

## La ville multiple

Urbaine, périurbaine et rurale conciliant les enjeux d'attractivité et de proximité

## Complémentarité des communes entres elles

avec des droits et des devoirs selon leur position dans l'armature territoriale





# Le modèle de ville-archipel

Une alternance ville-campagne choisie depuis plusieurs décennies



Des ceintures vertes participant au cadre de vie en conciliant activité agricole et accueil de population...



Un paysage de bocage à proximité de chaque commune



... et une métropole sans banlieue.



# De la ville-archipel à l'armature territoriale

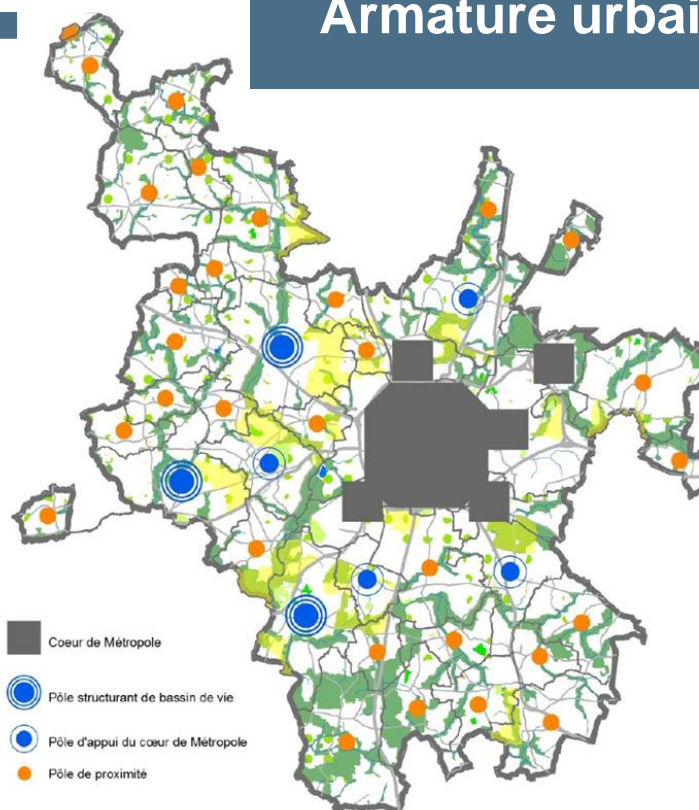
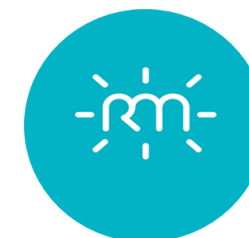
Armature territoriale =

Armature agro-  
naturelle



Armature urbaine

Des règles  
associées à  
l'armature  
urbaine et à  
l'armature agro-  
naturelle  
qui se  
traduisent dans  
le PLUi





# Le PLUi, c'est quoi ?

Traduction des  
grandes politiques  
publiques de la  
métropole



PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
RENNES MÉTROPOLE

Outil de planification  
+  
Outil réglementaire

A quoi  
ça  
sert?

Mettre en œuvre les projets  
urbains communaux et  
métropolitains

Définir les règles précises d'utilisation des sols à partir desquelles  
les maires délivrent les permis de construire et  
autres autorisations du droit des sols

Approuvé en  
décembre 2019



Se projetant à  
2035

**Outil pour l'aménagement et le développement du territoire  
au service de la qualité du cadre de vie de tous les métropolitains et du  
fonctionnement écologique.**

Il concilie l'arrivée de nouveaux habitants (résultat de la démographie locale et de  
l'attractivité du territoire) avec le modèle de ville-archipel.



# Les pièces composant le PLUi

Le diagnostic >

A - RAPPORT DE PRESENTATION

Le projet politique >

B - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les outils de mise en œuvre >

D - REGLEMENT

E - ANNEXES



Le PLUi, c'est avant tout un **projet politique**, qui, sur la base d'un **diagnostic** du territoire, vient poser le cadre de l'aménagement pour les années à venir et agréger les différentes politiques publiques de la métropole.

Mais c'est aussi des **outils de mise en œuvre** pour permettre la réalisation des projets sur le territoire ; à ce titre, il doit régulièrement évoluer.

Un zoom sur la nature des adaptations possibles est proposé en page 12.



# Les orientations du projet politique

## Partie A : le socle

Un socle métropolitain réaffirmé : l'ambition du développement, le rôle de la métropole comme capitale régionale, le dynamisme économique, l'accueil partagé et solidaire.

Ce socle s'appuie sur la diversité des communes, chacune jouant son rôle dans le développement métropolitain : c'est la complémentarité de leurs fonctions qui fait métropole.

## Partie B : l'organisation

Une organisation spatiale au service de la qualité de vie, pour que chaque habitant puisse bénéficier de choix résidentiels, de services variés, d'accès à l'emploi : l'armature urbaine structure le développement du territoire, lui-même desservi par un réseau de mobilité performant, les intensités urbaines favorisent le vivre ensemble.

## Partie C : les défis

Un positionnement comme une éco métropole du 21<sup>ème</sup> siècle dont le développement s'appuie sur son armature urbaine, aux différentes échelles, mais aussi agricole et naturelle, où la prise en compte des enjeux de santé et de bien-être des habitants est au cœur des projets, où transitions énergétique et écologique permettent d'inscrire le territoire dans une dynamique de changement.

### Renforcer la dynamique métropolitaine au bénéfice de son territoire et de la Bretagne

1. une métropole attractive et entraînant au bénéfice de tous
2. une métropole entreprenante et innovante, au service de l'emploi
3. une métropole accueillante et solidaire au bénéfice de modes de vie variés

### Mettre en place une armature urbaine conciliant attractivité, proximité et sobriété

4. une armature urbaine, aux trajectoires multiples, pour structurer le développement et l'aménagement de la métropole en lien avec les sites stratégiques d'aménagement
5. une offre de mobilité variée et performante, au service de tous
6. des villes compactes / intenses pour favoriser la proximité, la mixité, et la sobriété

### Inscrire la métropole dans une dynamique de transition

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



# La vie du PLUi depuis 2019 : les adaptations

**Document vivant**, il doit être adapté régulièrement pour :

- Prendre en compte l'évolution des enjeux
- Permettre la mise en œuvre des projets communaux, intercommunaux et métropolitains
- Se conformer aux évolutions réglementaires imposées par la loi



Pour ce faire, le code de l'urbanisme a prévu 4 différents cadres d'adaptations possibles, selon l'ampleur et l'objet des évolutions :

- Les révisions
- Les modifications
- Les mises en compatibilité
- Les mises à jour

articles  
L.153-31 à  
L.153-60 du  
code de  
l'urbanisme

**La procédure de modification ne peut pas remettre en cause l'économie générale du projet.**

Dans le cadre de la présente procédure, régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées :

- Ne peuvent pas porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne doivent pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne doivent pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



# La vie du PLUi depuis 2019 : les adaptations

## Les procédures d'adaptations déjà mises en œuvre depuis 2019

1 modification

6 mises à jour

0 révision

3 modifications simplifiées

0 mise en compatibilité

### Quelques exemples des apports de la 1ère modification du PLUi :

<https://metropole.rennes.fr/nouvelles-regles-durbanisme-des-balcons-des-jardins-des-stationnements-velos>

### Le PLUi est disponible sur le site internet de la métropole :

<https://metropole.rennes.fr/consulter-les-documents-du-plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>

Des outils pour faciliter sa consultation et sa compréhension également, notamment la carte interactive pour prendre connaissance du zonage et des règles applicables sur chaque parcelle.



## **2. La modification n°2 et la concertation préalable du public**

---





# Le calendrier global de la modification n°2

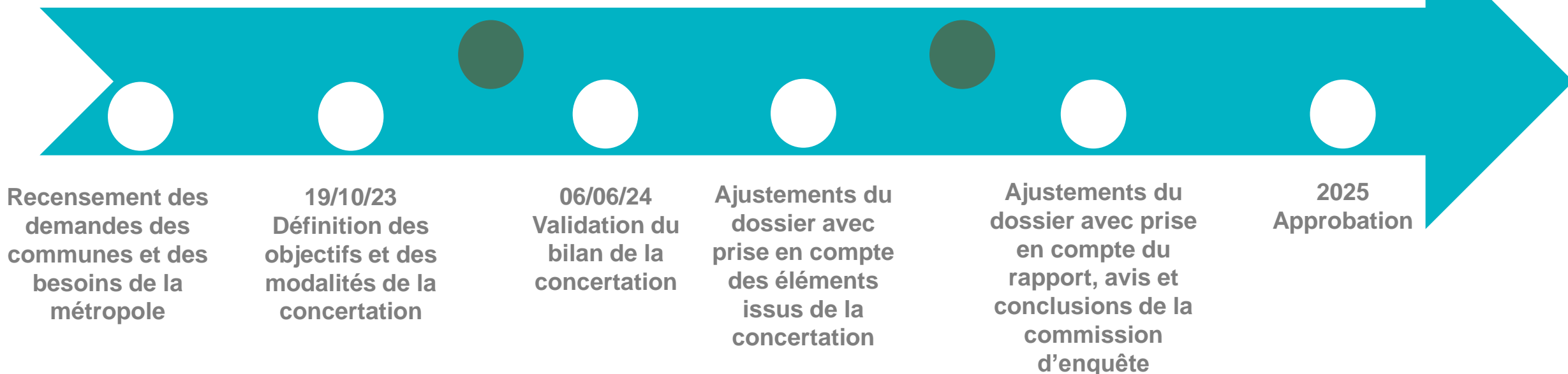
## CONSULTATION DU PUBLIC EN 2 TEMPS

Sur les objectifs et les grands principes des projets et des évolutions envisagées

Sur leur traduction réglementaire (graphique, littérale, dans les OAP)

01/12/23 >> 23/02/24  
Concertation préalable du public

Automne 2024  
Enquête publique





# La concertation, à quoi sert-elle?

---

**+ informer sur la procédure et les projets**

Un dossier de concertation, disponible depuis le site de la Fabrique Citoyenne <https://fabriquecitoyenne.fr/> et dans toutes les mairies des communes de la métropole

**+ sensibiliser la population et favoriser l'appropriation des projets**

Des réunions publiques pour mieux comprendre, dates et inscriptions sur le site de la Fabrique Citoyenne <https://fabriquecitoyenne.fr/>

Des actions de concertation organisées par les communes

**+ permettre l'expression du public**

Contribuez sur les registres papier et numérique  
Envoyer un courriel ou un courrier  
Exprimez vous pendant les réunions publiques



# La concertation, à quoi sert-elle?

Le PLUi, outil de planification de l'aménagement du territoire impacte le cadre de vie de chacun, **tous les habitants de la métropole sont donc concernés.**



les évolutions d'échelle métropolitaine  
et intercommunale



les évolutions  
d'échelle communale

Pour les projets soumis à la concertation préalable du public, il y a  
+ des éléments intangibles d'une part  
+ des marges d'évolution d'autre part

**L'expression du public ne porte pas sur tout :  
elle est attendue sur les marges d'évolution.**

les  
intangibles  
>>  
ces éléments ne  
sont pas  
modifiables



les marges  
d'évolution  
>>  
l'expression du  
public peut  
permettre  
l'ajustement



# La concertation, à quoi sert-elle?

## les intangibles exemples

1. Intégration du Programme Local de l'Habitat : construction de 5 000 logements / an
2. Réduction de la norme de stationnement pour les nouveaux logements
3. Énergie / Climat / Biodiversité : développement du photovoltaïque, améliorer les recensements et inventaires des zones humides, les arbres et haies à protéger, les continuités écologiques à restaurer
4. Activités économiques : préserver du foncier pour les activités nuisantes, répondre aux besoins des actifs de la zone
5. Patrimoine bâti : recensement des bâtiments à protéger et définition de leur intérêt



## les marges d'évolution exemples

1. Choix des zones à urbaniser, critères d'identification des zones à densifier en renouvellement urbain, des zones dans lesquelles instaurer des outils imposant la mixité sociale... Comment concilier densité et qualité urbaine ?
2. Quel curseur à la baisse des normes selon la taille des ménages, intégrer d'autres critères éventuels?
3. Avis sur le photovoltaïque sur toiture ou au sol, identifier de nouvelles zones humides, des arbres et haies à protéger, des sites à restaurer pour améliorer les continuités écologiques ...
4. Quel type de service accueillir dans les zones d'activités?
5. Demandes de protection de nouveaux bâtiments ou ensembles urbains, ou d'ajustement des classements (de 1 à 3 \*\*\*) ...



# La concertation, à quoi sert-elle?

Remarques  
formulées  
par le  
public

Pas de réponse individuelle

Mais analysées dans le cadre  
du bilan de la concertation

Alimentent la réflexion  
des élus

Elles peuvent alors faire  
évoluer les orientations et les  
projets

Les contributions du public pendant la 1<sup>ère</sup> modification  
du PLUi ont permis de...

- > conforter certains projets, en abandonner ou en reporter d'autres
- > définir les outils réglementaires les plus adaptés
- > émerger de nouveaux sujets intégrés pour certains au dossier d'enquête publique
- > enrichir les règles de clôtures
- > ajuster les règles de stationnement vélo
- > diminuer les ouvertures à l'urbanisation

Le conseil métropolitain, en collaboration avec les communes, reste décisionnaire sur la prise en compte des remarques formulées par le public, pour respecter le cadre de la loi et les orientations politiques définies.



## **3. Les 4 défis de la modification**

---



# Les 4 défis de la modification à concilier





# Défi logement

## 1. Logement

Répondre aux besoins de logements pour tous sur l'ensemble de la métropole

  
**Un objectif**  
Le logement pour tous

  
**Une obligation**  
La sobriété foncière

## 2. Sobriété foncière

Concilier le renouvellement urbain et la qualité urbaine pour répondre aux enjeux de sobriété foncière

## 4. Changement climatique

S'adapter au changement climatique en renforçant les dispositions énergétiques, la biodiversité, la nature en ville

  
**Un enjeu**  
L'adaptation au changement climatique

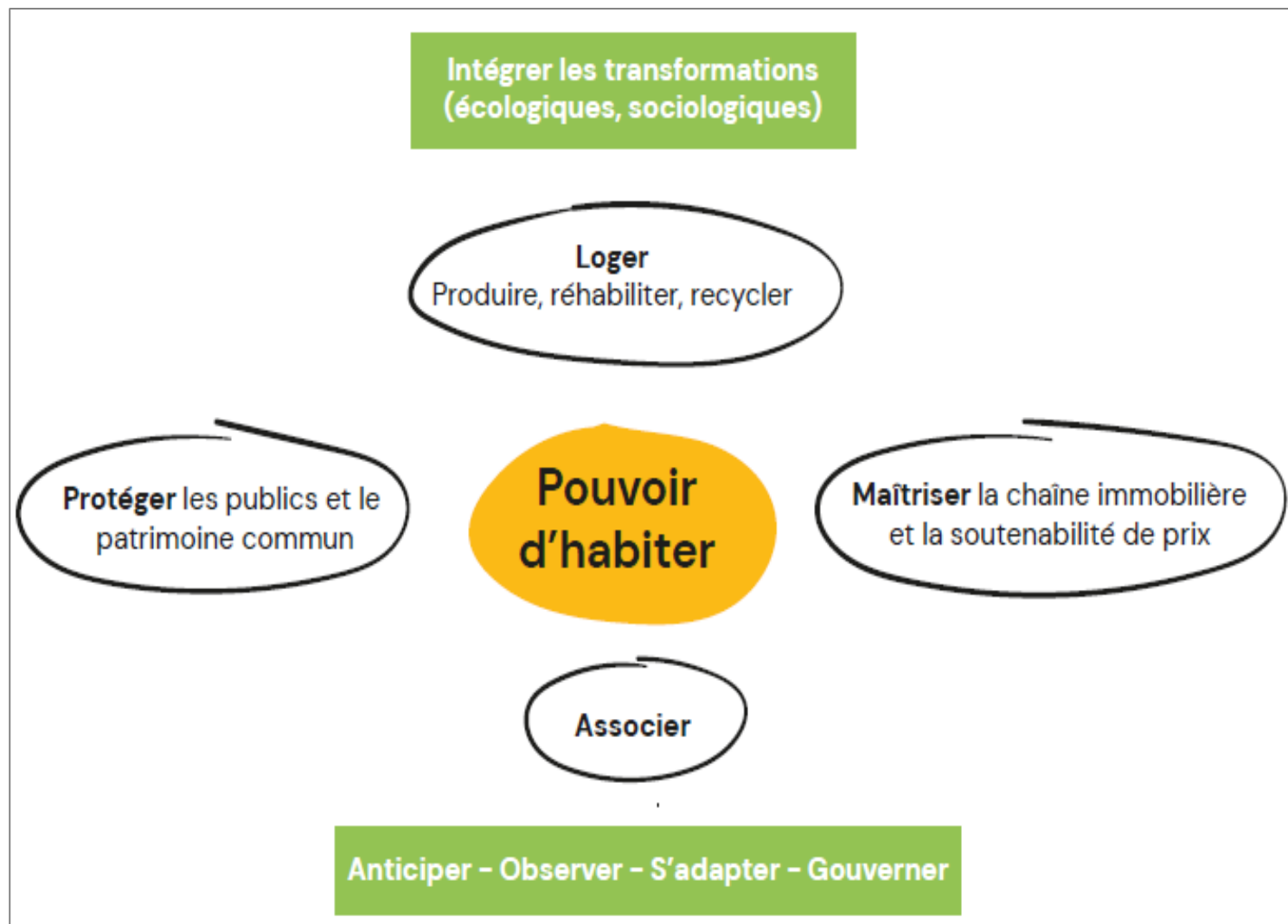
  
**Un des leviers**  
La limitation de la place de la voiture

## 3. Mobilité

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

  
**4 défis**  
à concilier dans le PLUI





Le PLUi ne traduit qu'une partie des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH)



# Défi logement : répondre aux besoins de logements pour tou



**PLH = document d'orientation de la politique de l'habitat de la métropole**

Il fait l'objet d'une contractualisation avec chaque commune (dispositif souple permettant des marges de négociation)

Le PLH 2023-2028 est en cours de finalisation, il sera approuvé en fin d'année 2023

**Le PLUi doit être compatible avec ce nouveau PLH :**

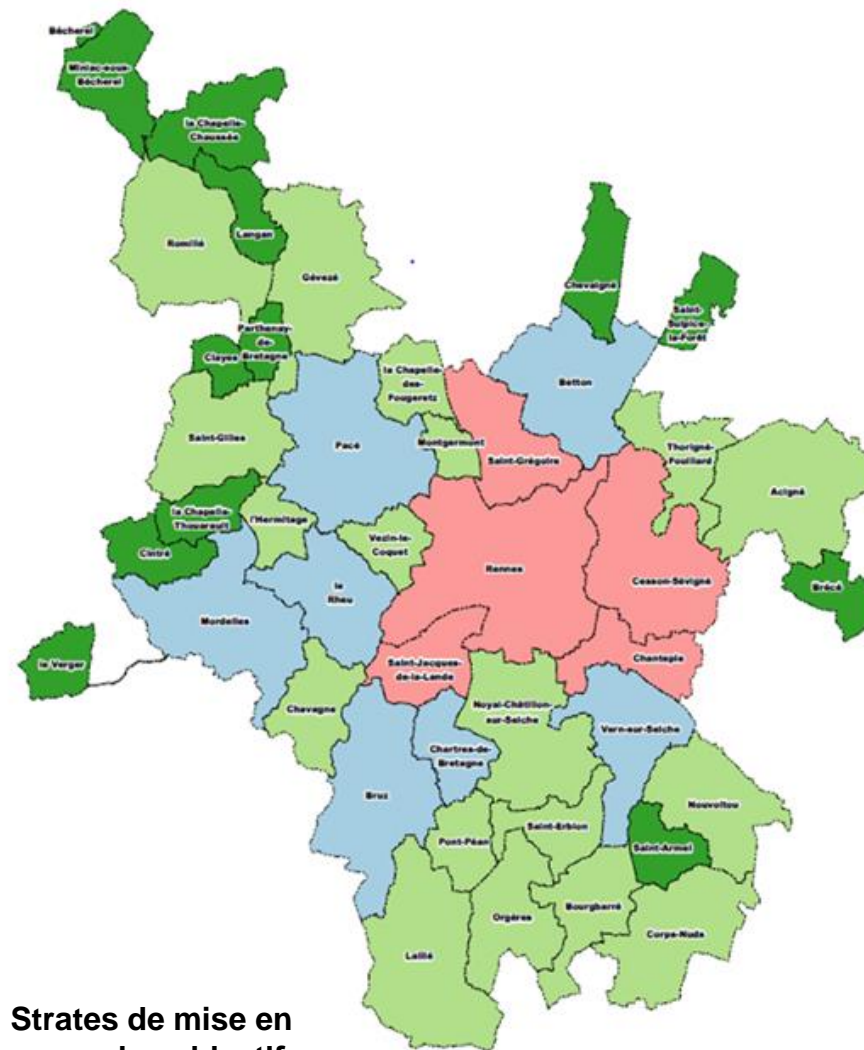
**il intègre une partie de ses orientations**

## Les défis de la transition de l'habitat sur la métropole

**Social / démocratique :** faire face à la hausse des inégalités d'accès au logement  
*Une forte évolution de la demande de logements sociaux (plus de 28 000 demandes / 4 300 attributions en 2023)*

**Écologique :** répondre aux enjeux de sobriété (foncier, énergie, ressources, biodiversité, eau...)  
*L'impératif du ZAN : diminuer par 2 les consommations de terres agro-naturelles en 2031*  
*Le référentiel bas-carbone : guide de la construction bioclimatique*

**Économique :** contenir les coûts de production et d'accès au logement (flambée du prix des matériaux, inflation, hausse des taux d'intérêt et difficulté d'accès au crédit, commercialisation...)  
*Une hausse des prix moyen (plus de 5 150 €/m<sup>2</sup> le logement collectif libre)*



**Strates de mise en œuvre des objectifs du PLH**





## Les objectifs du PLH 2023-2028

Produire  
5 000  
logements  
par an

Soutenir la  
production en  
renouvellement  
urbain et en  
recyclage  
immobilier

Réaliser 60%  
de  
logements  
aidés et  
régulés

25% de PLUS-PLAI (1250 lgts / an)  
15% en accession sociale (750 lgts / an)  
20% de régulés (1000 lgts / an)

Intensifier ces offres dans  
les communes les plus tendues

Protéger  
les publics  
fragiles et  
sensibles

Construire  
des habitats  
spécifiques

Mieux  
encadrer la  
production  
en diffus

Développer les  
outils réglementaires  
de mixité sociale  
dans le PLUi



## La traduction des objectifs du PLH dans le PLUi

>> **Transcrire les grands objectifs** (quantitatifs et qualitatifs) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaines

>> **Adapter les dispositions réglementaires** (OAP, zonage, hauteur, coefficient de végétalisation, stationnement...) pour permettre la mise en œuvre des projets

>> **Soutenir les objectifs de mixité sociale** en étendant les outils réglementaires (secteur de mixité sociale et emplacement réservé pour logement)

>> **Renforcer les objectifs de densité** en tenant compte de la situation des communes dans l'organisation urbaine de la métropole et des projets en extension urbaine et en renouvellement urbain

>> **Accompagner le vieillissement** par une production significative de **logements adaptés** dans les secteurs favorables

>> **Contribuer à l'accueil diversifié des gens du voyage**



# Défi logement : soutenir les objectifs de mixité sociale



Étendre les outils réglementaires au service de la mixité sociale dans le PLUi

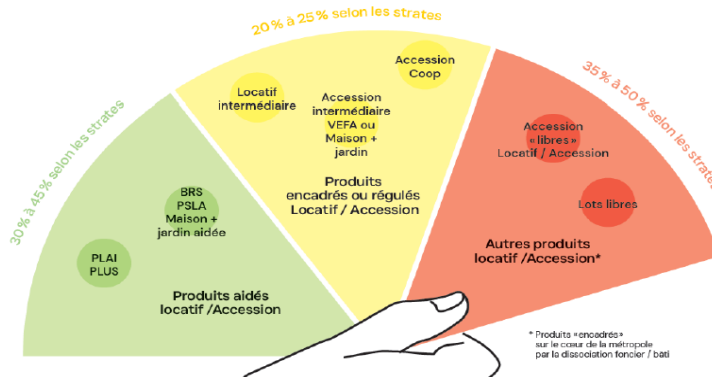
## Emplacement réservé pour logement

> Utilisation optionnelle selon le contexte

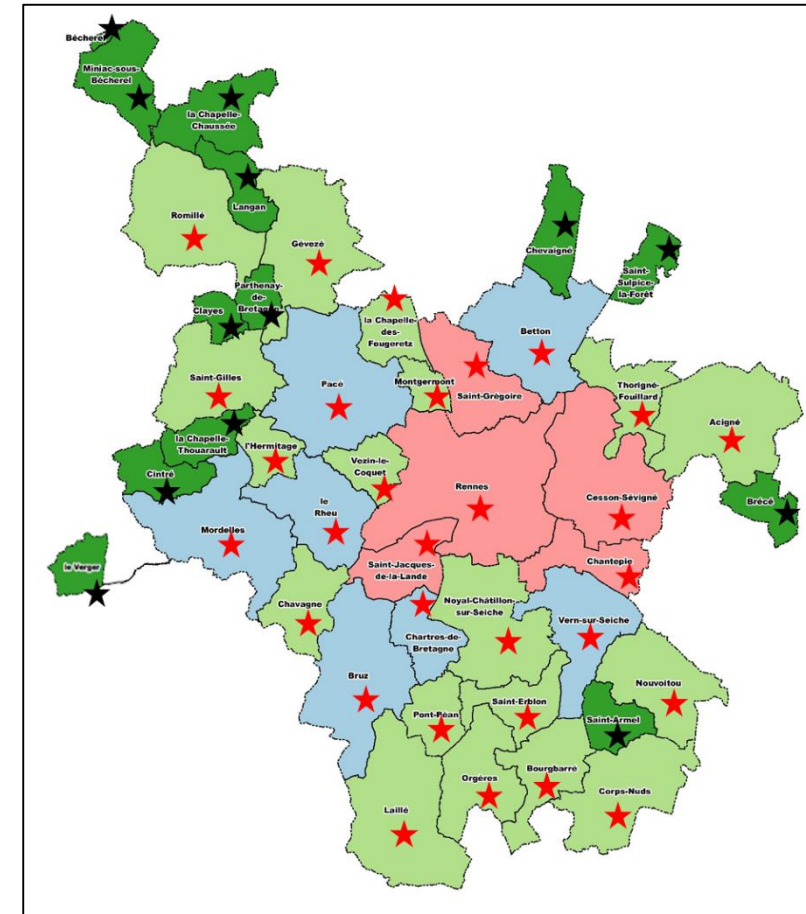
> Minimum 50% de logements aidés pour garantir une meilleure faisabilité des projets, en permettant notamment la péréquation financière

## Secteurs de mixité sociale

- > Donner davantage de cohérence et de visibilité en s'appuyant sur les seuils des conventions d'application du PLH 2023-2028
- > Tenir compte de la situation des communes et de leurs obligations de production de logements sociaux au regard de la loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain)
- > Renforcer la production de logements aidés et régulés
- > Appliquer des règles de mixité sociale dans les programmes d'hébergement pour séniors, jeunes actifs, étudiants...et les concevoir dans un objectif de réversibilité
- > Considérer les contextes spécifiques de certaines opérations (complexité, état d'avancement, ...)
- > Définir les périmètres des secteurs sur la base des zonages à potentiel constructible (UA, UB, UC, UD et UO, hors ZAC)



Un éventail de produits ajustés à tous les besoins, aux réalités économiques et aux situations des communes



- ★ Communes SRU (30 communes)
- ★ Communes non SRU (13 communes)

- Profils de Communes
- Communes "Coeur de Métropole"
  - Communes "Pôles"
  - Communes "Pôles de proximité SRU"
  - Communes "Pôles de proximité non SRU"



# Défi logement : renforcer les objectifs de densité



Renforcer globalement les niveaux de densité, en tenant compte :

de la situation des communes dans l'armature urbaine

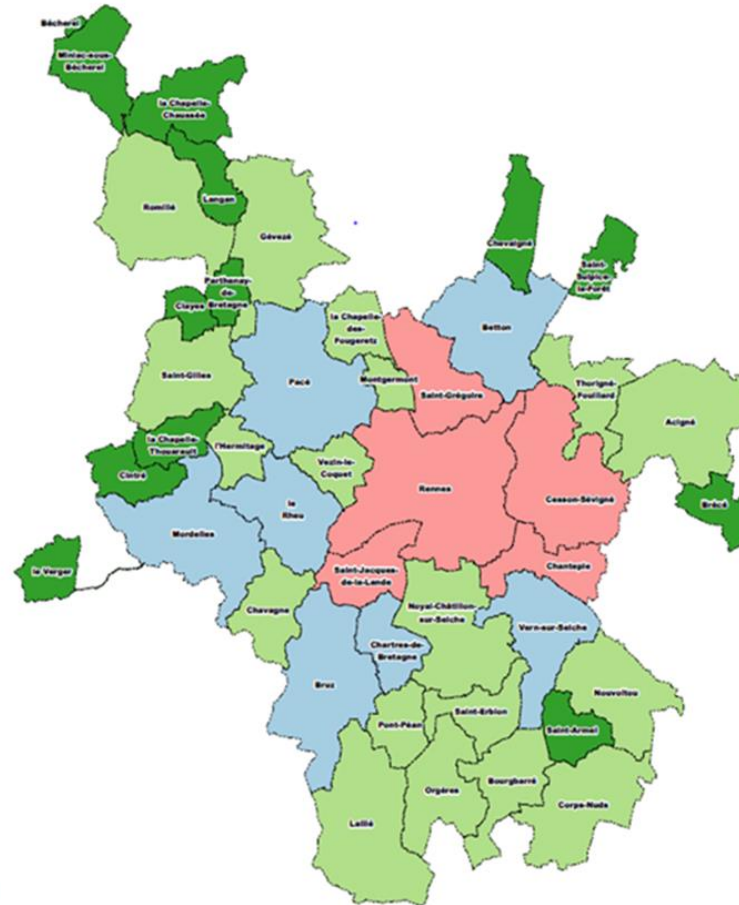
des projets en extension urbaine et en renouvellement urbain

de l'axe Trambus

## Proposition de traduction dans les différentes pièces du PLUi

OAP métropolitaine	Rappeler les enjeux du ZAN Indiquer les objectifs de densité PLH (en extension, renouvellement urbain et axe Trambus)
OAP communale	Rappeler les objectifs de densité de la strate + notion de Trambus si commune concernée
OAP de quartier	Afficher la densité PLH contractualisée

## Objectifs chiffrés de densité, différenciés selon le profil de la commune et la nature du projet (extension, renouvellement urbain, axes Trambus)



Densité en nombre de logements / ha		
PLH Extension urbaine	PLH renouvellement urbain (RU)	Axes Trambus
67	100	100
41	67	67
35	41	
30	30	

Profils de Communes	
<span style="color: red;">■</span>	Communes "Coeur de Métropole"
<span style="color: blue;">■</span>	Communes "Pôles"
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Communes "Pôles de proximité SRU"
<span style="color: darkgreen;">■</span>	Communes "Pôles de proximité non SRU"



# Défi logement : accompagner le vieillissement



**30% minimum de logements adaptés à réaliser dans un environnement urbain favorable**  
(concernent les T2 et T3, hors résidences seniors)

**Soit environ 1 650 logements adaptés par an**  
(répartis selon la strate et sur tous les produits logements)

Strate de communes	Objectifs en % et en volume annuel de logements
Cœur de métropole	40% 1 100 logements
Pôle de bassin de vie	30% 300 logements
Pôle de proximité	20% 250 logements
<b>Total</b>	<b>30%</b> <b>1 650 logements</b>



## Convention de contractualisation communale PLH

- > Préciser les objectifs chiffrés souhaités pour chaque commune
- > Définir le périmètre (environnement urbain favorable) et l'annexer à la convention
- > Recenser les projets contribuant à l'objectif et les relayer dans les conventions d'application
- > Annexer le mode d'emploi

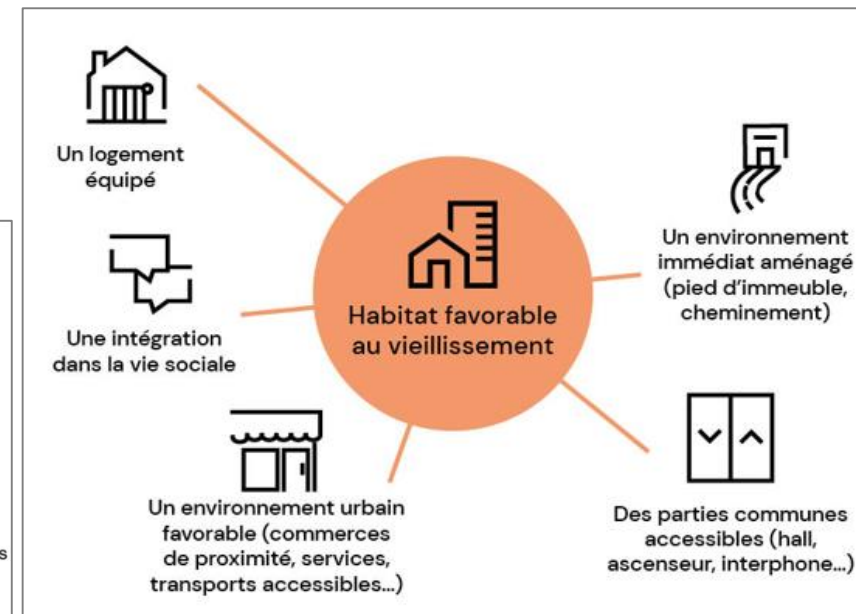


## Piste de traduction dans le PLUi

- > Accompagner les communes dans la définition plus précise de ce périmètre
- > Renforcer la partie consacrée à l'Habitat Favorable au Vieillissement dans les différentes pièces du PLUi



Documents issus du Plan d'actions de la démarche Métropole Amis des Aînés





# Défi logement : contribuer à l'accueil des gens du voyage



## Actuellement, sur le territoire métropolitain

- 23 communes concernées par le schéma départemental des gens du voyage 2020-2025
- 5 aires de grand passage
- 17 aires d'accueil permanent
- 4 terrains familiaux en service



### Zoom sur le schéma départemental des gens du voyage 2020-2025

- > Conforter et mettre aux normes les aires d'accueil permanentes et de grand passage
- > Accompagner la sédentarisation par la réalisation de logements adaptés sur des terrains familiaux : 122 terrains à créer sur le département, dont 50 terrains sur la métropole

## Les objectifs du PLH pour les gens du voyage

- Étendre l'accueil sur les 43 communes
- Accélérer la réalisation des projets

## L'objectif de la modification du PLUi

Identifier les sites de projets et adapter les dispositions réglementaires permettant de :

- > Relocaliser certaines aires de grand passage et d'accueil permanent
- > Créer des terrains familiaux publics
- > Adapter l'aménagement de certains terrains privés existants



### Un terrain familial public, c'est quoi ?

- > parcelle de 300 m<sup>2</sup> environ
- > construction d'une habitation permanente sur 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol environ
- > plateforme pour caravane
- > propriété communale du foncier
- > réalisé et géré par Archipel Habitat
- > les voyageurs ont le statut de locataires



# Défi sobriété foncière

## 1. Logement

Répondre aux besoins de logements pour tous sur l'ensemble de la métropole

  
**Un objectif**  
Le logement pour tous

  
**Une obligation**  
La sobriété foncière

## 2. Sobriété foncière

Concilier le renouvellement urbain et la qualité urbaine pour répondre aux enjeux de sobriété foncière

## 4. Changement climatique

S'adapter au changement climatique en renforçant les dispositions énergétiques, la biodiversité, la nature en ville

  
**Un enjeu**  
L'adaptation au changement climatique

  
**Un des leviers**  
La limitation de la place de la voiture

## 3. Mobilité

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

  
**4 défis**  
à concilier dans le PLUI





# Défi sobriété foncière : le contexte national\*



En France, **20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers** sont consommés en moyenne chaque année.

Cet étalement urbain représente **5 terrains de football par heure**. Ces 10 dernières années, la consommation d'espace équivaut à la superficie du département du Rhône.

**La consommation foncière a augmenté 4 fois plus vite**

que la population pendant les 20 dernières années.

Elle se fait majoritairement dans les zones où le marché immobilier est détendu. Dans ces petites et moyennes villes, la périphérie s'étend et le centre dépérit.



**Conséquences environnementales** : l'artificialisation des sols est la première cause de l'érosion de la biodiversité, alors même que les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissèlement, stockent du carbone.

**Conséquences sociales et économiques** : développement de périphéries urbaines souvent peu denses, éloignant les habitants de l'emploi, des activités et des services.

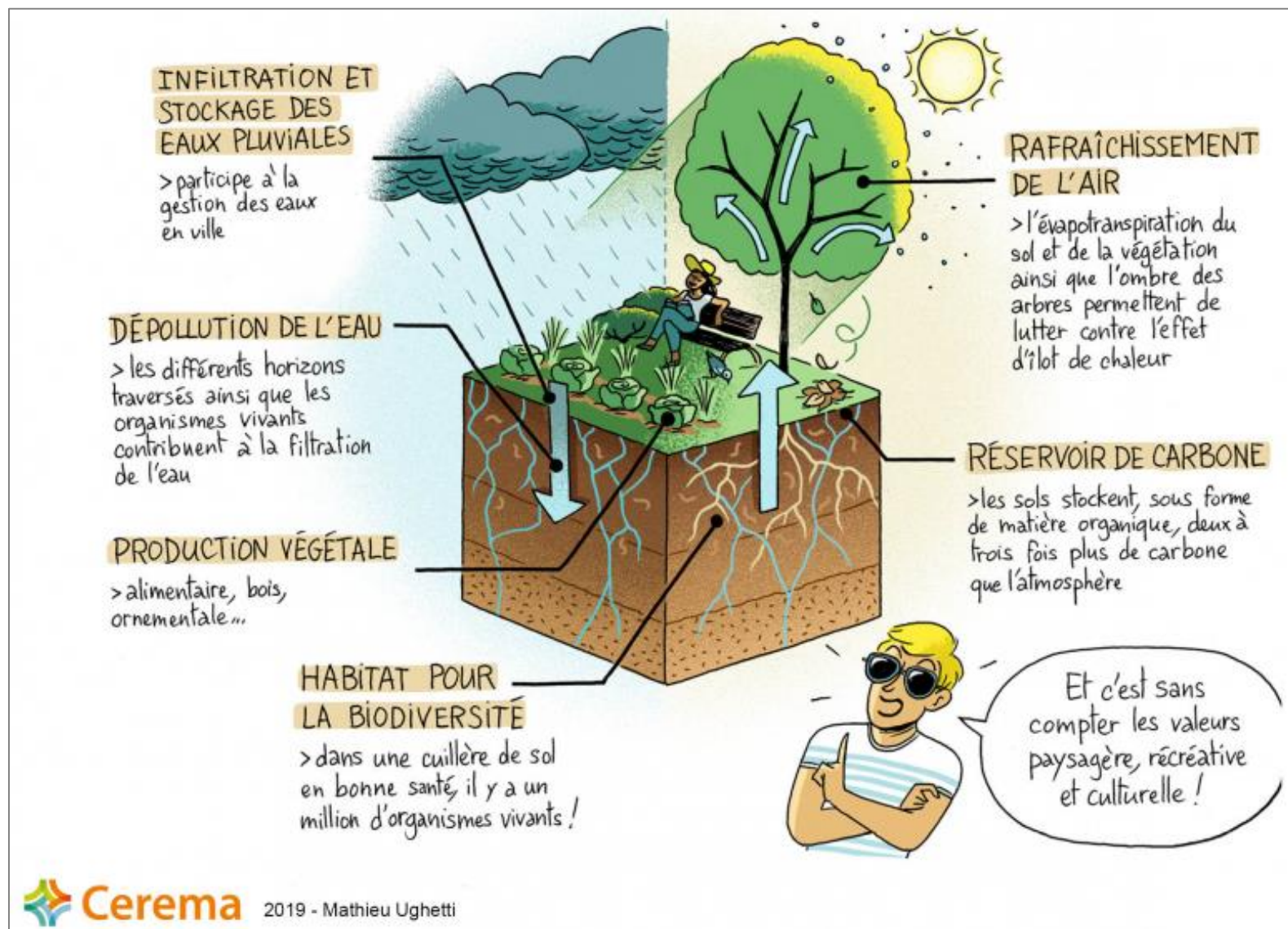


**Loi Climat et Résilience d'août 2021 :**

**2050,  
objectif ZAN  
« Zéro Artificialisation  
Nette »**



# Défi sobriété foncière : les supers pouvoirs des sols





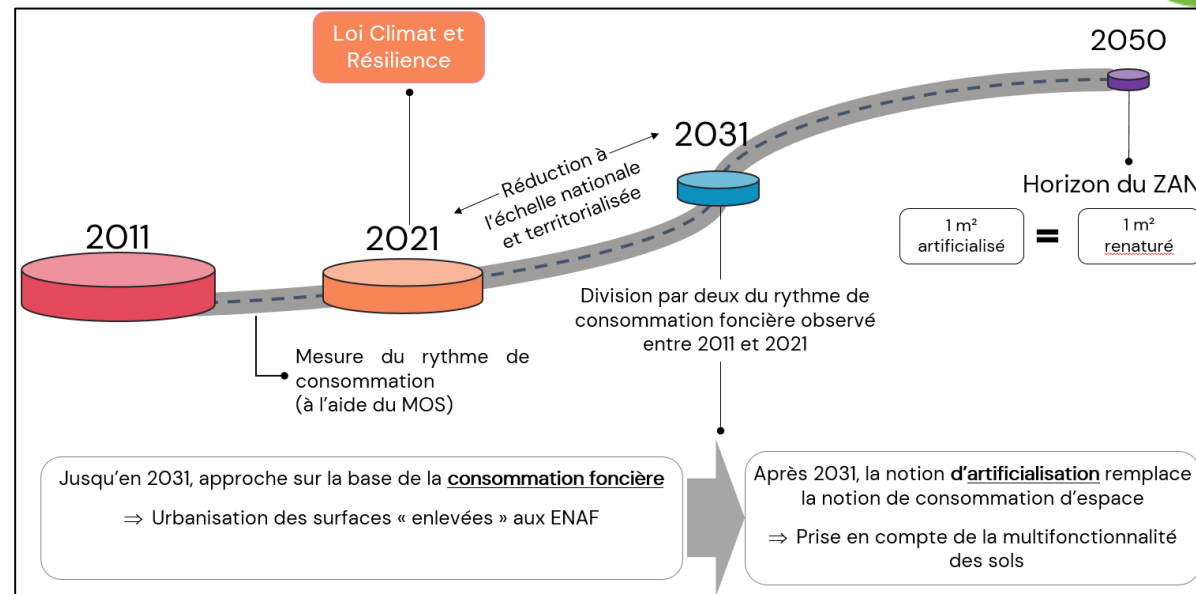
# Défi sobriété foncière : le cadre de la loi



La Loi Climat et Résilience d'août 2021 impose des objectifs de sobriété foncière pour tous les territoires, en mettant en avant la notion de multifonctionnalité de sols.

Elle 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 par une territorialisation des surfaces consommables au niveau régional dans le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) avant novembre 2024, puis au niveau du Pays de Rennes dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) avant février 2027, puis enfin dans le PLUi avant février 2028.



Échelle nationale	Loi Climat et Résilience Décrets ZAN	Aout 2021
Région	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire - SRADDET Doit inscrire la réduction de 50% pour la période 2021/2031 et la territorialiser entre les SCoT	Avant novembre 2024
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Doit appliquer le SRADDET et présenter une trajectoire ZAN, avec une territorialisation infra (par EPCI ou par communes)	Avant février 2027
Rennes Métropole	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Doit décliner les objectifs du SCoT et présenter une trajectoire ZAN Travail engagé dès la M1 du PLUi et la révision du PLH	Avant février 2028

## Objectifs globaux de la loi à retenir :

- Réduction forte des extensions urbaines qui vont tout de même se poursuivre, mais doivent être plus efficaces et s'inscrire dans une finalité de sobriété foncière « nette » à 2050 ➤ Horizon 2050
- Division par deux de la consommation foncière d'ici 2031 qui ne se décline pas de façon automatique pour tous les territoires, mais doit se mesurer à l'échelle nationale et régionale : les potentiels de consommation sont à différencier et territorialiser ➤ Différenciation et territorialisation de la consommation
- Définition de l'artificialisation et de la renaturation : enjeu de prise en compte de la multifonctionnalité des sols ➤ Enjeux écologiques des sols



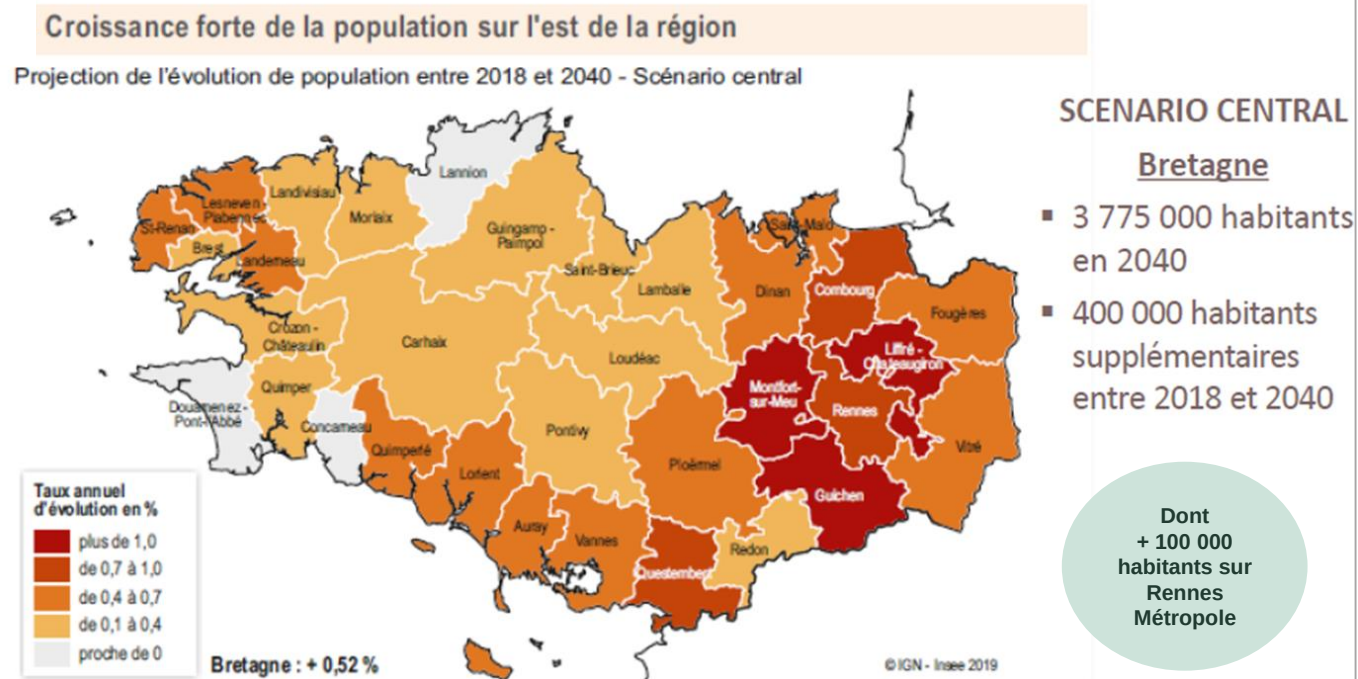
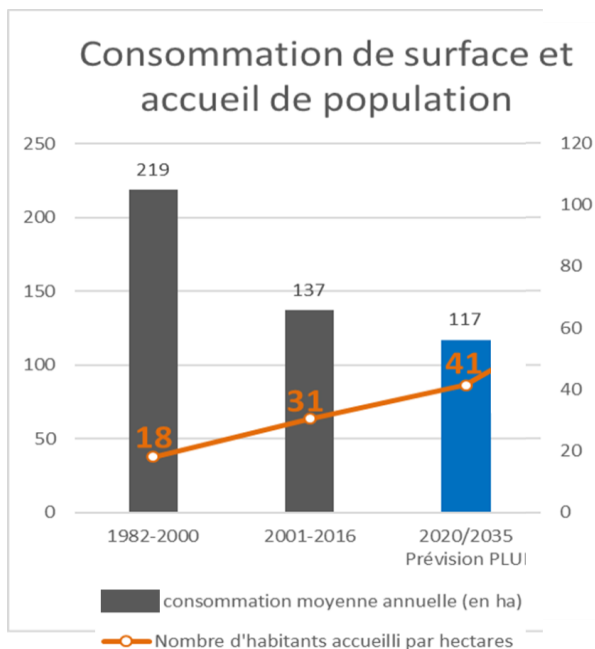
# Défi sobriété foncière : le contexte local



Une dynamique de sobriété foncière vertueuse... mais qui reste insuffisante face aux enjeux environnementaux et aux objectifs du ZAN...



550 000 habitants sur Rennes Métropole en 2040, avec une croissance démographique portée essentiellement par le solde naturel.



Enjeux de répondre aux besoins des habitants du territoire tout en intensifiant la sobriété foncière

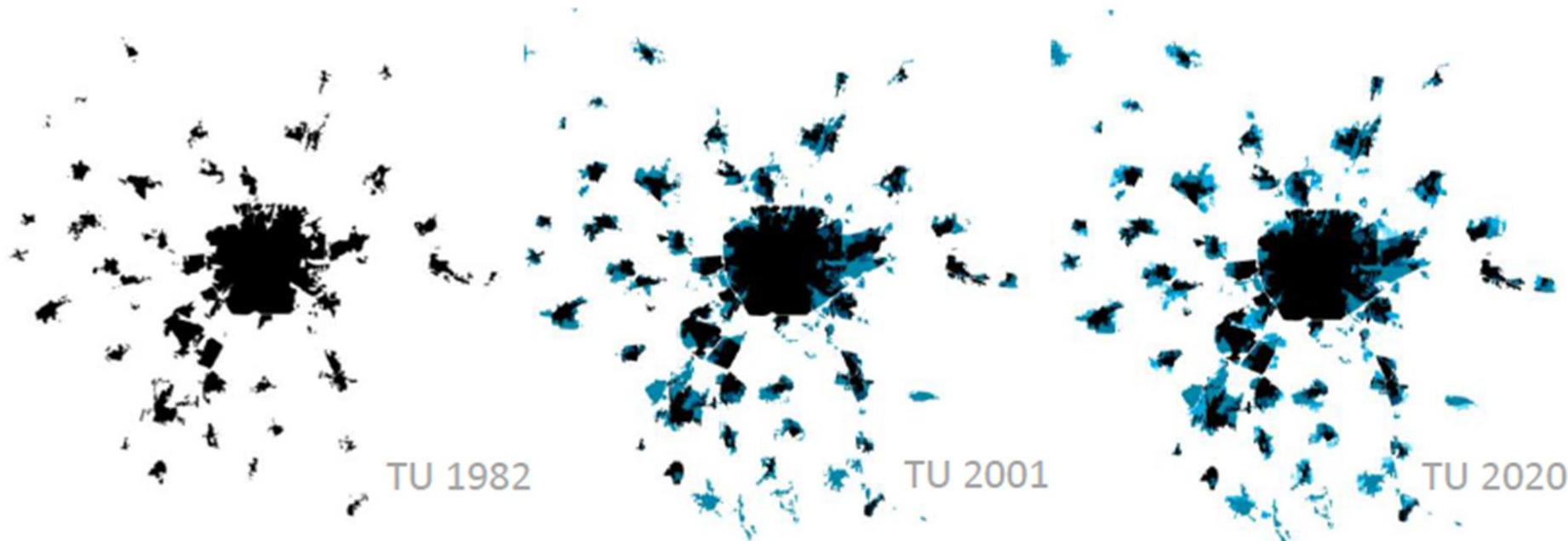


# Défi sobriété foncière : le contexte local



1982 :

12% du territoire de consommé (8 300 ha)



2020 :

21% du territoire de consommé (14 600 ha)

**75% de la ville de 2050 existe déjà, avec des enjeux de :**

- Renforcer les efforts de sobriété foncière dans le contexte du ZAN
- S'appuyer principalement sur les espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins des habitants
- Préserver le modèle de ville-archipel et les espaces agricoles et naturels
- Réfléchir dès maintenant à une « stratégie ZAN » à décliner dans les prochaines années



# Défi sobriété foncière : une « stratégie ZAN » basée sur l'approche « Éviter, Réduire, Compenser »



## ÉVITER

Priorité au renouvellement urbain

Des études à mener dans chaque commune



Des boîtes à outils pour les communes

Intensification de la ville existante

Réflexions sur la mixité fonctionnelle, l'urbanisme temporel, et les réversibilités des bâtiments...



Étude de surélévation

## RÉDUIRE

Mieux utiliser les zones déjà ouvertes à l'urbanisation (1AU)

Repérer les secteurs non consommés en zone 1AU

Réduire les demandes d'ouvertures à l'urbanisation dans la modification n°2 du PLUi

Identifier des critères collectifs pour arbitrer les demandes d'ouvertures à l'urbanisation

## COMPENSER

Guide d'aménagement des espaces publics

Stratégie eau et biodiversité

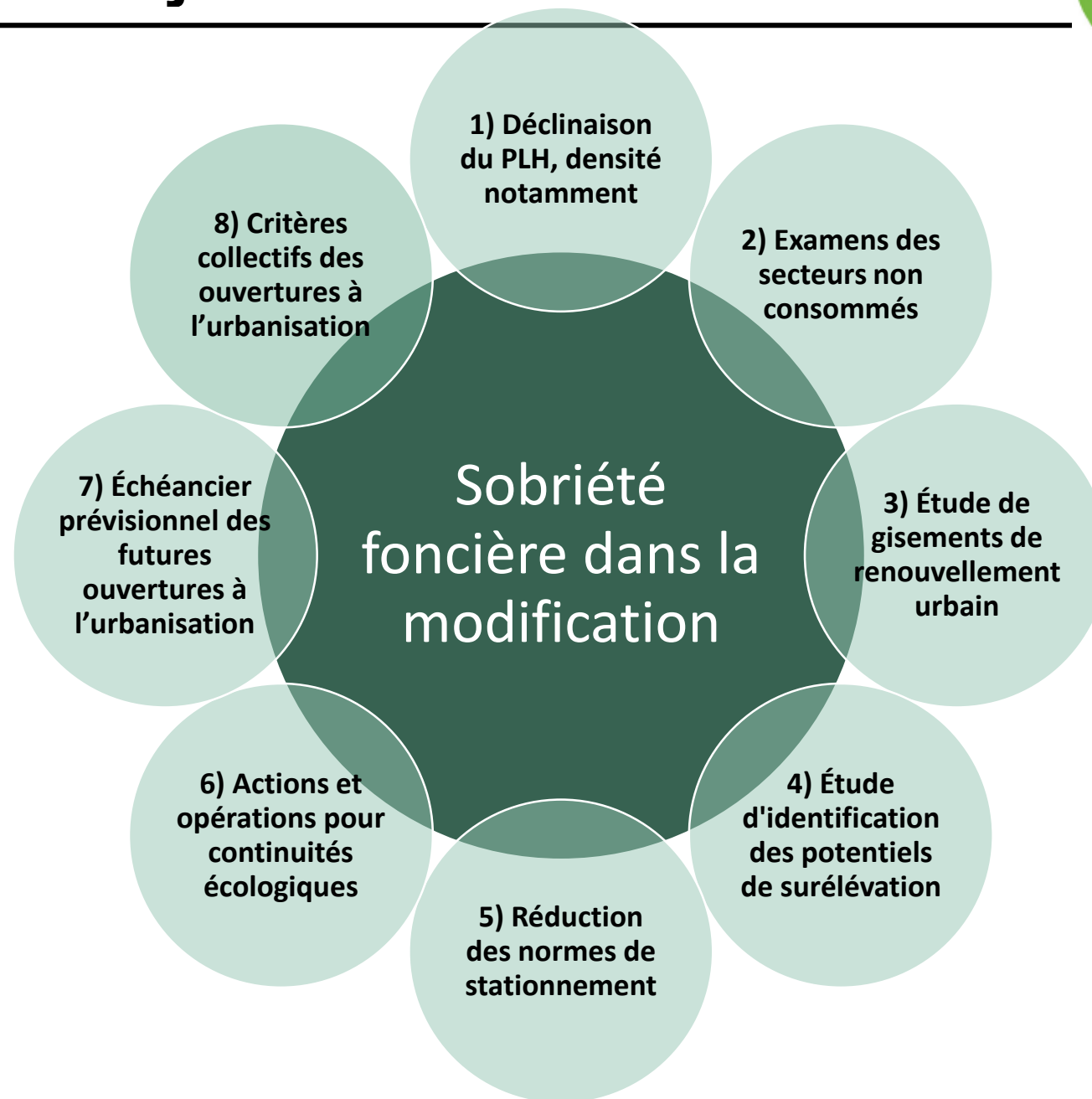
Identification du potentiel de renaturation (étude en cours de l'AUDIAR)

Désimperméabilisation dans les communes

Nature en ville, qualité des sols et stockage carbone : Rennes Métropole, territoire lauréat de l'AMI ZAN de l'ADEME



- **Poursuivre les efforts de sobriété foncière**
- **Mobiliser des outils pour optimiser l'occupation des secteurs déjà urbanisés**
- **Anticiper la procédure d'adaptation ultérieure du PLUi pour établir une trajectoire ZAN avant février 2028**





# Défi mobilité

## 1. Logement

Répondre aux besoins de logements pour tous sur l'ensemble de la métropole

  
**Un objectif**  
Le logement pour tous

  
**Une obligation**  
La sobriété foncière

## 2. Sobriété foncière

Concilier le renouvellement urbain et la qualité urbaine pour répondre aux enjeux de sobriété foncière

## 4. Changement climatique

S'adapter au changement climatique en renforçant les dispositions énergétiques, la biodiversité, la nature en ville

  
**Un enjeu**  
L'adaptation au changement climatique

  
**Un des leviers**  
La limitation de la place de la voiture

## 3. Mobilité

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

  
**4 défis**  
à concilier dans le PLUI

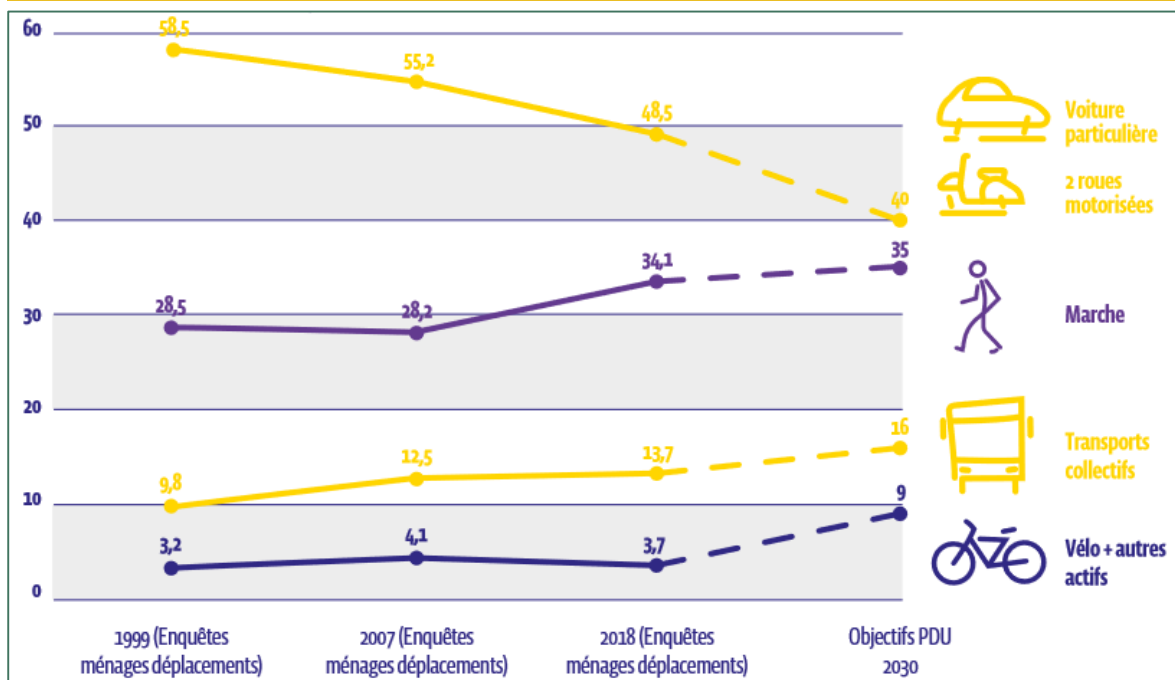




# Défi mobilité : état des lieux des pratiques de mobilités



## Une part de la voiture dans les déplacements du quotidien en recul depuis plus de 20 ans



Taux d'évolution des parts modales des habitants de Rennes Métropole depuis 1999 et objectifs du Plan de Déplacements Urbains 2019-2030

**48,5%**  
de part modale pour les véhicules motorisés en 2018

**40%**  
de part modale pour les véhicules motorisés en 2030

## Des investissements conséquents pour renforcer les alternatives à la voiture solo :

- Livraison ligne b du métro en 2022 et redéploiement des bus vers les communes
- Schéma directeur vélo : 104 km de voies express vélo d'ici 2025
- Mise en place de la ville à 30 km/h (Rennes, Chantepie, Thorigné-Fouillard, etc.)
- 4 lignes de trambus entre Rennes et sa première couronne d'ici 2030
- Voies réservés bus + covoiturage sur les principales pénétrantes
- Renforcement de l'offre ferroviaire dès 2024 avec le « RER rennais »

## Et de premiers résultats observés :

**+ 20%**  
de fréquentation  
du réseau  
STAR entre  
2022 et 2023

**- 11%**  
de trafic en  
intra rocade  
entre 2022 et  
2023

**+ 50%**  
de  
cyclistes  
entre 2019  
et 2023



# Défi mobilité : état des lieux de l'équipement automobile



## Des ménages de moins en moins équipés en voiture

Évolution du nombre moyen de voiture par ménage :

**2007**

**2018**

**0,94**   
SUR RENNES

**0,88**   
SUR RENNES

**1,60**   
SUR RENNES METROPOLE  
HORS RENNES

**1,46**   
SUR RENNES METROPOLE  
HORS RENNES

**1,20**   
SUR RENNES METROPOLE

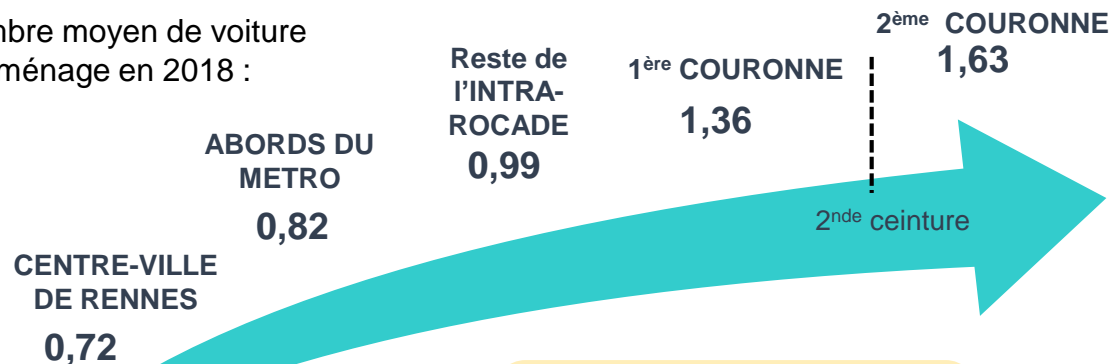
**1,14**   
SUR RENNES METROPOLE

**Diminution  
du nombre  
moyen de  
voitures par  
ménage**

entre 2007 et  
2018

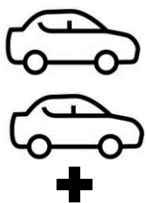
## Des situations différentes selon le lieu de vie...

Nombre moyen de voiture  
par ménage en 2018 :



**Plus on est proche du  
centre-ville de Rennes  
et moins les ménages  
ont de voiture**

## En 2018, des ménages qui n'ont pas tous 2 voitures



**49% des ménages  
métropolitains hors  
Rennes ont 2 voitures  
ou plus**  
(60% en 2007)



**8% des ménages  
métropolitains hors  
Rennes n'ont  
aucune voiture**  
(6% en 2007)

**16% des ménages  
rennais**  
(19% en 2007)

**30% des ménages  
rennais**  
(28% en 2007)

## ... et selon la taille du ménage

Nombre de voiture par taille de ménage sur Rennes Métropole en 2018 :



Part des ménages selon leur taille sur Rennes Métropole en 2019 :

**Personnes  
seules : 44%**

**Couples sans  
enfant : 23%**

**Couples avec  
enfant : 21%**

**Famille  
monoparentale et  
collocation : 12%**



# Défi mobilité : les règles actuelles dans le PLUi



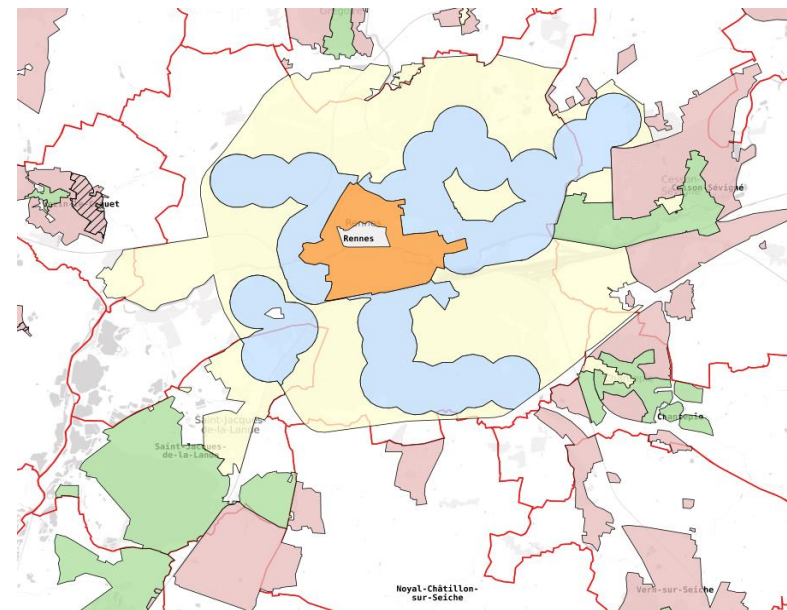
## Des règles de stationnement automobile différenciées selon 5 secteurs (S1 à S5)



### Nombre minimal de place par logement non locatif social

	Secteur 1	0 à 0,8 places
	Secteur 2	1 place
	Secteur 3	1,1 à 1,4 places
	Secteur 4	1,5 à 1,7 places
	Secteur 5	1,8 à 2 places

>> des règles supérieures à l'équipement moyen constaté par secteur



Extrait du plan de zonage stationnement du PLUi en 2023

Le PLUi ne réglemente pas le stationnement sur l'espace public

Une même règle de stationnement par logement, quelle que soit sa taille

Pour le logement, le PLUi fixe un minimum de place à réaliser, mais il reste possible d'en faire davantage

Pour les bureaux, le PLUi fixe un minimum ET un maximum de place à réaliser

## Des règles de stationnement vélo largement revues lors de la modification n°1 du PLUi pour encourager la pratique

- Une règle unique pour toute la métropole et variable selon la taille des logements (T1/T2 = 1 emplacement vélo, T3 = 2 emplacements vélo, T4 et + = 3 emplacements vélo)
- Des règles garantissant des locaux vélos confortables et accessibles



# Défi mobilité : les enjeux autour du stationnement automobile

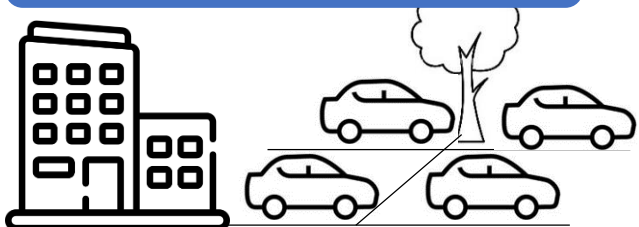


> **Économiser le foncier pour partager l'espace**

> **Réduire l'artificialisation des sols (ZAN)**

> **Maîtriser les coûts de construction pour continuer de répondre aux besoins en logements abordables**

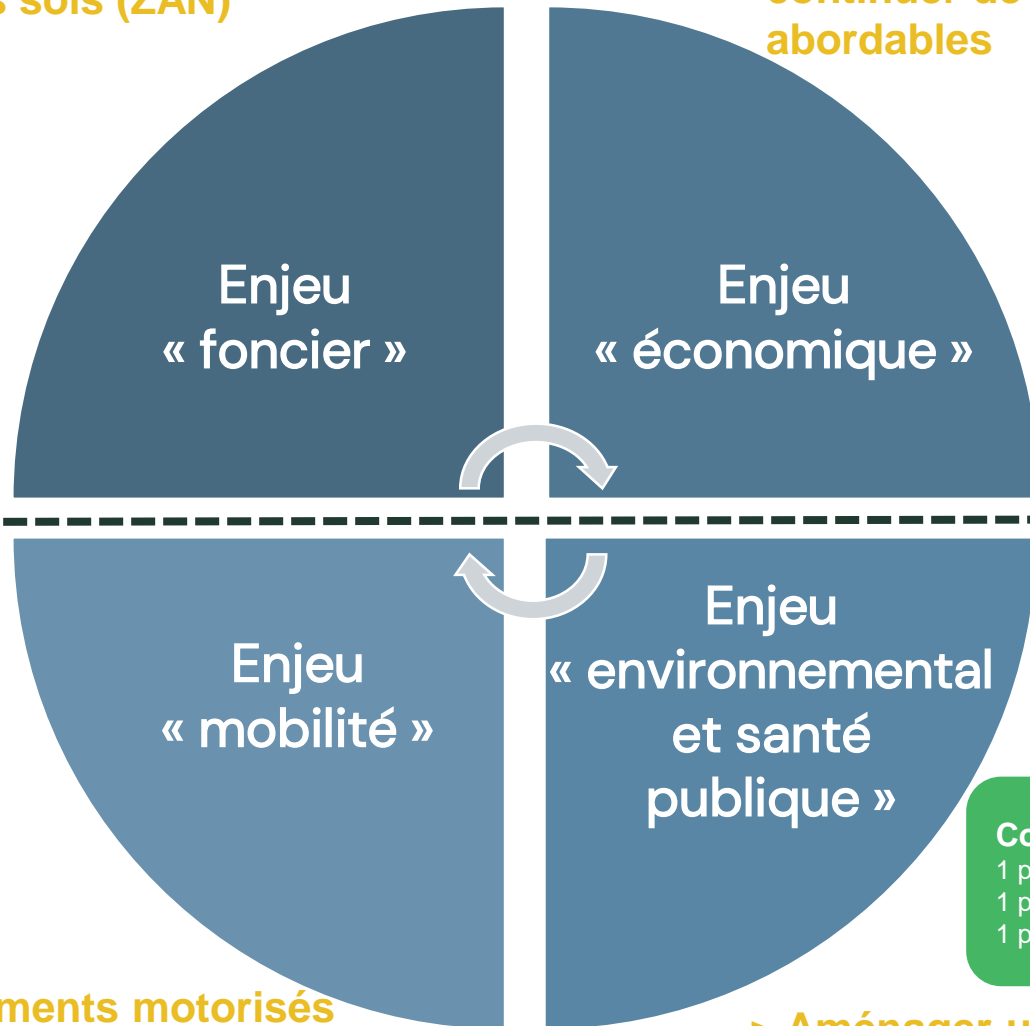
1 place de stationnement = 12 à 15 m<sup>2</sup>  
1 véhicule reste stationné 95% du temps



En aérien, le stationnement consomme de l'espace

Le stationnement, un levier essentiel pour les politiques de mobilité

Un stationnement aisé au domicile et au lieu de travail ne favorise pas les alternatives à la voiture solo



**Coût financier de construction :**

1 place aérien = 2 000 à 3 000 €  
1 place en silo = 10 000 à 15 000 €  
1 place en sous-sol = 20 000 à 30 000 €



En sous-sol ou en silo, le foncier est optimisé, mais le stationnement a des coûts financiers et environnementaux élevés

**Coût carbone de construction :**

1 place en aérien = 0,6 tonnes de CO<sub>2</sub>  
1 place en silo = 6 à 8 tonnes de CO<sub>2</sub>  
1 place en sous-sol = 10 à 12 tonnes de CO<sub>2</sub>

**16 %**  
des émissions de gaz à effet de serre liées aux voitures en 2019

> **Diminuer la part des déplacements motorisés**

> **Développer les modes alternatifs à la voiture solo**

> **Aménager une ville sobre en carbone**

> **Améliorer la santé publique (pollution, bruit, accidentologie)**



# Défi mobilité : les principaux objectifs de la modification



## Accompagner le développement des alternatives à la voiture solo

## Adapter l'offre de stationnement automobile en s'inscrivant dans une démarche de transition

### Trambus

> Intensifier la ville aux abords des futurs Trambus : davantage d'habitants et d'emploi (voir le défi logement)

> Réduire plus fortement la place de la voiture dans les projets autour des futurs Trambus

### Vélo

> Ajuster les mesures prises lors de la modification n°1 du PLUi

### Stationnement au domicile

> Mieux prendre en compte l'équipement des ménages selon les secteurs

> Prendre en compte la taille du logement

> Anticiper une poursuite de la baisse de l'équipement des ménages

### Stationnement sur lieu de travail

> Limiter l'usage de la voiture solo dans les secteurs bien desservis par les transports en commun

> Répondre aux besoins des entreprises et des actifs dans les autres cas

### Conception du stationnement

> 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



# Défi climat

## 1. Logement

Répondre aux besoins de logements pour tous sur l'ensemble de la métropole

  
**Un objectif**  
Le logement pour tous

  
**Une obligation**  
La sobriété foncière

## 2. Sobriété foncière

Concilier le renouvellement urbain et la qualité urbaine pour répondre aux enjeux de sobriété foncière

## 4. Changement climatique

S'adapter au changement climatique en renforçant les dispositions énergétiques, la biodiversité, la nature en ville

  
**Un enjeu**  
L'adaptation au changement climatique

  
**Un des leviers**  
La limitation de la place de la voiture

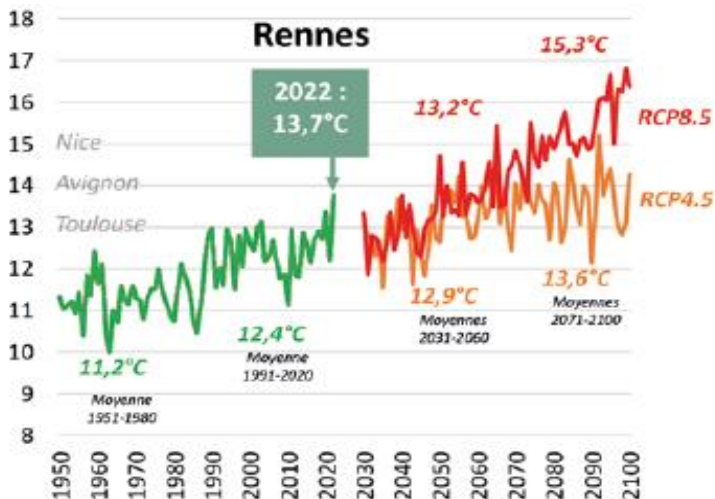
## 3. Mobilité

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

  
**4 défis**  
à concilier dans le PLUI



# Défi climat : un territoire impacté par le changement climatique



Températures moyennes annuelles et projections climatiques. HCBC, 2020.

Température moyenne : +2°C par rapport à la période [1945-1985]

2022, année la plus chaude jamais enregistrée

Des prévisions en hausse continue

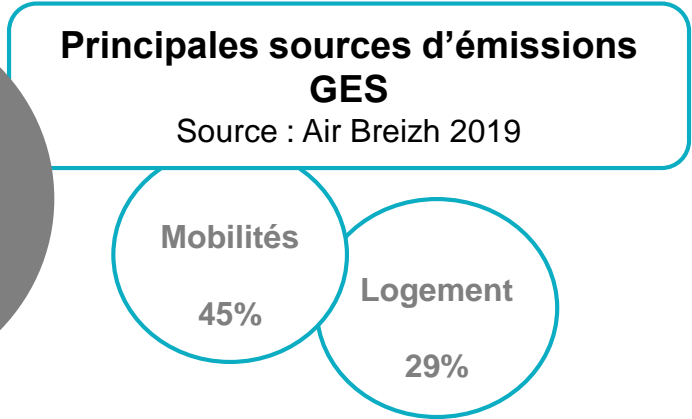
## Une altération du climat aux conséquences multiples

- > augmentation des épisodes de sécheresse (déficit de précipitations de 98% en juillet 2022 à Rennes) : **tension extrême sur la ressource en eau potable**
- > **mauvaise qualité de l'eau** : seules 3% des masses d'eau du département sont en bon état écologique // aucune sur le territoire métropolitain
- > **dégradation de la faune et de la flore** : perturbation des chaînes de pollinisation et alimentaires, mortalité en hausse d'espèces animales et végétales
- > **baisse de productivité du secteur agricole** (rendement et qualité des produits)
- > **impact sur la santé** : hausse des décès humains liés à la pollution de l'air et aux fortes chaleurs (intensification du phénomène d'îlot de chaleur urbain)

**4°C**  
d'écart entre le centre-ville et la campagne

**Gaz à effet de serre (GES) : cause principale du changement climatique**

En 2010, émissions GES : **1,9 million de tonnes équivalent CO2**



## Des enjeux déjà intégrés par la métropole

- > **limiter les émissions GES liés aux mobilités et aux bâtiments** (dans le neuf et la rénovation)
- > **limiter le chauffage et la climatisation** (haute performance du bâti, isolation)
- > renforcer les **exigences concernant le confort d'été** (bioclimatisme)
- > être en capacité de **garantir une ressource en eau**, notamment en accompagnement de la politique de végétalisation
- > **proposer des continuités écologiques diversifiées** garantissant un habitat de qualité à la faune et à la flore



## Préserver la biodiversité et ses écosystèmes

- Protéger les masses d'eau : stopper la régression des zones humides, favoriser l'infiltration des eaux de pluie
- Améliorer la qualité de l'eau et indirectement la biodiversité, les capacités de dépollution naturelle, la réduction des crues et de l'intensité des inondations (bon fonctionnement des écosystèmes)
- Limiter la dégradation de la faune et de la flore en préservant les corridors écologiques et en restaurant les milieux naturels dégradés
- Favoriser la dépollution et protection des sols : diminuer l'artificialisation, valoriser les fonctions des sols
- Garantir la qualité de l'air intérieur et extérieur

## Faire évoluer les activités humaines pour diminuer les émissions de GES

- Se loger : diminuer la consommation globale d'énergie par la rénovation et améliorer les performances énergétiques des logements
- Se nourrir : développer l'alimentation locale et biologique
- Se déplacer : réduire le trafic routier, encourager les mobilités actives
- Produire : développer de nouveaux modèles de production, accompagner les structures vers des pratiques environnementales plus vertueuses

## Adapter le territoire au changement climatique

- Établir un diagnostic des vulnérabilités et potentialités du territoire
- Accentuer et renforcer les ambitions métropolitaines déjà à l'œuvre
- Prévenir les inondations et mieux gérer les eaux pluviales





## GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

### Mieux protéger les milieux aquatiques et particulièrement les zones humides

- Améliorer la connaissance et la veille sur les zones humides du territoire
- Renforcer la protection des zones humides
- Renforcer la compensation des zones humides

### Renforcer la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales

- Réguler la construction des piscines
- Favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation pour un usage domestique ou autre

### Consolider la protection contre les inondations et la gestion des eaux de drainage

- Prendre en compte les nouvelles connaissances de zones inondables en lien avec les études en cours (PPRi, études hydrauliques...)
- Éviter les rejets des eaux de drainage issues de nappes sub-affleurantes dans le réseau d'eaux pluviales

## BIODIVERSITE

### Intensifier et mieux protéger la trame verte

- Mettre en valeur la trame verte et offrir plus de place à la nature dans les projets
- Renforcer le rôle écologique de la trame verte pour répondre aux enjeux de bien-être et de lutte contre le réchauffement climatique

### Défendre la biodiversité

- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les milieux sensibles

## ENERGIE ET CLIMAT

### Atténuer le changement climatique

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre liés au logement
- Renforcer la production d'énergies renouvelables

### S'adapter au changement climatique

- Améliorer le confort d'été
- Lutter contre l'Ilot de Chaleur Urbain
- Favoriser la perméabilité des sols



**Le PLUi est disponible sur le site internet de la métropole :**

<https://metropole.rennes.fr/consulter-les-documents-du-plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>

Des outils pour faciliter sa consultation et sa compréhension également, notamment la carte interactive pour situer géographiquement les projets et les règles qui y sont applicables.

**Plus d'informations sur la concertation sur le site de la fabrique citoyenne :**

<https://fabriquecitoyenne.fr/>





Direction de l'Aménagement  
Urbain et de l'Habitat

Service Planification et  
Etudes Urbaines

Décembre 2023

[plui@rennesmetropole.fr](mailto:plui@rennesmetropole.fr)