

## Conseil métropolitain du 19 juin 2025

### Délibération

PSDA/DAUH/SPEU

Rapporteur : Mme Besserve L.

**C 2025-074** - Aménagement du territoire - Plan Local d'Urbanisme intercommunal -  
Modification n°2 - Approbation

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 18h37.

**Présents** : Mme Affilé G., Mme Andro R., Mme Appéré N. Présidente, Mme Armand R., Mme Besserve L., Mme Bouchonnet I., Mme Brière L., M. Caillard M., M. Careil B., Mme Casacuberta-Palmada M., M. Chapellon D., Mme Chevalier M., M. Chouan A., M. Cressard A., M. Crocq A., M. Demolder M., M. Depouez H., M. Desmots X., Mme Ducamin M., M. Du Mottay E., M. Fouillère C., Mme Frisque C., Mme Galic S., Mme Gasté C., Mme Gautier N., M. Goater J., Mme Gobaille F., M. Godefroy F., M. Guillotin D., M. Hamon L., M. Hervé M., M. Hervé P., M. Huaumé Y., M. Kermarrec A., M. Labbé S., M. Le Bihan T., M. Le Bougeant D., M. Le Gentil M., Mme Leboeuf V., Mme Lenormand M., M. Lesné B., Mme Louapre F., Mme Madiot M., Mme Marie A., M. Monnier J., M. Morvan F., M. Nadesan Y., Mme Parmentier M., Mme Pellerin I., Mme Pétard-Voisin C., M. Pinault P., M. Pollet M., Mme Pronier V., M. Puil H., M. Rouault J., M. Roullé P., Mme Rousset E., M. Ruello J., M. Salmon P., Mme Schoumacker E., M. Sémeril S., M. Sicot P., M. Thébault P., M. Theurier M., Mme Tonon S., M. Travers D., Mme Vincent S., Mme Zamord P., M. Yvanoff D..

**Ont donné procuration** : Mme Binard V. à M. Guillotin D., M. Boucher N. à M. Labbé S., Mme Boukhenoufa F. à M. Travers D., M. Chevance C. à Mme Schoumacker E., M. Cochaud Y. à Mme Gasté C., M. Compagnon C. à M. Roullé P., Mme David C. à Mme Besserve L., M. Dehaese O. à M. Huaumé Y., Mme Deniaud M. à Mme Pronier V., Mme Fauchaux V. à M. Le Gentil M., Mme Gandon C. à M. Cressard A., M. Guéret S. à M. Pollet M., M. Houssin R. à Mme Pétard-Voisin C., M. Jeanvrain M. à M. Desmots X., Mme Koch L. à M. Monnier J., Mme Le Gall J. à M. Depouez H., M. Legagneur J. à M. Morvan F., Mme Letourneux G. à M. Fouillère C., Mme Maheo A. à M. Godefroy F., M. Morel C. à Mme Andro R., Mme Papillion C. à M. Hamon L., M. Pinchard J. à Mme Frisque C., M. Prigent A. à M. Rouault J., Mme Quemener A. à Mme Chevalier M., Mme Remoissenet L. à M. Du Mottay E., Mme Rougier G. à M. Chapellon D., Mme Roux C. à Mme Rousset E., M. Savignac J. à Mme Gobaille F., M. Simon L. à Mme Ducamin M., M. Stephan A. à M. Demolder M., M. Lahais T. à Mme Affilé G..

**Absents/Excusés** : Mme Béchet A., Mme Bentz-Fontanel N., M. Bettal K., M. Bonnin P., M. Daucé H., Mme du Plessis d'Argentré L., M. Esneault A., Mme Id Ahmed Z., M. Lefeuvre G., Mme Leromain C., M. Prizé L..

Le quorum s'élève à 56 et est atteint.

M. Huaumé Y. est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 13 juin 2025 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 15 mai 2025 est lu et arrêté.

La séance est levée à 22h48.

\*\*\*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5217-2 et L.5217-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole approuvé par délibération n° C 19.172 du 13 décembre 2019 et sa dernière mise en compatibilité approuvée le 30 janvier 2025 ;

Vu la délibération n° C 2024-080 du 20 juin 2024 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ;

Vu la décision n° B 23.400 du 19 octobre 2023 définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable du public de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la décision n° B 2024-243 du 4 juillet 2024 arrêtant le bilan de la concertation préalable du public de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté n° 2024-1271 du 14 novembre 2024 de mise à l'enquête publique unique de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, de douze périmètres délimités des abords autour de monuments historiques sur huit communes du territoire et la suppression de trois plans d'alignements sur Bruz et Rennes ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025, ensemble les conclusions, les rapports et avis de la commission d'enquête.

## EXPOSÉ

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 13 décembre 2019. Une première procédure de modification a été approuvée le 15 décembre 2022. Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du PLU par la voie d'une modification (articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme), notamment lorsque la collectivité ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas les protections ou n'induit pas de graves risques de nuisances.

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n° 2 du PLUi de Rennes Métropole.

### 1. Objet de la modification du PLUi

La présente délibération a pour objet d'approuver la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dont les objectifs ont été définis par décision du Bureau du 19 octobre 2023 comme suit :

- À l'échelle de la métropole : traduire différentes stratégies et politiques publiques métropolitaines (Programme Local de l'Habitat - PLH, Programme Local d'Aménagement Économique - PLAE, Plan Climat Air Énergie Territorial - PCAET, Eau

et biodiversité ...)

- À l'échelle des communes : décliner les sujets métropolitains et adapter le PLUi aux projets des communes.

Cette procédure concerne les 43 communes de la métropole.

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.

## **2. La consultation du public, en deux temps**

### **2.1 - La concertation préalable du public, première phase de consultation du public**

Dans la mesure où la présente procédure est soumise à évaluation environnementale, une première phase de consultation du public, nommée concertation préalable, a été menée pour informer le public sur la démarche de modification du PLUi et les principales évolutions envisagées, sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire en favorisant l'appropriation des projets, et enfin contribuer à l'élaboration de la modification du PLUi par l'expression de leurs avis sur les objectifs des évolutions.

Cette concertation préalable a été organisée autour de quatre défis majeurs : le logement pour tous, la sobriété foncière, la mobilité (et notamment la question de la place du stationnement dans les projets) et l'adaptation au changement climatique. Les communes ont également pu mener des échanges avec leur population sur des projets ponctuels de leur territoire. Elle s'est déroulée du 1<sup>er</sup> décembre 2023 au 23 février 2024 inclus. Le bilan détaillé de cette concertation a été établi dans la décision du Bureau métropolitain du 4 juillet 2024.

Le dossier de concertation mis à disposition du public comportait des sujets qu'il était envisagé de modifier dans le PLUi en présentant les objectifs pour chacun. Ce dossier a permis d'informer le public et au regard des contributions reçues par les différents canaux (courriels, courriers, registres, réunions, ...) et de l'avancée de certaines études, a également permis de conforter certains projets, d'en abandonner ou reporter d'autres, et de définir les outils réglementaires les plus adaptés. La concertation préalable du public a également fait émerger de nouveaux sujets qui ont été intégrés pour certains au dossier de modification soumis à enquête publique.

Le bilan de la concertation a été tiré par le Bureau métropolitain du 4 juillet 2024.

### **2.2 - Déroulement de l'enquête publique, deuxième phase de consultation du public**

L'enquête publique unique relative à la modification n° 2 du PLUi, à la création ou la modification de douze périmètres délimités des abords autour de monuments historiques sur huit communes de la métropole (Corps-Nuds, L'Hermitage, Mordelles, Pacé, Rennes, Saint-Armel, Saint-Gilles et Saint-Grégoire), et la suppression de trois plans d'alignements sur les communes de Bruz et Rennes, s'est déroulée du mercredi 17 décembre 2024 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 17h00 inclus.

Le public a été informé par l'insertion des avis d'enquête dans la presse, par affichage à l'Hôtel de Rennes Métropole, en chacune des mairies et en plus de 400 lieux du territoire, ainsi que sur les sites internet de Rennes Métropole et "Registre dématérialisé", préalablement et durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique unique a été mis à disposition du public, en version papier, en 8 lieux : Chevaigné, Cintré, Corps-Nuds, Gévezé, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Romillé, Thorigné-Fouillard, ainsi qu'à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique.

Il était également disponible sur un registre dématérialisé accessible depuis le site internet de Rennes Métropole.

Ont été joints au dossier d'enquête publique les avis des communes membres pris par délibération de leur conseil municipal, les avis reçus des personnes publiques associées et consultées.

La commission d'enquête a tenu 13 permanences.

Pendant l'enquête, les chiffres de fréquentation et de dépôt d'observations ont été les suivants :

- 23 338 visiteurs sur le registre numérique
- 48 845 téléchargements de pièces du dossier
- 883 observations ont été enregistrées, reçues pour l'essentiel par voie numérique (790 observations, soit 89.5% de l'ensemble). Certaines contributions émanent de collectifs, associations ou acteurs de la construction, dont quelques-unes sont particulièrement développées ; on peut citer notamment celles du collectif NANSSA (Non Au Nouveau Site du Siège d'Aiguillon à Rennes), de la Fédération des Promoteurs Immobiliers / Bailleurs Sociaux / Coopératives de Construction (qui interroge différentes dispositions collectives, notamment celles relatives à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique), des "Shifters" (qui formule différentes propositions liées principalement au renouvellement urbain, au stationnement et au changement climatique) et d'Eaux et Rivières de Bretagne (centrée essentiellement sur les thématiques de la sobriété foncière, de l'eau et de la biodiversité).

10 observations (4 courriers et 6 courriels) sont parvenues hors délai et n'ont par conséquent pas pu être prises en considération.

À l'issue de l'enquête, la commission d'enquête publique a examiné les observations déposées et a formalisé un rapport, avis et des conclusions motivées.

### **3. Les avis formulés sur le dossier, tous favorables**

#### **3.1 - Avis des communes membres**

41 communes ont émis un avis favorable par délibération de leur conseil municipal sur le projet de modification n° 2 du PLUi en demandant essentiellement des ajustements ponctuels sur leur commune en lien avec l'évolution de leurs projets. Des communes demandent de préciser certaines règles collectives pour des cas particuliers et quelques communes expriment leur désaccord sur :

- La suppression des normes de stationnement concernant le logement social (3 communes) ;
- Le fait que le PLUi instaure des règles locales plus exigeantes que la réglementation nationale en matière de performance énergétique et environnementale (4 communes) ;
- L'augmentation de la distance de 100 m à 200 m d'une activité agricole pour la création de logements en campagne par changement de destination qui leur semble trop importante et risque de ne plus permettre l'évolution de ces bâtiments identifiés au patrimoine bâti d'intérêt local (5 communes).

La synthèse des avis des communes ainsi que les suites qui leur sont données sont présentées dans l'annexe 1.

### 3.2 - Avis des Personnes Publiques Associées

5 personnes publiques associées ont transmis un avis sur le dossier de modification n° 2 du PLUi : l'État, la Région Bretagne, le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine et la SNCF.

**Le Préfet** émet un avis favorable avec des réserves sur différents points. Il estime satisfaisante la traduction du nouveau PLH et du PLAE dans un objectif de sobriété foncière. Il émet toutefois des réserves, en particulier sur :

- La nécessité d'actualiser le rapport de présentation du PLUi concernant d'une part la capacité du territoire à assurer la ressource en eau, et d'autre part l'évolution de la consommation foncière.
- Les modalités de prise en compte des zones humides à différents niveaux : réalisation d'inventaires des zones humides sur certains sites de projet (notamment dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation et pour certains Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées - STECAL), intégration de ces inventaires dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondantes, prise en compte des zones humides potentielles, et amélioration de la règle littérale pour rappeler la nécessité de décliner la séquence Éviter-Réduire-Compenser et pour expliciter la prise en compte des dispositions spécifiques du SAGE Vilaine concernant le sous bassin de la Seiche.
- La justification des capacités actuelles et futures des systèmes d'assainissement pour différents sites d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que sur les modalités de gestion des eaux pluviales pour quelques secteurs.
- La vérification de l'impact des projets au moyen de la réalisation d'inventaires faune-flore à Saint-Sulpice-la-Forêt et à Vern-sur-Seiche, et la mise en œuvre de protections paysagères complémentaires dans certains secteurs d'urbanisation future.
- Sur divers aspects réglementaires (ex : compensation des arbres abattus, espèces exotiques envahissantes, représentation des cours d'eau sur le règlement graphique, espaces privatifs pour les hébergements ...)

Il fait part de plusieurs recommandations autour de mesures visant notamment à compléter le dossier sur les questions de sobriété foncière et de préservation de l'eau (exemple : clarifier les objectifs de production de logements, de densité, de gisements potentiels dans les zones d'activités, augmenter la marge de recul de part et d'autre des cours d'eau en zone 1AU ...) et fait quelques observations visant à corriger ou améliorer la qualité du dossier (exemple : utiliser des données plus récentes pour étayer les dispositions relatives aux mobilités ou à l'énergie et au climat).

**La Région Bretagne** a transmis un avis par courrier du 14 octobre 2024 renvoyant au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), dont la première modification a été approuvée le 14 février 2024 pour la prise en compte des objectifs de territorialisation de la trajectoire bretonne du ZAN, déclinaison de la loi Climat et Résilience.

**Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes**, par délibération du 3 décembre 2024, a émis un avis favorable, en soulignant l'intérêt de certaines évolutions en matière de sobriété foncière, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ainsi que de préservation de la vocation productive et sobriété foncière des zones d'activités. Il émet toutefois deux

réserve : l'une demandant à faire évoluer la partie « 3.1 - Milieux naturels d'intérêt écologique » du règlement littéral, l'autre visant à faire reconsidérer le périmètre de la centralité de quartier « Landes d'Apigné » de la commune du Rheu. Par ailleurs, d'autres remarques et observations ont été formulées, notamment préciser le potentiel de renouvellement urbain dans les communes faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, ajuster les dispositions relatives aux secteurs de la Porte de Cleunay et de la ZA Nord pour améliorer la compatibilité avec le SCoT en vigueur, développer les dispositions en faveur de la mutualisation du stationnement à ViaSilva, préciser les conditions d'application des nouvelles densités du PLH, clarifier le besoin en constructibilité nouvelle pour le STECAL de la Chataigneraie à Montgermont.

**La SNCF**, par courrier du 12 décembre 2024, rappelle les contraintes ferroviaires dont le PLUi doit tenir compte et valide les dispositions prises sur la Ville de Rennes pour garantir la faisabilité du projet ferroviaire "Liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire" à l'horizon 2040.

**La Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine**, par courrier du 2 décembre 2024, a formulé plusieurs remarques. Concernant la mise en œuvre du nouveau PLH, elle est favorable au renforcement du renouvellement urbain et l'augmentation des niveaux de densité alliant production de logements et sobriété foncière, à la création de 23 STECAL en campagne permettant le logement de familles de gens du voyage qui se sédentarisent considérant qu'aucun secteur ne correspond à une parcelle exploitée et qu'ils sont déjà imperméabilisés pour la plupart. Concernant les ouvertures à l'urbanisation, elle souligne la nécessité d'informer les exploitants en place le plus en amont possible. Sur le renforcement des règles en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, elle émet un avis défavorable, estimant que l'obligation de produire des énergies renouvelables en toiture des bâtiments agricoles pourrait conduire à rendre impossible la construction agricole (impossibilité d'assurer le bâtiment, nécessaire régulation de l'humidité pour le bien-être animal, et rapport coût/avantage) et mentionne que les bâtiments agricoles ne sont pas assujettis à la réglementation RE2020. Elle demande également à n'appliquer aucune protection paysagère sur les arbres au sein des sièges et des sites bâtis d'exploitation agricole pour ne pas limiter leurs extensions. Enfin elle est favorable à la modification des critères pour autoriser la création de nouveaux logements en campagne par changement de destination ; ces derniers permettant de mieux protéger les exploitations agricoles de l'arrivée de tiers ou de laisser plus de temps à un maintien des sites en activité agricole. Concernant la création de restaurants en campagne par changement de destination de constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, elle demande l'application des mêmes règles de distance et le même délai que pour la création de logements.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas rendu d'avis sur le dossier.

La synthèse des avis des personnes publiques associées ainsi que les suites qui leur sont données sont présentées dans l'annexe 2.

### **3.3 - Avis des autres organismes consultés**

**La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**, par courrier du 9 décembre 2024, précise ne pas émettre d'observation dans le délai requis.

**La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** du 1<sup>er</sup> octobre 2024 a formulé un avis favorable pour la création de 10 STECAL "loisirs-tourisme", 2 STECAL "agriculture", 1 STECAL "équipement" et 23 STECAL "gens du voyage" et un avis défavorable pour la création d'un STECAL "loisirs-tourisme" au sein du golf Robinson sur la commune de Saint-Grégoire considérant les enjeux écologiques pour la biodiversité, l'autoépuration des eaux et le cycle de l'eau que

constitue la zone humide. Elle a par ailleurs émis un avis favorable concernant l'évolution des dispositions réglementaires relatives aux annexes et extensions des habitations en zones A et N.

La synthèse des avis des personnes publiques consultées ainsi que les suites qui leur sont données sont présentées dans l'annexe 2.

#### **4. L'avis de la commission d'enquête publique**

La commission d'enquête a transmis à Rennes Métropole son procès-verbal de synthèse le 6 février 2025 assorti de questions, auxquelles un mémoire en réponse a été transmis le 7 mars 2025. Elle a remis son rapport, avis et conclusions le 8 avril 2025.

La commission d'enquête considère que l'enquête publique s'est bien déroulée, qu'elle a permis aux habitants d'obtenir les informations sur le dossier malgré son ampleur et de déposer leurs observations sous diverses formes.

D'une manière générale, le projet de modification n° 2 lui semble concilier les objectifs de densification et les attentes des habitants (qualité du cadre de vie) apportant par ailleurs, une réponse satisfaisante aux besoins d'accueil des gens du voyage. Les ouvertures à l'urbanisation lui paraissent globalement équilibrées et justifiées. Elle conseille toutefois un renforcement de la concertation et de la participation citoyenne pour apaiser les inquiétudes des habitants face à la densification et demande de mieux favoriser l'intégration du vieillissement dans les réflexions d'aménagement urbain.

Puis tirant le bilan de l'ensemble de ses appréciations et conclusions développées dans son rapport, la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de modification n° 2 du PLUi.

Cet avis favorable est assorti de 3 réserves et 4 recommandations.

Les trois réserves de la commission d'enquête concernent :

- La biodiversité : vérifier que l'inventaire des haies à protéger soit bien à jour dans les communes de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou ; préciser dans le règlement littéral d'une part, les exceptions sous réserve de compensation dans les MNIE compatibles avec le SCoT, d'autre part qu'il est nécessaire de planter deux arbres pour un arbre abattu quel que soit l'état phytosanitaire et l'âge de l'arbre. Par ailleurs s'agissant des arbres non protégés au PLUi, c'est en dernier recours, en l'absence de surface suffisante de pleine terre, que les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet et enfin que les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes doivent être interdites.
- La ressource en eau : intégrer dans le règlement littéral p68-69 (chapitre SAGE Vilaine), d'une part la nécessité d'éviter et réduire avant de compenser (p69b) et l'interdiction de destruction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de zones humides dans le bassin versant de la Seiche, et d'autre part de compléter le rapport de présentation du PLUi en actualisant les chiffres de consommation d'eau, et de détailler les différentes actions prévues dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035.
- Les OAP et les STECAL : réaliser d'une part, un inventaire des zones humides dans l'OAP du Champ Noyer à Corps-Nuds et dans la zone artisanale les Trois Prés et Bout de Lande à Laillé avant approbation de la modification du PLUi ; et d'autre part, un inventaire faune-flore dans l'OAP ZAC de la Haute Perrière à Vern-sur-Seiche, avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Par ailleurs, ne pas autoriser les STECAL "loisirs-tourisme" de La Boussardière à Montgermont, du golf Robinson à Saint-Grégoire, du Tertre au Rheu.

Les quatre recommandations de la commission d'enquête sont les suivantes :

- Instaurer des outils de traçabilité permettant d'identifier la création de logements adaptés pour les personnes âgées.
- Compléter les documents du dossier d'enquête dans les parties « Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU (3) » et « Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (2) » et de réguler et accompagner davantage l'offre tertiaire sur la métropole.
- Anticiper pour répondre au schéma départemental des gens du voyage 2023-2028 et de prévoir les terrains nécessaires avec évaluation environnementale pour ne pas être obligé d'entériner les terrains occupés.
- À la prochaine procédure d'évolution du PLUi, faire une révision du PLUi afin d'inscrire les cours d'eau sur les plans graphiques.

La commission d'enquête publique a également remis un rapport ainsi que des conclusions et son avis concernant les 12 périmètres délimités des abords autour des deux monuments historiques sur 8 communes de la métropole. La création de ces périmètres délimités des abords étant de la compétence de l'État, ils font l'objet d'une procédure séparée.

La commission d'enquête publique a également remis un rapport ainsi que des conclusions et son avis concernant la suppression de 3 plans d'alignement sur les communes de Bruz et de Rennes. La décision relative à ces plans d'alignement, leur suppression ou leur maintien, fera l'objet d'une délibération spécifique.

Les rapports, conclusions et l'avis de la commission d'enquête sont consultables pendant un an, en chacune des 7 mairies désignées comme lieu d'enquête publique (Chevaigné, Cintré, Corps-Nuds, Gévezé, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Romillé, Thorigné-Fouillard) ainsi qu'à l'Hôtel de Rennes Métropole et sur le site internet de l'enquête publique "Registre dématérialisé", également accessible depuis le site internet de la métropole.

## **5. Les suites données aux avis et observations après l'enquête publique**

Les avis et observations ont permis d'ajuster les orientations d'aménagement et de programmation, les règles collectives du règlement littéral, ainsi que le règlement graphique au regard des demandes des communes liées à l'avancée de certaines réflexions, des avis des personnes publiques associées et consultées et des observations du public sans que cela porte atteinte à l'économie générale de la présente procédure de modification.

**Ces ajustements, en réponse aux réserves, recommandations, différents avis et observations du public, sont présentés par thématique ci-après.**

**Les trois réserves de la commission d'enquête sont levées et des réponses sont apportées à celles du Préfet.**

Les réponses détaillées apportées aux avis des communes sont listées en annexe 1. Celles apportées aux personnes publiques associées et consultées sont présentées en annexe 2 et celles apportant des réponses plus précises à chacune des observations émises lors de l'enquête publique sont apportées dans l'annexe 3.

### **5.1. Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat**

- Renforcer les outils de mixité sociale

Dans les secteurs d'équilibre social de l'habitat et dans les secteurs de mixité sociale,



plusieurs projets en cours ont montré le caractère trop strict de la disposition en cas de projet mixte logement et hébergement du fait de l'application du taux sur chaque sous-destination. Cette disposition est donc supprimée pour faciliter la ventilation des produits logements selon le contexte des projets : le taux s'appliquera globalement sur l'ensemble du programme et non pour chaque sous-destination.

Les règles de mixité sociale sur la Ville de Rennes (secteurs d'équilibre social de l'habitat) sont ajustées pour un dispositif plus progressif selon la taille des logements. Ainsi, un seuil intermédiaire est ajouté entre 31 et 50 logements à l'intérieur duquel 25 % de logements aidés ou 40 % de logements aidés et régulés sont imposés.

Il est en outre précisé dans le règlement littéral que les dispositions s'appliquent à l'ensemble de la destination habitation qui couvre les sous-destinations "logements" et "hébergements".

Pour les hébergements en zones d'équipements d'intérêt collectif (UG1 et UG2), la règle est assouplie en imposant à ces résidences d'être liées au moins en partie aux établissements de la zone.

- Augmenter les niveaux de densité

Des communes ont fait des demandes d'ajustement du règlement graphique et de leurs OAP de quartier au regard de l'avancée des études sur certains secteurs. La majorité d'entre elles ont pu être satisfaites. Les observations du public ont quant à elles porté en majorité sur la contestation de certains projets au regard de la densification ou du renouvellement urbain, des demandes de modification du zonage ou des règles de constructibilité. Les projets ayant fait l'objet de pétition ou d'un nombre important d'observations sont les suivants :

- Rue du parc à Betton : plusieurs oppositions à un futur projet de renouvellement urbain sur ce site se sont exprimées ; l'évolution des règles d'urbanisme est néanmoins confirmée compte tenu du positionnement du secteur à proximité des commerces, services et transports collectifs qui en font un site privilégié de renouvellement urbain.
- Secteur de Bel Air à Bourgbarré, qui a fait l'objet d'une pétition contestant le développement envisagé d'un projet de logements. Si le projet est maintenu dans son principe, certaines dispositions du PLUi sont néanmoins adaptées pour développer une densité et une programmation cohérentes avec le tissu environnant.
- Rue de la Motte Baril / Avenue Monseigneur Mouezy à Rennes : les contributions révèlent principalement une contestation des hauteurs de construction autorisées sur le secteur. Le projet a fait l'objet d'une concertation spécifique qui a permis d'ajuster les volumes et emprises du projet et d'en améliorer l'intégration paysagère ; en outre, la précédente modification du PLUi avait déjà tenu compte des demandes d'abaissement des hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy. Par conséquent, les dispositions du PLUi présentées lors de l'enquête publique sont maintenues.
- Rue de Vern sur le site d'Aiguillon Construction à Rennes : les demandes ne sont pas prises en compte, la concertation menée sur le projet ayant permis de travailler un projet avec des hauteurs réduites, et la précédente modification du PLUi ayant déjà abaissé la hauteur maximale autorisée.

- Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population

La recommandation de la commission d'enquête d'instaurer des outils de traçabilité permettant d'identifier la création de logements adaptés pour les personnes âgées ne pourra pas être mise en œuvre par le biais du PLUi, puisque ces logements adaptés ne relèvent

pas d'une sous-destination dédiée prévue au Code de l'Urbanisme ou d'un produit logement financé spécifique. Ces logements peuvent être réalisés en tant que logement aidé, régulé ou libre. La notion de logement adapté renvoie à un référentiel, établi avec les promoteurs et bailleurs locaux, qui présente des recommandations techniques à l'intérieur des logements, dans les parties communes et aux abords extérieurs immédiats des immeubles. L'OAP métropolitaine "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel" précise un objectif chiffré de cette production à 1 500 logements adaptés par an répartis sur les communes selon leur positionnement dans la strate urbaine, à réaliser de manière préférentielle dans les secteurs favorables identifiés sur chaque commune. Leur traçabilité, nécessaire pour apprécier dans le temps le niveau de production et sa répartition sur le territoire, pourra cependant s'effectuer de 2 manières indépendamment du PLUi :

- À l'occasion des conventions d'application PLH sur les opérations d'aménagement ou des programmes immobiliers, qui identifieront le nom du programme, sa localisation et le nombre de logements adaptés prévus ;
  - Et sera renseignée dans une base de données métropolitaine, qui recense l'ensemble des projets d'urbanisme et de construction.
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

La recommandation de la commission d'enquête visant à répondre au schéma départemental gens du voyage (SDGDV) 2020-2025 et à prévoir les terrains nécessaires avec réalisation préalable d'évaluation environnementale, pour ne pas être obligé d'entériner a posteriori les terrains occupés est déjà prise en compte par la présente procédure. Le SDGDV 2020-2025 a défini, outre la réalisation ou la réhabilitation de nouvelles aires permanentes d'accueil ou la mise aux normes d'aires de grand rassemblement, un besoin de réalisation de 50 terrains familiaux publics sur la métropole visant à accompagner la sédentarisation progressive de voyageurs. En réponse à cet objectif, la phase d'élaboration des conventions communales du PLH 2023-2028 a permis d'identifier sur chaque commune la localisation d'au moins un terrain. Près de 70 terrains ont ainsi été identifiés, plus d'une dizaine est livrée ou en cours d'aménagement, les autres sont à l'étude ou au stade projet ou de réflexion. La présente modification du PLUi permet aussi de conforter par des STECAL, 19 terrains privés déjà occupés, considérés comme artificialisés (sur les 150 identifiés sur le territoire métropolitain). Ces terrains ne sont pas une réponse aux obligations du SDGDV mais une volonté de la métropole et de certaines communes de conforter des situations de voyageurs sédentarisés. Tous les STECAL, pour terrains publics ou privés, ont été analysés au regard d'une grille d'indicateurs environnementaux et agricoles, validés par la CDPENAF. Ils sont situés hors zones humides, hors zones inondables, hors Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) ou zones naturelles de protection (NP), hors zones de vigilance air-bruit et lignes très haute tension, hors périmètre captage d'eau, hors surface agricole utile, au-delà de 100 m d'un bâtiment agricole... Ces critères sont présentés dans l'évaluation environnementale de la modification du PLUi qui a relevé une incidence faible à nulle de ces STECAL. Ainsi la démarche croisée PLH-modification n° 2 du PLUi présente plusieurs réponses à l'accueil des gens du voyage. Elle assure les obligations du SDGDV 2020-2025 sur les 23 communes concernées ; anticipe une partie du futur schéma 2026-2031 ; fait participer, par solidarité métropolitaine, les 20 autres communes à l'accueil des voyageurs et conforte certaines situations de voyageurs sédentarisés sur terrains privés.

En réponse à l'avis de quelques communes, des adaptations de périmètre de STECAL Gens du Voyage et des modifications de zonage en zone urbaine permettant de créer des nouveaux sites d'accueil pour terrains familiaux sont également apportées. Par ailleurs, les dispositions de la zone d'équipements d'intérêt collectif UG2b sont aussi assouplies pour

autoriser les logements adaptés à l'accueil des gens du voyage.

## **5.2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique**

La recommandation de la commission d'enquête de compléter les documents du dossier dans la partie "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" amène à compléter le tome 2 (diagnostic socio-économique) du rapport de présentation du PLUi pour intégrer les conclusions de l'étude du potentiel de gisements fonciers dans les zones d'activité. D'autre part, sa recommandation relative à la régulation et à l'accompagnement de l'offre tertiaire n'appelle pas d'évolution ; en effet, en cohérence avec les orientations du Programme Local d'Aménagement Économique, les dispositions du PLUi encadrent le développement des pôles tertiaires sur des secteurs ciblés, tout en autorisant la création de bureaux dans le cadre d'une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain.

En réponse à une recommandation du Préfet d'annexer l'inventaire des Zones d'Activités Économiques prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que cet inventaire n'est pas achevé à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLUi. Néanmoins, l'objectif de cette recommandation étant de clarifier le potentiel de renouvellement économique, la prise en compte de la recommandation de la commission d'enquête présentée ci-dessus permet d'apporter les précisions attendues.

Le règlement littéral des zones d'activités commerciales UI2 est mis en cohérence avec la règle graphique des périmètres à potentiel tertiaire qui autorise les bureaux au sein de ces périmètres.

Les observations du public ont porté en majorité sur la contestation du projet de modification de zonage sur le secteur Nominoé à Pacé. Les demandes consistaient à solliciter un zonage tertiaire (UI3) sur la partie Ouest de la zone. Elles ne sont pas prises en compte, le zonage prévu dans le cadre de cette modification (UI1a) ayant vocation à préserver la vocation productive du secteur en cohérence avec les orientations du Programme Local d'Aménagement Économique. Il est toutefois précisé que ce zonage permet le maintien et le développement des activités tertiaires existantes.

## **5.3. Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU**

**La réserve de la commission d'enquête relative aux OAP est levée :**

- L'inventaire complémentaire des zones humides sur le secteur du Champ Noyer à Corps-Nuds fait apparaître des zones humides non identifiées jusqu'à présent qui remettent en cause le projet envisagé. Ce secteur n'est donc finalement pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation par cette procédure sont donc de 76,6 ha (dont 51 ha pour le logement).
- Sur le secteur des Trois Prés à Laillé, l'inventaire des zones humides réalisé ne remet pas en cause le projet. Il est intégré au PLUi.
- Rennes Métropole examinera avec la commune de Vern-sur-Seiche les modalités de mise en œuvre d'un nouvel inventaire faune-flore avant mise en œuvre du projet des Hautes Perrières.

La recommandation de la commission d'enquête de compléter les documents du dossier d'enquête dans la partie "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU" conduit à :

- Compléter le tome 2 (diagnostic socio-économique) du rapport de présentation pour

actualiser les chiffres de consommation foncière, de renouvellement urbain passé et prévisionnel notamment dans les zones d'activités.

- Compléter le tome 5 (explication des choix retenus et articulation avec les documents cadres) pour intégrer les justifications des ouvertures à l'urbanisation telles que présentées dans la délibération n° C 2024-080 du 20 juin 2024 et dans le PLAE.

Suite à l'avis de l'État, le diagnostic du PLUi est actualisé pour montrer la cohérence entre les ouvertures à l'urbanisation et l'avancement de la mise en œuvre des schémas directeurs d'assainissement et des compléments sont introduits dans les orientations d'aménagement et de programmation de quartier des secteurs ouverts à l'urbanisation par cette procédure pour préciser la nature et le calendrier des travaux concernant les ouvrages d'assainissement, et pour expliciter les résultats des inventaires des zones humides. L'évaluation environnementale du PLUi est également complétée pour tenir compte de ces évolutions et pour intégrer les cartes des zones humides potentielles. Enfin, il est précisé qu'un inventaire faune-flore a bien été réalisé sur le secteur de Saint-Sulpice-la-Forêt, et qu'il n'a révélé aucune sensibilité environnementale sur le secteur de projet.

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

- Adapter la délimitation des secteurs de stationnement sur la métropole afin de prendre en compte les résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018

Les demandes de certaines communes de première couronne de passer en secteur 5 de stationnement (au lieu du secteur 4) ne sont pas retenues car elles ne sont pas justifiées au regard des évolutions constatées de la motorisation des ménages, des offres alternatives à la voiture disponibles ou programmées sur leur territoire ou encore de la place de ces communes dans l'armature urbaine métropolitaine.

- Adapter les règles de stationnement automobile des logements

Les demandes des communes de ne pas supprimer la norme de stationnement automobile pour le logement aidé ne sont pas retenues car elles permettent une souplesse pour ces projets notamment lorsqu'ils sont réalisés en renouvellement urbain : aucune place n'est exigée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme mais dans le cadre du financement du logement locatif social, Rennes Métropole exigera des bailleurs qu'ils prévoient un nombre de places adapté au besoin du projet. Cette exigence sera contractuelle et non réglementaire. Un référentiel stationnement est ainsi instauré par délibération du conseil de Rennes Métropole concomitamment avec l'approbation de la modification n° 2 du PLUi.

Une clarification est apportée sur le calcul du nombre de stationnement pour le logement : application des arrondis pour chaque typologie de logements.

- Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets

Certaines règles générales sont clarifiées comme suit :

- Constructions existantes : préciser que la dérogation aux normes de stationnement en cas de surélévation, changement de destination, ou restructuration lourde pour mise en valeur patrimoniale, est réservée aux seuls bâtiments protégés au titre des monuments historiques ou identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. En zone UE, la règle

n'est plus générale, mais devient une règle alternative.

- Stationnement déporté : uniformiser à 500 m la distance maximale possible

Certaines règles alternatives sont également complétées :

- Construction existante (surélévation, changement de destination, restructuration lourde) : dérogation aux normes de stationnement en zone UE
  - Construction nouvelle : dérogation possible aux normes de stationnement pour une préservation/mise en valeur d'un bâtiment protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un élément végétal ou pour faciliter des opérations complexes en renouvellement urbain au regard d'un foncier contraint ou d'enjeux urbains
  - Mutualisation du stationnement : possibilité de réduire de 30 % le nombre de stationnement dédié au logement si les autres destinations du programme dépassent 50 % en cumulé de la surface de plancher totale
  - Bonus de constructibilité : le bonus ne peut être accordé qu'aux constructions d'immeubles collectifs (hauteur au moins égale à R+2+sommet) et le nombre de niveaux supplémentaires accordé peut être égal au nombre de niveaux occupés par le stationnement à rez-de-chaussée et en étage.
- Ajuster les règles de stationnement vélo dans les constructions

Une clarification des règles de conception des locaux vélo est apportée : surface des emplacements superposés (0,75 m<sup>2</sup> pour chaque vélo), possibilité de réaliser le stationnement vélo en hauteur pour les bureaux, précision de l'application de la règle des vélos cargos, système d'attache du vélo.

Le guide de recommandations pour la conception des locaux vélos est complété.

## **5.5. Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique**

Les observations ont conduit à apporter des ajustements ponctuels pour une meilleure compréhension et pour intégrer des cas particuliers qui ne remettent pas en cause les objectifs de ces nouvelles règles.

Ainsi, les demandes de ne pas imposer d'aller au-delà des exigences de la réglementation nationale en vigueur (RE 2020) pour les constructions neuves de logements et hébergements afin de ne pas ralentir la production de logements ne sont pas retenues, car le caractère optionnel des règles de performance sur l'enjeu atténuation (1 seul choix imposé parmi 3 pour le logement) permet de répondre aux demandes de souplesse, de non-cumul des exigences et de non-adaptation au contexte des projets (ensoleillement, taille des toitures, etc.). Ces nouvelles règles constituent un cadre concret pour mettre en œuvre les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le nouveau PLH traduit également ces objectifs, dans son champ de compétence, via le label CERQUAL qui devra être respecté pour les programmes de logement conventionnés. Le retrait de ces règles au PLUi irait à l'encontre de ces objectifs qui se traduisent de manière coordonnée dans les politiques publiques métropolitaines. À cet effet, le référentiel énergie et bas carbone voté par le conseil métropolitain en 2022 était un premier palier pour appliquer ces règles dans les opérations d'aménagement. Après cette phase de test concluante, son application est donc généralisée sur tout le territoire.

Concernant la production d'énergie renouvelable en toiture, la possibilité de laisser le choix entre production d'électricité ou de chaleur est introduite pour les logements et

hébergements en développant, dans le cas de production de chaleur, 0,25 m<sup>2</sup> de capteur thermique par logement ou hébergement.

La notion de logement traversant est remplacée par celle de double orientation. La définition est simplifiée et la règle est clarifiée concernant les hébergements : les chambres ne sont pas concernées, mais les petits hébergements (moins de trois pièces) qui ne bénéficient pas de cette double orientation sont limités à 30% par niveau et interdits au rez-de-chaussée. Les hébergements de trois pièces et plus doivent respecter les mêmes règles que les logements classiques (obligation de double orientation). Une règle alternative est toutefois introduite afin de permettre une souplesse d'application en fonction du contexte urbain, des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, ainsi que de règles architecturales particulières ou des règles d'implantation applicables sur les terrains concernés.

La surface des espaces extérieurs privatifs (balcons, loggias, terrasses ...) des hébergements est maintenue à 3 m<sup>2</sup> minimum contenant un carré réduit à 1,20 m de côté pour 1/3 des chambres ou logements eu égard à la typologie des chambres et petits logements composant ces résidences qui reposent sur des structures architecturales plus étroites que les logements classiques.

L'exigence de cinq critères du niveau passif pour les bureaux est maintenue. Elle est toutefois assouplie pour ne concerner que les bureaux neufs de 500 m<sup>2</sup> minimum de surface de plancher, seuil à partir duquel les coûts sont maîtrisables, dès lors que ces critères sont intégrés dès la phase de conception de la construction. Néanmoins, une règle alternative est ajoutée dans le cas où le niveau passif ne peut être exigé au regard du contexte urbain et des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site ; en contrepartie, le projet devra justifier d'une réversibilité possible vers du logement ou de l'hébergement.

La nouvelle règle de performance énergétique applicable aux bâtiments neufs agricoles est maintenue mais elle est ajustée suite à l'avis de la Chambre d'agriculture. Ces constructions n'étant pas assujetties aux dispositions de la réglementation environnementale RE2020, il ne peut finalement pas être exigé de respecter un indice de construction carbone (ICc) inférieur à la loi. Ces bâtiments ne sont pas non plus soumis à l'obligation de solarisation ou de végétalisation de leur toiture. Cependant, afin d'accompagner le développement d'énergies renouvelables par la conception de toitures "actives" sans consommer d'espace libre (objectif de sobriété foncière), l'obligation de réaliser un procédé de production d'énergie renouvelable en toiture est conservé, mais ne s'appliquera pas aux constructions de petite dimension et/ou non raccordables au réseau électrique en campagne. Ce sont donc les nouvelles constructions agricoles d'au moins 700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui sont concernées 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.

Les constructions agricoles, d'activités et d'équipements d'intérêt collectifs qui ne sont pas soumises à la réglementation environnementale (RE2020) n'auront donc pas d'autre choix que de produire de l'énergie renouvelable en toiture. Pour ces cas, les possibilités de dérogation prévues par la loi sont ajoutées (contrainte patrimoniale, contrainte de sécurité, conditions économiquement acceptables, ...).

La règle visant à obliger les constructions neuves dans les zones urbaines à présenter majoritairement un albedo élevé ou des teintes claires est finalement retirée face à la difficulté à identifier une valeur d'albedo par type de couleur et de matériaux, sachant que certains revêtements de teinte foncée sont composés de manière à limiter la surchauffe ou possèdent d'autres qualités (bois...) La règle redevient une recommandation 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 (orientations sud et ouest

principalement).

Sur cette thématique, la contribution conjointe de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, des bailleurs sociaux et des coopératives de construction pointait de possibles difficultés techniques ou économiques de mise en œuvre des nouvelles dispositions du PLUi. Les évolutions présentées ci-dessus confirment l'ambition de Rennes Métropole en la matière, tout en apportant certains assouplissements ou clarifications susceptibles de faciliter leur application. Les propositions des Shifters ont permis de conforter certaines évolutions du PLUi (ex : bonus de constructibilité lié à la réversibilité du stationnement hors sous-sol...), et pour d'autres d'anticiper la prise en compte de nouvelles problématiques (ex : stationnement pour les véhicules intermédiaires) qui pourront trouver une concrétisation dans une prochaine adaptation du PLUi ou dans d'autres démarches hors PLUi (ex : transformation de places de véhicules classiques non ou peu utilisés en deux places pour véhicules intermédiaires...)

Par ailleurs, en réponse aux observations du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, les dispositions de l'OAP de Cleunay sur la Ville de Rennes, relatives aux performances énergétiques, ont été mises en cohérence avec celles du référentiel Énergie Bas Carbone appliqué dans les opérations d'aménagement.

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

Les différents avis et observations conduisent à renforcer les règles de protection en faveur de la biodiversité et de l'eau.

- Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

### **La réserve de la commission d'enquête est levée :**

- La nouvelle règle de protection des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) est durcie : les dérogations prévues pour la défense nationale, la sécurité civile, la salubrité publique et les projets présentant un intérêt public avéré sont supprimées. La règle interdit les abattages d'arbres ainsi que les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent les fonctionnalités écologiques de ces espaces.
- En cas d'abattage, la compensation des arbres protégés au titre des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), ainsi que des arbres non protégés au PLUi, est renforcée en imposant la compensation de deux arbres à planter pour un arbre abattu quel que soit l'état phytosanitaire et l'âge de l'arbre.
- Par ailleurs s'agissant des arbres non protégés au PLUi, leur compensation ne peut se faire hors du terrain du projet (au sein d'un périmètre de ZAC par exemple) que si la surface de pleine terre n'est pas suffisante sur le terrain du projet.
- La recommandation de ne pas planter d'espèce végétale invasive devient une interdiction.
- Suite à la vérification de l'inventaire des haies sur Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou, des protections paysagères sont ajoutées sur différentes haies.

La proposition d'exiger un recul des constructions par rapport à la couronne des arbres protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et EIPE est finalement retirée en raison de la difficulté à la mettre en œuvre concrètement au regard des nombreuses différences entre les espèces végétales qui peuvent susciter des débats. Il est préférable de maintenir la règle en vigueur qui fonctionne correctement en tant qu'elle permet d'exiger ce recul au cas

par cas.

La demande d'Eaux et Rivières de Bretagne et la recommandation du Préfet de protéger l'ensemble des haies plantées dans le cadre du programme Breizh Bocage en Espace Boisé Classé (EBC) n'est pas retenue ; en effet, un classement systématique des haies en EBC pourrait avoir des conséquences négatives sur les activités agricoles ainsi que sur la gestion des cours d'eau en empêchant, par exemple, les travaux de reméandrage des cours d'eau. Ainsi, l'ensemble de ces haies est bien protégé par le PLUi, mais l'outil EBC est réservé à certains espaces de grande qualité, les autres étant classés en EIPE.

- Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

**La réserve de la commission d'enquête concernant la ressource en eau est levée par l'actualisation du tome 3 (état initial de l'environnement) du rapport de présentation du PLUi avec les chiffres relatifs à la consommation d'eau et une présentation du nouveau plan d'actions issu du schéma directeur d'alimentation en eau potable.**

Suite aux contributions du public, la règle de récupération des eaux pluviales de toiture est ajustée. Le dimensionnement des cuves est revu en fonction des capacités physiques de la construction à récupérer les eaux : c'est donc le critère d'emprise au sol du bâtiment qui détermine la taille de la cuve. Des incitations à l'utilisation de ces eaux pour des usages domestiques et à la limitation des surfaces imperméabilisées sont introduites. En particulier, les difficultés liées au cumul des ouvrages (infiltration / stockage-régulation / récupération) sont prises en compte en réduisant leur dimensionnement dans certains cas (toitures végétalisées, mise en place d'un usage sanitaire des eaux pluviales récupérées ...).

Le règlement littéral est modifié pour porter les marges de recul à 10 mètres dans les zones à urbaniser 1AU dans l'objectif d'améliorer la protection des cours d'eau.

La limitation du volume des piscines individuelles, qui a fait l'objet de nombreux avis divergents entre les professionnels de pose de ces équipements et le public, est maintenue considérant la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la ressource en eau.

- Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

**La réserve de la commission d'enquête relative aux zones humides est levée en complétant le règlement littéral pour rappeler la nécessité d'éviter et de réduire prioritairement avant de compenser.** La justification de la règle est également clarifiée dans le Tome 5 du rapport de présentation pour la bonne prise en compte des dispositions du SAGE Vilaine. Ainsi, il est précisé que le PLUi est plus protecteur que le SAGE Vilaine, car il étend l'interdiction de suppression des zones humides de plus de 1 000 m<sup>2</sup> du bassin de la Seiche à l'ensemble du territoire, avec une interdiction dès le premier m<sup>2</sup> et une exigence de compensation à 200 %.

Des réponses sont apportées aux différentes interrogations d'Eaux et Rivières de Bretagne dans l'annexe n°3 notamment quant à la qualité des inventaires communaux des zones humides transposés dans le PLUi, la protection du bocage et des MNIE.

## **5.7. Encadrer le développement des constructions en campagne**

**La réserve de la commission d'enquête relative aux STECAL est levée :**

- La création de STECAL à vocation "Loisirs-tourisme" de la Boussardière à Montgermont et Robinson à Saint-Grégoire est annulée. À Montgermont, parce que



l'activité n'est finalement pas existante sur le site, il n'est donc pas souhaitable d'autoriser de nouvelles constructions à proximité d'un MNIE. À Saint-Grégoire, en l'absence de réalisation d'une expertise écologique du site et au regard de l'avis défavorable de la CDPENAF, la création du STECAL n'a pas pu être confirmée.

- Il n'y a pas de création de nouveau STECAL sur la commune de Le Rheu. La modification consiste uniquement à déplacer un STECAL existant au sein du golf de la Freslonnière en l'éloignant du périmètre du MNIE et après réalisation d'inventaires faune/flore et zones humides qui ont permis de vérifier l'absence d'impact du projet (voir évaluation environnementale dans l'annexe au Tome 5 du Rapport de Présentation).

Certains STECAL ont fait l'objet de nombreuses observations :

- À Chantepie, certains habitants des Villages Ouest souhaitent une extension du périmètre du STECAL Habitat pour pouvoir développer la constructibilité de leur terrain. La modification n° 2 du PLUi ne peut satisfaire cette demande, qui nécessiterait pour pouvoir être acceptée de faire évoluer les critères de délimitation des STECAL Habitat et de réaliser une évaluation environnementale du PLUi sur ce sujet.
- À Saint-Grégoire, diverses contributions contestent la création d'un STECAL sur le secteur de Robinson. Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné comme évoqué ci-dessus. Il convient de préciser que certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi.

Les demandes de certaines communes de maintien de la règle de distance de 100 m pour autoriser la création de nouveaux logements par changement de destination des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ne sont pas retenues. L'allongement de cette distance à 200 m et de la durée de 3 ans à 5 ans vise à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette dernière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions limiteront le mitage de l'espace agricole, ainsi que les conflits d'usage entre agriculture et habitants, tout en continuant à répondre aux deux orientations du PADD du PLUi visant à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local. Ces nouvelles dispositions ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable du Préfet, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.

La demande de la Chambre d'agriculture d'appliquer la même règle de distance (200 m) et d'allongement du délai de 3 à 5 ans pour la création de restaurants en campagne est prise en compte : les restaurants étant considérés comme des tiers pour l'application de la règle de réciprocité du Code Rural qui impose aux agriculteurs de respecter des distances minimales au même titre que les logements de non agriculteurs, il apparaît pertinent d'intégrer les conditions de distance (200 m au lieu de 100 m) et de délai (5 ans au lieu de 3 ans) applicables aux logements des tiers pour les restaurants.

Par ailleurs, le règlement littéral est mis en cohérence avec la doctrine du ministère qui a évolué tel que précisé dans le guide des destinations du 8 juillet 2024 pour les règles relatives au logement de fonction et local de gardiennage des agriculteurs ainsi que les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole. Il indique que la destination des logements de fonction des agriculteurs relève de la sous-destination "Exploitation agricole" et non "Logements". Cette doctrine s'appuie sur un arrêt du conseil d'État du 13 février 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 règlement littéral est également mis en cohérence avec l'évolution des textes encadrant la production d'électricité photovoltaïque. En campagne, hors toiture, ces installations ne sont désormais possibles que si elles relèvent de l'agrivoltaïsme au titre de la destination "Exploitation agricole et forestière" ou conformément aux articles L. 111-29 et L. 111-30 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au document cadre approuvé par le Préfet. Ces clarifications éviteront les erreurs d'interprétation.

### **5.8. Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti**

Suite à l'avis de communes et du public, 22 nouveaux édifices supplémentaires sont protégés au titre du Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL) et le classement d'un édifice est revu à la hausse sur le secteur de la Janais.

### **5.9. Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine**

Suite à l'avis de la commune de Chartres-de-Bretagne, les hébergements restent interdits dans la zone d'activités productives UI1j qui est applicable sur une partie du secteur de la Janais.

En réponse aux observations du Pays de Rennes, la notion de centralité a été supprimée dans l'OAP relative à la ZA Nord.

### **5.10. Procéder à des ajustements divers**

Les avis des personnes publiques associées et les observations du public amènent à compléter la liste des ajustements divers sur les points suivants :

- 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 interdictions selon les zones.
- Le recul le long des cours d'eau domaniaux et non domaniaux passe de 5 m à 10 m dans les zones 1AU en cohérence avec le recul existant dans les zones 2AU suite à l'avis du Préfet.
- Les indicateurs de suivi du PLUi sont complétés sur le volet "renouvellement urbain".
- Le tracé des lignes haute et très haute tension est actualisé sur les plans thématiques relatifs aux zones de vigilance ainsi que sur les plans des servitudes d'utilité publique, suite à la numérisation récente des données par Réseau de transport d'électricité (RTE) et deux erreurs de classement en espace boisé classé sous deux lignes très haute tension sur Pacé et Le Rheu sur lesquels aucun boisement n'existait lors de l'élaboration du PLUi en 2019 sont corrigées. Afin d'assurer l'entretien des lignes, sur Le Rheu, le classement EBC bascule en EIPE pour conserver une protection préservant la continuité écologique entre les deux parties du boisement concerné et sur Pacé, la protection est supprimée, car elle concerne une petite surface en lisière du boisement.

La recommandation de la commission d'enquête de procéder à une révision du PLUi à la prochaine procédure d'évolution afin d'inscrire les cours d'eau sur les plans graphiques sera prise en compte par Rennes Métropole qui examinera les modalités d'intégration de l'inventaire des cours d'eau dans le règlement graphique et identifiera la procédure

d'adaptation du PLUi adéquate au regard des ajustements générés sur les limites des zones NP.

Suite à l'avis de la commission d'enquête et à des demandes procédant de l'enquête publique, des ajustements concernant certains périmètres de STECAL nécessitaient un nouvel avis de la CDPENAF ; laquelle a rendu un avis favorable considérant que les ajustements de délimitation restent compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier des zones concernées.

## **6. La modification des pièces du PLUi après l'enquête publique**

En synthèse, les différentes pièces composant le dossier de PLUi sont actualisées, complétées ou modifiées pour prendre en compte certaines demandes qui procèdent des avis et de l'enquête publique. Les modifications listées ci-après ne sont pas exhaustives, mais permettent d'illustrer la nature des évolutions apportées après enquête publique qui ne viennent pas modifier l'économie générale du projet. L'ensemble des modifications apportées au dossier est présenté dans les différentes annexes à la présente délibération.

### **• 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) est actualisé concernant l'évolution de la consommation foncière et la typologie des espaces consommés, l'évolution du foncier économique, la production passée de logements en intensification urbaine et la démarche d'identification des potentiels futurs pour le logement et dans les zones d'activités.

L'état initial de l'environnement (Tome 3) est mis à jour sur différentes thématiques, en particulier sur l'évolution de la consommation en eau et le programme d'actions en faveur de l'économie de la ressource, et sur l'état d'avancement des schémas directeurs d'assainissement et les travaux envisagés pour adapter la capacité de certaines stations d'épuration et des réseaux de collecte.

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.

L'exposé des évolutions apportées par la modification n° 2 (Tome 9) est ajouté au dossier.

### **• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Certaines OAP communales sont adaptées ponctuellement au regard des observations qui le nécessitent. L'ensemble des modifications apportées au dossier est présenté dans les différentes annexes à la présente délibération.

L'OAP "Santé, Climat, Énergie" est ajustée et/ou complétée concernant les orientations santé, risque, nuisance et sécurité, ainsi que les orientations climat et énergie.

Les deux plans des OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" et "Les axes de développement de la ville-archipel" sont actualisés principalement au regard des évolutions concernant les protections patrimoniales et les ouvertures à l'urbanisation. Le rapport est également ajusté notamment pour intégrer des adaptations sur le volet biodiversité et échéancier des ouvertures à l'urbanisation.

L'orientation d'aménagement et de programmation "Les secteurs d'enjeux intercommunaux" est modifiée sur le secteur de la Janais (interdiction des hébergements) et la ZA Nord (suppression de la notion de centralité).

- **Le règlement littéral**

Des ajustements procédant de l'enquête publique sont apportés en particulier concernant les règles de mixité sociale, les règles liées à la préservation de la biodiversité (MNIE, EIPÉ, zones humides, végétalisation, ...), les règles de performances énergétiques et environnementales des constructions, la règle des balcons, loggias, terrasses pour les hébergements, les règles de stationnement automobile et vélo telles que présentées ci-avant.

La rédaction de certaines règles est clarifiée sur quelques points soulevés par les différents avis et observations de manière à produire un document sans ambiguïté rédactionnelle et interprétative (logement de fonction des agriculteurs et prolongement de l'activité agricole, dispositifs photovoltaïques en campagne, clarifications de l'écriture de règles d'implantation en zone UB1, UD1, UD2h et des règles de hauteur en zone UG1a et UG2).

Sur la forme, la numérotation du règlement littéral permettra une amélioration de sa lisibilité.

- **Le règlement graphique**

Sur le règlement graphique, des modifications de zonage, de hauteurs ou d'outils règlementaires ne remettant pas en cause l'économie du projet sont réalisées suite aux observations de l'enquête publique dès lors qu'elles sont cohérentes avec les objectifs de la modification et les projets communaux.

- **Les annexes**

Certains plans de l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (E-1-2 Patrimoine, Ressources, Équipements) sont actualisés concernant le tracé des lignes à haute et très haute tension.

Les cahiers communaux relatifs aux fiches du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local sont également mis à jour, ainsi que les produits logements du PLH.

## **7. La composition du dossier soumis à l'approbation du conseil métropolitain**

Le dossier d'approbation de la modification n° 2 du PLUi, ainsi modifié, est composé des pièces suivantes :

- Les pièces administratives de la procédure
- Le sommaire de la procédure
- A - Rapport de Présentation

Tome 1 Préambule et résumé non technique

Tome 2 Diagnostic socio-économique

Tome 3 État initial de l'environnement

Tome 5 Explication des choix retenus et articulation avec les documents cadres

Annexe au tome 5 Fiches incidences des sites de projets

Tome 9 Évolutions apportées par la modification n° 2 (volumes 1 et 2)

- C - Orientations d'Aménagement et de Programmation

C- 1 Orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et

intercommunale (Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue ; Les axes de développement de la ville-archipel ; Les secteurs d'enjeux intercommunaux ; Santé, Climat, Énergie)

C-2 Orientations d'aménagement et de programmation d'échelle communale.

- D - Règlement

D-1 Règlement littéral et ses annexes (Guide de recommandations pour la réalisation de locaux vélos ; Guide de recommandations pour une gestion durable et efficiente du foncier d'activités économiques productives ; Charte architecturale du centre-bourg (Laillé) ; Guide couleur de la cité-jardin rue Jean Jovenet et square Paul Gauguin (Rennes) ; Guide de recommandations des ensembles d'habitat Maillols – Le Blosne et Patton (Rennes) ; Liste et périmètres d'application des guides de recommandations)

D-2 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)

- E - Annexes (Servitudes d'Utilité publique ; Inventaire des zones humides et cours d'eau ; Zones inondables hors PPRi ; Fiches du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, Milieux Naturels d'Intérêt Écologique, Produits logements du Programme Local de l'Habitat)

\*\*\*

Après en avoir délibéré, le Conseil décide :

Par 92 voix pour

4 voix contre : M. Compagnon, M. Cressard, Mme Gandon, M. Roullé

4 abstentions : M. Boucher, M. Du Mottay, M. Labbé, Mme Remoissenet

- d'approuver la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole, tel qu'annexée à la présente délibération ;
- de préciser que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la Métropole, ainsi qu'à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine ;
- de dire que cette délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- de dire que le dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera tenu à la disposition du public au siège de Rennes Métropole et en chacune des mairies des communes membres de la métropole, ainsi qu'à la Préfecture.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site [metropole.rennes.fr](http://metropole.rennes.fr).

Le Secrétaire de séance,

Pour La Présidente et par délégation,  
La Directrice Générale des Services

Yann HUAUMÉ

Laurence QUINAUT