Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 7 Exposé des évolutions apportées par la modification n°1
(Volume 1)

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

METROPOLE Rennes
vivre en intelligence

Partie 1 Présentation.....7

1. Choix de la procédure 8

2. Déroulement de la procédure de modification 8

3. Les pièces du PLUi modifiées..... 9

Partie 2 Évaluation environnementale de la modification n°1.....11

A. Préambule et méthodologie 12

B. Analyse des incidences..... 19

1 - Les évolutions apportées par la modification n°1 : méthodologie de leur analyse. 20

2 - Les nouveaux secteurs de projet..... 21

3 - Les évolutions des secteurs de projets..... 23

4 - Les évolutions relatives à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)..... 25

5 - Évaluation des incidences par grand enjeu transversal 38

6 - Analyse des incidences Natura 2000 75

C. Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement nationaux, communautaires ou internationaux 81

D. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans, suivi et méthodologie 85

1 - Mise à jour de l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans 86

2 - Critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets de la modification 88

E. Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement littéral 95

Partie 3 Les modifications d'enjeux métropolitains..... 122

A. Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU 124

A1. Acigné : Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur au Botrel 126

A2. Bruz : Créer une station d'épuration métropolitaine sur le secteur du Chêne Day 128

A3. Chartres-de-Bretagne : Ouvrir à l'urbanisation les phases 3 et 4 de la ZAC des Portes de la Seiche 130

A4. Pont-Péan : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gibotière 131

A5. Saint-Erblon : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de Cottereuil..... 132

A6. Saint-Gilles : Développer une nouvelle opération d'aménagement mixte d'habitat, extension urbaine et renouvellement urbain (La Vigne - Centre-Ouest) 133

A7. Saint-Jacques de la Lande : Secteur de La Martinière – Ouverture à l'urbanisation et adaptation du zonage 136

A8. Vern-sur-Seiche : Permettre l'extension du site du crématorium, équipement d'intérêt métropolitain 138

B. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limités (STECAL).....140

B1. Chavagne : Permettre le développement d'activités liés à la transformation de produits agricoles locaux au lieudit Les Petits Chapelais..... 143

B2. Le Rheu : STECAL Activité la Janais 144

B3. Miniac-sous-Bécherel : La Pommardière 145

B4. Montgermont : Permettre l'évolution de l'habitat sur la Vizeule..... 146

B5. Montgermont : Permettre le développement d'une activité existante sur la Thébaudière 147

B6. Montgermont : Permettre le développement d'un équipement public de distribution d'énergie 148

B7. Noyal-Chatillon sur Seiche : Rendre possible le développement des activités économiques sur le site de la Bidois 149

B8. Rennes : Secteur Lande de Breil 150

B9. Rennes : Activités culturelles le long de la Vilaine 151

C. Le patrimoine bâti 153

D. Les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines 157

D1. Adapter les cartes des OAP métropolitaines "Axes de développement de la ville archipel" et "Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue" 157

D2. OAP Santé Climat Energie 158

E. Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation d'échelle intercommunale 159

E1. L'OAP La Janais 160

E2. Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de la Courrouze 161

E3. L'OAP Canal d'Ille et Rance/Foret 163

E4. L'OAP Vallée de Vilaine 164

E5. Ecopôle sud-est 165

F. Les modifications du règlement littéral 167

F1. Les modalités d'application du règlement : reconstruction à l'identique 168

F2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités des zones 2AU 169

F3. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités des zones A, N et NP et leurs secteurs 170

F4. Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités des zones d'activités UI1, UI2, UO2 et UO4 175

F5. Légende du règlement graphique : Marges de recul applicables le long des autres voies 178

F6. Légende du règlement graphique : Linéaire commercial 179

F7. Légende du règlement graphique : Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) 180

F8. Légende du règlement graphique : Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser 181

F9. Légende du règlement graphique : zones humides et cours d'eau 182

F10. Légende du règlement graphique : Secteur de performance énergétique renforcé 183

F11. Légende du règlement graphique : Ensemble urbain patrimonial et guides de recommandations 184

F12. Légende du règlement graphique : Axe métro et secteur de nécessité de service 185

F13. Légende du règlement graphique : Secteurs de constructibilité limitée 186

F14. Légende du règlement graphique : Mixité sociale 187

F15. Légende du règlement graphique : Affaissement et tassement des sols, Effondrements liés aux carrières souterraines, retrait-gonflement des sols argileux 191

F16. Règles littérales applicables à toutes les zones : Implantation des constructions 192

F17. Règles littérales applicables à toutes les zones : Hauteur des constructions ... 194

F18. Règles littérales applicables à toutes les zones : Emprise au sol des constructions 198

F19. Règles littérales applicables à toutes les zones : Qualité architecturale des constructions 199

F20. Règles littérales applicables à toutes les zones : Performances énergétiques et environnementales 202

F21. Règles littérales applicables à toutes les zones : Végétalisation 204

F22. Règles littérales applicables à toutes les zones : Clôtures 208
F23. Règles littérales applicables à toutes les zones : Stationnement automobile ... 213
F24. Règles littérales applicables à toutes les zones : Stationnement vélo 216
F25. Règles littérales applicables à toutes les zones : Gestion des eaux pluviales .. 219
F26. Règles littérales applicables à toutes les zones : Réseaux de chaleur 221
F27. Règles spécifiques aux zones UA1 223
F28. Règles spécifiques aux zones UB1 et UD1 225
F29. Règles spécifiques aux zones UC1 227
F30. Règles spécifiques aux zones UD2 228
F31. Règles spécifiques aux zones UE1 229
F32. Règles spécifiques aux zones UE2 230
F33. Règles spécifiques aux zones UE3 et UE4 233
F34. Règles spécifiques aux zones UG1 et UG2 234
F35. Règles spécifiques aux zones 1AU 236
F36. Règles spécifiques aux zones 2AU 237
F37. Règles spécifiques aux zones A, N et NP 238
F38. Définitions 241

Partie 4 Les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes 244

Se reporter au volume 2 du tome 7 244

Partie 1
Présentation

1. Choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un outil majeur pour l'aménagement et le développement du territoire des 43 communes composant la Métropole rennaise. Approuvé en décembre 2019, le PLUi fixe le cap à l'horizon 2035… mais ce n'est pas un document figé. Il doit accompagner et anticiper l'évolution du territoire métropolitain. C'est pourquoi, la modification n°1 du PLUi permet d'adapter le PLUi à l'évolution des projets métropolitains et communaux et à quelques sujets collectifs.

Cette modification fait évoluer le PLUi sur les sujets suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser (zones 2AU) ;
- Création et suppression de Secteurs de taille et de Capacité Limitées (STECAL) ;
- Patrimoine bâti : identification de nouveaux bâtiments et ensembles urbains, ajustements de certains classements, nouveaux guides de recommandations, … ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'échelle intercommunale sur le secteur de la Janais et ajustements sur des OAP existantes ;
- Renforcement des règles collectives relatives au stationnement vélo et aux espaces extérieurs aux logements et hébergements et adaptation des règles relatives au stationnement automobile sur les sujets d'autopartage et de mutualisation ;
- Ajustement des règles relatives aux clôtures ;
- Ajustements et clarifications de certaines règles pour faciliter leur compréhension.
- Modifications des OAP communales et du règlement graphique visant à favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés dans un objectif de limitation de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels. Des ajustements liés à l'avancement des projets et de nouvelles protections paysagères et patrimoniales sont également intégrés.

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

Cette procédure concerne les 43 communes de la métropole.

2. Déroulement de la procédure de modification

Cette première modification du PLUi a été engagée en 2021.

La concertation préalable du public, 1ère 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 et l'élaboration de cette modification du PLUi, sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire et contribuer à l'élaboration de la modification du PLUi.

Cette concertation préalable a été organisée sur les thématiques transversales et les règles collectives d'échelle métropolitaine, avec l'appui des communes désirant mener des échanges avec leur population sur des projets ponctuels de leur territoire. Elle s'est déroulée du 5 mai 2021 au 15 octobre 2021 inclus.

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.

Déroulement de l'enquête publique, 2ème phase de consultation du public

L'enquête publique unique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des Périmètres délimités des abords autour de Monuments Historiques à

Chavagne et Noyal-Châtillon-sur-Seiche s'est déroulée du mercredi 25 mai 2022 au jeudi 23 juin 2022 inclus. La commission d'enquête publique a tenu 19 permanences, 2 dans chaque commune accueillant l'enquête, 3 à l'Hôtel de Rennes Métropole. Cette enquête a permis au public de consulter les modifications proposées et de faire part de ses observations.

En parallèle, ce dossier était transmis aux personnes publiques associées et consultées et aux communes membres qui ont pu émettre un avis.

À l'issue de l'enquête, la commission d'enquête publique a examiné l'ensemble des observations et a formalisé un rapport, avis et des conclusions motivées. Suite à cet avis, Rennes Métropole a ajusté le dossier pour tenir compte des observations qui lui ont semblé cohérentes avec les objectifs recherchés. Cette modification du PLUi a été approuvée le 15 décembre 2022 par le conseil métropolitain.

3. Les pièces du PLUi modifiées

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

Le rapport de présentation

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

L'état initial de l'environnement (Tome 3) est mis à jour.

Le Tome 5 et son annexe sont mis à jour concernant l'explication des choix retenus pour établir le règlement ainsi que l'évaluation environnementale.

Le présent Tome 7 exposant les évolutions apportées par la modification n°1 est ajouté au dossier. Il est scindé en 2 volumes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

L'OAP métropolitaine Santé, climat, énergie est ajustées avec les évolutions réglementaires concernant les risques et complétée sur le sujet des nappes subaffleurantes.

Les OAP sur les secteurs d'enjeux intercommunaux sont actualisées au regard de l'évolution des projets et une nouvelle orientation est créée sur le site de la Janais.

Plusieurs OAP d'échelle communale sont ajustées à l'évolution ou l'émergence de nouveaux projets.

Le règlement littéral

La rédaction de certaines règles est clarifiée suite à l'application du règlement depuis 2 ans de manière à produire un document sans ambiguïté rédactionnelle et interprétative.

Les règles collectives relatives au stationnement vélo et aux espaces extérieurs aux logements et hébergements sont renforcées, celles relatives au stationnement automobile sont adaptées sur les sujets d'autopartage et de mutualisation et celles relatives aux clôtures sont ajustées pour mieux tenir compte du souhait des particuliers de préserver leur intimité tout en maintenant les objectifs initiaux de qualité paysagère, de biodiversité, de nature en ville, de respect du cycle naturel de l'eau et d'adaptation au changement climatique. D'autres règles collectives sont ajustées.

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

- Guide de recommandation pour édifier des clôtures,
- Guide de recommandations pour la réalisation de locaux vélo,
- Charte architecturale, paysagère et environnementale (Chartres-de-Bretagne),
- Guide de recommandations Cité-jardin Gaston Bardet (Le Rheu),
- Guide de recommandations Campus Beaulieu et Villejean-Pontchaillou (Rennes),
- Guide de recommandations Les maisons Castors (Rennes),

Le règlement graphique

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

Les annexes

Les annexes relatives aux réseaux de chaleur sont mises en cohérence avec la délibération de classement du réseau de chaleur nord et est de Rennes.

L'inventaire des cours d'eau sur les bassins versants est actualisé.

L'inventaire des zones humides de Betton est actualisé.

Des plans des parcs de stationnement ouverts au public et mutualisables sont intégrés au dossier.

Partie 2
Évaluation environnementale de la modification n°1

A.Préambule et méthodologie

Préambule

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

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

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

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

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

Depuis son approbation, le PLUi de Rennes Métropole a fait l'objet de deux modifications simplifiées respectivement approuvées le 10/09/2020 et le 18/11/2021.

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

Afin de permettre la réalisation ou les ajustements de certains projets sur les 43 communes de la Métropole et d'améliorer l'écriture règlementaire de certaines dispositions, une 1ère modification générale du PLUi s'engage. Ce projet de modification concerne toutes les communes. Les objectifs de la modification ont été définis par décision du bureau métropolitain du 1er avril 2021

Comme la modification n°1 vise à traiter plusieurs sujets sur l'ensemble du territoire de la Métropole, il a été décidé de soumettre la démarche de la modification n°1 du PLUi à évaluation environnementale sans passer par la procédure de cas par cas.

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

Le présent rapport retrace cette démarche et en présente le bilan. Il prévoit par ailleurs les éléments qui viendront mettre à jour le rapport de présentation du PLUi.

Méthodologie de l'évaluation environnementale de la modification

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

État Initial de l'Environnement

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

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

Les chiffres et informations clefs sont donc mis à jour lorsque cela est possible.

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

	Atouts / Opportunités
	Faiblesses
	Menaces

Les perspectives au fil de l'eau sont toutefois envisagées avec l'application du PLUi approuvé en décembre 2019 et en l'absence de la modification n°1.

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

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

Importance de l'enjeu selon la hiérarchisation des enjeux

2	Moyen
1	Fort

L'État Initial de l'Environnement est complété dans le Tome 3 du rapport de présentation et est détaillé par secteur concerné par la modification n°1 pour les secteurs les plus sensibles (voir Tome 5 – Annexe : fiches OAP de quartier). Cette sensibilité est déterminée par la méthode suivante.

Analyse de la sensibilité environnementale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

On les répartit en 5 classes en termes de sensibilité :

Très faible 0 à 5

Faible 6 à 10

Moyenne 11 à 15

Forte 16 à 24

Très forte de 25 à 45

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

Expertises écologiques

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

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

Les expertises ont été menées à l'automne 2021 par le bureau d'études Calidris missionné en sous-traitance.

Elles avaient pour objectif la recherche et délimitation des zones humides sur ces secteurs au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009.L'intérêt des haies pour la faune a également été relevé et les espèces rencontrées ont été inventoriées. Enfin, une cartographie des habitats a été réalisée.

Zones humides

Une étude pédologique a été menée au cours du mois d'octobre 2021 et décembre 2021 afin d'identifier les zones humides.

Au total, ce sont 93 sondages qui ont été réalisés à l'aide d'une tarière pédologique. La tarière permet de prélever de manière graduée des échantillons de sol pour y rechercher des traces d'oxydoréduction. Chaque prélèvement a été cartographié sur le terrain grâce à une application de cartographie (SW Maps -SOFTWEL Pvt Ltd).

Le protocole utilisé pour cette étude est conforme aux préconisations de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1er octobre 2009) relatif aux critères de définition et de délimitation des zones humides. Ce protocole consiste à prélever une carotte de sol à l'aide d'une tarière pédologique afin d'obtenir les différents horizons du sol sur une profondeur d'au moins 50 cm lorsque c'est possible. Les traces d'oxydoréduction ferreuses ou ferriques sont recherchées au sein de la carotte et une photographie de chaque prélèvement est effectuée. Lorsque des traces de réduction apparaissent avant 50 cm, il n'a pas été nécessaire de prélever le sol sur une profondeur plus importante (considérant que les nappes sont

continues en profondeur). Certains sondages ont pu être interrompus par la présence de graviers ou de roche en profondeur. Dans ce cas, la profondeur d'apparition de ces derniers est notée.

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

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

Compte tenu de la période à laquelle ces expertises ont été réalisées et de la densité des prélèvements, elles permettent d'alerter et de préciser la sensibilité environnementale des secteurs susceptibles d'être touchés par la modification n°1 du PLUi mais elles ne se substituent pas à des études d'impact dans le cadre de projets opérationnels.

La présence de zones humides est mentionnée dans l'OAP de quartier et la fiche incidences dans l'annexe du TOME 5 le cas échéant, mais ses contours doivent faire l'objet d'investigations complémentaires ….

Caractérisation des enjeux relatifs aux haies et aux arbres

Lors des inventaires des zones humides, une attention a été accordée aux haies présentes dans les zones prospectées. Des enjeux ont été établis en fonction de leurs paramètres relatifs à la biodiversité selon le tableau ci-après.

Enjeux	Faibles	Modérés	Forts
Paramètres	• Haies clairsemées • 1 ou 2 strates	• Haies denses • 3 strates	• Présence d'arbre(s) favorable(s) à l'accueil de Chiroptères ou d'insectes saproxylophage • Ripisylve

Méthodologie pour l'inventaire des habitats naturels

Les prospections ont été menées le 16 septembre et 17 septembre 2021 en amont de l'étude zones humides.

Protocole d'inventaire

Un inventaire systématique a été réalisé afin d'inventorier la flore vasculaire et les habitats présents sur l'ensemble des zones d'études. Toutes les parcelles accessibles ont donc été visitées ainsi que les chemins bordant les parcelles ; les efforts se concentrant néanmoins sur celles les plus susceptibles de renfermer des habitats ou des espèces à valeur patrimoniale. Les investigations ont été menées en automne 2021, qui n'est pas une période favorable pour l'observation des espèces de flore, c'est pourquoi l'étude s'est concentrée sur l'occupation du sol.

Chaque habitat cartographié est décrit à partir de sa végétation caractéristique. Des relevés ont été réalisés sur l'ensemble des habitats. Ces relevés ont été analysés, ce qui a permis ensuite de rattacher l'habitat à la nomenclature phytosociologique, la typologie CORINE biotopes (BISSARDON et al., 1997), EUR 28 (pour les habitats d'intérêt communautaire et prioritaire) (EUROPEAN COMMISSION& DG-ENV, 2013) et EUNIS (LOUVEL et al., 2013).

Méthodologie des prospections de la faune

Aucun protocole n'a été mis en place pour les prospections de la faune. Toutes les données ont été obtenues de manière opportuniste. Il faut noter que ces prospections ont été réalisées en dehors de la période de reproduction des oiseaux. Ils ne révèlent donc pas la population

nicheuse des différentes zones étudiées. Les données sont donc proposées à titre indicatif et cette étude ne peut remplacer une expertise complète basée sur des protocoles reconnus.

Néanmoins, les données collectées peuvent servir de pré-diagnostic et permettent de révéler quelques espèces à enjeux. Pour les oiseaux, les orthoptères et les lépidoptères, les espèces observées et entendues ont été notées.

Pour les Mammifères, les données proviennent d'espèces observées directement ou indirectement (traces, empreintes, fèces ...).

Pour les insectes saproxylophages, les espèces peuvent être observées directement ou indirectement (traces d'émergence)

Définition des niveaux d'enjeux

Un niveau d'enjeu de conservation est attribué pour chaque **espèce animale ou végétale** en fonction des outils de bioévaluation aux niveaux européen, national et régional (cf. tableau suivant). L'enjeu le plus important issu des différents outils est retenu comme enjeu final.

Niveau d'enjeu	Définition
Fort	- Espèce menacée sur une liste rouge, c'est-à-dire cotée « Vulnérable » (VU), « En danger » (EN) ou « En danger critique » (CR) - Espèce cotée « Disparue au niveau régional » (RE) sur une liste rouge - Espèce inscrite comme prioritaire à l'annexe II de la directive « Habitats »
Modéré	- Espèce cotée « Quasi menacée » (NT) sur une liste rouge - Espèce inscrite à l'annexe I de la directive « Oiseaux » pour les oiseaux - Espèce inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats » pour les autres espèces animales et la flore - Espèce déterminante ZNIEFF, **uniquement** si aucune liste rouge n'existe au niveau régional
Faible	- Espèce cotée « Préoccupation mineure » (LC) sur une liste rouge - Espèce cotée « Données insuffisantes » (DD) sur une liste rouge
Nul	- Espèce cotée « Non applicable » (NA) sur une liste rouge - Espèce cotée « Non évaluée » (NE) sur une liste rouge

Spatialisation des enjeux pour la faune

La spatialisation des enjeux relatifs à la faune est une hiérarchisation relative de l'importance des éléments constituant l'environnement du site. En effet, les éléments constitutifs de l'environnement ne présentent pas tous la même importance pour ce qui est de la réalisation du cycle écologique des espèces. La spatialisation est faite au regard des espèces à enjeu de conservation observées dans le site étudié. Ainsi une échelle relative est utilisée pour spatialiser les enjeux au cours du cycle écologique des espèces.

Un niveau d'enjeu est attribué pour chaque habitat en fonction des outils de bioévaluation (européen, national et régional). L'enjeu le plus important est retenu.

Outil de bioévaluation	Niveau d'enjeu
Eteint (RE)	Fort
En danger critique (CR)	
En danger (EN)	
Vulnérable (VU)	
Quasi menacée (NT)	Modéré
Préoccupation mineure (LC)	Faible
Données insuffisantes (DD)	

Outil de bioévaluation	Niveau d'enjeu
Non applicable (NA) Non étudié (NE)	Nul
Annexe I de la directive « Habitats » Habitats prioritaire	Fort
Annexe I de la directive « Habitats »	Modéré

B.Analyse des incidences

1 - Les évolutions apportées par la modification n°1 : méthodologie de leur analyse

La modification n°1 concerne plusieurs objets différents touchant en conséquent à différentes pièces du PLUi.

L'évaluation environnementale distingue :

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

NB Pour rappel, les évolutions constatées s'entendent en intégrant les effets de modifications simplifiées n°1 et n°2 non soumises à évaluation environnementale conduisant à la correction d'erreurs matérielles sur certaines zones NP ainsi que sur certains Emplacements Réservés.

Secteurs évalués

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

- **Intercommunale** pour 14 secteurs dans le PLUi
- **communale** pour chacune des 43 communes
- **du quartier** en focus

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

En termes de secteurs, la modification n°1 du PLUi permet principalement :

- **La mise en œuvre de nouveaux secteurs de projet** ; ils s'accompagnent de la création de 9 OAP de quartier (dont 4 concernent des ouvertures à l'urbanisation de secteurs identifiés en 2AU et **passant en 1AU).**
- **L'évolution de secteurs de projet :**
  - **A l'échelle communale et de quartiers** par la modification et d'ajustement de 10 OAP de quartier existantes (dont 4 concernent également des ouvertures à l'urbanisation de secteurs identifiés en 2AU et passant en 1AU).
  - **A l'échelle intercommunale** la mise en place d'une nouvelle OAP intercommunale la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande
- **La création de nouveaux STECAL** :
  - sur des critères existants pour les STECAL relatif à l'Habitat et aux Activités, aux loisirs
  - sur des nouvelles catégories destinés à des projets en lien avec l'Agriculture et à l'Énergie

Les incidences de la modification au regard de ces secteurs sont présentées dans les chapitres suivants 2 à 4.

Évolutions diffuses liées à la modification du PLUi

La modification du PLUi touche :

Le règlement graphique :

- Notamment pour le mettre en cohérence avec les modifications sectorielles présentées ci-avant
- Pour adapter le zonage à de nouvelles destinations souhaitées

- Pour créer des protections de type Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), PBIL ou les modifier et dans les limites de la procédure de modification
- Pour créer ou supprimer des Emplacements Réservés ou des Servitudes

Le règlement littéral sur les sujets suivants notamment :

- Des clarifications des règles pour l'essentiel dans le but d'améliorer leur compréhension après deux ans de mise en application. Ces changements ne modifient pas l'esprit de la règle initiale
- Des ajustements de certaines règles d'implantation, de hauteur, de végétalisation, de gestion des eaux pluviales, … pour mieux encadrer certains cas particuliers et éclaircir les règles de calcul en cohérence avec la règle initiale
- Des modifications sur le fond pour mieux encadrer les règles de mutualisation du stationnement, renforcer les normes de stationnement vélo et améliorer les règles relatives aux clôtures

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

2 - Les nouveaux secteurs de projet

Une analyse de la sensibilité des nouveaux secteurs

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

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

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

Le détail de la méthodologie d'analyse est présenté dans Partie 3 Chapitre Méthodologie. **Cette méthodologie reprend celle utilisée lors de l'évaluation environnementale du PLUi** afin de pouvoir en mettre à jour le bilan des secteurs susceptibles d'être touchés.

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

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

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

Des expertises écologiques complémentaires aux études existantes récentes ont été menées **sur tous les terrains ouverts à l'urbanisation** quelle que soit leur sensibilité (4 secteurs concernés à Bruz, Saint-Erblon, Saint-Jacques-de-la-Lande et Vern-sur-Seiche).

Cette étude a permis de mettre en avant les secteurs d'enjeux faunistiques et floristiques selon la méthodologie présentée dans la Partie 3 Chapitre Méthodologie.

Cette première phase ainsi que l'analyse des objectifs de consommation d'espace au regard de la trajectoire ZAN ont permis d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs, (près de 60 ha évités par rapport aux premières hypothèses de travail).

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

Les tableaux dans l'annexe présentent les mesures d'évitement et de réduction **retenues uniquement dans le cadre de la modification n°1 du PLUi,** principalement dans l'OAP auxquelles s'ajoutent celles plus générales relevant du règlement.

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

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

De même la nouvelle OAP intercommunale La Janais fait l'objet d'une analyse de sa sensibilité environnementale présentée dans le Tome 5 du rapport de présentation.

Commune	OAP	Consommation d'espace	Paysage et patrimoine	Milieux naturels-biodiversité	Risques	Eau	Santé	Sensibilité	Analyse détaillée
Bruz	Chêne Day							Très fort	X
Chartres-de-Bretagne	Les Longues Hayes							Très faible	
Le Rheu	Les Landes d'Apigné							Très fort	X
L'Hermitage	La Rossignolière							Très faible	
Saint-Erblon	Cottereuil							Fort	X
Saint-Gilles	Quartier Centre-ouest							Très faible	
Saint-Jacques-de-la-Lande	La Martinière							Faible	X
Vern-sur-Seiche	Crématorium							Très fort	X

3 - Les évolutions des secteurs de projets

Modification des OAP de quartier

La modification n°1 du PLUi prévoit la modification de plusieurs secteurs de projets au regard de leur avancement depuis l'approbation du PLUi en 2019.

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

Des expertises écologiques complémentaires aux études existantes récentes ont été menées sur tous les terrains ouverts à l'urbanisation (4 secteurs concernés à Acigné, Chartres-de-Bretagne, Pont-Péan et Saint-Gilles) et **sur les terrains les plus sensibles** qui n'avaient pas fait l'objet d'expertise lors de l'élaboration du PLUi ou si le périmètre avait été largement modifié en incluant des milieux naturels.

Cette étude a permis de mettre en avant les secteurs d'enjeux faunistiques et floristiques selon la méthodologie présentée dans la Partie 3 Chapitre Méthodologie.

Les tableaux dans l'annexe présentent les mesures d'évitement et de réduction **retenues uniquement dans le cadre de la modification n°1 du PLUi,** principalement dans l'OAP auxquelles s'ajoutent celles plus générales relevant du règlement.

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

Commune	OAP	Consommation d'espace	Paysage et patrimoine	Milieux naturels-biodiversité	Risques	Eau	Santé	Sensibilité	Analyse détaillée
Acigné	Le Botrel							Très fort	X
Bécherel	Hauts-Lieux/Roncette							Moyen	X
Chartres-de-Bretagne	ZAC Sud Seiche							Très fort	X
La Chapelle-des-Fougeretz	Pont-Romain/les Longrais, La Viennais							Faible	
Miniac-sous-Bécherel	Centre-bourg							Moyen	X
Pont-Péan	La Gibotière							Fort	X
Saint-Armel	Secteur Chemin de la Gare							Très faible	
Saint-Erblon	Hauts de l'Ise							Très fort	X
Saint-Gilles	Quartier La Vigne							Très fort	X
Saint-Sulpice-la-Forêt	Cœur de bourg							Très faible	

Additif au Rapport de Présentation Tome V Partie 4

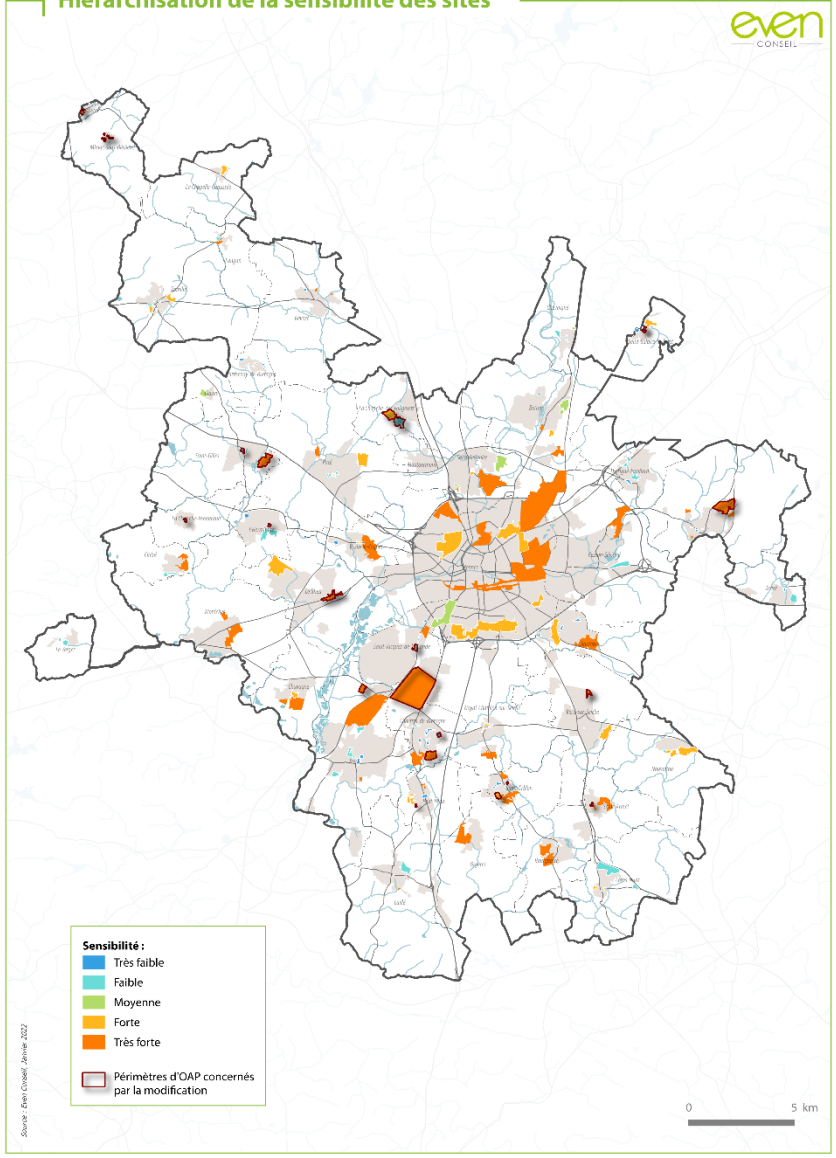
L'analyse multicritères est mise à jour pour les 19 secteurs qui font l'objet d'OAP de quartier suite à la modification N°1 du PLUi.

Les secteurs suivants ont été analysés.

Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation ont automatiquement fait l'objet d'une fiche incidence quel que soit son niveau de sensibilité environnementale. Ils représentent un total de 69,3 ha. Pour le reste, seuls les sites **présentant une sensibilité environnementale moyenne, forte et très forte** ont fait l'objet d'une fiche incidence, dont l'ensemble est intégré à l'annexe relative (annexe 1).

La carte suivante met à jour la carte de l'évaluation environnementale avec les secteurs de la modification N°1 du PLUi.

Hiérarchisation de la sensibilité des sites



4 - Les évolutions relatives à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

De nouveaux STECAL

Bilan de l'évolution des STECAL

La modification n°1 du PLUi permet de faire évoluer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole et naturelle à destination de l'habitat, des activités, des loisirs et tourisme. De plus, deux nouveaux types STECAL sont créés à savoir le STECAL Agriculture et le STECAL énergie.

	HABITAT	LOISIR TOURISME	ACTIVITÉ	RÉSIDENCES DÉMONTABLES	Économie Sociale Solidaire	GENS DU VOYAGE	ENERGIE	AGRICULTURE	TOTAL
STECAL existants	7	18	21	2	1	11	0	0	60
Demandes de nouveaux STECAL	+ 1	+1	+4	0	0	0	+1	+1	8
Demandes d'évolution de STECAL existants	0	0	-1	-1	0	0	0	0	-2
Nb total de STECAL après approbation de la M1	**8**	**19**	**24**	**1**	**1**	**11**	**1**	**1**	**66**
Surface totale en ha	**45,82**	**39,49**	**23,42**	**0,12**	**1,32**	**21,08**	**0,32**	**3,97**	**135,42ha**

Habitats / Activités / Résidences Démontables / Gens du Voyage

Des critères maintenus, des incidences attendues identiques

Le nouveau STECAL Habitat situé dans la commune de Montgermont sur le hameau de la Vizeule pour 6,5ha répond aux mêmes critères de délimitations que les STECAL existants. Leurs incidences attendues sur l'environnement sont donc présentées dans le tableau ci-après. Ces principes de délimitation constituent les mesures d'évitement et de réduction concourant à limiter très fortement les incidences résiduelles attendues.

Les STECAL relatifs à des résidences démontables ainsi qu'à l'accueil de gens du voyage sont susceptibles d'avoir le même type d'incidences. Elles sont dans ce cas, principalement de manière temporaire, en dehors des secteurs artificialisés de manière permanente.

Les nouveaux STECAL Activités situés dans les communes de Noyal Châtillon sur Seiche, Le Rheu, Montgermont, Rennes, pour 1,09 ha répondent aux mêmes critères de délimitations que les STECAL existants. Leurs incidences attendues sur l'environnement sont donc présentées dans le tableau ci-après. Ces principes de délimitation constituent les mesures d'évitement et de réduction concourant à limiter très fortement les incidences résiduelles attendues.

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

STECAL Habitat Montgermont / La Vizeule / STECAL Activités Montgermont, La Thébaudière

STECAL Activités Le Rheu, La Janais / STECAL Activités Rennes Le Breil

Par ailleurs un STECAL pour des Résidences Démontables est supprimé ainsi qu'un pour des activités à Miniac sous Becherel sur le secteur de La Pommardière. La modification n°1 permet d'éviter totalement les incidences potentielles prévues pour ces secteurs en lien avec leur constructibilité.

STECAL Activités Noyal Châtillon sur Seiche

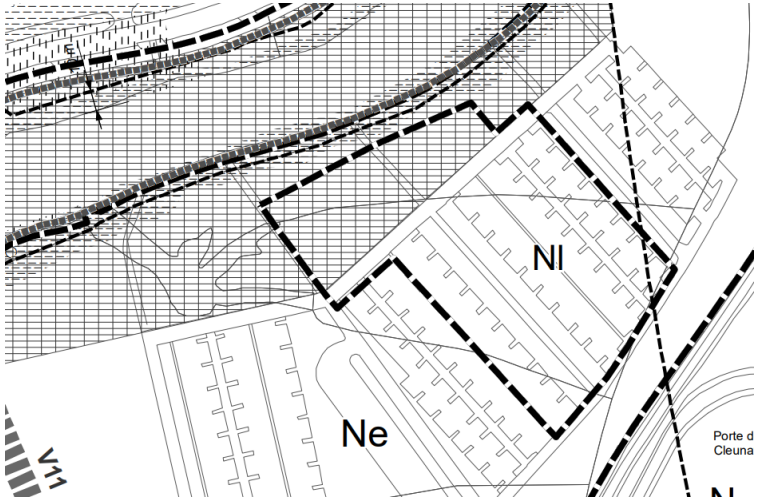
THEMATIQUE	Principales incidences attendues	Mesures d'évitement et de réduction via les critères de délimitation
Consommation d'espace, armature, intensité	[-] Consommation d'espace agricole ou naturel [-] Artificialisation des sols par les constructions mais également par les dessertes ou équipements rendus nécessaires [-] Perturbation des activités agricoles environnantes conduisant indirectement à la déprise agricole	[R] Le respect des critères listés par le SCoT précisés par le PLUi permet de **réduire très fortement les incidences** en termes de consommation d'espace : - les secteurs doivent déjà être urbanisés, - ils doivent être caractérisés par une densité significative des constructions, *soit un nombre minimal de 15 logements dont les interdistances entre bâtiments sont inférieures ou égales à 30 m afin de justifier d'une densité minimale,* - ils peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification, - ils ne doivent pas être incompatibles avec la vocation des espaces naturels environnants ou compromettre les activités agricoles ou forestières existantes. *Les constructions ne doivent pas être situées à moins de 100 m de bâtiments d'activités agricole afin de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole..* - ils ne doivent pas nécessiter la réalisation de travaux importants visant à renforcer la desserte par les réseaux (voirie, alimentation en eau potable, eaux usées, téléphone, ERDF…) en particulier pour les voieries et la desserte extérieure contre l'incendie. [R] Le nouveau STECAL Habitat à Montgermont est limité à l'enveloppe bâtie existante et intègre par ailleurs un STECAL activités existant qui est supprimé. [R] Le STECAL Activités sur le secteur de la Janais sur la commune de Le Rheu est tracé au plus près du bâti. [R] Le STECAL Activités sur le site du Bidois à Noyal Châtilon sur Seiche est créé pour conforter l'activité existante (activité d'artisanat) et est délimité au plus près des emprises déjà imperméabilisées de l'activité (pas toute l'unité foncière et exclu les bâtiments d'habitations à l'ouest). [R] Le STECAL Activités à Montgermont sur le hameau de la Thébaudière permet de conforter une activité horticole existante par la construction très mesurée d'un showroom (60m²) [R] Le STECAL sur le hameau du Breil à Rennes est prévu pour pérenniser l'activité existante (activité d'économie sociale et solidaire) au plus près des emprises bâties
Milieux naturels et biodiversité	[-] Destruction / Perturbation d'espèces ou d'habitats naturels sensibles - Par les constructions - L'augmentation de la fréquentation liés aux loisirs à proximité des nouvelles habitations	[E] Les hameaux ne peuvent pas être délimités au sein des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP de protection des espaces naturels d'intérêt écologique fort afin de préserver ces milieux pour leur vocation agricole ou naturelle. Avec ces critères et ceux liés aux choix des sites, il n'y a pas d'incidences prévisibles en termes de destruction d'habitats sensibles. [R] Les capacités d'accueil demeurent très limitées et n'augmentent pas significativement la fréquentation potentielle des sites sensibles.
Paysage et patrimoine	[-] Perturbations des coupures créées par les champs urbains [-] Modification des paysages en particulier dans les secteurs stratégiques d'entrée de ville	[E] Les hameaux ne peuvent pas être délimités au sein des champs urbains. [E] Les hameaux ne peuvent pas être compris dans les marges de recul L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme (dites Loi Barnier).

Risques naturels et technologiques	[-] Augmentation de l'exposition de nouveaux habitants ou nouvelles activités aux risques naturels et technologiques [-] Génération de risques par des nouvelles activités sur les nouveaux STECAL Activités pour les habitations les plus proches	[E] Les hameaux ne peuvent pas être concernés par un périmètre de protection des risques naturels ou technologiques (PPRi, PPRt ,..) afin de ne pas exposer de nouveaux habitants à ces risques. [E] Le STECAL Activités sur le secteur de la Janais sur la commune de Le Rheu est tracé au plus près du bâti sans intégrer la zone inondable PPRi [E] En limitant les emprises des STECAL aux surfaces déjà imperméabilisées, les 5 nouveaux STECAL ne génèrent pas de risques supplémentaires liés au ruissellement. [+] Il est envisagé que ces STECAL permettent de nouveaux projets qui répondent aux nouvelles exigences en termes de gestion des eaux et donc soient susceptibles d'améliorer la situation existante en termes de gestion des eaux pluviales et ruisselées.
Santé	[-] Augmentation de l'exposition de nouveaux habitants ou nouvelles activités aux nuisances et pollutions de proximité [-] Génération de nuisances par des nouvelles activités sur les nouveaux STECAL Activités pour les habitations les plus proches	[E] Les hameaux ne peuvent pas être situés à proximité de sources de nuisances (périmètre de zones de vigilance des lignes hautes tensions et très hautes tensions, périmètre de zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores, passage de canalisations de gaz/oléoduc, PEB de l'aéroport Rennes-Saint Jacques de la Lande) afin de ne pas exposer de nouveaux habitants à ces nuisances. [E] Il a été vérifié que le nouveau STECAL Habitat à Montgermont évite les nuisances sonores potentiellement liées à la création d'un dépôt de bus à venir.
Eau	[-] Augmentation des besoins d'adduction en eau potable [-] Risque accru de pollution accidentelles ponctuelles ou diffuses des ressources en eau potable [-] Augmentation des besoins d'assainissement	[E] Le hameau doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif afin que la densification ne génère pas de besoin de création ou de renforcement des réseaux. [R] Les capacités d'accueil demeurent très limitées et ne génèrent pas une augmentation significative des effluents à traiter. [E] Les hameaux ne peuvent pas être concernés par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable afin de préserver les ressources naturelles.

Loisirs

Les configurations des STECAL dédiés aux loisirs et tourisme ne permettent pas des mesures d'évitement systématique car ils sont souvent atypiques par la variété des types de projet, leur localisation dans des sites sensibles. L'approche choisie est qualitative au cas par cas, avec l'accompagnement d'une une analyse relative à la viabilité économique et leur cohérence avec le schéma de développement de l'hébergement touristique.

La modification n°1 du PLUi prévoit la création d'un nouveau STECAL de ce type en confortement d'un site d'activité existant et en cohérence avec l'OAP intercommunale de la Vilaine dans laquelle le secteur s'inscrit. Ainsi il permet la réalisation de l'orientation relative aux espaces d'animation et guinguettes en autorisant la destination "arts et spectacles".



THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Consommation d'espace, armature, intensité	Le site est artificialisé ; près de 2,5 ha sont utilisés pour le stationnement, celui-ci est partiellement végétalisé. Il est aménagé par une trame d'une vingtaine de rangées d'alignements d'arbres parallèles ; Environ 1,4 ha accueillent le site du MeM (salle de concert) ; Au Nord le site est longé par la Vilaine, à l'Est le site est limitrophe avec un espace enherbé au Sud par des haies arbustes plutôt épaisses, qui créent un écran végétal et visuel vers le site depuis les axes routiers qui desservent les lieux. Ces axes sont la route de Saint-Foix au Sud, qui permet de relier le site à l'échangeur de la Porte de Cleunay et	[-] Risque d'imperméabilisation des sols lié au déplacement du chapiteau sur l'espace de prairie	[E] Le périmètre délimité évite ainsi l'espace enherbé réduisant l'artificialisation des sols attendue. [E] Le choix du site concourt à l'évitement de sites moins artificialisés pour le même type de projet. [E] L'aire de stationnement existante et restante sera utilisée et permet d'éviter les incidences sur un site plus important ne disposant pas de surface de stationnement existante. [E] Par ailleurs, il évite des secteurs moins bien desservis en transports en commun présentant la configuration.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	ainsi d'accéder à l'autoroute E3 ou la N136 (bordant le site à l'Est). Le secteur est desservi par les transports en commun à proximité existant (bus) et futur (prolongement de la ligne B du métro)		
Milieux naturels et biodiversité	Le site est plutôt éloigné des sites d'intérêt écologique tels que les MNIE ou les GEN, du fait de la forte urbanisation qui caractérise plus largement le secteur. Le GEN de la Vallée de la Vilaine et étangs d'Apigné se trouve à environ 250m au Sud-Ouest, séparé par un tissu mixte principalement occupé d'équipements sportifs plein air, de haies et de constructions isolées.	[-] Perturbation potentielle de faune fréquentant le site par les activités permises par le STECAL	[E] Parmi les critères de délimitation de STECAL, ceux-ci ne peuvent pas être situés au sein des champs, milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP de protection des espaces naturels d'intérêt écologique fort. Le secteur est par ailleurs déjà occupé par des activités existantes qui sont susceptibles de déranger et perturber la faune. [R] Le choix de la délimitation du STECAL vise à déplacer cette activité existante, l'éloignant de la ripisylve. Les incidences permises par la délimitation du STECAL sont donc réduites. Ces incidences sont ponctuelles.
Paysage et patrimoine	D'un point de vue paysager, le site n'est pas visible depuis les axes routiers majeurs (autoroute), ni des axes qui le desservent, étant bordé par des haies arbustives épaisses. L'aire de stationnement est aménagée de manière qualitative avec des alignements d'arbres et des haies arbustives. De basses clôtures en bois et champêtres protègent des espaces enherbés. La palissade entre les espaces de stationnement et le Même sont aussi en bois. Le site se trouve dans une zone de protection au titre de l'archéologie.	[-] Modification du paysage arborée par des constructions [+] Valorisation des bords de la Vilaine et de la perception de l'eau	[R] Le STECAL Loisirs est délimité dans un secteur non visible depuis l'espace routier. Des incidences positives sur la perception à l'échelle piétonne sont attendues par rapport à la destination actuelle dédiée au stationnement. Par ailleurs, une réflexion a été menée sur l'implantation du chapiteau et ses constructions annexes afin de limiter l'impact paysager du projet sur le site et la suppression des arbres existants sur l'aire de stationnement. De plus, le projet compense la suppression d'environ 25 arbres et d'une haie sur le parking existant par la plantation de 70 arbres environ en bordure de rocade. Il n'est donc pas prévu de mesures complémentaires dans le cadre e la modification n°1 du PLUi.
Risques naturels et technologiques	En bordure de la Vilaine, le site est en partie exposé au risque inondation. La commune dispose et est concernée par un Plan de prévention du risque inondation (PPRi), et fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI). Le site n'est pas concerné par d'autres risques naturels (mouvements de terrain, cavités). L'aléa sismique est globalement faible sur la commune. La commune est concernée par un fort potentiel de radon.	Aucune incidence pressentie ; le déplacement du chapiteau n'entraîne pas une augmentation significative de l'exposition de la population aux risques.	[E] Parmi les critères de délimitation de STECAL, ceux-ci ne peuvent pas être concernés par un périmètre de protection de risques naturels ou technologiques (PPRn ou PPRt). Ainsi la localisation actuelle du STECAL et le projet de déplacement du chapiteau sont déjà pris en compte dans l'implantation d'origine du STECAL et évite le secteur soumis au risque inondation.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	Aucun secteur d'information sur les sols n'est recensé à proximité. 12 anciens sites industriels sont recensés à moins de 500m. 4 ICPE se situent à moins de 1km du site (une STEP et une activité de démantèlement d'épaves). La commune n'est pas concernée par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRt).		
Santé	Plusieurs sites BASIAS et BASOL sont situés à moins de 500m (activités de stockage d'oxygène liquide, stockage de gaz) mais hors du secteur. Le site qui accueille le MêM se trouve dans un secteur d'exposition moyenne au bruit (60-65dBA) ; une partie de l'aire de stationnement à l'Est se trouve dans un secteur d'exposition au bruit plus élevé.	[-] Génération de nuisances sonores potentielles par les activités permises par le STECAL.	[R] Parmi les critères de délimitation de STECAL, ceux-ci ne peuvent pas être situés à proximité de sources de nuisances. Ainsi la localisation actuelle du STECAL et le projet de déplacement du chapiteau sont déjà pris en compte dans l'implantation d'origine du STECAL. [R] Une pré-étude et une étude acoustique ont été menée afin d'évaluer les impacts potentiels du déplacement du chapiteau sur l'environnement proche. Celle-ci révèle que le déplacement du chapiteau d'environ 150 mètres par rapport à la situation actuelle (le plaçant à une distance d'environ 300 mètres par rapport aux habitations situées à l'Est) entraînerait une atténuation de 5dB(A). Les incidences attendues ponctuelles dépendent toutefois du trafic sur la rocade, ainsi que de la présence ou non de vent, et de sa direction qui peut modifier de façon significative la propagation de la rocade vers les habitations.
Eau	Le site est desservi par les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales. Le site est desservi par une conduite de refoulement reliée à la STEU Rennes-Beaurade (à l'Ouest du site) et est situé dans le secteur de collecte B.C. Clenay-Arsenal.	Aucune incidence pressentie.	Le STECAL ne vise pas à augmenter significativement les capacités d'accueil du site et il n'est pas attendue d'incidences supplémentaires en termes de consommation d'eau potable et de besoins en assainissement par rapport à ceux existant.

De nouveaux types de STECAL

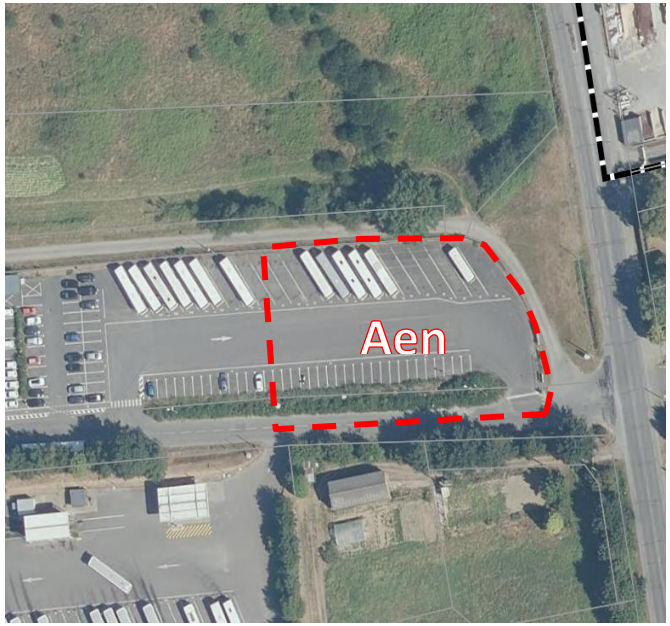
STECAL Agriculture – Chavagne, Petit Chapelais

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA CREATION DU STECAL	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Consommation d'espace, armature, intensité	Le site de STECAL accueille des activités agricoles. Le site est occupé par les constructions et bâtiments nécessaires aux activités (hangars, serres etc) et des habitations.	[-] Imperméabilisation des sols	[R] Le site accueille déjà des activités agricoles

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA CREATION DU STECAL	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	Un arrêt de bus se trouve à environ 2km au sud du site. La gare la plus proche se trouve à Saint-Jacques de-la-Lande, à environ 7km.		[R] La modification vise à permettre des constructions existantes aujourd'hui inutilisées et de réaliser des nouvelles constructions dans la limite d'une emprise au sol totale de 650m². Cela n'augmentera pas significativement l'imperméabilisation des surfaces.
Milieux naturels et biodiversité	Le site de STECAL se trouve à une centaine de mètres à l'Ouest de la ZNIEFF de type I « Gravières du Sud de Rennes », au sein de laquelle s'écoule la Vilaine. Ainsi le site est à proximité du GEN de la Vallée de la Vilaine. Le site est également bordé par le ruisseau du Lindon.	[-] Destruction potentiel d'habitats naturels relais	[E] L'implantation du STECAL_en zone A (agricole) en dehors des champs urbains, des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP de ces périmètres,
Paysage et patrimoine	D'un point de vue paysager, le site est accessible par une route secondaire bordée d'un alignement d'arbres de moyenne tige. Le site est également bordé de haie qui préservent la vue sur les constructions. Le site accueille le manoir de la Chapelais inscrit au patrimoine d'intérêt local. Une dépendance est aussi identifiée à ce titre, et est située sur le site du STECAL.	[-] Potentielle création de ruptures paysagères créées par les nouvelles constructions	[R] La modification vise à permettre des constructions existantes aujourd'hui inutilisées et de réaliser des nouvelles constructions dans la limite d'une emprise au sol totale de 650m². Cela n'augmentera pas significativement la densification du site et ne devrait pas créer d'impact paysagers particuliers. Par ailleurs la modification prévoit des conditions d'intégration paysagère. -

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA CREATION DU STECAL	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Risques naturels et technologiques	Le site est situé dans une Territoire à Risques Importants d'inondations (TRI), cependant il est faiblement exposé (crue de faible probabilité). Le site se trouve dans une zone de prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels pour le risque inondation. Le risque sismique est globalement faible sur la commune, ainsi que les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles. Absence de cavités sur le secteur. Le potentiel de radon est moyen sur la commune. Plusieurs sites industriels se trouvent à environ 5km du site. Le plus proche est Lafargeholcim granulats à environ 1,5km à vol d'oiseau au nord-est du site. Aucun risque technologique n'est identifié sur le secteur.	[-] Imperméabilisation des sols pouvant augmenter le risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales ou d'écoulement des eaux de crue	[E] le site a été choisi dans un secteur d'aléa faible.
Santé	Le site n'est pas concerné par les nuisances sonores des axes routiers à proximité. Aucun site BASIAS ou BASOL n'est recensé à proximité.	Aucune incidence pressentie	[E] Parmi les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL, les activités ne peuvent être situées à proximité de sources de nuisances
Eau	Le site est desservi par les réseaux d'eau potable, mais n'est cependant pas relié aux réseaux de collecte des eaux de pluie et des eaux usées. Le site n'est pas concerné par le périmètre de protection de captages d'eau potable.	[-] Augmentation potentielle des besoins en eau potable	[E] Parmi les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL, les activités ne peuvent être concernées par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable. Le site n'est effectivement pas concerné.

STECAL Énergie – Montgermont, La Talmousière



THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA CREATION DU STECAL	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Consommation d'espace, armature, intensité	Le site est actuellement occupé par les constructions des activités économiques et une vaste aire de stationnement ; Le site est déjà entièrement imperméabilisé. Des arrêts de bus se trouve à proximité du site, à environ 200m. La gare la plus proche est celle de Pontchaillou à Rennes (environ 3,5km au sud).		[R] Le site accueille déjà des activités

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA CREATION DU STECAL	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Milieux naturels et biodiversité	Le site se trouve à proximité d'un GEN : La Thébaudière et la Talmouzière. Au Nord-Ouest du site à quelques dizaines de mettre, se trouve une zone humide et plus au Nord, se trouve le MNIE Le marais.	[-] Destruction potentiel d'habitats naturels relais	[E] Le site se situe en dehors des périmètres d'intérêt écologique
Paysage et patrimoine	Le site est bordé de haies arborées et arbustives plus ou moins denses. Plusieurs sites identifiés au patrimoine d'intérêt local se trouve à proximité du site (environ 500m). Il s'agit de manoir ou d'anciennes fermes transformés en logements.	[-] Potentielle création de ruptures paysagères créées par le nouvel aménagement	[E] La modification vise à la création d'une station GNV sur le site. Cela s'accompagnera d'un aménagement des espaces actuellement urbanisés, et prévoit de maintenir les haies bocagères en bordure.
Risques naturels et technologiques	Le site n'est pas concerné par les risques inondations. Il se situe en zone de vulnérabilité moyenne face aux mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles. Le risque sismique est globalement faible sur la commune, ainsi que les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles. Absence de cavités sur le secteur. Le potentiel de radon est faible sur la commune. Le site se trouve à moins d'1km d'une canalisation de gaz naturel.	[-] Imperméabilisation des sols pouvant augmenter le risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales ou d'écoulement des eaux de crue [-] Augmentation du trafic routier sur cette voie	[R] Parmi les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL, les activités ne peuvent être concernées par un périmètre de risque naturel. Le site n'est pas concerné par des enjeux importants en matière de risques naturels.
Santé	Le site n'est pas concerné par les nuisances sonores des axes routiers à proximité. Le site accueille un ancien site industriel ou activités de service (BASIAS) ; un deuxième site se trouve plus au sud dans un rayon de 500m. Au sud du site passe une ligne haute tension (225kV) ;	Aucune incidence pressentie	[E] Parmi les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL, les activités ne peuvent être situées à proximité de sources de nuisances.
Eau	Le site est desservi par les réseaux d'eau potable, et le réseau de collecte des eaux usées passe à proximité, cependant le site n'est pas relié aux réseaux de collecte des eaux de pluie.	[-] Augmentation potentielle des besoins en eau potable	[E] Parmi les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL, les activités ne peuvent être concernées par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable. Le site n'est effectivement pas concerné.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA CREATION DU STECAL	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	Une noue borde le site. Le site n'est pas concerné par le périmètre de protection de captages d'eau potable.		[E] Parmi les critères retenus par le PLUi pour délimiter les STECAL, les activités doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif ; Néanmoins, la modification vise à permettre la création d'une station GNV et donc ne devrait pas faire augmenter significativement la densité sur le site.

5 - Évaluation des incidences par grand enjeu transversal

Les effets diffus de la modification n°1 du PLUi

Au-delà des secteurs ciblés par la modification n°1 du PLUi évalués ci-avant, les ajustements apportés au règlement littéral et graphique (zonage et plans thématiques) de la Métropole sont analysés au regard de leurs principaux effets, avant d'en identifier les incidences sur l'environnement.

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

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

L'analyse des surfaces concernées n'est pas jugée pertinente pour qualifier l'ampleur de l'effet à l'exception des changements de zones.

Effets des ajustements du règlement graphique

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

En termes de constructibilité des zones urbaines :

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

En effet, si certains visent à augmenter les droits à construire dans un objectif d'économie du foncier agricole et naturel, d'autres réduisent par exemple des hauteurs possibles ou augmentent les coefficient de végétalisation le plus souvent pour améliorer la prise en compte du contexte urbain patrimonial et paysager, ou dans un souci de cohérence avec l'évolution de la programmation qui se précise avec l'avancement du projet (notamment remplacement de certains programmes de logements par d'autres destinations …)

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

Environs 60% des secteurs modifiés ne connaissent pas de changements significatifs en termes de constructibilité et de capacités d'accueil :

- parce qu'elles corrigent des erreurs matérielles (7%) ou clarifient simplement une règle
- créent des règles architecturales particulières (RAP) sans incidences sur la constructibilité
- jouent sur des protections voir ci-après
- modifient ou créent des Emplacements Réservés essentiellement relatifs à des mobilités actives (piétons ou cycles)

Environ 13% des secteurs ajustés tendent à augmenter la constructibilité par un changement de zone U et/ou de hauteurs sur 18 communes de la Métropole. Ils sont principalement situés dans les centres-villes de ces communes et répondent à des besoins de densification ponctuels. Les plans des hauteurs et de végétalisation sont ajustés en conséquence.

Sur certains secteurs dans une douzaine de communes, des ajustements contribuent au contraire à diminuer la constructibilité.

Sur ces secteurs, les ajustements de la zone U mais aussi des créations de secteur de constructibilité limitée (prescription graphique), de nouvelles protections de type EBC, EIPE, mais aussi la modification du plan des hauteurs et l'augmentation d'un coefficient de végétalisation concourent à diminuer les capacités d'accueil.

Les zones urbaines sont ajustées sans modification significative de la surface totale à l'échelle de la Métropole avec une augmentation de moins de 0,1% entre les surfaces du PLUi approuvé en 2019 et celles à l'issue de la modification n°1.

En termes d'artificialisation potentielle

La question doit se poser pour les ajustements concourant à l'ouverture à l'urbanisation traitée ci-avant dans le cadre des incidences par secteurs et de manière moins significative de la création d'emplacements réservés (ER) ou de servitudes.

24 ER sont ajoutés, représentant 10,6 ha dont 10 de ces nouveaux ER sont en zone A et N qui représentent 8,087 ha. 120 ha d'ER sont toutefois supprimés car ils ne sont plus nécessaires ou le projet permis est réalisé.

En termes de protection du patrimoine métropolitain

La modification n°1 est l'occasion pour les communes de compléter ou d'ajuster la mise sous protection de certains éléments du patrimoine naturel ou bâti. Ces ajustements concernent :

- 256 bâtiments supplémentaires mis sous protection car ils contribuent au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)
- Plusieurs protections paysagères Espaces Boisés Classés ou Espace d'Intérêt Écologique et Paysager ont été instaurées ; parallèlement, la correction d'erreurs matérielles a entraîné quelques suppressions. Au total, les surfaces protégées n'ont pas évolué de manière significative.
- L'inventaire des zones humides a été mis à jour à Betton, ainsi que l'inventaire des cours d'eau sur le bassin de la Vilaine

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

Effets des ajustements du règlement littéral

La nature des modifications du règlement littéral ne permet pas une catégorisation de la sorte et leurs incidences sur l'environnement sont analysées une par une, au point "E **:** Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement littéral" du présent rapport de présentation et par grand enjeu transversal ci-après.

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

Les autres ajustements (une quarantaine) visent principalement les thématiques suivantes :

- Le changement de destination de constructions existantes. Ces ajustements concernent principalement les zones agricoles et naturelles soient les constructions dans la campagne de la Métropole rennaise ainsi que les zones UI (zones d'activités) sur des secteurs spécifiques (UI1j pour la Janais, UI1f pôles de services, UI1i).
- La création de 2 STECAL spécifiques Agriculture et Énergie s'inscrit dans le règlement littéral mais concerne des secteurs spécifiques analysés ci-avant.
- Les clôtures
- La protection paysagère
- La végétalisation
- Le stationnement
- L'implantation des constructions
- Les dispositions concernant les zones humides
- La thématique énergie-climat : prise en compte de la RE 2020, toitures "actives", réseau de chaleur, parcs photovoltaïques ….

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

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

Effets des ajustements des OAP thématiques

Les modifications prévues dans le cadre des OAP thématiques concourent principalement à clarifier les orientations existantes. Les incidences attendues de ces OAP ne sont rappelées qu'en conclusion des thématiques concernées.

Principes de l'analyse

Ce chapitre évalue ensuite les incidences de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les différents enjeux environnementaux selon les modifications du règlement, incluant celles des prescriptions écrites, des documents graphiques et des emplacements réservés.

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

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

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

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

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

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

Afin de ne pas détailler chacun des ajustements, les principales incidences des effets de la modification présentée ci-avant seront analysées.

Un tableau détaillé est présenté en annexe du présent rapport pour les incidences.

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

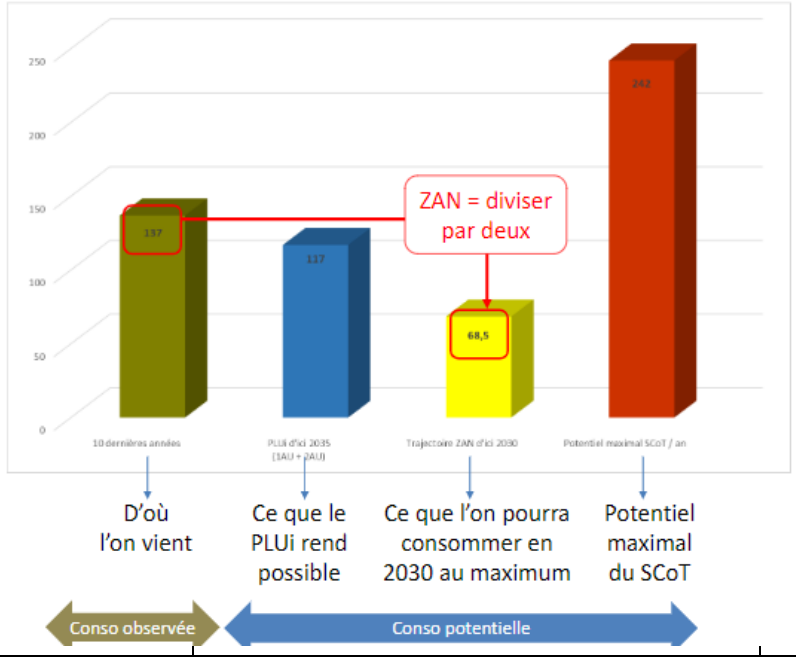
Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux :

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

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

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

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS			
Incidences négatives pressenties			
[-] Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liés aux développements urbains et économiques	Le zonage concerne environ 2042 ha pour les zones à urbaniser, dont environ 1763 ha en extension au-delà de la tache de l'enveloppe urbaine identifiée en 2016, soit environ 117 ha/an de consommation foncière sur 15 ans soit 755 ha en 1AU = 50 ha /an-1008 ha en 2AU = 67 ha /an. En divisant la consommation foncière par 2 à l'horizon 2031, on ouvre ainsi à l'urbanisation 68,5 ha / an maximum. Outre les éléments de justifications relatives au dimensionnement présentés dans le présent rapport de présentation, il convient de rappeler qu'il s'agit **d'une enveloppe maximale en termes d'incidences,** l'ensemble des zones AU n'est jamais totalement utilisée ni artificialisée. En phase opérationnelle, certains secteurs restent en l'état (zones humides, pollution, rétention foncière, enjeux naturels ou agricoles…). Le passage de 2AU en 1AU conforte toutefois les incidences attendues en termes d'urbanisation.	Les ajustements du zonage de nature limitée ne concourent pas à augmenter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Seuls les nouveaux Emplacements Réservés sont susceptibles de consommer des espaces agricoles, naturels ou forestiers et de modifier le cadre paysager.	Deux nouveaux types de STECAL, Agriculture et Énergie, sont créés pour 2 secteurs spécifiques. Leurs incidences sont détaillées ci-avant. L'adaptation du règlement du secteur Ne dédié aux parcs, coulées vertes et loisirs de plein air de faible constructibilité permettant les extensions de quelques logements existants comme en A ou N n'est susceptible que d'entraîner des consommations d'espaces très limitée.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Mise en place d'objectifs chiffrés et de principes de développement limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.	**Le PLUi ne mobilise que 65% du potentiel du SCOT pour une durée de vie de 5 années de plus.** Si l'on considère les extensions au-delà de l'enveloppe urbaine de 2016 (1763 ha), la mobilisation du potentiel du SCOT baisse à environ 50%. Les ouvertures à l'urbanisation se font bien dans le respect du cadre collectif des 43 communes et vise une trajectoire future de la consommation d'espace s'inscrivant dans une trajectoire qui respecte l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à long terme, en prenant en compte les territorialisations régionales et du SCoT à venir **Moyenne annuelle de consommation foncière**  	La consommation foncière prévisionnelle demeure réduite par rapport à la période précédente 2001-2016 (137 ha/an de consommation effective observée).	Ces évolutions respectant les critères de délimitation des STECAL sur des activités existantes impliquent des consommations d'espace agricoles très modérés, uniquement en dents creuse pour les STECAL habitat et activités. Seuls les STECAL loisirs tourisme et aires d'accueil des gens du voyage prévoient la possibilité de nouvelles constructions soit une incidence très limitée. En reprenant les conditions du SCoT qui priorise les parcs de production électrique photovoltaïque sur des constructions ou délaissés, friches urbaines et anciennes carrières, la modification du PLUi permet de réduire les incidences attendues en termes de consommation d'espaces agricoles en zone Ne par rapport au fil de l'eau. Ces choix réduisent fortement les incidences en termes de consommation des espaces naturels et agricoles par rapport à un scénario « fil de l'eau ». Toutes les modifications du règlement permettant l'évolution des bâtiments en zone agricole et naturelle peuvent inciter à privilégier des projets de réhabilitation à un report dans une autre zone constructible. Suite à la consultation, une OAP de quartier littérale sur le site de la menuiserie du Coudray vient optimiser la densité de ce secteur. Par ailleurs, de nombreuses OAP ont vu leur densité évoluer afin de mieux l'adapter aux besoins actuels et favoriser la mixité (OAP du domaine de Tizé, ZAC Maurepas Gros Chêne).

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Incidences négatives pressenties			
[-] Banalisation des paysages et création de ruptures paysagères	Les développements urbains projetés par le PADD et les OAP se situent principalement dans ces vallées structurantes et sont susceptibles de venir segmenter le paysage en créant des ruptures franches. Les prescriptions règlementaires homogénéisées pourraient conduire à une banalisation des constructions et à l'indifférenciation des paysages métropolitains.	Hormis les nouveaux ER, il n'est pas prévu d'incidences négatives portant sur les paysages.	La création de nouveaux STECAL sont susceptibles également de créer de nouvelles ruptures paysagères. Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole autorisés en zone NP particulièrement sensible sont susceptibles de créer des ruptures dans le paysage. La possibilité de faire du stockage de matériaux inerte en zone Nc crée un motif de rupture supplémentaire dans les secteurs de carrière. Toutefois ce type d'activités est par ailleurs soumis à un cadre règlementaire qui veille à la limitation des incidences résiduelles.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E] Prise en compte des éléments paysagers constitutifs du territoire	L'OAP métropolitaine Projet patrimonial en particulier continue d'assurer la prise en compte des spécificités du territoire.	Les ajustements du zonage répondent pour partie à la recherche de prescriptions les plus adaptées à chaque situation locale et tendent à réduire les incidences attendues dans le cadre du PLUi. Les protections d'Espaces d'Intérêt Paysagers dans les champs urbains ainsi que les terrains cultivés en zones urbaines et Ne notamment n'ont pas été modifiées.	Suite à la consultation, des changements de zonage vers la zone UO1 dans certains secteurs d'OAP « le Vieux Four », « la Rossignolière » permettent de maintenir et renforcer le coefficient de végétalisation et de faciliter l'insertion des constructions au sein des tissus environnants. Par ailleurs, au sein de l'OAP de quartier Le Blosne – Bréquigny (secteur Est) le zonage a été modifié pour protéger un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique.
[R] Intégration paysagère des bâtiments agricoles			La modification permet d'intégrer une mesure importante de réduction des incidences potentielles liées aux constructions agricoles en zone NP par une condition de bonne intégration paysagère.

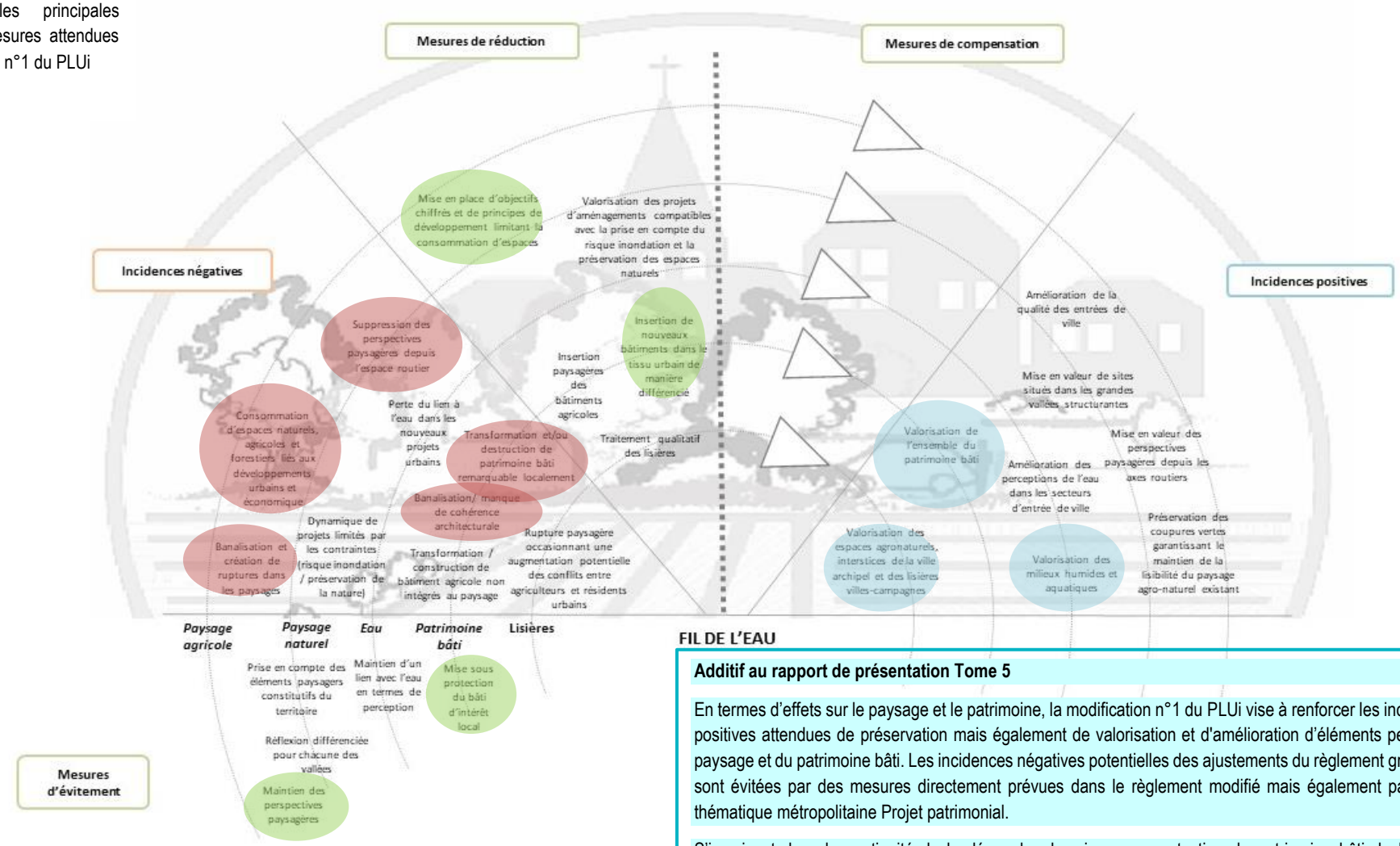
La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Paysages liés à l'EAU			
Incidences positives attendues			
[+] Valorisation des milieux humides et aquatiques	Le PLUi vise à améliorer les perceptions de l'eau notamment par la valorisation des milieux humides et aquatiques.	Suite à la consultation, la mise à jour de l'inventaire des zones humides et l'inventaire des cours d'eau sont intégrés à la modification n°1 du PLUi.	La modification n°1 du PLUi renforce cette incidence positive via l'adaptation du règlement qui autorise les affouillements et exhaussement dans le cadre de la renaturation de cours contribue à la valorisation des milieux humides et aquatiques.
PATRIMOINE BÂTI			
Incidences négatives pressenties			
[-] Transformation de patrimoine d'intérêt patrimonial	Les projets de renouvellement sont susceptibles de venir transformer les bâtiments d'intérêt patrimonial non protégés.	Il n'y a pas d'incidences négatives pressenties dans le cadre des ajustements du règlement graphique.	Le changement de destination pour retour en logement du patrimoine bâti de type manoir et château est facilité. Cette modification est susceptible d'entrainer des modifications importantes de ce patrimoine.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E] Respect des sites patrimoniaux	La mise sous protection des bâtiments d'intérêt local constitue la principale mesure d'évitement. Elle est complétée par les orientations de l'OAP métropolitaine, projet patrimonial.	Suite à la consultation, le périmètre du PDA est étendu sur le bois de la Sillandais et sur la pointe Sud du Haut-Colombier.	Il est imposé de respecter les dispositions d'origines en lien avec la typologie architecturale concourant à éviter les incidences négatives voire à valoriser davantage le patrimoine bâti.
Incidences positives attendues			
[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti	S'inscrivant dans la continuité de la démarche de mise sous protection du patrimoine bâti du PLUI, la modification permet la mise sous protection supplémentaire de 310 bâtiments portant à 12 257 le nombre de bâtiments protégés (dont 4 662 par classement 1 étoile, 5174 par un classement 2 étoiles, 2421 par un classement 3 étoiles).	La mise sous protection de 310 nouveaux bâtiments supplémentaires au titre de leur intérêt local comme PBIL permet de protéger voire de valoriser l'ensemble du patrimoine bâti.	L'adaptation de règles architecturales comme la hauteur des rez-de-chaussée en zone A, N et NP permet de maintenir les toitures à pente avec un comble qui s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local. Imposer un accès à un espace extérieur pour tous les logements, les règles sur les balcons et loggias permettent d'améliorer l'insertion de nouveaux bâtiments dans les paysages.

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
			L'ajout d'une règle qualitative sur l'harmonisation des couleurs des façades dans le tissu environnant dans toutes les zones urbaines et à urbaniser permettra par ailleurs un dialogue avec les pétitionnaires et une meilleure insertion des nouveaux projets dans les tissus existants. Suite à la consultation et en complément des éléments bâtis identifiés dans le cadre de la modification n°1, de nombreux bâtiments ont été identifiés et bénéficient d'une protection patrimoniale (PBIL).
LISIERES ET TRANSITIONS			
Incidences négatives pressenties			
[-] Suppression de perspectives paysagères	Les développements en extension ou en densification très limités peuvent masquer des perspectives paysagères existantes	Les ajustements du plan des hauteurs pourraient entraîner de nouvelles suppressions de perspectives. Au-delà d'ajustements à la réalité des sites n'entrainant pas d'incidences, une dizaine de modifications augmente très ponctuellement les hauteurs de constructions.	Les ajustements **concernant les clôtures** visent à rechercher un équilibre entre le besoin d'intimité, voire de sécurité et le maintien des perceptions paysagères. Ils pourraient notamment conduire à des suppressions de perspectives paysagères depuis l'espace routier ou à l'échelle du piéton

La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E] Maintien des perspectives paysagères	Le maintien d'espaces de respiration ou discontinuités urbaines dans l'OAP métropolitaine évite ses incidences.	Pour les modifications de hauteurs en dehors de celles prévues dans le cadre des OAP de quartier, vérifier la cohérence avec les hauteurs alentours. Ces ajustements s'inscrivent toutefois en cohérence des hauteurs autorisées ans les zones alentours et ne supprime pas de perspectives paysagères sensibles.	Ces ajustements sont illustrés dans un guide de recommandation sur les clôtures qui prend en compte les questions paysagères. Un travail de reformulation du règlement par type permet de règlementer de manière différenciée les matériaux et les objectifs paysagers. Par ailleurs, la hauteur des clôtures, même de sécurité est limitée et ne s'élève pas au-delà des 2m, réduisant ainsi des impacts majeurs. Suite à la consultation, certaines hauteurs dans des sites d'OAP de quartier ont été réduites tel que dans la ZAC La Lande à Nouvoitou (réduction à R+3 et R+2/A/C/P), ou dans l'OAP Le Blosne – Bréquigny à Rennes, de R+9 à R+6 et R+8, permettant d'éviter les effets de cloisonnement et de préservation des perspectives paysagères.
Incidences positives attendues			
[+] Amélioration des espaces d'interface	L'OAP métropolitaine Projet patrimonial ainsi que les OAP intercommunales visent à permettre la valorisation des espaces agro-naturels, interstices de la ville-archipel et des lisières ville-campagne.	Les ajustements du zonage notamment visent à une valorisation de ces espaces.	Le principe de la végétalisation renforcée des clôtures (également en lien avec les objectifs écologiques) y compris dans le remplacement de clôtures existantes concoure à l'amélioration des espaces d'interface. L'adaptation des règles d'implantation en limite séparative des hauteurs d'annexe permet un meilleur traitement des espaces de lisières entre les bâtis des zones agricoles et urbaines pavillonnaires notamment.

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

En couleur, les principales incidences et mesures attendues de la modification n°1 du PLUi



FIL DE L'EAU

Additif au rapport de présentation Tome 5

En termes d'effets sur le paysage et le patrimoine, la modification n°1 du PLUi vise à renforcer les incidences positives attendues de préservation mais également de valorisation et d'amélioration d'éléments perçus du paysage et du patrimoine bâti. Les incidences négatives potentielles des ajustements du règlement graphique sont évitées par des mesures directement prévues dans le règlement modifié mais également par l'OAP thématique métropolitaine Projet patrimonial.

S'inscrivant dans la continuité de la démarche de mise sous protection du patrimoine bâti du PLUI, la modification permet la mise sous protection supplémentaire de 310 bâtiments portant à 12 257 le nombre de bâtiments protégés (dont 4 662 par classement 1 étoile, 5174 par un classement 2 étoiles, 2421 par un classement 3 étoiles).

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

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

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

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

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

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
MILIEUX NATURELS TERRESTRES			
Incidences négatives pressenties			
[-] Destruction et/ou perturbation d'habitats naturels, d'espèces par consommation d'espaces agricoles et naturels [-] Augmentation de la fréquentation touristique et de loisirs entraînant une dégradation des milieux	Les développements prévus dans le cadre du PLUi, bien que très encadrés, peuvent entraîner des destructions ponctuelles ou perturbations des espèces faunistiques et floristiques.	Les modifications entraînant la consommation d'espaces, agricoles, naturels ou forestiers sont susceptibles de détruire ou perturber ponctuellement des habitats naturels d'espèces, en particulier à l'occasion des chantiers. La population accueillie est susceptible par ses loisirs et activités de venir perturber le fonctionnement des milieux naturels voisins. Les ajustements du zonage sont toutefois très limités et localisés majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine.	L'adaptation du règlement du secteur Ne dédié aux parcs, coulées vertes et loisirs de plein air de faible constructibilité permettant les extensions de logement existants comme en A ou N n'est susceptible que d'entraîner des incidences et perturbations très limitées.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E] / [R] Engagement à préserver les boisements [R] Mise en place de principes visant à limiter la consommation d'espaces	Les principales mesures d'évitement sont prises via l'OAP métropolitaine, le zonage adapté ainsi que le règlement. Le classement en N ou NP (91%) des corridors écologiques en assure le maintien, la protection de l'ensemble des haies et boisements de la trame verte également. Dans les fonds de vallées, 1451 hectares de bois et 674 km de haies sont classés en EBC et 180 km de haies sont protégées pour motif écologiques (L 151-23). De même, dans les secteurs où la perméabilité écologique est à encourager, 221 hectares de boisement et 87 km de haies sont protégés via le classement en EBC, complété par le classement pour motifs écologiques de 623 km de haies.	Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°1 font l'objet d'une analyse détaillée incluant des expertises écologiques. Les mesures retenues sont analysées dans le chapitre dédié aux incidences sur les OAP de quartier. Les créations de protection supplémentaires EBC / EIPE surtout dans le cadre d'OAP de quartier où des projets sont attendus contribuent à éviter et réduire les incidences sur les structures les plus sensibles. Suite à la consultation, le périmètre du PDA est étendu sur le bois de la Sillandais et sur la pointe Sud du Haut-Colombier.	
[R] Concilier les enjeux agricoles et de protection du bocage			La modification permet d'intégrer une mesure importante de réduction des incidences potentielles liées aux constructions agricoles en zone NP par le respect des continuités écologiques

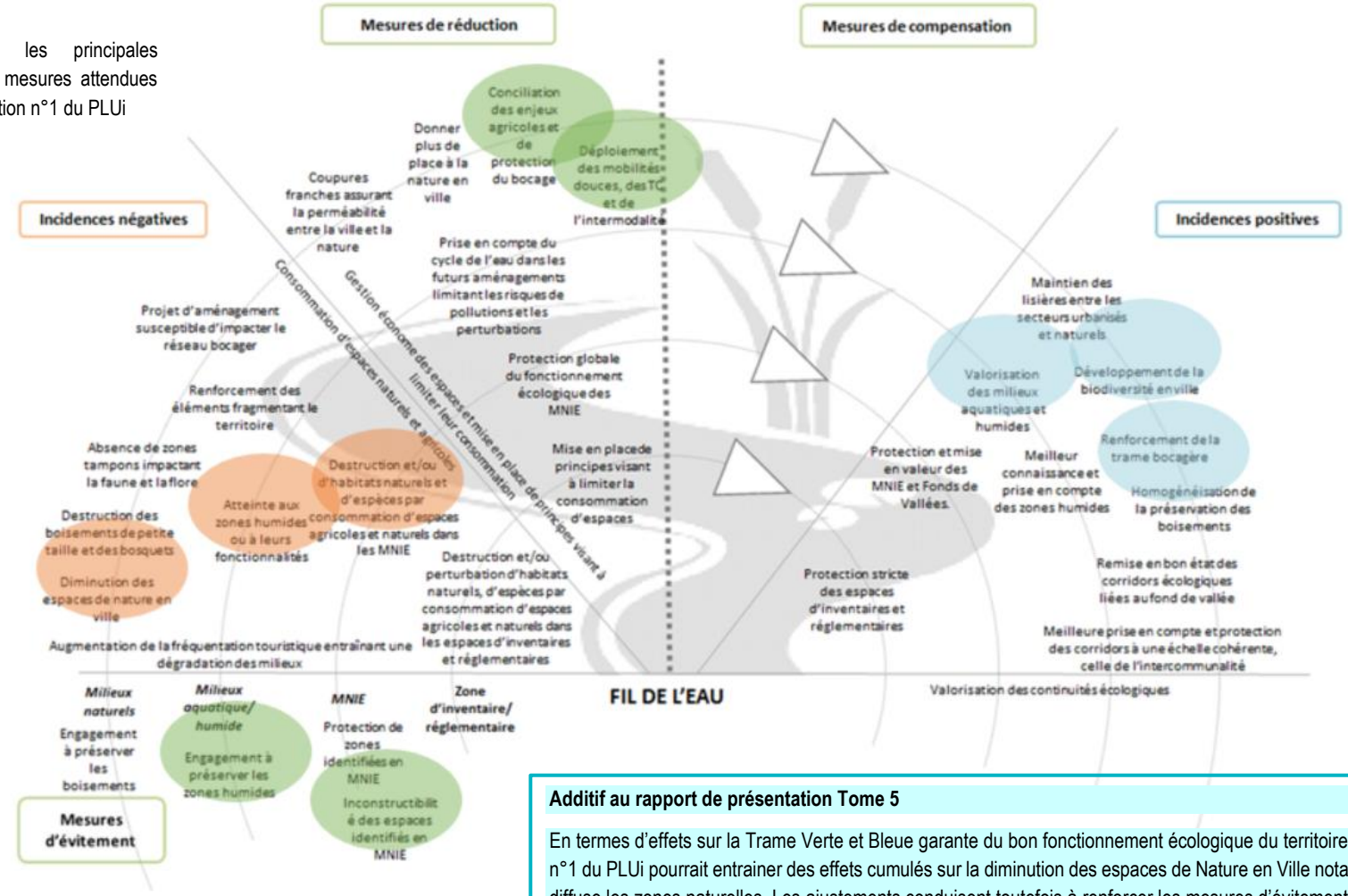
La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Incidences positives attendues			
[+] Renforcement de la trame bocagère	La mise sous protection des structures bocagères mais également le déploiement des mobilités douces sur le territoire via le PLUi contribue au renforcement de la trame bocagère dans le cadre d'aménagements extérieurs les accompagnant.	La création d'EBC /EIPE concourt à renforcer les continuités écologiques en particulier lorsqu'elles sont situées dans le tissu urbain. Les nouveaux ER relatifs aux mobilités douces poursuit le déploiement des mobilités douces engagé.	
MILIEUX AQUATIQUES / HUMIDES			
Incidences négatives pressenties			
[-] Atteinte aux zones humides	Le projet de PLUi porte des zones à urbaniser comportant des zones humides, le détail de ces zones est porté dans la partie dédiée aux zones susceptibles d'être impactées	La modification n°1 du PLUi poursuivant les projets du PLUi et ouvrant des zones 2AU en 1AU est bien susceptible de porter atteinte à certaines zones humides.	
[-] Potentielle pollution des milieux aquatiques	*Voir les incidences ci-après sur la maîtrise du cycle de l'eau*		
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E/R] Préservation des zones humides [R] Prise en compte du cycle de l'eau dans les aménagements futurs limitant les risques de pollutions et de perturbation	Les modalités de compensation selon les SAGE sur lesquels se localisent les ZH sont édictées dans les conditions générales du règlement.	L'expertise écologique dans ces secteurs a permis de renforcer la connaissance de ces milieux humides et de les intégrer comme condition dans les OAP de quartier (voir le chapitre sur les zones susceptibles d'être touchées). La mise à jour de l'inventaire des zones humides à Betton en permet une meilleure prise en compte.	

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Incidences positives attendues			
[+] Valorisation des milieux humides et aquatiques	L'OAP Trame Verte et Bleue en particulier vise à une valorisation des milieux humides et aquatiques.	Suite à la consultation, la mise à jour de l'inventaire des zones humides est intégrée à la modification n°1 du PLUi.	La modification du PLUi participe à rendre possible cette valorisation en autorisant les affouillements et exhaussement dans le cadre de la renaturation de cours d'eau.
MNIE / Zones d'inventaire / règlementaire			
Incidences négatives pressenties			
[-] Destruction et/ou d'habitats naturels et d'espèces par consommation d'espaces agricoles et naturels dans les MNIE	L'autorisation des extensions agricoles sur les zones NP peut engendrer une atteinte aux espèces et aux habitats naturels des MNIE. Ce sont les incidences résiduelles prévues par le projet de PLUi.	Il n'est pas prévu d'ajustements touchant des MNIE. Il n'y a pas de nouvelles zones 1AU qui interceptent les MNIE ou des zonages règlementaires mais certains sites touchent ces secteurs sensibles. L'analyse des incidences potentielles est détaillée dans la partie relative aux zones susceptibles d'être impactées.	
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Inconstructibilité des espaces en MNIE			La modification du PLUi permet de renforcer les conditions de constructibilité en zone NP à la préservation des connexions écologiques.
Incidences positives attendues			
[+][+] Protection et mise en valeur des MNIE et Fonds de Vallées.	L'OAP métropolitaine Projet patrimonial ainsi que zonage NP permet de réaliser les équipements collectifs permettant la mise en valeur de ces secteurs. L'autorisation des extensions et des équipements collectifs peut se faire sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.		La modification du PLUi participe à rendre possible cette valorisation en autorisant les affouillements et exhaussement dans le cadre du renforcement des corridors écologiques.

La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
NATURE EN VILLE			
Incidences négatives pressenties			
[-] Diminution des espaces de Nature en Ville	L'intensification urbaine prévue par le PLUi est susceptible de s'opposer à la préservation des espaces de Nature en Ville.	Les adaptations du zonage dans le tissu urbain conduisent pour certaines à augmenter l'artificialisation et donc diminuer la place des espaces de Nature en Ville.	Les modifications des règles de végétalisation en UI1, UI2, UI3 en limite séparative visent à répondre aux objectifs de densification.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Maintien de la qualité écologique des espaces verts existants, en particulier leur perméabilité écologique	La mise sous protection des éléments de Nature en Ville et les prescriptions imposant une qualité écologique des plantations et la perméabilité des clôtures vise à accompagner cette intensification sans		En contrepartie les coefficients de végétalisations dans les parcelles d'angles particulièrement importantes pour les continuités sont augmentés dans les zones UB1 et UD1 qui favorisent la densification sur les grands axes de Rennes. Les adaptations de la règlementation des clôtures et le renvoi à un guide des recommandations permettent d'intégrer via la modification n°1 des apports significatifs en termes de perméabilité écologique des clôtures en lien avec l'implantation, les matériaux ainsi que leur végétalisation.
Incidences positives attendues			
[+] Développement de la biodiversité en ville [+] Valorisation des continuités écologiques au sein du tissu urbain	Le développement d'espaces supports de biodiversité et leur mise en continuité sont un des objectifs du PLUi. Les OAP métropolitaine articulent des orientations favorables et le coefficient de végétalisation adopté constitue le principal levier du renforcement de la Nature en Ville.	La création d'EBC /EIPE en zone urbaine renforce d'autant plus la protection d'espaces relais support de biodiversité dans le tissu urbain. Le bilan de la modification porte à 18,5 m de linéaire protégé par hectare de zone urbaine (la densité moyenne est de 60m par hectare sur le territoire métropolitain).	Les adaptations règlementaires sur la végétalisation sont adaptées afin d'en faciliter l'application et donc d'en renforcer les incidences positives attendues.

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

En couleur, les principales incidences et mesures attendues de la modification n°1 du PLUi



Additif au rapport de présentation Tome 5

En termes d'effets sur la Trame Verte et Bleue garante du bon fonctionnement écologique du territoire métropolitain, la modification n°1 du PLUi pourrait entrainer des effets cumulés sur la diminution des espaces de Nature en Ville notamment et toucher de manière diffuse les zones naturelles. Les ajustements conduisent toutefois à renforcer les mesures d'évitement et de réduction déjà prévues par le PLUi. Il est attendu un renforcement des incidences positives de développement de la Nature en Ville support de biodiversité ainsi que de la trame bocagère.

La maîtrise du cycle de l'eau

L'analyse des incidences de la modification n°1 du PLUi s'appuie sur les questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux :

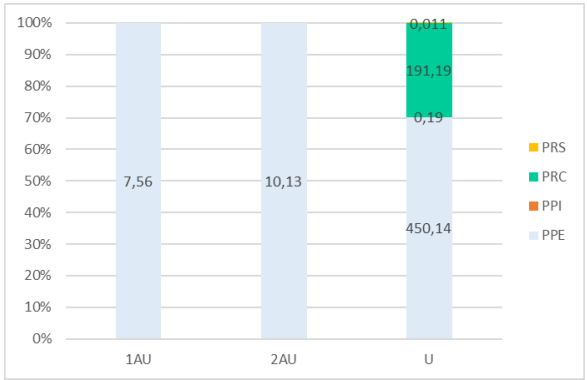
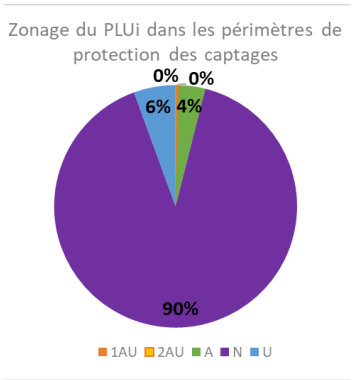
- Comment le PLUi permet-il de prendre en compte les capacités d'approvisionnement dans la planification du développement urbain ?
- Quelle réponse aux objectifs de protection de la ressource en eau sur le territoire et de reconquête de la qualité des masses d'eau ?
- Comment sécuriser les personnes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

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

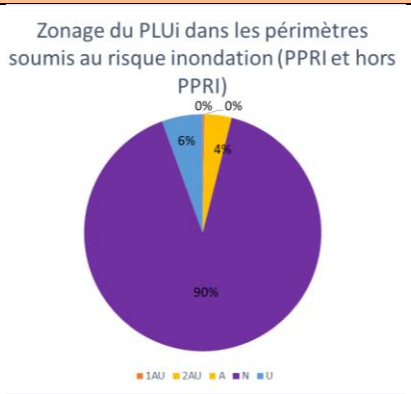
Les thématiques concernées sont celles de l'eau potable, de la gestion des eaux usées (domestiques principalement), des eaux pluviales et des risques naturels liés aux inondations par débordement et ruissellements

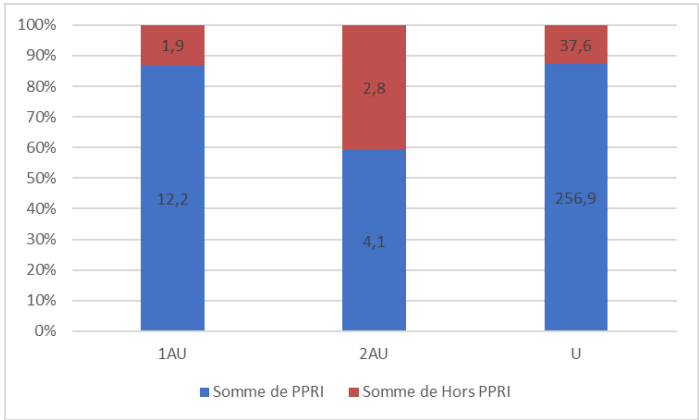
Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
QUANTITE			
Incidences négatives pressenties			
[-] Augmentation de la consommation d'eau potable	Les incidences pressenties liées à l'augmentation de la consommation d'eau potable ont été anticipées en termes de production et de sécurisation de la ressource.	Les ajustements du zonage concourant à l'augmentation de la constructibilité et donc des capacités d'accueil sont toutefois susceptibles de conduire à une augmentation des consommations en eau potable.	Le règlement prévoit d'autoriser les extensions de logements existants dans les zones Ne. Par ailleurs, le règlement prévoit que soit autorisée la sous-destination « logement » dans les STECAL Ag et Ng. Le nombre de logements concernés par cette modification est limité, la population supplémentaire ne devrait pas avoir un impact significatif sur l'augmentation de la consommation d'eau et reste dans le cadre des développements démographiques attendus par le PLUi. Dans le cadre de la modification n°1, les règles relatives aux piscines sont clarifiées pas maintenues. Il n'est donc pas attendu d'incidences en termes de consommation d'eau liée aux piscines.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Economie de consommation d'eau potable	Ces principes sont inscrits de l'AOP Santé énergie climat.		Le règlement est adapté afin de recommander la récupération des eaux de pluie pour utilisation sanitaire, renforçant la mesure prise dans le cadre du PLUi.

Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
	QUALITE		
[-] Augmentation des besoins d'assainissement [-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	Les développements principalement en cœur de métropole et dans les pôles d'appui dans lesquels l'assainissement collectif est principalement concerné. Les systèmes épuratoires y sont correctement dimensionnés ou seront adaptés en lien avec le **Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées** qui se base sur les projections du PLUi. Le dimensionnement correct de ces installations devrait garantir leur bon fonctionnement et **limiter fortement les incidences négatives pressenties** en termes de pollutions liées aux effluents. Selon le zonage d'assainissement, les zones à urbaniser sont majoritairement favorables à l'infiltration des eaux pluviales. ***Infiltration des eaux pluviales et zonage (surfaces en hectares)*** 	Les ajustements du zonage concourant à l'augmentation de la constructibilité et donc des capacités d'accueil sont susceptibles de conduire à une augmentation des besoins épuratoires.	Le règlement prévoit d'autoriser les extensions de logements existants dans les zones Ne. Par ailleurs, le règlement prévoit que soit autorisée la sous-destination « logement » dans les STECAL Ag et Ng. Le nombre de logements concernés par cette modification est limité, la population supplémentaire ne devrait pas avoir un impact significatif sur les besoins en termes d'assainissement. Ces développements concernent principalement l'assainissement autonome et ne viennent pas charger les systèmes d'assainissement collectif et reste dans le cadre des développements démographiques attendus par le PLUi.

Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Maintien des structures naturelles épuratoires	Les mesures de protection des zones humides et du maillage bocager via le règlement et l'OAP thématique contribuent à réduire les incidences résiduelles dans le diffus.	Les protections des structures agro-naturelles supplémentaires participent à maintenir les capacités épuratoires du territoire et donc à l'amélioration de la qualité de la ressource.	L'interdiction de plastique pour les clôtures permet de préserver la ressource en eau d'éventuels débris, nocifs pour la faune et la qualité de l'eau. En revanche, des clôtures provisoires constituées de matériaux naturels seront possibles.
Incidences positives attendues			
[+] Amélioration de la qualité de la ressource	Plus d'un tiers des périmètres de protection de captages est situé en zone urbaine (environ 33%) ou à urbaniser (> 1%). Ce sont toutefois principalement des périmètres de <u>protection éloignés (PPE) dont 95% sont des zones urbaines déjà existantes</u>. ***Périmètres de protection et zones urbaines ou à urbaniser (surfaces en hectares)***  		Le règlement prévoit la possibilité de créer des affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils participent à la restauration, renaturation ou confortation de milieux humides ou de corridors écologiques. Ces aménagements permettront aux terrains d'absorber de l'eau, et ainsi de contribuer à sa filtration et par conséquent d'améliorer la qualité de la ressource.

<table>
<tr><th colspan="4">Une maîtrise du cycle de l'eau</th></tr>
<tr><th></th><th>Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour</th><th>Modification du règlement graphique</th><th>Modification du règlement littéral</th></tr>
<tr><td></td><td>Les secteurs d'OAP concernés par la modification n°1 touchant des périmètres de captage sont les suivants :
<table>
<tr><th>Commune</th><th>OAP</th><th>Surface en ha</th><th>Modification par rapport</th></tr>
<tr><td>Bécherel</td><td>Hauts-Lieux/Roncette</td><td>2,3</td><td>Modification (ajout d'un périmètre Croix-Robert)</td></tr>
<tr><td>Bécherel</td><td>Croix Robert</td><td>0,3</td><td>Modification (agrandissement + 1 périmètre Croix-R</td></tr>
<tr><td>Chartres-de-Bretagne</td><td>Les Longues Haies</td><td>2,8</td><td>Création</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">RISQUE INONDATION</th></tr>
<tr><td colspan="4">Incidences négatives pressenties</td></tr>
<tr><td>[-] Augmentation potentielle du nombre d'habitants et d'emplois exposés au risque inondation</td><td>Les développements prévus par le PLUi sont susceptibles d'exposer davantage de personnes et d'activités au risque inondation existant sur le territoire.

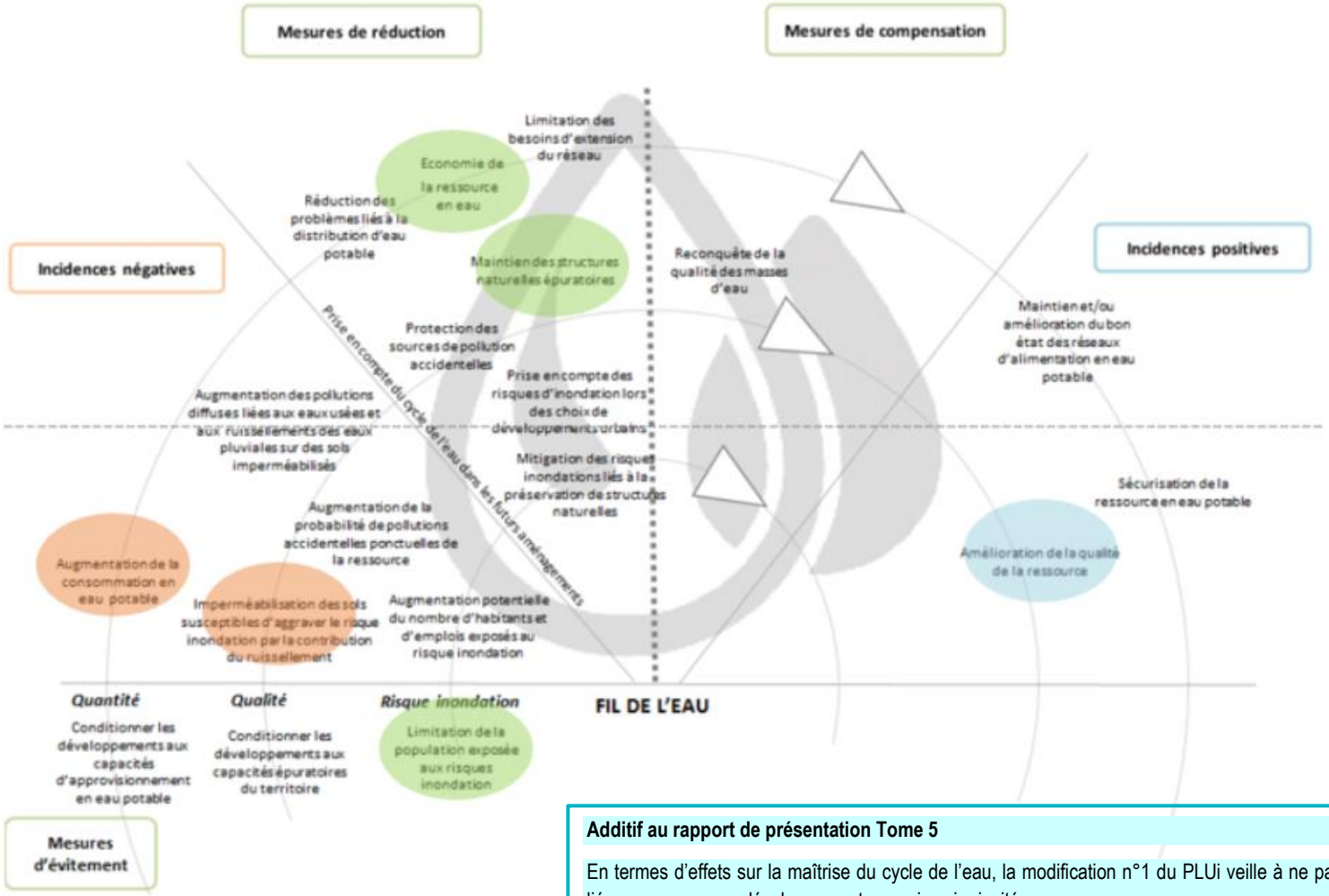
Le PLUi modifié prévoit d'inscrire plus de 90 % des zones inondables selon les PPRI (environs 4 624 ha sur le territoire) en zone naturelle ou agricole ou la constructibilité et l'accueil d'habitants sont très limités. Seuls 6% des zones inondables relèvent de zones urbaines ou à urbaniser.
 
</td><td></td><td>Les modifications du règlement autorisant l'extension de logements existants en zone Ne sont susceptibles d'exposer davantage de population au risque inondation mais cette configuration est très limitée car ce n'est pas la destination principale des zones Ne destinées aux loisirs et équipements sportifs. Par ailleurs 84% de la zone Ne inondable se situe dans le PPRI dont les prescriptions s'imposent.</td></tr>
</table>

Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
	Dans les zones inondables hors PPRI, la proportion entre zones naturelles, agricoles, et urbaines est sensiblement la même. **Les incidences négatives pressenties restent donc limitées et locales** : elle concerne 14 communes du territoire. De plus, les zones U, 1AU et 2AU ne représentent respectivement que 37,6ha, 1,8ha et 2,4 ha. ***Zonage du PLUi dans les périmètres soumis au risque inondation (PPRI et hors PPRI) en hectare***  ***Secteurs d'OAP concernés par la modification n°1 potentiellement soumis au risque inondation (tous risques confondus, PPRI et hors PPRi)***		

Commune	OAP	Surface en ha	Modification n°1
Chartres-de-Bretagne	ZAC Sud Seiche	18,5	Modif (2AU devient 1AU)
Saint-Erblon	Hauts de l'Ise	0,9	Modification (rétrécissement)

Une maîtrise du cycle de l'eau			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement	L'intensification urbaine inscrite au projet et le zonage qui en découle (zone urbaine et à urbaniser) et les Emplacements réservés prévus pour des ouvrages artificialisant les sols sont susceptibles de contribuer à cette incidence négative. Dans une moindre mesure, les STECAL en zone A et N permettant les constructions jouent également au regard de cette incidence pressentie.	Les ajustements du zonage conduisant à une artificialisation des sols exposés ci-avant sont susceptibles d'aggraver le risque inondation en contribuant au volume des eaux ruisselées.	Les modifications de règlement permettant des extensions contribuent également à l'augmentation limitée du ruissellement de manière cumulée et diffuse.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E/R] Limitation de la population exposée aux risques inondation	Le PLUi intègre au projet de territoire la connaissance complémentaire des aléas (en l'absence de PPRi, l'atlas des zones inondables, le diagnostic de vulnérabilité du TRI, les études communales) qui permet de limiter les risques pour la population par une réduction dans les choix de développement et de zonage.	Les ajustements du zonage poursuivent cette mesure en intégrant les informations.	
[R] Favoriser l'infiltration à la parcelle			Les principales mesures concernent les adaptations en lien avec la gestion des eaux pluviales obligeant à l'infiltration à la parcelle et imposant les mêmes règles de gestion des eaux pluviales en cas de réhabilitation qu'en cas de construction neuve. Les adaptations du coefficient de végétalisation, les stationnements extérieurs ainsi que les mesures qui permettent de créer un recul, ou un espace non bâti pouvant accueillir des aménagements paysagers ou de la végétation, facilitent ainsi l'infiltration des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle.
[R] Faciliter les écoulements des eaux de pluie afin de réduire les risques liés aux ruissellements			Les modifications sur les clôtures en particulier jouant sur les matériaux et donc sur la perméabilité permettent de faciliter les écoulements des eaux de pluie et ainsi de réduire les risques liés aux ruissellements.

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



Additif au rapport de présentation Tome 5

En termes d'effets sur la maîtrise du cycle de l'eau, la modification n°1 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements permis voire incités.

Elle permet de poursuivre les efforts en termes de quantité et de qualité de la ressource, de risques inondations et s'inscrit dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la maîtrise du cycle de l'eau.

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

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

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

Les questions évaluatives proposées sont donc les suivantes :

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

Le PLUi est compatible avec le nouveau Plan Climat (PCAET) de Rennes Métropole adopté le 4 avril 2019. Il permet de renforcer les mesures de réduction, proposer des nouvelles mesures de compensation et décliner des mesures positives sur cet enjeu transversal du territoire.

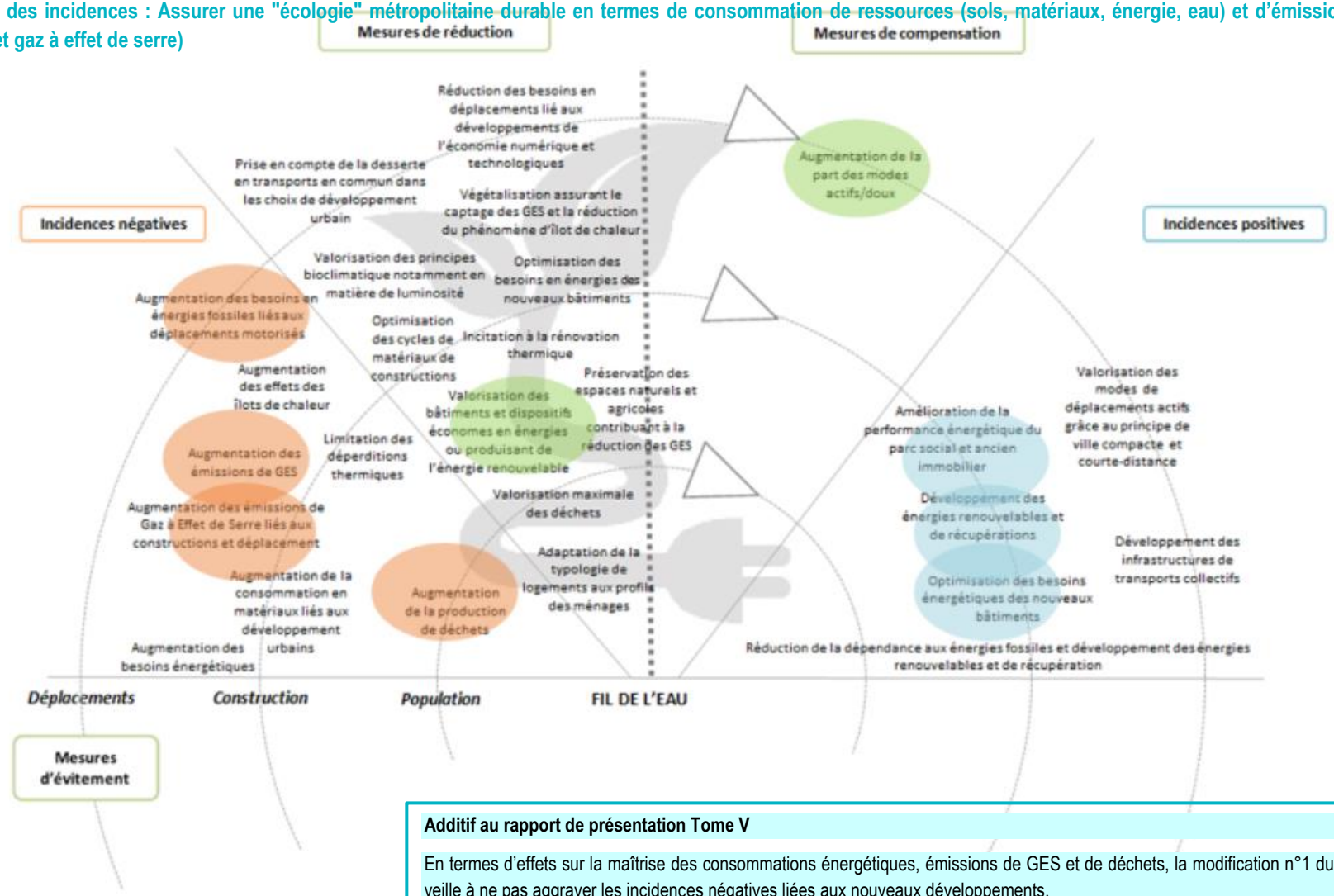
Dans le cadre de la modification il a été choisi d'anticiper les nouvelles dispositions de la loi Climat-Résilience du 22/08/2021 car elles s'intègrent dans les ambitions du PCAET de Rennes Métropole.

Une écologie urbaine à assurer			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
CONSTRUCTIONS			
[-] Augmentation des besoins énergétiques et émissions de GES liés aux nouvelles constructions	Les développements urbains prévus par le PLUi sont susceptibles de générer une augmentation des consommations énergétiques et émissions de GES liées aux besoins en chauffage, éclairage etc.	Les ajustements du zonage augmentant la constructibilité s'inscrivent dans cette incidence négative potentielle. Ces ajustements restent toutefois limités	Le règlement autorisera la création de nouveaux logements par changement de destination des constructions dont la destination initiale de logement a évolué dans le temps (ex : manoirs et châteaux transformés en bureaux). Du fait de sa nouvelle destination et des besoins liés aux usages, les augmentations en énergie seront inévitables.
[-] Augmentation de la consommation en matériaux liés aux développements urbains	Les nouvelles constructions impliquent l'usage de nouveaux matériaux.	Comme pour le PLUi, les nouvelles constructions permises dans le cadre de la modification conduisent potentiellement à une augmentation des matériaux consommés.	Du fait de ces nouvelles destinations et des besoins liés aux usages, des besoins en matériaux seront nécessaires.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Valorisation des bâtiments et dispositifs économes en énergies ou produisant de l'énergie renouvelable	Le PLUi comporte, via son OAP Santé Energie Climat ainsi que son règlement et son zonage, des mesures de réduction des consommations et émissions de GES et contribuant à varier le mix énergétique.		En anticipation avec la loi Climat et Résilience, la modification n°1 du PLUi permet d'intégrer aux nouvelles constructions davantage de systèmes de production d'énergie renouvelables en étendant les règles aux bureaux et rénovations lourdes dès 1000m² aux parcs de stationnement ouverts sur 50% de leur surface.
[R] Optimisation des cycles de matériaux de construction	Le PLUi comporte des mesures de réduction via l'OAP Santé Energie Climat mais aussi son règlement qui s'appliqueront également aux nouveaux projets permis par la modification n°1.		
Incidences positives attendues			
[+] Optimisation des besoins énergétiques des nouveaux bâtiments	Le PLUi prévoit des incidences positives en termes de l'optimisation énergétique des nouveaux bâtiments en s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du PCAET. Les OAP métropolitaines et le règlement viennent traduire les actions identifiées par le PCAET. Les secteurs de performance énergétique sur des zones urbaines ou à urbaniser opérationnelles (UO ou 1AUO) représentent près de 6,3 ha.		Les secteurs de performances énergétiques renforcées sont retravaillés car certains programmes sont maintenant réalisés. Ils sont maintenus sur 6 ha environs. Ainsi un nouveau type de SPE est créé pour les logements et bureaux : il demande une performance thermique du bâti supérieure à la RE 2020. Par ailleurs le niveau d'ambition des autres SPE (Passiv Haus est conservé).

Une écologie urbaine à assurer			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[+] Développement des énergies renouvelables et de récupération [+] Réduction de la dépendance aux énergies fossiles	De la même manière, le PLUi doit pouvoir contribuer aux objectifs de développement des énergies renouvelables et de récupération et intègre de dispositions en lien avec le Schéma Directeur pour les réseaux de chaleur ainsi que des orientations y incitant.		Au vu du classement du réseau de chaleur Rennes Nord-Est, la recommandation de s'y raccorder devient une obligation permettant ainsi de varier le mix énergétique alimentant les nouvelles constructions et rénovations. La recommandation de raccordement pour les autres réseaux non classés est conservée. Ces mesures contribuent à des incidences positives attendues du PLUi de manière importante.
DEPLACEMENTS			
Incidences négatives pressenties			
[-] Augmentation des besoins énergétiques liés aux déplacements motorisés et émissions de GES	Les nouveaux développements urbains génèrent potentiellement de nouveaux déplacements motorisés.	Les ajustements conduisant à une augmentation de la constructibilité donc des capacités d'accueil d'habitant et d'activités sont donc susceptibles de générer plus ou moins de nouveaux déplacements motorisés selon leur localisation, permettant l'usage des transports en commun.	Les incidences liées aux modifications du règlement sont plus limitées car elles ne touchent que peu les capacités d'accueil et donc les déplacements.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[C] Augmentation de la part des modes doux / actifs [R] Incitation au mix énergétique dans l'alimentation des véhicules	Le PLUi comporte, via son OAP Santé Energie Climat ainsi que son règlement et son zonage, des mesures de réduction des consommations et émissions de GES et contribuant à varier le mix énergétique	La création d'ER en faveur des mobilités douces La création du STECAL Energie est dédié à la production de Gaz Naturel pour Véhicules	Les modifications des règles de stationnements en lien avec les centralités contribuent à réduire le nombre de véhicules motorisés et favorisent le stationnement des vélos dans les immeubles collectifs.
POPULATIONS			
[-] Augmentation de la production de déchets, des consommations énergétiques et émissions GES liées à leur collecte et au traitement	Les nouveaux développements urbains génèrent potentiellement de nouveaux déchets dans le cadre toutefois de la politique de prévention des déchets menée par la Métropole.	Les ajustements conduisant à une augmentation de la constructibilité donc des capacités d'accueil d'habitant et d'activités sont donc susceptibles de générer davantage de déchets à collecter et à traiter. Ces incidences s'inscrivent toutefois dans celles attendues dans le cadre du PLUi.	Du fait de ces nouvelles destinations et des besoins liés aux usages, l'augmentation de la production de déchets sera inévitable.

Une écologie urbaine à assurer			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Valorisation maximale des déchets	Les mesures du PLUi prévues sont maintenues.	Il n'est pas prévu de mesures d'évitement ou de réduction supplémentaires dans le cadre de la modification n°1.	

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



Additif au rapport de présentation Tome V

En termes d'effets sur la maîtrise des consommations énergétiques, émissions de GES et de déchets, la modification n°1 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements.

En lien avec les ambitions du PCAET mais également la loi Climat-Résilience dont elle anticipe l'application, elle permet de poursuivre les efforts en termes développement des énergies renouvelables et de récupération ainsi que l'optimisation énergétique des nouveaux bâtiments.

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

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

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

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

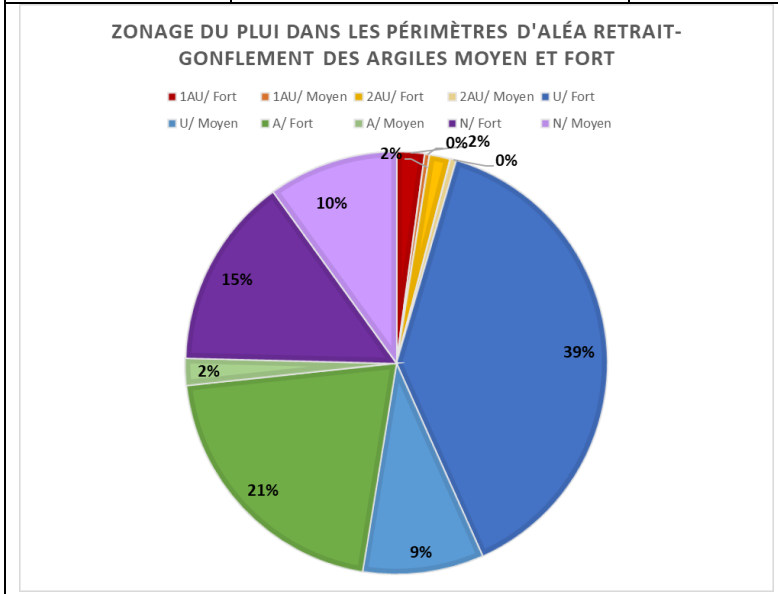
Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux :

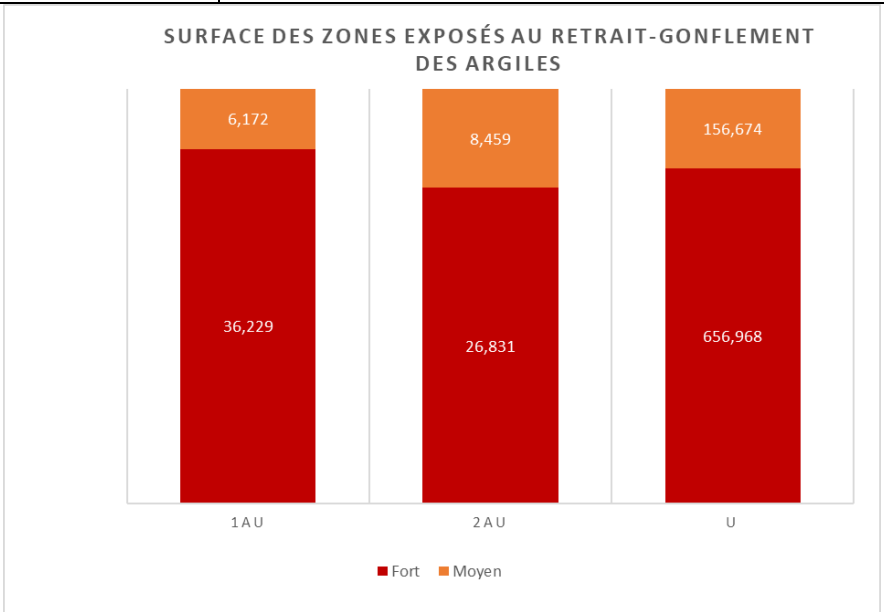
- Le PLUi permet-il de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels (hors inondation) ?
- Comment sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques technologiques, nuisances et pollutions issues des activités industrielles ?
- Quelle est la démarche d'urbanisme favorable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

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

Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
RISQUES NATURELS hors risque inondation			
Incidences négatives pressenties			
[-] Augmentation potentielle de l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques	Les projets des communes concernées par les risques liés aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, carrières etc.) à savoir Pont Péan, Chartes de Bretagne et Bruz sont soumis à des études géotechniques. Au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles, les secteurs d'aléas moyen et fort concernent de manière équilibrée zones urbaines, naturelles et agricoles. 8,3 % des zones urbaines sont concernées par un aléa moyen ou fort contre 6 % des zones 2AU et 5% des zones 1AU.	Plus d'une trentaine de secteurs de zonage portent sur une modification des hauteurs et une augmentation de la constructibilité. Bien que le risque soit localisé sur quelques communes seulement, ces modifications entraînent une relative augmentation du nombre de biens et de personnes exposés au retrait-gonflement des sols.	Le règlement prévoit d'exonérer d'études géotechniques toutes les constructions de moins de 20m² situées dans des zones vulnérables aux effondrements liés aux carrières souterraines ou au retrait-gonflement de sol. Cela concerne également l'extension d'une emprise au sol inférieure à 20m² d'une construction existante, et la création d'annexes de moins de 20m² situées dans des secteurs inconstructibles ou d'aléas fort et moyen d'affaissement ou tassement des sols. Ces mesures peuvent contribuer à l'augmentation de la population exposée aux risques naturels, sur les communes de Bruz, Chartres-de-Bretagne, et Pont-Péan notamment. Cependant, les annexes de moins de 20m² ne sont pas susceptibles d'augmenter significativement les capacités d'accueil car elles sont principalement destinées à du stockage. D'autre part les extensions de moins de 20m² n'augmentent pas significativement la constructibilité de ces zones.
Aléa retrait-gonflement des argiles et zonage urbain et à urbaniser (surfaces en hectares)			

Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**



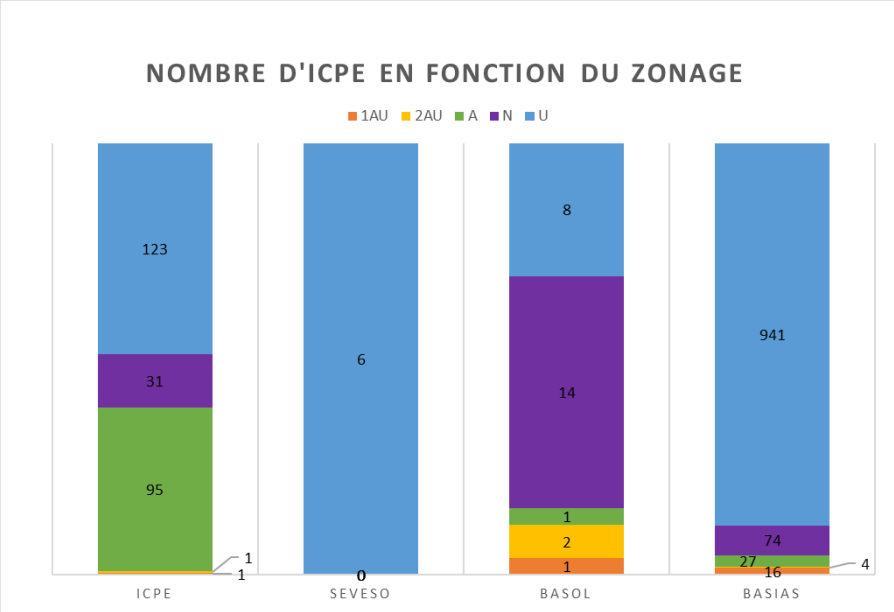


Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E] Adapter les modalités de construction			Le règlement prévoit d'exonérer d'études géotechniques toutes les constructions de moins de 20m² situées dans des zones vulnérables aux mouvements de terrain (cavités, retrait-gonflement des argiles). La mesure concerne les secteurs non constructibles ainsi que des surfaces modestes, dont les annexes non destinées à un usage d'habitat. Ainsi, la population potentiellement exposée aux risques est relativement faible. Le pétitionnaire est invité à faire recours à des modalités de construction adaptées aux conditions géologiques qui concernent son terrain. Par ailleurs, les emprises autorisées n'augmentent pas significativement la constructibilité des zones.

Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Incidences négatives pressenties			
[-] Augmentation potentielle du nombre d'habitants exposés aux émissions de radon dans les constructions	L'exposition aux émissions de radon concerne plusieurs communes (Cesson-Sévigné, Laillé, Rennes, Thorigné-Fouillard…)	Plus d'une trentaine de modifications de zonage portent sur une modification des hauteurs et une augmentation de la constructibilité. Cela peut entraîner une augmentation du nombre d'habitants exposés	En lien avec le développement du territoire, les modifications portant sur l'augmentation des hauteurs, de la densité et de la capacité d'accueil peuvent entraîner une augmentation de la population exposée aux émissions de radon, tel que sur les communes de Cesson-Sévigné, Laillé, Rennes, Thorigné-Fouillard. Néanmoins, la modification concerne des secteurs déjà exposés à l'aléa. Le potentiel fournit un risque relatif à l'échelle d'une commune. Il ne présage pas les concentrations présentes dans les bâtiments, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur…), présence ou non d'affleurement rocheux… L'incidence pressentie reste donc largement indéterminée.
NUISANCES SONORES/ QUALITE DE L'AIR			
Incidences négatives pressenties			
[-] Augmentation des pollutions et nuisances liée aux trafics routiers/ activités économiques	Environ 35 % des zones touchées par des nuisances sonores supérieures à 65Lden sont des zones urbaines. Les secteurs exposés le sont également potentiellement aux pollutions atmosphériques.	Création de sous-secteur dans la zone UI1 et création d'une zone UI1f sur 4 secteurs de la Métropole : - 2 à Saint-Grégoire (0.81 ha et 1.09 ha) - 1 à Orgères (0.403 ha) - 1 à cheval sur Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne (4.517 ha)	Dans les zones UI1 il est prévu de créer un sous-secteur autorisant l'artisanat et le commerce de détail sous condition toutefois d'être lié à des services urbains en complément des activités industrielles et entrepôts. Les nouvelles sous-destinations en zone UI1 pourront encourager l'installation d'activités supplémentaires et par conséquent augmenter les circulations et donc les nuisances et pollutions qui y sont liées. La modification du zonage UI1f visant à autoriser des bureaux entre 500 et 3000m2 sera également susceptible d'augmenter les flux de déplacements et ainsi les nuisances qui y sont associées. Le règlement prévoit que soit autorisée la sous-destination « logement » dans les STECAL Ag et Ng
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[R] Promouvoir et favoriser les déplacements actifs	Le PLUi vise à réduire les incidences générées par le trafic motorisé en contribuant à l'augmentation de la part modale vélo.	Le règlement graphique sera modifié par la création d'ER et de servitudes dédiés notamment pour développer le REV à Noyal sur Vilaine en lien avec le Schéma Directeur.	Le règlement permet d'adapter les normes de stationnement vélo et encourage ainsi à l'augmentation de la part modale liés aux cycles. Suite à la consultation, le nombre de places de stationnement sur le secteur d'OAP « De la Porte des loges » à été réduit contribuant à réduire les modes de déplacement carbonés.

Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[R] Evitement et éloignement des secteurs exposés aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques	Les mesures prises dans le PLUi en termes de réduction des nuisances concernent principalement l'éloignement à la source par des marges de recul le long des voies les plus bruyantes notamment	Des ajustements permettent la création de marges de recul supplémentaires sur 3 secteurs (Bruz, La Chapelle-Chaussée et le Rheu)	En précisant que les extensions des constructions existantes et constructions d'annexe sont interdites dans les marges de recul le long des autres voies en zones urbaines et à urbaniser sauf UGI et 1AUGI, la modification n°1 permet de renforcer cet évitement. Suite à la consultation, la densité de certains secteurs est réduite permettant ainsi de réduire l'exposition aux nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic routier. Par ailleurs, certaines évolutions liées aux principes de déplacements ou d'accès au sein des OAP de quartier à L'Hermitage (Le Vieux Port), Saint-Armel (ZAC des Boschaux), Vezin le Coquet (La Haute Rivière), permettent d'éloigner les sources de nuisances et pollutions des constructions et des habitants et préserver l'environnement.
Incidences positives attendues			
[+] Préservation de zones de calme			Cette modification permet tout en réduisant la hauteur des dispositifs de clôture à claire voie de préserver les espaces calme et intimistes.
RISQUES TECHNOLOGIQUES			
Incidences négatives pressenties			
[-] Génération de risques et pollutions supplémentaires par de nouvelles activités		Création de sous-secteur dans la zone UI1 et création d'une zone UI1f sur 4 secteurs de la Métropole : - 2 à Saint-Grégoire (0.81 ha et 1.09 ha) - 1 à Orgères (0.403 ha) - 1 à cheval sur Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne (4.517 ha)	Dans les zones UI1 il est prévu de créer un sous-secteur autorisant l'artisanat et le commerce de détail sous condition toutefois d'être lié à des services urbains en complément des activités industrielles et entrepôts. Les nouvelles sous-destinations en zone UI1 pourront encourager l'installation d'activités supplémentaires et par conséquent augmenter les circulations et donc les nuisances et pollutions qui y sont liées. La modification du zonage UI1f visant à autoriser des bureaux entre 500 et 3000m2 sera également susceptible d'augmenter les flux de déplacements et ainsi les nuisances qui y sont associées.

Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
[-] Augmentation potentielle des personnes exposées aux risques technologiques et pollutions des sols	36 communes comportent d'ores et déjà **des ICPE.** Elles sont situées majoritairement en zone urbaine. Les ICPE liées aux activités d'élevage en zone A et N concernent majoritairement des activités d'élevage. La majorité des sites BASOL sont situés en zones naturelles et urbaines, un seul concerne une zone à vocation résidentielle. Les zones sites BASIAS, anciens sites d'activités industrielles touchent majoritairement des zones urbaines.		

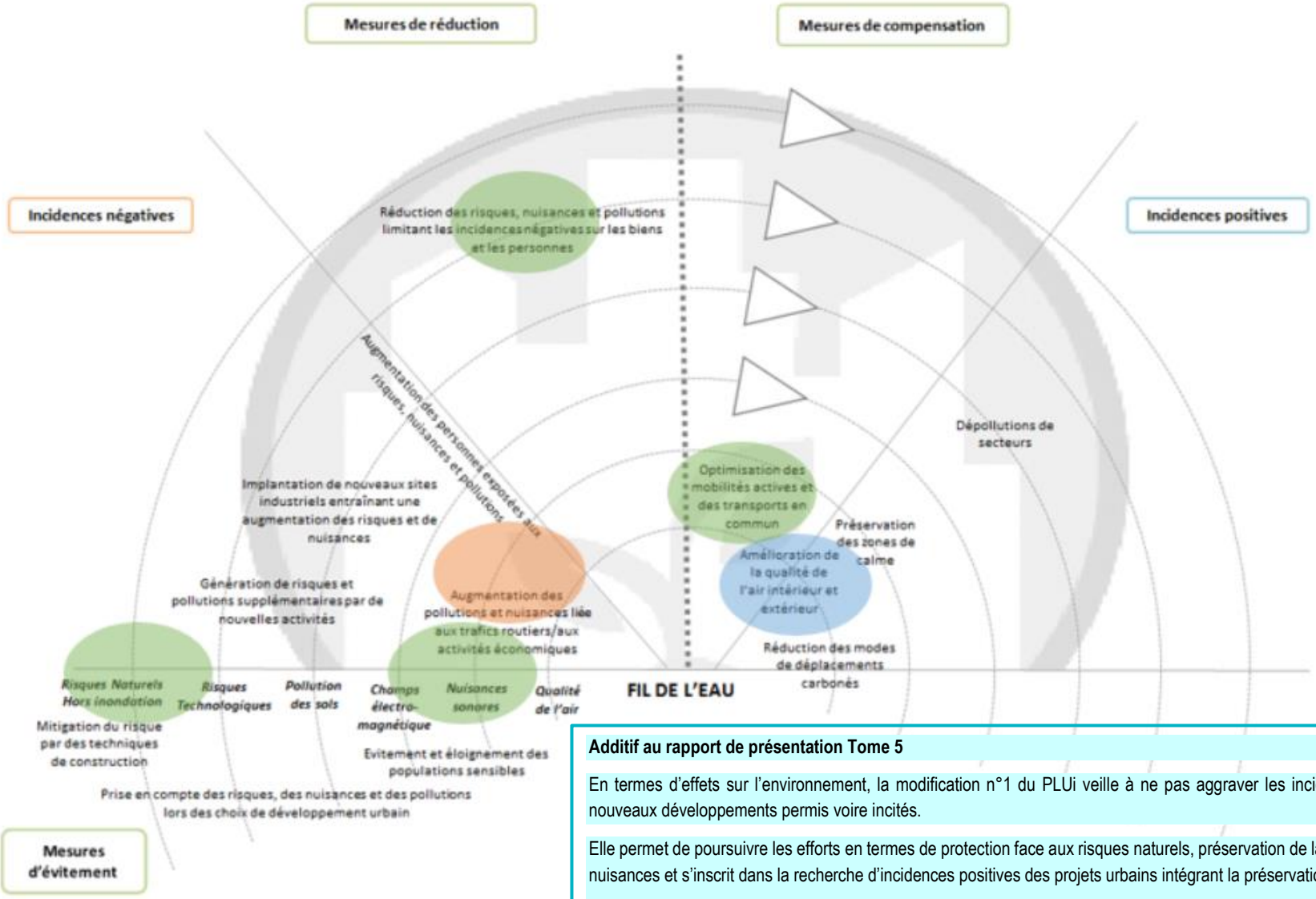


Les secteurs d'OAP touchés par la modification et concernés par les risques technologiques sont les suivants :

Commune	OAP	Surface (en ha)	Modification par rapport
Bruz	Chêne Day	8,78	Création
Chartres-de-Bretagne	Les Longues Haies	2,76	Création
Chartres-de-Bretagne	La Janais	238,50	Création
Chartres-de-Bretagne	ZAC Sud Seiche	18,51	Modif (2AU devient 1AU)
Le Rheu	Les Landes d'Apigné	15,00	Création
Pont-Péan	La Gibotière	0,91	Création
Saint-Erblon	Hauts de l'Ise	0,86	Modification (rétrécissement)
Saint-Jacques-de-la-Lande	La Martinière	4,45	Création
Vern-sur-Seiche	Crématorium	4,55	Création

Un environnement sain garanti			
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mise à jour	**Modification du règlement graphique**	**Modification du règlement littéral**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation envisagées			
[E] Prise en compte des risques technologiques lors des choix de développement	**Santé, risque, nuisance et sécurité** L'OAP prévoit une grande orientation relative à la limitation de l'exposition des personnes aux risques technologiques **(O2).**		
[R] Evitement et éloignement des populations sensibles	**Au-delà des zones de vigilance et servitudes mises à jour** **L'OAP Santé, énergie, climat** L'OAP prévoit une grande orientation relative à la limitation de l'exposition des personnes aux lignes Haute Tension et Très Haute Tension	Des ajustements permettent la création de marges de recul supplémentaires sur 3 secteurs (Bruz, La Chapelle-Chaussée et le Rheu)	En précisant que les extensions des constructions existantes et constructions d'annexe sont interdites dans les marges de recul le long des autres voies en zones urbaines et à urbaniser sauf UGI et 1AUGI, la modification n°1 permet de renforcer cet évitement.
Incidences positives attendues			
[+] Préservation de zones de calme			Cette modification permet tout en réduisant la hauteur des dispositifs de clôture à claire voie de préserver les espaces calme et intimistes. Suite à la consultation, l'accès d'OAP a été modifié à travers la suppression d'allée structurante ou des principes de déplacements (cheminements piétons/cyclables), préservant ainsi les constructions prévues en proximité.

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



Additif au rapport de présentation Tome 5

En termes d'effets sur l'environnement, la modification n°1 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements permis voire incités.

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

6 - Analyse des incidences Natura 2000

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

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

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

Description du site Natura 2000

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

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

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

Code Natura 2000 (code Eur15)	Intitulé Directive "Habitat" (* habitat prioritaire)	Localisation de l'habitat sur Rennes Métropole[1]
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	-
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	Cet habitat est présent, son intérêt communautaire dépend de son état de conservation
4020	Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix *	Deux landes humides d'intérêt communautaire sont recensées sur la Rennes Métropole (Pont-Péan/Saint Suplice)
4030	Landes sèches européennes	Plusieurs landes d'intérêt communautaire sont recensées sur la Rennes Métropole
7110	Tourbières hautes actives *	-
7140	Tourbières de transition et tremblantes	-
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)	Cet habitat est présent, son intérêt communautaire dépend de son état de conservation

[1] Source : habitat naturels des MNIE (Audiar, 2016)

Code Natura 2000 (code Eur15)	Intitulé Directive "Habitat" (* habitat prioritaire)	Localisation de l'habitat sur Rennes Métropole[1]
9130	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	Cet habitat est présent, son intérêt communautaire dépend de son état de conservation

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

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

Fauvette pitchou (biotope)

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

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

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

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

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

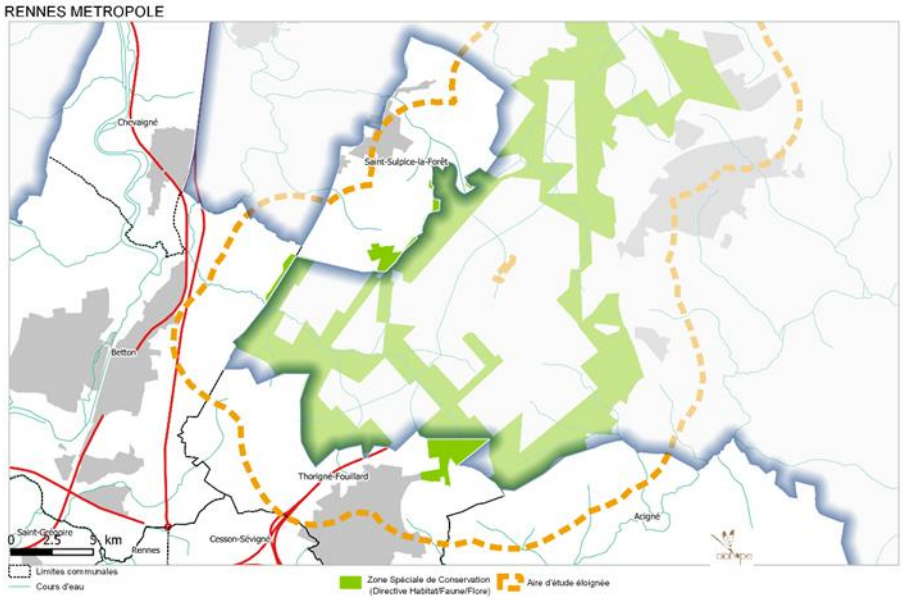
Grand Capricorne (Biotope)

Ecaille Chinée (Biotope)

Aire d'étude d'analyse des incidences

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

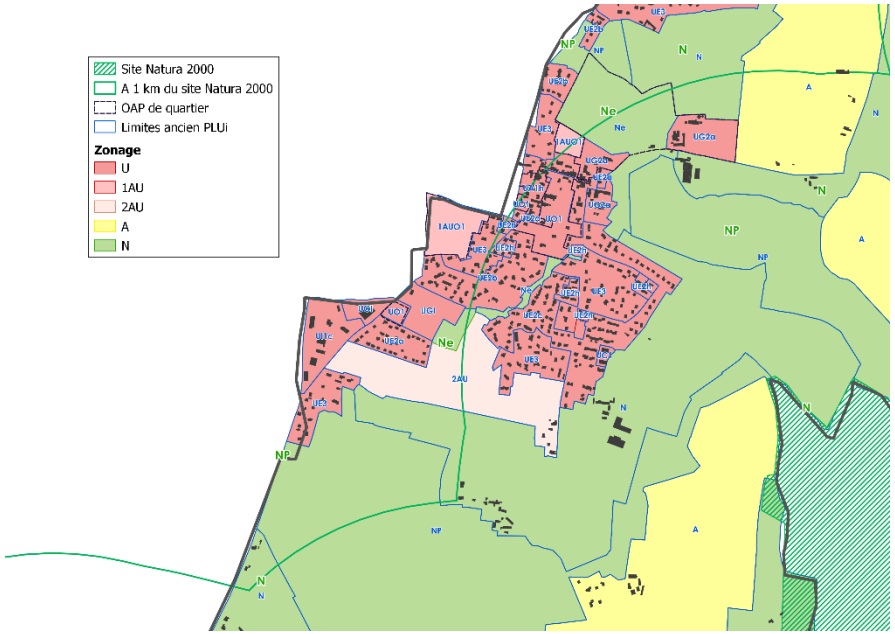
- **Aire d'étude immédiate** : il s'agit des périmètres des sites Natura 2000, dans lesquelles les types de zonage et les prescriptions du PLUi et leurs incidences potentielles directes sont analysées
- **Aire d'étude éloignée** : il s'agit d'une zone tampon de 1,5 km autour des sites Natura 2000, dans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



Effets de la modification n°1 du PLUi

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

Parmi les zones à urbaniser dans l'aire d'études éloignée, seule la commune de Saint-Sulpice la Forêt est touchée par la modification n°1.



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

La modification touche à la fois :

- L'OAP Cœur de bourg qui ne comporte pas d'espaces naturels et présente une sensibilité environnementale faible.
- La zone 2AU dont le zonage est modifié pour créer une zone Ne réservée aux équipements sportifs et de loisirs.

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

Pour rappel, ces mesures, sont les suivantes :

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

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

Sur cette dernière thématique, l'OAP de la commune précise que :

Les aménagements devront intégrer et développer les connexions écologiques et milieux naturels sensibles dans le projet :

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

Le développement de l'axe vert qui relie le village et le vallon de la Fresnaye à la forêt de Rennes, participera à réaffirmer ces connexions écologiques et à créer des liens avec la nature dans le village, mais aussi à développer des cheminements pour mieux faire découvrir ces sites (dans le respect de leur préservation).

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

Il s'agira également de qualifier les franges d'urbanisation en lien avec la campagne et les espaces publics et de renforcer les liaisons piétons-cycles entre le bourg et les espaces forestiers.

Aire d'étude fonctionnelle : analyse des incidences indirectes potentielles

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

Toute atteinte au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines) peut ainsi avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêts communautaires liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, or Rennes Métropole étant située en aval du site Natura, les incidences de la modification n°1 du PLUi comme celles du PLUi approuvé en 2019 sont nulles.

Autres continuités en lien avec les sites Natura 2000

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

Conclusion

La modification n°1 du PLUi ne remet ainsi pas en cause les conclusions de l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUi.

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

Objectifs en matière de protection de la biodiversité

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

La modification n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD, elles-mêmes respectant les objectifs de protection de l'environnement

La modification n°1 reste bien dans les objectifs retenus par le PLUi et donc répond aux objectifs de protection de la biodiversité. Elle a intégré au cours de son élaboration par ailleurs des premiers éléments de réflexions sur l'objectif du Zéro Artificialisation Nette issus de la loi Climat et Résilience, dans l'attente de la mise en compatibilité du SRADDET et du SCoT qui doivent en fixer le cadre.

Objectifs en matière de gestion de la ressource en eau

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

La modification n°1 du PLUi ne modifie la réponse aux grands objectifs en matière de gestion de la ressource en eau.

Objectifs en matière de transition énergétique

Cadre des objectifs internationaux	- **Le Protocole de Kyoto** traduit dans les lois Grenelles de l'environnement en faveur d'une réduction des besoins énergétiques d'ici 2020 : o Réduire de 20% les émissions de gaz à effet-de-serre à l'horizon 2020 ; o Améliorer de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020, en généralisant les bâtiments à énergie positive et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments existants ; o Porter la part d'énergie renouvelable à 23% de la consommation d'énergie finale en 2020 ; o Atteindre le Facteur 4 à l'horizon 2050, soit une réduction par 4 des émissions de gaz à effet-de-serre d'ici 2050, ce qui correspond à la traduction française du protocole de Kyoto. - **Les Accords de Paris sur le Climat** signés le 12 décembre 2015 et entrés en vigueur le 4 novembre 2016 visent à : o Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et si possible de viser à poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5 °C ; o Désinvestir des énergies fossiles ; o Atteindre la neutralité carbone : diminuer les émissions de GES pour que, dans la deuxième partie du siècle, elles soient compensées par les puits de carbone.
Cadre des objectifs européens	- **Le Paquet Énergie Climat**, adopté le 24 octobre 2014 fixe différents objectifs : o Réduire les émissions de gaz à effet-de-serre de 40 % en 2030, par rapport à 1990, en posant un cadre contraignant au niveau européen et une répartition de l'effort entre États membres ; o Augmenter à 27 % la part des énergies renouvelables consommée dans l'UE en contraignant au niveau européen, et laissant la répartition entre États membres ; o Viser un objectif indicatif de nouvelles économies d'énergie de +27 % au plan européen.
Cadre des objectifs nationaux	- **La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTEPCV),** adoptée le 17 aout 2015, porte de nouveaux objectifs communs plus ambitieux à long termes : o Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990 ; o Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ; o Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ; o Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ; o Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ; o Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025. - **La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 23 août 2021 :** o Baisse d'au moins 40% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 1990 ; o Renforcement régulation de la publicité, notamment en interdisant la publicité pour les énergies fossiles ; o Favoriser le développement des énergies renouvelables o Amplifier la mutation des déplacements du quotidien ; promotion des alternatives à la voiture individuelle et la transition vers un parc de véhicules moins carbonés

La modification n°1 du PLUi s'inscrit bien dans ses objectifs et poursuit la mise en œuvre de la stratégie du PCAET de la Métropole afin de respecter les grands objectifs nationaux et internationaux chiffrés.

Il anticipe par ailleurs les obligations de la loi Climat et Résilience en matière de dispositifs d'énergies renouvelables sur les bâtiments.

Objectifs en matière de santé publique

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

La modification n°1 du PLUi ne modifie la réponse aux grands objectifs en matière de gestion de santé publique.

D. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans, suivi et méthodologie

1 - Mise à jour de l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans

Compatibilité du PLUi modifié

Documents, plans et programmes de rang équivalent

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

Le PCAET de la Métropole approuvé le 4 avril 2019.

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

La modification du PLUi renforce les effets du PLUi au regard du stockage de carbone notamment et des effets locaux sur le climat. Le PLUi modifié reste bien compatible avec le PCAET.

Documents, plans et programmes de rang supérieur

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

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

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

La compatibilité du PLUi modifié avec les documents adoptés ou approuvés après l'approbation du SCoT soit les documents suivants est donc vérifiée :

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

Le SCoT affiche également des objectifs de réduction des surfaces consommées. En 2018 le potentiel est estimé à 3,65% du territoire, soit environ 5 116ha, que le PLUi vise à respecter à son échelle. Le SCoT prend en compte les objectifs du SRADDET et les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le PLUi modifié est donc bien compatible avec le SCoT

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

La Métropole n'est pas concernée ;

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

L'objectif principal du PDU est de développer les offres alternatives à la voiture individuelle. Sa mise en œuvre se poursuit à travers les projets de mobilité dont des ER notamment, ainsi que les règles de stationnement adaptées. Le PLUi modifié vise à intégrer des normes issues du PDU notamment relaves à la localisation d'ouvrages et selon les normes pour les vélos. Le PLUi modifié est donc bien compatible avec le PDU.

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation soit le PLH de la Métropole approuvé le 15/04/2021.

La modification du PLUi permet, voire facilite, la création de logement et participe à la réalisation des objectifs chiffrés du PLH, notamment à travers Les augmentations de constructibilité facilitant le renouvellement urbain et la densification des tissus urbanisés déjà constitués et l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs classés en 2AU.

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

La Métropole n'est pas concernée.

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

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II

La Métropole n'est pas concernée.

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
Soit le SRADDET adopté le 18/12/2020,

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

En s'inscrivant dans la trajectoire du SCoT et en intégrant celle du ZAN, il est bien prévu que le PLUi modifié soit compatible avec les règles du SRADDET incluant celles reprenant le Schéma régional de cohérence écologique adopté le 2/11/2015.

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

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

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
Soient les SAGE : le SAGE Vilaine, adopté le 02/07/2015,

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

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

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

Ainsi le PLUi est compatible avec le PGRI dans la mesure où il évite toute nouvelle construction dans les secteurs sensibles, et qu'il prévoit des installations pour favoriser l'écoulement des eaux comme des clôtures végétales

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

La Métropole n'est pas concernée.

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

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

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

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
Soit le SRCE adopté le 02/11/2015,

Voir le SRADDET ci-avant qui intègre le SRCE

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

La Métropole n'est pas concernée.

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.

La Métropole n'est pas concernée.

2 - Critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets de la modification

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux sont précisés :

- **La source** : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- **La périodicité de mise à jour** possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLUi ;
- **L'état 0** : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLUi et selon le type d'indicateurs.

La modification n°1 est l'occasion d'un premier état des lieux de ces indicateurs sous réserve de la périodicité de mise à jour respectée.

Suivi des effets du PLUi sur le paysage et le patrimoine

OBJECTIF DU PADD	INDICATEUR	MODALITE DE SUIVI	Etat O/ Date
Faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et préserver la qualité des paysages composant le territoire (6.5)	Nombre de demandes de PC : permis de démolir partielle et total Démolition / reconstruction, Extension ou réhabilitation	Analyse des permis Service instructeurs	/
Renforcer le tourisme comme vecteur du développement, d'attractivité, de rencontres, de valorisation du patrimoine urbain et rural et de préservation des espaces naturels (1.6)	Nombre de Monuments historiques Nombre de sites classés	Base Mérimée Services de l'État	133 Monuments Historiques, édifices inscrits ou classés dont 92 sur la commune de Rennes (131 en 2019)
En respectant les équilibres écologiques, favoriser les usages de « loisirs verts » dans les espaces naturels (à modifier) (7.5)	Etudes qualitatives	RM Service Planification Etudes urbaines – 9 ans	/
Favoriser le maillage de modes actifs au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser et entre les communes (5.5)	Linéaire de cheminements doux créés le long de l'eau	RM / AUDIAR – tous les 3 ans	/

Suivi des effets du PLUi sur la consommation des espaces naturels et agricoles

OBJECTIF DU PADD	INDICATEUR	MODALITE DE SUIVI	Etat O/ Date
Renforcer et densifier le coeur de la métropole, les communes pôles d'appui et pôles structurants de bassin de vie (4.1) **Structurer ainsi le développement du territoire par une intensification urbaine (4.2)** **Affirmer la ville archipel en valorisant les espaces agronaturels et en préservant les champs-urbains identifiés par le SCoT (7.2)**	Surface d'espaces agricoles consommés en urbain mixte et en secteur d'activités	Méthodologie AUDIAR – tous les 3 ans	Voir Analyse 2011-2021 à venir
	Surface d'espaces naturels consommés en urbain mixte et en secteur d'activités	Méthodologie AUDIAR – tous les 3 ans	Voir Analyse 2011-2021 à venir

Conforter la fonction productive des espaces agricoles tout en les ouvrant vers des usages et fonctions compatibles (7.4)	Surfaces agricoles en espaces cultivés à préserver (prescription graphique)	RM Service Planification Etudes urbaines – tous les 3 ans	Voir Analyse 2011-2021 à venir

Suivi des effets du PLUi sur la biodiversité et la trame verte et bleue

OBJECTIF DU PADD	INDICATEUR	MODALITE DE SUIVI	Etat O/ Date
Révéler la géographie, les paysages et la trame verte et bleue (7.1)	Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité (MNIE) couverts par un zonage N	RM - tous les 3 ans	/
	Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité (MNIE) couverts par un zonage A	RM - tous les 3 ans	/
	Surface en défrichement/déboisement d'éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	RM Service instructeur	/
	Nouvelles surfaces construites sur les fonds de vallées	RM Service instructeur	/
	Linéaire de haie bocagère sur l'ensemble du territoire	AUDIAR	4300 kilomètres de haies bocagères
	Nouvelles surfaces construites sur les corridors écologiques	RM - tous les 3 ans	/
	Nouvelles surfaces construites dans zones tampons des cours d'eaux	RM Service instructeur	/

Suivi des effets du PLUi sur les ressources naturelles

OBJECTIF DU PADD	INDICATEUR	MODALITE DE SUIVI	Etat O/ Date
Garantir la qualité et la ressource en eau et renforcer le respect du cycle de l'eau dans les différents projets d'urbanisation (8.3) **Inscrire le territoire dans une dynamique de limitation de la consommation de la ressource en eau potable et de sécurisation de son approvisionnement (8.4)**	Volumes consommés par an Consommation moyenne par abonné par an	Rapport sur les Prix et la Qualité de Services RPQS / Tous les 3 ans	20 millions de m3 par an pour 466 000 habitants soit 42,9 m3/an/hab.
	Volume de rétention construit sur le domaine privé	Rapport sur les Prix et la Qualité de Services RPQS / Tous les 3 ans	/
	Linéaire de réseau séparatif /unitaire Eaux usées / eaux pluviales	Rapport sur les Prix et la Qualité de Services / Tous les 3 ans	1 486,4 km en séparatif / 160,9 km en unitaire en 2015

Suivi des effets du PLUi sur la transition énergétique

OBJECTIF DU PADD	INDICATEUR	MODALITE DE SUIVI	Etat O/ Date
Valoriser l'armature agro-naturelle pour structurer le développement du territoire (7)	Les surfaces classées en zones N au PLUi	Rennes Métropole/ Tous les 3 ans	23 842 ha
	Les surfaces classées en zone A au PLUi		32 063 ha
	Les surfaces des Espaces Boisés classés au PLUi		• 1264 km • 2563 ha • 746 ponctuels
	Les surfaces d'espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE)		• 2265 km • 999ha • 1159 ponctuels
	Le nombre de bâtiment identifié comme "patrimoine bâti d'intérêt local"		12 001 éléments

Engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique (9)	En lien avec la mise en œuvre du PCAET Évolution des modes de transport : - Nombre et distance des trajets effectués en voiture en moyenne par les habitants - Taux d'occupation moyen des véhicules - Part des véhicules non thermiques dans la flotte de véhicules des services publics de la Métropole - Part des trajets effectués via des modes de mobilité douce - Nombre de jours de télétravail par habitant et par an	Rennes Métropole/ à échéance du PLUi	Cf. PCAET de Rennes Métropole
	Évolution de la production d'énergie renouvelable et récupération : - Thermique, - Électrique, - Réseaux de chaleur.		450 GWh en 2014 100 GWh en 2010 5 réseaux à Rennes, 1 à Vezin-le-Coquet et 1 en cours de construction à Chartres de Bretagne
	Évolution des émissions de GES par secteur et en particulier pour les secteurs émetteurs (Transport, résidentiel, tertiaire, industrie, agriculture) en lien avec le PCAET		1 920 000 tonnes équivalent CO2 pour 2010
	En lien avec le PCAET, Consommations énergétiques : - Niveau de consommation d'énergie annuel et déclinaison par type d'énergie (électricité, chaleur, etc.) - Flux (imports/exports) d'énergie aux bornes de la Métropole - Niveau d'énergie « à haute valeur environnementale » achetée - Pic de consommation annuelle pour l'électricité - Contenu carbone moyen de l'électricité consommé à l'échelle de la Métropole - Nombre de constructions neuves, et distinction entre logement et tertiaire ainsi que certaines informations associées	Observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne – Tous les ans	8 500 GWh, dont 57 % par des usages à l'habitat et aux déplacements, en 2010 100 GWh Cf. PCAET de Rennes Métropole

	(surfaces des constructions, niveau de consommation d'énergie par rapport à la surface) - Nombre de logements qualifiés de « passoire énergétique » sur le territoire de la Métropole - Nombre de personnes en situation de précarité énergétique		
	Évolution de la part d'utilisation des énergies renouvelables et de récupérations		10 % de la consommation énergétique globale en 2014
	Bilan des DPE : part de logements énergivores (classes E à G)		14 % de logements (sur 24000 logements)
Poursuivre la dynamique en cours de réduction des déchets à la source et de leur valorisation maximale (8.6)	Tonnage de déchets par habitant	Rapport sur les Prix et la Qualité de Services (RPQS) – Tous les ans	201 kg OM 49 kg recyclables 33 kg verre

Suivi des effets du PLUi sur le thème de la santé et de l'environnement

OBJECTIF DU PADD	INDICATEUR	MODALITE DE SUIVI	Etat O/ Date
Éviter ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques et aux risques naturels, technologique et industriels (8.5)	**Concentrations en polluants atmosphérique : En lien avec le PDU** Concentration moyenne annuelle de NO2 dans l'air ; Concentration moyenne annuelle de PM10 et de PM 2,5 dans l'air ; Concentration moyenne annuelle d'ozone dans l'air ; Nombre de jours de dépassement des seuils de recommandations, d'information et d'alerte pour le NO2 et les PM10.	Air Breizh – Tous les ans	Concentrations Station Rennes Laennec : 21 µg.m^3 NO_2 (29 en 2019) 17 µg.m^3 PM 10 (18 en 2019) 8 µg.m^3 PM2.5 (10 en 2019) 54 µg.m^3 O3 (52 en 2019)

	Nombre d'habitants (part de la population) exposés au bruit routier intensif	PPBE et Cartes stratégiques de Bruit – Tous les 5 ans	1 % des habitants exposés à des seuils supérieurs aux valeurs limites en 2021 selon le PPBE approuvée en 2022
	Nombre d'habitants (part de la population) Nombre d'entreprises en zone inondable : crue centennale / périmètre PPRI	Services de l'État / TRI	Evénements courants : 600 habitants & 250 emplois Aléas moyens : 3000 habitants & 3000 emplois Aléas rares : 30 000 habitants & davantage d'emplois
	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Services de l'État – Tous les ans	(10 arrêtés depuis 1987)
	Nombre de PC en aléa retrait gonflement des argiles	RM Service instructeur – Tous les 3 ans	/
	Nombre d'ICPE dans les zones U et AU / Nombre total d'ICPE	Services de l'État – Tous les ans	118 /206 en 2018
	Nombre de PPRT et site SEVESO	Services de l'État – Tous les ans	6 sites SEVESO 2 PPRT (1 à L'Hermitage et 1 à Vern-sur-Seich)
	Nombre de sites potentiellement pollués Nombre de sites suivis en zones U et AU / Nombre total de sites Indicateur à mettre à jour avec les SIS	Basias Basol	797/883 sites BASIAS en 2018 10/11 sites BASOL en 2018

E. Analyse détaillée des incidences des évolutions apportées au règlement littéral

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Reconstruction à l'identique	**F1. Modalité d'application du règlement**	Reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant d'être détruit ou démoli depuis moins de 10 ans	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Stationnement	**F2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités : Zones 2AU**	Préciser en zone 2AU (zones d'urbanisation future qui ne sont pas encore ouvertes à l'urbanisation) que les stationnements qui peuvent être réalisés concernent le stationnement public.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Campagne	**F3.Destination des constructions**	Zones agricoles, naturelles et naturelles protégées : Des clarifications de certaines règles sont prévues afin de limiter toute ambiguïté d'interprétation.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Campagne	**F3.Destination des constructions**	Zone NP: Fixer des conditions de constructibilité pour la zone NP: - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Respect de la topographie du site - Ne pas perturber les connexions écologiques existantes	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Valorisation des sites situés dans les grandes vallées structurantes [+] Préservation des coupures vertes garantissant le maintien de la lisibilité du paysage agro-naturel existant [+] Valorisation des espaces agronaturels interstices de la ville archipel et des lisières villes-campagnes	[+] Maintien des lisières entre les secteurs urbanisés et naturels [+] Renforcement de la trame bocagère			[+] Préservation des zones de calme
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Banalisation des paysages et création de ruptures paysagères	[-] Destruction et/ou perturbation d'habitats naturels, d'espèces par consommation d'espaces agricoles et naturels			

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Intégration paysagère des bâtiments agricoles	[R] Concilier les enjeux agricoles et de protection du bocage [R] Inconstructibilité des espaces en MNIE			
Campagne	**F3. Destination des constructions**	Zone A, N: Piscines: remplacer l'emprise au sol par surface imperméabilisée liée à la réalisation de piscines découvertes Clarification de la règle car les piscines découvertes ne créent pas d'emprise au sol (H<0,60m)	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Destination des constructions Destination des constructions	**F3.Destination des construction**	Création de nouveaux logements par changement de destination: Faciliter la création de logements par changement de destination des constructions dont la destination initiale de logement a évolué dans le temps (ex : manoirs et châteaux transformés en bureaux) sous condition de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades, rythme des ouvertures, décors, …etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et sous réserve de créer des logements traversant d'au minimum 120 m² de surface de plancher chacun.	[+] Les incidences positives attendues	[+] Limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles				
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Transformation de patrimoine bâti d'intérêt local	[-] Augmentation de la fréquence entraînant une dégradation des milieux	[-] Augmentation de la consommation d'eau potable [-] Augmentation des besoins en assainissement[-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	[-] Augmentation des émissions de GES[-] Augmentation des besoins énergétiques [-] Augmentation de la consommation en matériaux liés auxdéveloppements urbains[-] Augmentation de la production de déchets	[-] Augmentation des pollutions et nuisances liée aux trafics routiers/ activités économiques
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Sous condition de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades, rythme des ouvertures, décors, …etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et sous réserve			[C] Augmentation de la part de modes doux/ actifs [R] incitation au mix énergétique dans l'alimentation des véhicules [R] Optimisation des cycles de matériaux de construction	[R] Augmentation de la part des modes doux/ actifs

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				de créer des logements traversant d'au minimum 120 m² de surface de plancher chacun. [R] Respect des sites patrimoniaux				
Campagne	**F3. Destination des constructions**	Zone A, N et NP: Ajouter la possibilité pour les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils participent à la restauration des cours d'eau ou des zones humides, à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Renaturation de sites paysagers	[+] Valorisation des milieux humides et aquatiques [+] Mise en valeur de sites situés dans les grandes vallées structurantes [+] Protection et mise en valeur des MNIE et Fonds de Vallées	[+] Amélioration de la qualité de la ressource		[+] Atténuer le risque inondation
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Campagne	**F3. Destination des constructions**	Zones A et N : Ajouter une condition de respect de l'art. 194 de la loi Climat et résilience du 22/08/21 pour les centrales solaires au sol	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Développement des énergies renouvelables et de récupération [+] Réduction de la dépendance aux énergies fossiles et développement des énergies renouvelables et de récupération	
			[-] Les incidences négatives potentielles,					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[E] fonctions biologiques, hydriques et climatiques et potentiel agronomique pris en compte permettant l'évitement des secteurs les plus sensibles[E] maintien des activités agricoles et pastorales				
Campagne	**F3. Destination des constructions**	Secteur Ne: Autoriser les extensions des logements existants avec les mêmes conditions qu'en zone A et N + Autoriser les parcs de production photovoltaïque au sol	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Développement des énergies renouvelables	
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Consommation d'espaces naturels et agricoles liés aux emprises au sol plus importantes [-] Banalisation et création de ruptures dans les paysages	[-] Destruction et/ou perturbation d'habitats naturels, d'espèces par consommation d'espaces agricoles et naturels [-] Augmentation de la fréquentation touristique et de loisirs entraînant une dégradation des milieux	[-] Augmentation de la consommation d'eau potable [-] Augmentation des besoins en assainissement [-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	[-] Augmentation des émissions de GES [-] Augmentation des besoins énergétiques [-] Augmentation de la production de déchets	[-] Augmentation potentielle du nombre d'habitants et d'emplois exposés au risque inondation [-] Imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le risque inondation par la contribution du ruissellement
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Mise en place d'objectifs chiffrés et de principes de développement limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.		[R] Economie de consommation d'eau potable [R] Maintien des structures naturelles épuratoires		[E/R] Limitation de la population exposée aux risques inondation [R] Favoriser l'infiltration à la parcelle [R] Faciliter les écoulements des eaux de pluie afin de réduire les

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
								risques liés aux ruissellements
Campagne	**F3. Destination des constructions**	Secteur Nc (carrières): Ajouter la possibilité de faire du stockage de matériau inerte en secteur Nc	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Limitation de l'artificialisation des sols sur d'autres secteurs pour stocker des matériaux (indirecte)	[+] Limitation de la fragmentation sur d'autres secteurs (indirecte)		[+] Limitation du trafic généré pour transporter et stocker hors des carrières	[+] Limitation des pollutions générées par le transport de ces matériaux
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Consommation d'espace supplémentaire sur les sites de carrière concernés [-] Création de ruptures paysagères supplémentaires	[-] Fragmentation renforcée	[-] Augmentation du ruissellement		[-] pas d'incidences notables attendues en lien avec le type de matériaux autorisés
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Les mesures déjà intégrées dans le PLUi pour les zones Nc contribuent également à réduire les effets de la modification.				
STECAL	**F3. Destination des constructions**	Dans les STECAL dédiés aux activités économiques (secteurs Nl et Al): clarifier l'écriture réglementaire afin de préciser que le critère de confortation d'une activité existante s'applique uniquement aux extensions	**Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir**					
STECAL	**F3. Destination des constructions**	STECAL Ag + Ng (aire d'accueil gens du voyage): Autoriser la sous-destination Logements sous réserve d'intégration paysagère et à	**[+] Les incidences positives attendues**					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		condition : - d'être conforme à la vocation d'accueil des gens du voyage - qu'ils soient situés à +100m de bâtiments agricole générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes	**[-] Les incidences négatives potentielles,**	[-] Consommation d'espaces naturels et agricoles liés aux emprises au sol plus importantes[-] Banalisation et création de ruptures dans les paysages	[-] Renforcement des éléments fragmentant le territoire[-] Risque de dégradation des milieux (GEN, MNIE, etc.)	[-] Augmentation de la consommation d'eau potable [-] Augmentation des besoins en assainissement[-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	[-] Augmentation des émissions de GES[-] Augmentation des besoins énergétiques [-] Augmentation de la production de déchets	[-] Augmentation de l'exposition de personnes aux pollutions et nuisances potentielles en lien avec des exploitations agricoles
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Sous réserve d'intégration paysagère		[R] Economie de consommation d'eau potable [R] Maintien des structures naturelles épuratoires		[E] Respect d'une distance de 100m
STECAL	**F3. Destination des constructions**	Création d'un STECAL Agriculture	**Voir incidences des nouveaux secteurs**					
STECAL	**F3. Destination des constructions**	Création d'un STECAL Énergie	**Voir incidences des nouveaux secteurs**					
Destination des constructions	**F4. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités : Zones d'activités UI1, UI2, UO3 et UO4**	<u>Zones d'activités UI1f</u> : -Autoriser les bureaux entre 500 et 3000m² en UI1f (pôle de service)	**[+] Les incidences positives attendues**					
			[-] Les incidences négatives potentielles,			[-] Augmentation de la consommation d'eau potable [-] Augmentation des besoins en assainissement [-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	[-] Augmentation des besoins énergétiques liés aux déplacements motorisés et émissions de GES	[-] Augmentation potentielle de l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques [-] Augmentation potentielle du nombre d'habitants exposés aux émissions de radon dans les

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
								constructions [-] Augmentation des pollutions et nuisances liée aux trafics routiers/ activités économiques
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction				[C] Augmentation de la part de modes doux/ actifs [R] incitation au mix énergétique dans l'alimentation des véhicules	[R] Augmentation de la part des modes doux/ actifs [R] Ajout de la règle d'isolation par l'extérieur
Commerce	**F4.Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**	Zone UI1i Créer un nouveau secteur de la zone UI1 autorisant l'artisanat et le commerce de détail en complément des activités industrielles et entrepôts	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Limiter la consommation de foncier			[+] Réduction de la consommation d'énergie liée aux déplacements évités	
			[-] Les incidences négatives potentielles,			[-] Augmentation de la consommation d'eau potable [-] Augmentation des besoins en assainissement[-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	[-] Augmentation des émissions de GES[-] Augmentation des besoins énergétiques [-] Augmentation de la production de déchets	[-] Augmentation potentielle de l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques[-] Augmentation potentielle du nombre d'habitants exposés aux émissions de radon dans les constructions[-] Augmentation des pollutions et nuisances liée aux trafics routiers/ activités économiques

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction			[R] Economie de consommation d'eau potable	[C] Augmentation de la part de modes doux/ actifs [R] incitation au mix énergétique dans l'alimentation des véhicules	[R] Augmentation de la part des modes doux/ actifs [R] Ajout de la règle d'isolation par l'extérieur
Économie sociale et solidaire	**F4.Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**	Zone UI1j : La Janais Création d'une zone UI1j dédiée à ce site interdisant toutes les sous-destinations sauf : L'Industrie sans condition Les Entrepôts sous réserve d'être directement liés à la vocation de la zone Les Bureaux sous réserve d'être directement liés à la vocation de la zone	[+] Les incidences positives attendues	[+] Limiter la consommation de foncier				
			[-] Les incidences négatives potentielles,			[-] Augmentation de la consommation d'eau potable [-] Augmentation des besoins en assainissement [-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	[-] Augmentation des émissions de GES [-] Augmentation des besoins énergétiques [-] Augmentation de la production de déchets	[-] Augmentation potentielle de l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques [-] Augmentation potentielle du nombre d'habitants exposés aux émissions de radon dans les constructions [-] Augmentation des pollutions et nuisances liée aux trafics routiers/ activités économiques
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction			[R] Economie de consommation d'eau potable	[C] Augmentation de la part de modes doux/ actifs [R] incitation au mix énergétique dans l'alimentation des véhicules	[R] Augmentation de la part des modes doux/ actifs [R] Ajout de la règle d'isolation par l'extérieur

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Marge de recul le long des autres voies	F5. **Légende du règlement graphique : Marges de recul applicables le long des autres voies**	Marges de recul applicables le long des autres voies : La modification consiste à préciser que les extensions des constructions existantes et les constructions d'annexes ne sont possibles que dans les zones UGI, 1AUGI, A, N, NP et les secteurs des zones A et N. Elles sont interdites en zones urbaines et à urbaniser.	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Limiter la consommation d'espaces pouvant faire l'objet d'aménagement paysagers [+] Préserver des espaces de transition entre l'espace public et privés	[+] Préservation de la trame vert en milieu urbain	[+] Favoriser l'infiltration à la parcelle dans les zones les plus sensibles		[+] Limitation du nombre de personnes exposées aux nuisances et pollutions (mais gain limité car concerne uniquement extensions et annexes)
			[-] Les incidences négatives potentielles					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Commerce	**F6. Légende du règlement graphique**	Linéaire commercial renforcé: Autoriser les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de commerce de détail en restaurant qui participe autant à l'animation des centres-villes que les commerces.	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Pas de nouvelle consommation d'espaces agricoles et naturels	q			
			[-] Les incidences négatives potentielles,			[-] Augmentation de la consommation d'eau potable [-] Augmentation des besoins en assainissement [-] Augmentation des pollutions diffuses mais aussi ponctuelles et accidentelles en lien avec l'assainissement	[-] Augmentation des émissions de GES [-] Augmentation des besoins énergétiques [-] Augmentation de la production de déchets	[-] Augmentation potentielle de l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques [-] Augmentation potentielle du nombre d'habitants exposés aux émissions de radon dans les constructions [-] Augmentation des pollutions et nuisances liée aux trafics routiers/ activités économiques

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction			[R] Economie de consommation d'eau potable	[C] Augmentation de la part de modes doux/ actifs [R] incitation au mix énergétique dans l'alimentation des véhicules	[R] Augmentation de la part des modes doux/ actifs [R] Ajout de la règle d'isolation par l'extérieur
Protection paysagère	F7. **Légende du règlement graphique : Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE)**	Espaces d'Intérêt Paysager ou Ecologique (EIPE): Clarifier l'écriture de la règle	**Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir**					
Végétalisation	F8. **Légende du règlement graphique : Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser**	Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser: prévoir la possibilité de réaliser des accès y compris automobiles aux terrains concernés par ces trames ou dont l'accès doit passer par cette trame pour rejoindre la voie + balcons, terrasses à partir du 1er étage	**Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir**					
Zones humides et cours d'eau	**F9. Légende du règlement graphique : Zones humides et cours d'eau**	Zones humides : Mise en cohérence du règlement avec les SAGE Vilaine et Rance Frémur Cours d'eau : Intégration des inventaires actualisés dans les annexes	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Valorisation paysagère des milieux humides et aquatiques	[+] Valorisation écologique des milieux humides et aquatiques [+] Meilleure connaissance et prise en compte des zones humides et des cours d'eau	[+] Amélioration de la qualité de la ressource		
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction			[R] Mitigation des risques inondations liés à la préservation de structures naturelles		
Performance énergétique	**F10. Légende du règlement graphique :Secteur de performance énergétique renforcé**	Supprimer SPE1 et SPE2 pour bureaux et logements- Conserver le SPE3 pour gérer les évolutions de court terme des programmes conçus sur la base de la RT 2012 (Armorique, voire Brasserie Saint Hélier)- Créer un nouveau SPE 4 pour logements et bureaux en demandant une performance thermique du bâti supérieur à la RE2020 (= réduction de 10% des besoins bioclimatiques définis par l'indicateur Bbio)- Conserver le niveau Passivhaus pour les SPE les plus ambitieux (ex-SPE 4 quideviendrait SPE 5)	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Optimisation des besoins énergétiques des nouveaux bâtiments	
			[-] Les incidences négatives potentielles,					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Patrimoine	**F11. Légende du règlement graphique : Ensemble urbain patrimonial et guide de recommandations**	Ensemble urbain patrimonial et guide de recommandations : Ajustements de forme sur les terminologies sans modifier les règles	Ensemble urbain patrimonial et guide de recommandations					
Implantation des constructions	**F12. Légende du règlement graphique : Axe métro et secteur de nécessité de service**	Axe métro et secteur de nécessité de service : Clarifier la présentation de la disposition car les emprises de la ligne métro et ses ouvrages annexes ne sont pas repérées, mais préservées grâce à cet outil règlementaire	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Servitudes	**F13. Légende du règlement graphique : Secteurs de constructibilité limitée**	Secteur de constructibilité limitée : Clarifier l'écriture règlementaire sans changer la règle en précisant que la règle des 10% s'applique à l'emprise au sol créée.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Mixité sociale	**F14. Légende du règlement graphique : Mixité sociale**	Mixité sociale: Faire évoluer le seuil d'application des secteurs d'équilibre social de l'habitat sur Rennes de 15 à 5 logements + Clarifier l'écriture règlementaire pour limiter toute ambiguïté d'interprétation de la règle pour les différentes catégories de terrain (ex : si le terrain est ≥1500m² dans le cas n°1, c'est le cas n°3 qui s'applique, dans le cas n°3, préciser le titre par Terrain d'une surface supérieure "ou égale" à 1500m²) Dans le tableau de synthèse, le mot "parcelle" est à remplacer par "terrain". Possibilité d'un transfert entre locatif social et accession sociale dans certains cas	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Affaissement et tassement des sols, Effondrements liés aux carrières souterraines, retrait-gonflement des sols argileux	**F15. Légende du règlement graphique : Affaissement et tassement des sols, Effondrements liés aux carrières souterraines, retrait-gonflement des sols argileux**	Affaissement et tassement des sols : Dans les secteurs d'inconstructibilité par défaut ou secteurs d'aléas fort et moyen, exonérer d'une étude géotechnique : L'extension d'une emprise au sol < 20 m² d'une construction existante La création d'annexes <20 m²	[+] Les incidences positives attendues					
			[-] Les incidences négatives potentielles,					[-] Augmentation potentielle de l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels très limitée (annexe et non logement concerné)
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					En l'absence d'incidence significative pas de mesures prévues

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Implantation des constructions	**F16. Règles littérales applicables à toutes les zones Implantation des constructions**	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public : Ne pas appliquer la règle d'implantation le long des voies ayant une emprise inférieure à 6 m de large pour les projets d'ensemble	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Valorisation du patrimoine bâti et du cadre de vie [+] Limiter la consommation de foncier [+] Permettre l'aménagement d'espaces paysagers		[+] Favoriser l'infiltration d'eau à la parcelle		
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Hauteur	**F17. Règles littérales applicables à toutes les zones Hauteur des constructions**	Hauteur des constructions Les clarifications de règles concernent : L'ajout de l'isolation par l'extérieur à la liste des cas non soumis aux règles de hauteur La précision que sur certains plans de détail, des règles de hauteur peuvent être définies La précision que le couvrement des étages courants sans sommet est possible, s'il ne crée pas de surface de plancher comme c'est déjà le cas pour le couvrement des étages partiels et des attiques. Le remplacement des termes "rues " par "voie et/ou emprise ouverte au public" Interdiction de cumuler un sommet et une sur-hauteur sur un même niveau Préciser le calcul de l'étage partiel	**Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir**					
Annexes	**F17. Règles littérales applicables à toutes les zones Hauteur des constructions**	Hauteur des annexes pour les zones U : Supprimer le gabarit en conservant la hauteur maximale de 3 m.	**Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir**					
Hauteur	**F17. Règles littérales applicables à toutes les zones Hauteur des constructions**	En zone A,N et NP: Hauteur des annexes: En campagne, dans les zones A, N, NP et leurs secteurs, encadrer la hauteur des annexes implantée en limite séparative par l'application d'un gabarit à 45° partant à 3 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb des limites séparatives.	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Limiter les impacts visuels paysagers [+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti				[+] Préservation de zones de calme

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[-] Les incidences négatives potentielles,					[-] Imperméabilisation des espaces qui limiterait l'écoulement des eaux de pluie pouvant augmenter les risques liés aux ruissellements des eaux
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					[E] Adapter les modalités de construction
Emprise au sol	**F18. Règles littérales applicables à toutes les zones Emprise au sol des constructions**	Toutes les zones : Ajout de l'isolation par l'extérieur à la liste des dérogations et soumettre les éléments architecturaux en saillie de construction à la règle d'emprise au sol tel que prévu par la définition de l'emprise au sol	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Amélioration de la performance énergétique du parc social et ancien immobilier [+] Développement des énergies renouvelables et de récupération	[+] Amélioration possible de l'isolation phonique
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Transformation de patrimoine bâti remarquable localement				
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Sous condition de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades, rythme des ouvertures, décors,…etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et sous réserve de créer des logements traversant d'au				

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				minimum 120 m² de surface de plancher chacun.[R] Respect des sites patrimoniaux				
Façades	**F19. Règles littérales applicables à toutes les zones Qualité architecturale des constructions**	Façade et traitement des rez de chaussées : Préciser que la règle de traitement des vues entre la rue et les espaces libres des fonds de terrains ou cœur d'îlots à rez-de-chaussée s'applique lorsque l'usage le permet.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Façades	**F19. Règles littérales applicables à toutes les zones Qualité architecturale des constructions**	Pour toutes les zones U et AU : Imposer l'accès à un espace extérieur pour tous les logements dans le cas d'immeubles collectifs (à partir R+2+C) Augmenter la surface des balcons et terrasses quand ils sont prévus	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti [+] Amélioration des perceptions depuis les logements la qualité d'usage des logements collectifs				[+] Amélioration de la qualité d'usage des logements collectifs [+] Effet bénéfique sur le bien- être des résidents
			[-] Les incidences négatives potentielles					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Façades	**F19. Règles littérales applicables à toutes les zones Qualité architecturale des constructions**	Intégrer une règle qualitative pour les matériaux et couleurs : Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes (surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier,…)	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti				
			[-] Les incidences négatives potentielles					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Performance énergétique	**F20. Règles littérales applicables à toutes les zones Performances énergétiques et environnementales**	Intégrer par anticipation les nouvelles dispositions prévues par la loi Climat et résilience du 22/08/2021 favorisant les énergies renouvelables et/ou la végétalisation sur les bâtiments de + 500 m² d'emprise au sol (commerces soumis à CDAC, entrepôts, …) et de + 1000 m² (bureaux et rénovations lourdes). Les parcs de stationnement extérieurs de de + 500 m² de ces bâtiments et les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de + 500 m² sont également concernés	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Amélioration de l'insertion paysagère des nouvelles constructions et parcs de stationnement extérieurs par la végétalisation [+] Limitation de l'artificialisation des sols	[+]Renforcement de la perméabilité écologique via la végétalisation	[+] Amélioration de la gestion des eaux à la parcelle via la végétalisation des stationnements extérieurs	[+] Augmentation e la production d'énergies renouvelables sur le territoire [+] Limitation des déperditions thermiques des nouveaux bâtiments via leur végétalisation	
			[-] Les incidences négatives potentielles	[-] Modification des paysages par des constructions et aménagements intégrant des dispositifs de production et transport d'énergie				
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Les mesures déjà intégrées dans le PLUi pour les zones Nc contribuent également à réduire les effets de la modification.				
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Le déplacement d'une règle qualitative présente dans les règles relatives au stationnement indiquant que Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.	**[+] Les incidences positives attendues**			[+] Favoriser l'infiltration des eaux et limiter les risques liés aux ruissellements des eaux de pluie		
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction			[R] Limiter l'imperméabilisation des sols		

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Préciser les règles applicables dans les zones 2AU, UO2 et UO4 ;	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Zones UB1/UD1: Ajout d'une dérogation pour les arbres en fin de vie ou très abîmés dans le cas des compensations d'arbres supprimés et suppression du cas particulier du coefficient de végétalisation pour les terrains d'angle.	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Mise en valeur des perspectives paysagères depuis les axes routiers	[+] Conforter la trame verte dans les tissus urbanisés			
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Zones UB1/UD1: Suppression du % spécifique de 20% de PT pour les parcelles d'angle = application du même % que les autres terrains	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Permettre l'aménagement d'espaces paysagers	[+] Maintien d'une trame verte en milieu urbain	[+] Maintien d'infiltration à la parcelle		
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Coefficient de végétalisation : Préciser que la règle alternative qui permet de réduire la norme du coefficient de végétalisation de moitié dès lors que le rez-de-chaussée est occupé par du commerce, une activité ou du service dans les périmètres de centralité identifiés au règlement graphique, s'applique sans compter les espaces de circulation, locaux techniques (vélos, déchets, …) et stationnement.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Coefficient de végétalisation : Préciser qu'il faut 20m² de PT pour bénéficier du bonus sur les arbres	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Zones UI1, UI2, UI3 Supprimer la règle de la bande végétalisée de 2 m de large en limite séparative quand il n'y a pas de construction car contraire aux objectifs de densification des ZA	**[+] Les incidences positives attendues**		[+] Développement de la biodiversité en ville [+] Valorisation des continuités écologiques au sein du tissu urbain			

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[-] Les incidences négatives potentielles,		[-] Diminution des espaces de Nature en Ville			
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction		[R] Maintien de la qualité écologique des espaces verts existants, en particulier leurperméabilité écologique			
Végétalisation	**F21. Règles littérales applicables à toutes les zones Végétalisation**	Coefficient de végétalisation : Prévoir de nouvelles dérogations : les voies (y compris le stationnement), les terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportifs (dérogation possible uniquement si le projet permet la gestion des eaux pluviales sur le terrain (infiltration ou récupération)), les dispositifs photovoltaïques sur mat central d'une hauteur supérieure à 1m20, géotextile de confinement imperméable : application du coef de végét sauf sur la surface du géotextile imperméable	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Des clarifications des dispositions relatives aux clôtures sont introduites concernant : L'intégration d'une définition des soutènements qui ne rentrent pas dans le calcul de hauteur des clôtures L'intégration d'une définition de la notion de claire-voie L'intégration d'une définition des clôtures architecturées en précisant qu'elles présentent une continuité architecturale ou non indissociable de la construction. La clôture participe de la qualité architecturale de la construction. Cette règle alternative permet de déroger à certaines règles d'aspect ou de hauteur mais en recherchant toutefois à respecter les objectifs de vue vers l'intérieur d'îlot. Elle n'a pas pour but de permettre de déroger aux règles générales des clôtures. Ainsi, un simple mur qui prolonge le bâti ne peut pas être considéré comme une clôture architecturée.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Aspect : autoriser les clôtures à claire-voie sur toute hauteur pour toutes les zones puisqu'elles répondent aux objectifs environnementaux (ex : ganivelles, clôtures piquets de bois ou métalliques sans grillage, …) ;	[+] Les incidences positives attendues	[+] Harmonisation des clôtures sur le territoire [-] Maintien de perspectives paysagères car évite muret en soubassement	[+] Favoriser les déplacements de la petite faune			
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Manque de cohérence architecturale [-] Banalisation et création de rupture dans le paysage				

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Matériaux en zone A, N, NP et 2AU : Autoriser les dispositifs à claire-voie composés de matériaux naturels (ex : ganivelles, …)	[+] Les incidences positives attendues	[+] Limiter les impacts visuels paysagers [+] Amélioration des espaces d'interface	[+] Favoriser les déplacements de la petite faune	[+] Faciliter les écoulements des eaux de pluie afin de réduire les risques liés aux ruissellements	[+] Limiter les déchets non recyclables	
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Matériaux: Interdire le plastique	[+] Les incidences positives attendues	[+] Limiter les impacts visuels paysagers [+] Amélioration des espaces d'interface			[+] Limiter les déchets non recyclables	
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[E] Maintien des perspectives paysagères		[R] Maintien des structures naturelles épuratoires		
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Aspect: Interdire les plaques de soubassement	[+] Les incidences positives attendues	[+] Limiter les impacts visuels paysagers [+] Amélioration des espaces d'interface	[+] Favoriser les déplacements de la petite faune [+] Maintien des lisières entre les secteurs urbanisés et naturels	[+] Faciliter les écoulements des eaux de pluie afin de réduire les risques liés aux ruissellements		
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[E] Maintien des perspectives paysagères				

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Aspect: Réglementer les matériaux pour les zones 2AU: appliquer les mêmes règles qu'en campagne (zones A, N et NP)	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Limiter les impacts visuels paysagers [+] Amélioration des espaces d'interface [+] Amélioration de la qualité des entrées de villes [+] Mise en valeur des perspectives paysagères depuis les axes routiers	[+] Favoriser les déplacements de la petite faune [+] Maintien des lisières entre les secteurs urbanisés et naturels	[+] Faciliter les écoulements des eaux de pluie afin de réduire les risques liés aux ruissellements		
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[E] Maintien des perspectives paysagères				
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Suppression de la règle différente pour le remplacement des clôtures existantes : Règles identiques aux clôtures neuves et en cas de changement de clôtures	**Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir**					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Possibilité de réaliser des clôtures provisoires constituées de matériaux naturels (ex : 'brandes', 'canisse en bambou) le temps que la clôture végétale joue son rôle occultant.	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Limiter les impacts visuels paysagers [+] Amélioration des espaces d'interface	[+] Favoriser le déplacement de la petite faune	[+] Faciliter les écoulements des eaux de pluie afin de réduire les risques liés aux ruissellements [+] Préserver la ressource en eau		[+] Préservation de zones de calme
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Risque d'impact visuel (rôle des clôtures temporaires et leur qualité à s'insérer dans le paysage) [-] Manque de cohérence architecturale				

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
				[-] Suppression de perspectives paysagères				
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[R] Dimension temporaire				
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Intégration d'un guide de recommandation pour les clôtures	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Hauteur sur voie et emprise publique : Conserver 1,50 m dans le cas d'un dispositif à claire voie comportant une haie végétale et 1,20 m dans les autres cas. Création d'une règle alternative pour autoriser un dispositif à claire-voie d'1m80 à condition qu'il soit support de plantes grimpantes. Pour les immeubles collectifs (à partir R+2+A/C/P) : - 1,80 m dans le cas d'un dispositif à claire-voie comportant une haie végétale - 1,50 m dans les autres cas.	[+] Les incidences positives attendues	[+] Mise en valeur des perspectives paysagères depuis les axes routiers [+] Limiter les impacts visuels [+] Amélioration des espaces d'interface	[+] Développement de la biodiversité en ville			[+] Préservation de zones de calme
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Risque d'impact visuel (rôle des clôtures temporaires et leur qualité à s'insérer dans le paysage) [-] Manque de cohérence architecturale [-] Suppression de perspectives paysagères				
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[E] Maintien des perspectives paysagères				
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Hauteur sur voie et emprise publique: Prise en compte des cas particuliers : Terrain bordé par une voie automobile et un chemin piéton, parc public ou voie ferrée : appliquer les règles des limites séparatives et réduire la hauteur aujourd'hui de 2 m à 1,80 m Dissocier les limites donnant sur les chemins piétons, parcs publics, voies ferrées et cours d'eau des rues : appliquer les règles de hauteur des limites séparatives le long des	[+] Les incidences positives attendues	[+] Mise en valeur des perspectives paysagères depuis les axes routiers				[+] Préservation de zones de calme
			[-] Les incidences négatives potentielles,					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
		chemins piétons parcs publics, voies ferrées et cours d'eau (1,80 m) Terrain bordé par plusieurs voies automobiles : Réduire la hauteur des dispositifs à 1,80 m	[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[E] Maintien des perspectives paysagères				
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Hauteur sur voie et emprise publique : Petits jardins d'usage principal sur une voie ou emprise ouverte au public : Créer une règle alternative pour les jardins répondant aux conditions cumulatives suivantes : jardins de – 50 m² de surface et donnant sur une voie ou emprise ouverte au public Dans ces conditions uniquement, possibilité d'autoriser un dispositif occultant d'une hauteur d'1,80 m maximum à condition d'être soit en matériau naturel, soit support de végétation	[+] Les incidences positives attendues	[+] Mise en valeur des perspectives paysagères depuis les axes routiers [+] Limiter les impacts visuels	[+] Développement de la biodiversité en ville [+] Favoriser le déplacement de la petite faune			[+] Préservation de zones de calme
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction	[E] Maintien des perspectives paysagères				
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Hauteur sur voie et emprise publique Murs en secteur urbain dense : Créer une règle alternative pour autoriser les murs à condition qu'ils s'accrochent à un mur existant en pierre ou en terre et à condition d'être réalisé à l'identique	[+] Les incidences positives attendues	[+] Créer l'alignement sur rue				
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Risque d'impact visuel	[-] Renforcement des éléments fragmentant le territoire			[-] Impérméabilisation des espaces qui limiterait l'écoulement des eaux de pluie pouvant augmenter les risques liés aux ruissellements des eaux
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	Hauteur sur voie et emprise publique en zone A, N, NP et 2AU: S'aligner sur les zones urbaines :-1,50 m dans le cas d'un dispositif comportant une haie végétale.-1,20 m dans les autres cas.La hauteur du mur existant s'il s'agit d'un prolongement et 1,80 m maximum dans le cas d'un nouveau mur	[+] Les incidences positives attendues	[+] Amélioration de la qualité des entrées de villes[+] Mise en valeur des perspectives paysagères depuis les axes routiers [+] Limiter les impacts visuels[+] Amélioration des espacesd'interface	[+] Maintien des lisières entre les secteurs urbanisés et naturels [+] Développement de la biodiversité en ville			[+] Préservation de zones de calme

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Clôtures	**F22. Règles littérales applicables à toutes les zones Clôtures**	1) En zone urbaine : Autoriser un dispositif plein sur une distance maximale de 6 m linéaire à répartir sur la totalité des limites sur une auteur d'1,80m max en limite séparative 2) En campagne : même règle	[+] Les incidences positives attendues					[+] Préservation de zones de calme
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Banalisation et création de ruptures dans les paysages [-] Manque de cohérence architecturale				
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Stationnement	**F23. Règles littérales applicables à toutes les zones Stationnement automobile**	Réorganiser les règles par thèmes pour en améliorer la lisibilité	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Stationnement	**F23. Règles littérales applicables à toutes les zones Stationnement automobile**	Clarifier l'application de la règle de mutualisation du stationnement entre un parc de stationnement ouvert au public et un projet d'équipement, d'artisanats et commerce de détails, de restauration ou de service avec accueil d'une clientèle : l'identification des parkings concernés est peu aisée et sera améliorée. Une actualisation du recensement pourra également être proposée.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Stationnement	**F24. Règles littérales applicables à toutes les zones Stationnement Vélo**	Vélo : Augmenter les normes de stationnement vélo en fonction de la typologie des logements + guide de recommandations (s'approcher du niveau 1 vélo/ personne)	[+] Les incidences positives attendues				[+] Limitation des consommations d'énergie liées au transport motorisé	[+] Augmentation des effets bénéfiques sur la santé via l'usage accru des modes actifs
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Gestion des eaux pluviales	**F25. Règles littérales applicables à toutes les zones Gestion des eaux pluviales**	Introduire une recommandation pour la récupération des eaux de pluie Relever le seuil de déclenchement de la règle d'infiltration de 20 m² à 40 m² d'emprise au sol ou surface imperméabilisée pour les aménagements qui ne créent pas d'emprise au sol. Remplacer la notion de surface de plancher par la surface imperméabilisée pour la règle de régulation / rétention ; Appliquer la règle aux réhabilitations si le projet prévoit des nouvelles surfaces imperméabilisées ; Intégrer une règle alternative pour les constructions sans gouttière (exclusion du calcul si infiltration à la parcelle)	**[+] Les incidences positives attendues**			[+] Augmentation des économies d'eau réalisées via la récupération des eaux de pluie [+] Meilleure application de la règle via les règles clarifiées et plus opérationnelles		
			[-] Les incidences négatives potentielles,					[-] Utilisation des eaux de récupération potentiellement lessivant des polluants atmosphériques.La récupération des eaux de pluie se fera pour des usages prévus dans le cadre de la règlementation en vigueur ce qui réduit très fortement les incidences potentielles entermes de santé
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Performance énergétique	**F26. Règles littérales applicables à toutes les zones Réseaux de chaleur**	Imposer le raccordement au réseau de chaleur Rennes Nord Est dont le classement a été approuvé par le conseil RM du 16/12/2021	**[+] Les incidences positives attendues**				[+] Développement des énergies renouvelables et de récupération [+] Réduction de la dépendance aux énergies fossiles	

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Implantation des constructions	**F27. Règles spécifiques aux zones UA1** **F30. Règles spécifiques aux zones UD2** **F32. Règles spécifiques aux zones UE2**	Zones UA1,UD2,UE2 Dans les quelques zones où les constructions doivent s'implanter à l'alignement, préciser qu'il s'agit d'une implantation majoritairement à l'alignement.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Constructibilité	**F28. Règles spécifiques aux zones UB1 et UD1**	Des clarifications et des ajustements qui ne changent pas l'esprit de la règle sont apportés sur les points suivants : 1. Capacité de construction : pour le calcul de la surface utile, le linéaire du terrain bordant la voie est remplacé par la longueur de l'axe médian de la profondeur utile et le calcul est précisé pour les terrains d'angle. Le schéma illustratif est corrigé. 2. Failles : a. Les modalités de calcul sont ajustées en considérant le linéaire de l'axe médian et non le linéaire sur voie. Des schémas illustratifs du calcul des failles sont ajoutés. b. Dans le cas de plusieurs failles, l'une d'elle est d'une larguer de 3 m minimum 3. Limite de fond de terrain : il est précisé que le recul imposé se fait dans le respect des règles de gabarit définies dans les règles de hauteur. 4. Hauteur des constructions : l'écriture est clarifiée notamment en rappelant la règle en dehors des bandes d'implantation, en limite de fond de terrain, …	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Marge de recul	**F32. Règles spécifiques aux zones UE2**	Zones UE2c et UE2e: Ajouter la possibilité d'un cas sans ordonnancement ni construction voisine: soit en recul minimal de 5m	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence àprévoir					
Végétalisation	**F32. Règles spécifiques aux zones UE2**	En zone UE2 : clarifier la notion de végétalisation imposée lorsque la construction est implantée en retrait des voies ou emprises ouvertes au public	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
Implantation des constructions	**F27. Règles spécifiques aux zones UA1** **F30. Règles spécifiques aux zones UD2** **F31. Règles spécifiques aux zones UE1** **F32. Règles spécifiques aux zones UE2**	Zones UA1,UD2,UE1,UE2 Dans le cas des implantations dans le respect d'un ordonnancement, clarifier les différents cas de figure en particulier dans le cas où l'ordonnancement n'existe pas.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Implantation des constructions	**F32. Règles spécifiques aux zones UE2**	UE2e : Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Préciser qu'au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m, les extensions des constructions sont autorisées	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Implantation des constructions	**F35. Règles spécifiques aux zones 1AU**	Dans les zones à urbaniser 1AU, préciser le cas applicable aux constructions neuves.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Implantation des constructions	**F37. Règles spécifiques aux zones A, N et NP**	Zones A, N et NP: règles d'implantation En limite séparative : réduire le retrait à 2 m ce qui permet de conserver des haies en limite séparative	**[+] Les incidences positives attendues**	[+] Valorisation du patrimoine bâti et du cadre de vie [+] Permettre l'aménagement d'espaces paysagers	[+] Maintien des lisières entre les secteurs urbanisés et agricoles ou naturels			
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Hauteur	**F38. Définitions**	Certaines définitions relatives aux règles de hauteur, combles et étages partiels sont améliorées pour faciliter leur compréhension	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Campagne	**F37. Règles spécifiques aux zones A, N et NP**	Zone A, N et NP: Hauteur des rez-de-chaussée: Supprimer la hauteur maximale du rez-de-chaussée fixée à 3,5 m	**[+] Les incidences positives attendues**					

Thématique	Chapitre règlement	Modifications prévues	Incidences et mesures en fonction des grands enjeux environnementaux transversaux	La préservation et mise en valeur du capital naturel, paysager et patrimonial	La préservation et la mise en valeur d'une TVB multifonctionnelle	La maîtrise du cycle de l'eau	Une écologie métropolitaine à assurer	Un environnement sain garanti
			[-] Les incidences négatives potentielles,	[-] Banalisation/ manque de cohérence architecturale				
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Campagne	**F37. Règles spécifiques aux zones A, N et NPF19. Règles littérales applicables à toutes les zones**	Zone A, N et NP: Encadrer les abris de jardins familiaux en hauteur et en emprise ausol + matériaux naturels	[+] Les incidences positivesattendues	[+] Valorisation de l'ensemble dupatrimoine bâti				
			[-] Les incidences négatives potentielles,					
			[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction					
Campagne	**F37. Règles spécifiques aux zones A, N et NP**	Zones A, N et NP: extension des grands logements : Pour le cas particulier des logements existants dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à l'emprise au sol autorisée, supprimer la règle de surface du terrain et conserver la limite de 20 m² d'emprise au sol	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Destination des constructions	**F38. Définitions**	Compléter les définitions des destinations et sous-destinations des constructions : La liste non exhaustive des exemples des différentes sous-destinations pourra être complétée afin de faciliter la compréhension de ces définitions.	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					
Végétalisation	**F38. Définitions**	Intégrer les pas japonais dans le calcul de la pleine terre	Précision ou Correction d'erreur matérielle sans incidence à prévoir					

Partie 3
Les modifications d'enjeux métropolitains

Les modifications d'enjeux métropolitains concernent les sujets suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de 8 zones à urbaniser (zones 2AU) ;
- Création de 8 Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) et suppression d'un STECAL ;
- Patrimoine bâti : identification de nouveaux bâtiments et ensembles urbains, ajustements de certains classements, nouveaux guides de recommandations ;
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'échelle métropolitaine : ajustements des plans en lien avec les autres évolutions et ajustements de l'OAP Santé, Énergie, Climat ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'échelle intercommunale sur le secteur de la Janais et ajustements sur des OAP existantes ;
- Modifications, ajustements et clarifications de certaines règles collectives.

A.Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

Localisation des modifications

1 _ Acigné : Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur au Botrel

2 _ Bruz : Créer une station d'épuration métropolitaine sur le secteur du Chêne Day

3 _ Chartres-de-Bretagne : Ouvrir à l'urbanisation les phases 3 et 4 de la ZAC des Portes de la Seiche

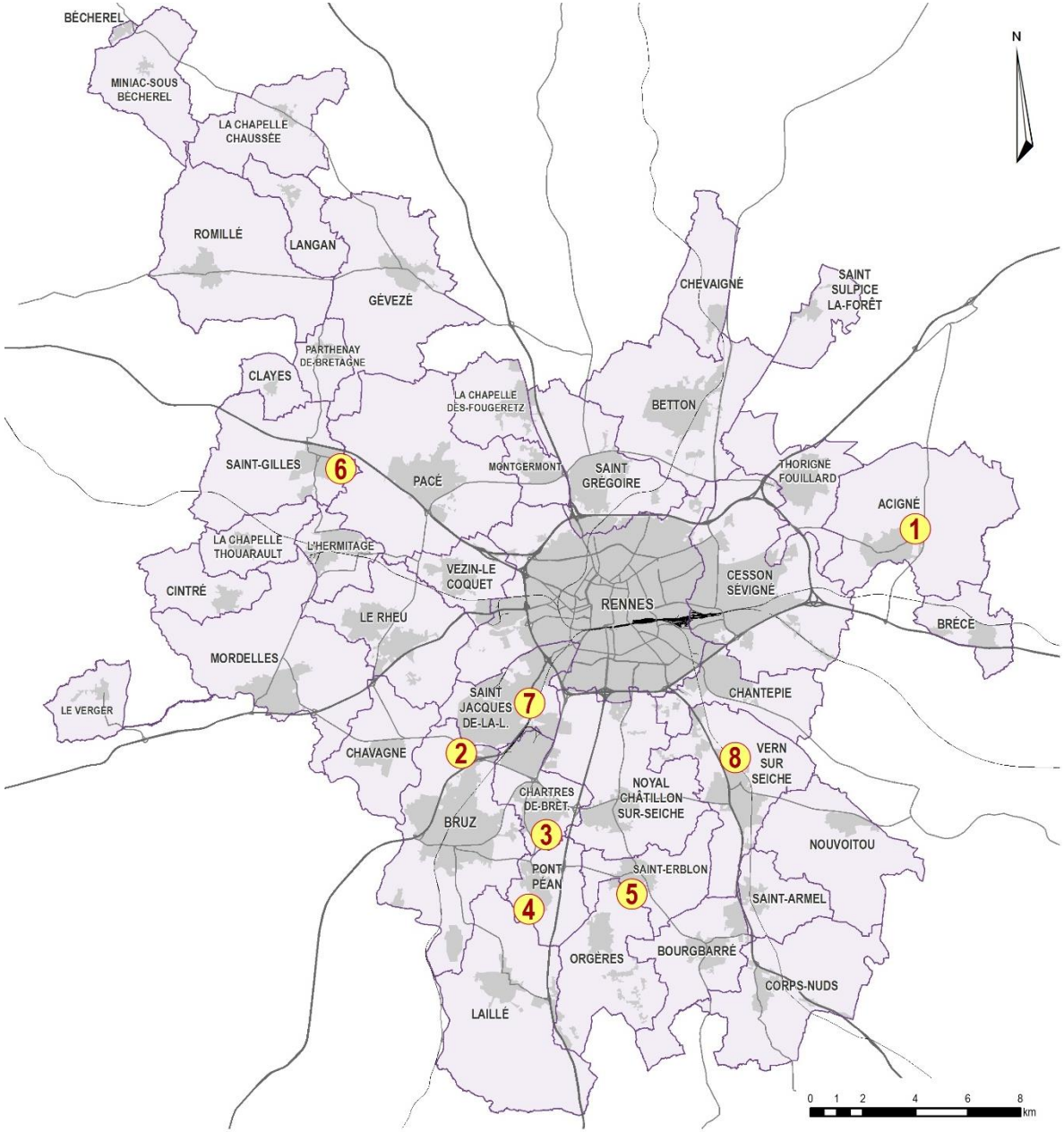
4 _ Pont-Péan : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gibotière

5 _ Saint-Erblon : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de Cottereuil

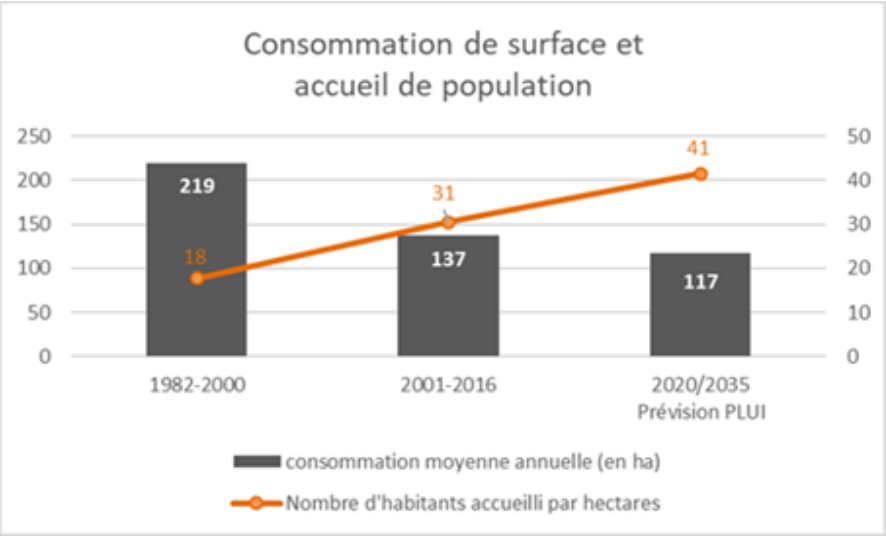
6 _ Saint-Gilles : Développer une nouvelle opération d'aménagement mixte d'habitat, extension urbaine et renouvellement urbain (La Vigne - Centre-Ouest)

7 _ Saint-Jacques de la Lande : Secteur de La Martinière – Ouverture à l'urbanisation et adaptation du zonage

8 _ Vern-sur-Seiche : Permettre l'extension du site du crématorium, équipement d'intérêt métropolitain



Les ouvertures à l'urbanisation validées dans le cadre de la modification n° 1 du PLUi s'inscrivent dans le cadre du scénario de développement à 2035 inscrit dans le PLUi approuvé en 2019. Elles prennent en compte les perspectives de croissance démographique établies par l'INSEE et respectent les orientations du PLH. Elles sont à prendre en compte dans une logique collective, chaque projet communal participant à sa hauteur à la réalisation du projet métropolitain. Elles ont été dimensionnées dans cet esprit, en s'appuyant sur les grands équilibres entre renouvellement urbain et extension urbaine décrits dans le PLUi de 2019, afin de répondre aux besoins des habitants du territoire tout en poursuivant une dynamique de sobriété foncière déjà volontariste sur le territoire (graphique ci-dessous).



Données sources : AUDIAR

Ces ouvertures à l'urbanisation étaient donc anticipées dès l'approbation du PLUi en 2019 mais s'inscrivent également dans un début d'anticipation de la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Net) que le PLUi devra intégrer au plus tard en aout 2027 (au regard de la loi Climat et Résilience d'août 2021). Dans ce cadre, elles ont fait l'objet d'arbitrages collectifs et visent une densité significativement plus élevée que celle du SCoT afin de s'inscrire dans une logique de sobriété foncière encore plus vertueuse que celle issue du PLUi de 2019.

Elles s'avèrent nécessaires au regard des efforts déjà réalisés dans les années passées en matière de renouvellement urbain et de sobriété foncière, efforts qui seront poursuivis et amplifiés par Rennes Métropole et les communes en vue d'établir une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à 2025 notamment par la recherche de nouveaux potentiels de densification/renouvellement urbain au-delà de ceux déjà identifiés dans le PLUi en vigueur.

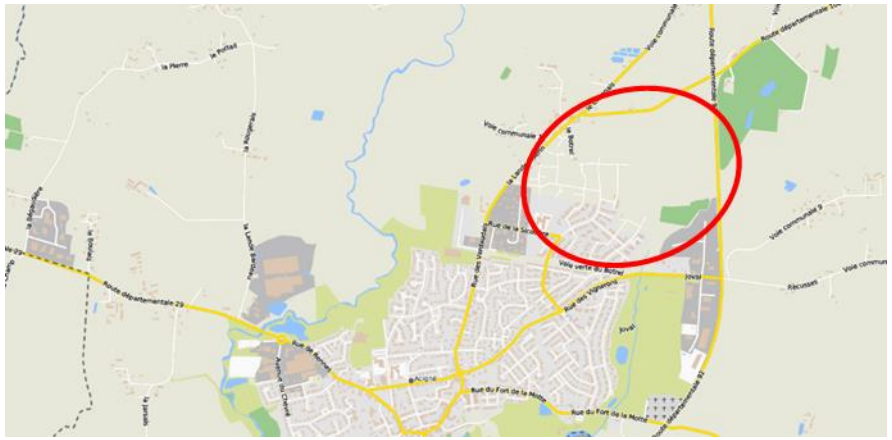
La modification n°1 du PLUi ouvre les secteurs suivants à l'urbanisation :

- Saint-Gilles, habitat, secteur de la Vigne : 24,1 ha à vérifier
- Chartres de Bretagne, habitat, ZAC Sud Seiche : 7,7ha (phase 3) et 6,1 ha (phase 4)
- Saint-Jacques de la Lande, habitat, secteur de la Martinière : 1,7 ha (projet mixte en cours de finalisation comprenant potentiellement de l'habitat, de l'activité et des activités de services)
- Pont-Péan, habitat, secteur de la Gibotière: 0,3 ha
- Acigné, habitat, secteur du Botrel : 14 ha
- Saint-Erblon, habitat, secteur du Cottereuil : 6,3 ha
- Bruz, secteur Chêne Day, équipement métropolitain : 7,8 ha
- Vern-Sur-Seiche, crématorium, équipement métropolitain : 1,93 ha

A1. Acigné : Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur au Botrel

Localisation

Le secteur du Botrel est situé au nord-est de la zone agglomérée d'Acigné. Il couvre un vaste secteur compris entre la RD 100 à l'ouest et au nord, la RD 92 et le vallon de Joval à l'est et la coulée verte du Botrel au sud. À l'origine à vocation agricole, il est aujourd'hui, pour un peu plus de la moitié de sa surface, aménagé en quartier résidentiel.



Présentation de la modification

La modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle tranche du Botrel sur 14 hectares en classant les terrains concernés en zone 1AUO1.

La haie ceinturant la parcelle ZB 83 (n°4 le Chesnais) est classée en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE).

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi et une présence de zone humide a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Les hauteurs applicables sont également modifiées (H = R+3+A/C/P) ainsi que les conditions de réalisation de l'opération dans l'OAP de quartier "Le Botrel".

Justification

La réflexion sur l'aménagement du secteur de Botrel a été initiée en 2003 et a fait l'objet d'études d'ensemble. L'objectif de cet aménagement est de poursuivre de manière cohérente l'urbanisation des quartiers nord de la commune et de répondre aux besoins en logements de la commune et de la Métropole. À ce titre, la vocation principale du Botrel est résidentielle même si quelques activités et équipements sont possibles.

Si le Botrel fait l'objet d'un parti d'aménagement d'ensemble, matérialisé à travers le plan guide de 2005, l'aménagement total des 60 hectares sera réalisé par phases successives. Cette approche permet d'une part une gestion économe du foncier, en urbanisant uniquement les surfaces nécessaires aux besoins à court et moyen terme et d'autre part d'adapter chaque tranche opérationnelle aux évolutions des enjeux urbains, économiques, environnementaux ou encore sociaux et sociétaux :

- Une première phase d'aménagement a débuté en 2007 avec la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ du Botrel, sur environ 20 ha. Cette première opération est aujourd'hui en voie d'achèvement.
- Une seconde phase d'aménagement s'est poursuivie en 2016 avec la création de la ZAC du Botrel 1 sur environ 15 ha. Cette opération est actuellement en cours d'aménagement et devrait se terminer à l'horizon 2025.

Afin de répondre aux besoins résidentiels et aux objectifs de production de logements tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole pour la commune d'Acigné (plus de 60 logements par an), il est nécessaire d'engager une troisième phase d'aménagement sur environ 14 hectares. Cette nouvelle opération, dont les études vont débuter, doit pouvoir prendre le relai de la ZAC du Botrel 1 à partir de 2023/2024 et ainsi assurer une continuité dans la livraison de logements après 2025. Le respect de cette

échéance nécessite une ouverture à l'urbanisation dès 2022 en passant les terrains concernés d'une zone 2AU à un zonage opérationnel 1AU.

À l'issue de cette troisième phase, il restera encore 11 hectares de zones 2AU sur le Botrel, propriété de la commune d'Acigné (acquisitions réalisées dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique réserve foncière). Leur ouverture à l'urbanisation dépendra des besoins en logement à long terme et devra faire l'objet d'une future adaptation du PLUi.

Le classement de la haie du n°4 le Chesnais vise à compléter la prise en compte des enjeux environnementaux sur la zone. Une attention particulière sera portée à la densité de la nouvelle opération afin de s'inscrire dans les objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Enfin, en application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone du Botrel et de réalisation des équipements correspondant est précisé dans l'OAP de quartier "Le Botrel".

Plan guide du Botrel -2005 = localisation de la troisième phase d'aménagement

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage
- Plan thématique des hauteurs
- Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier "Le Botrel"

A2. Bruz : Créer une station d'épuration métropolitaine sur le secteur du Chêne Day

Localisation

Le site est situé au sud de la RD 34 dans le secteur du Chêne Day.

Présentation de la modification

La modification consiste à autoriser la création d'une station d'épuration métropolitaine en extension urbaine sur le secteur du Chêne Day en précisant le projet communal et les conditions d'aménagement du site (OAP), ainsi que le zonage.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de zone humide a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Justification

Ce projet d'équipement public en extension urbaine se justifie au regard de l'évolution des besoins de la population.

Dans le cadre de son schéma directeur d'assainissement, Rennes Métropole mène des études à l'échelle du territoire de la collectivité pour :

- Accompagner le développement de la métropole et traiter leurs eaux usées,
- Protéger le milieu aquatique,
- Évacuer durablement les boues,
- Contribuer au développement durable.

Différents scénarios ont été étudiés sur les aspects techniques, économiques et environnementaux.

Sur le secteur de Bruz, plusieurs scénarios ont été testés avec diverses options d'extension des STEP existantes, de leur regroupement avec le transfert des effluents. La solution retenue est la création d'une nouvelle station d'épuration en remplacement des stations de St Jacques aéroport, Chavagne, Bruz et le Rheu.

Cette solution est l'optimum vis-à-vis des critères environnementaux et techniques. Du point de vue environnemental, elle permet de supprimer les rejets actuels dans les milieux les plus sensibles (très faible débit d'étiage) que sont le Reynel, le Mortrais et le Meu. Un nouveau point de rejet sera créé en Vilaine. La filière de traitement des eaux sera particulièrement poussée afin d'être performante sur l'ensemble des paramètres et être compatible avec les objectifs de qualité d'eau de la Vilaine.

Du point de vue technique, les stations de Chavagne et de Bruz arrivent à saturation et sont vieillissantes. Pour Saint-Jacques-de-la-Lande, le process de lagunage naturel n'est pas compatible avec le maintien d'une bonne qualité du milieu récepteur sur le Reynel. Pour Le Rheu, une marge d'environ 10 ans est disponible mais l'opportunité d'une nouvelle station à proximité permet de sécuriser l'avenir. Cela conduit également à atteindre une taille de

station suffisante pour procéder au développement de la méthanisation, permettant le développement d'énergie renouvelable et du compostage avec les déchets verts.

L'objectif est donc de réaliser une installation très performante en termes de développement durable, en élaborant un projet ambitieux et innovant qui produit de l'énergie renouvelable et valorise de manière durable les ressources. Elle sera dimensionnée à 50 000 équivalents-habitants (EH) avec une réserve pour une extension future. Il s'agit de construire une installation qui valorise de manière durable les ressources disponibles (eau, énergie, matière, etc…). Cette opération est inscrite dans le plan climat air énergie territorial de la métropole (PCAET).

Il est également prévu de produire un second compost constitué uniquement de végétaux.

Pour mettre en œuvre ce projet, le site du Chêne Day, pressenti lors de l'étude préalable, présente des avantages, mais a été confronté à d'autres sites, pour une évaluation environnementale complète. Le choix des sites à étudier s'est basé sur les hypothèses suivantes :

- Dans un premier temps, un périmètre de recherche selon des critères techniques pour l'acheminement des eaux usées (10 km autour de chaque STEP et 5 km autour Bruz) a été identifié ;
- Dans un deuxième temps, ces sites ont été analysés selon les critères suivants :
  - les zonages du PLUi permettant l'implantation d'une STEP,
  - les propriétés appartenant aux personnes publiques (prioritairement Rennes Métropole et Communes mais également Région, Département…) et non affectées,
  - les parcelles ou unités foncières (= terrains d'un seul tenant appartenant au même propriétaire) privées de plus de 5 hectares.

En application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Chêne Day est précisé dans l'OAP de quartier "Chêne Day".

Conséquence sur le PLUi

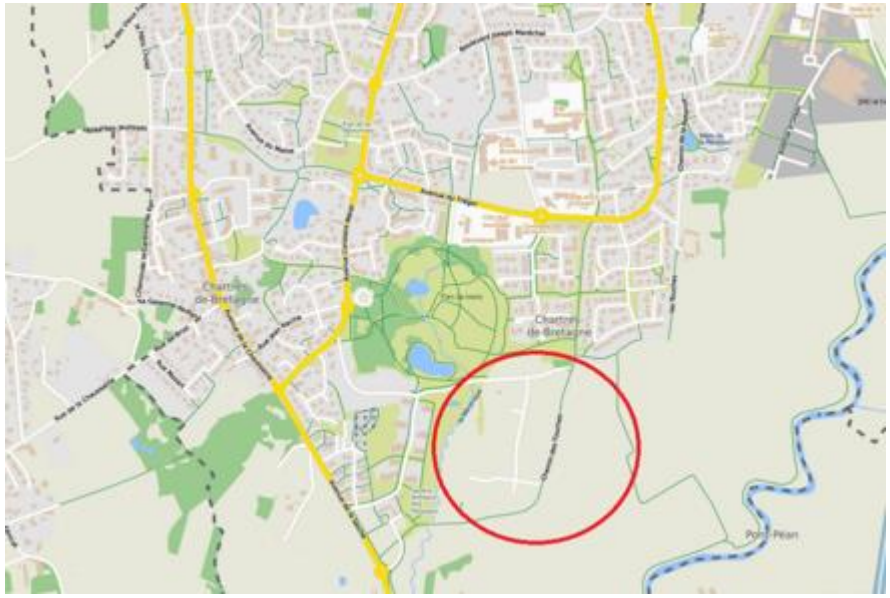
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientation d'aménagement et de programmation communale
- Orientation d'aménagement et de programmation de quartier (9. OAP Chêne Day")
- Plan de zonage
- Plan de périmètre des OAP

A3. Chartres-de-Bretagne : Ouvrir à l'urbanisation les phases 3 et 4 de la ZAC des Portes de la Seiche

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud de la commune de Chartres-de-Bretagne, en bordure de la Seiche.



Présentation de la modification

Cette modification porte sur l'adaptation du zonage sur les phases 3 et 4 de la ZAC des portes de la Seiche et permet la mise en œuvre opérationnelle de celles-ci en extension urbaine.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de zone humide a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Justification

Suite à un changement dans le cadre des étapes d'avancement de cette ZAC communale, la phase 3 va avoir lieu avant la phase 2. Le secteur concerné passe en zonage 1AU01 ainsi que la phase suivante (tranche 3) afin de permettre la commercialisation et l'aménagement de ces secteurs opérationnels de la ZAC, en cohérence avec la programmation et le cahier des prescriptions de la ZAC et le projet communal. Dans ce cadre, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation 13,8 ha.

En application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Portes de la Seiche et de réalisation des équipements correspondant est précisé dans l'OAP de quartier "ZAC des Portes de la Seiche"

Conséquence sur le PLUi

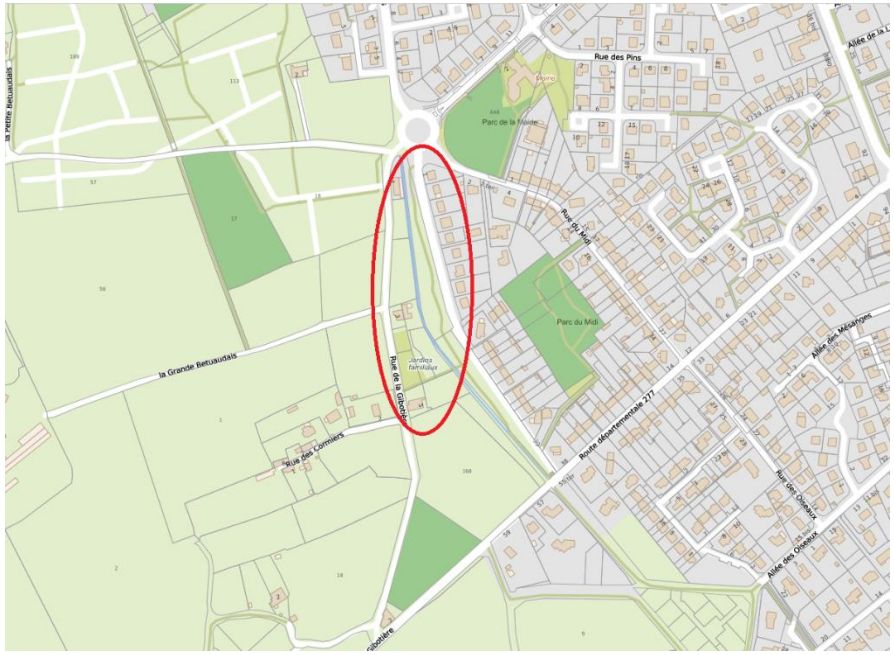
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage,
- Plan thématique des hauteurs,
- OAP de quartier.

A4. Pont-Péan : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gibotière

Localisation

Le secteur de la Gibotière se situe à l'ouest du bourg et est compris entre la rue de la Gibotière et la rue du Canal. Il est aujourd'hui occupé par les jardins familiaux et la banque alimentaire dans des bâtiments communaux.



Présentation de la modification

Le secteur est ouvert à l'urbanisation afin de permettre la réalisation de programmes de logements : extension urbaine sur 0,3 ha.

Justification

La modification permet l'évolution du secteur encadré à l'est par la rue de la Gibotière et à l'ouest par la rue du Canal pour ouvrir à une urbanisation à vocation d'habitat. Le bâti existant (local actuel banque alimentaire) ne sera plus occupé car la banque alimentaire est amenée à déménager sur la ZAE de Pont Mahaud et les parcelles des jardins familiaux, en portage de Rennes Métropole vont également être déplacées.

Le projet permettra la réalisation de plusieurs lots dans le cadre d'une opération d'ensemble avec une majorité de maisons individuelles. Le principe d'un accès dans le prolongement de la Grande Betuaudais est privilégié

En application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone Gibotière et de réalisation des équipements correspondant est précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier Betuaudais.

Conséquence sur le PLUi

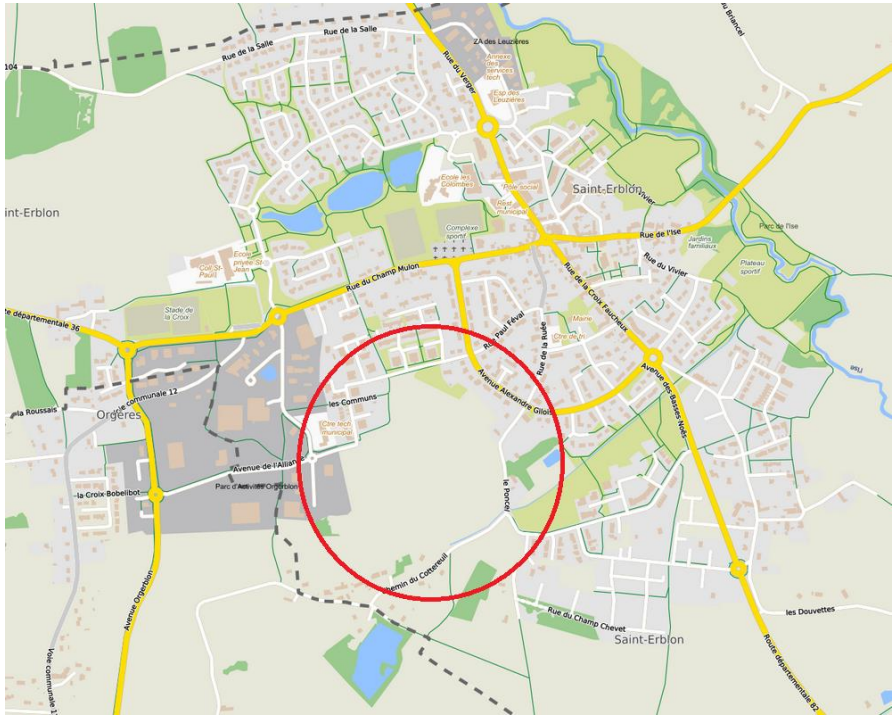
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage,
- Plan thématique des hauteurs,
- Plan thématique de coefficient de végétalisation,
- OAP de quartier.

A5. Saint-Erblon : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de Cottereuil

Localisation

Le secteur de Cottereuil se trouve au sud-ouest du bourg de la commune et constitue une enclave agro-naturelle comprise entre le secteur de la ZAC Orgerblon et le secteur de la ZAC des Basses Noés.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage sur ce secteur et à créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier afin de permettre une extension urbaine sur 6,3 ha.

Justification

Le secteur de Cottereuil constitue le relais d'urbanisation de la commune de Saint Erblon en extension urbaine. La ZAC des Basses Noés arrivant à son terme, il convient d'anticiper la création d'un nouveau secteur d'aménagement opérationnel afin de continuer l'accueil de population sur la commune. En outre l'emplacement privilégié de ce secteur à la lisière entre deux zones urbanisées, la ZAC Orgerblon et la ZAC des Basses Noés, permettra de créer une nouvelle continuité entre la RD 82 et rue du Champ Mulon.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de zone humide a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

En outre, cette opération a pour objectif d'être particulièrement vertueuse sur le plan de la sobriété foncière avec un objectif de densité de 35 logements par hectare.

En application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone de Cottereuil et de réalisation des équipements correspondant est précisé dans l'OAP de quartier Cottereuil.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

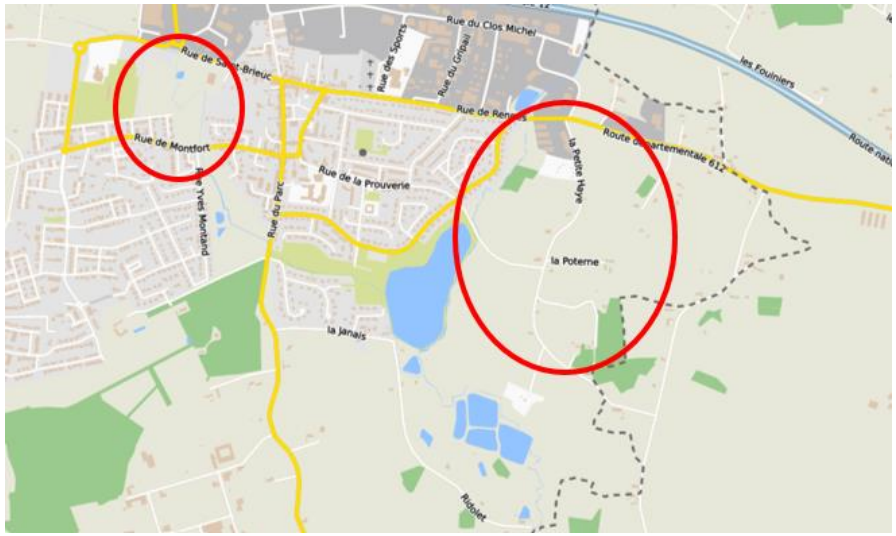
- Orientation d'aménagement et de programmation de quartier,
- Plan de zonage.

A6. Saint-Gilles : Développer une nouvelle opération d'aménagement mixte d'habitat, extension urbaine et renouvellement urbain (La Vigne - Centre-Ouest)

Localisation

Le projet se situe sur 2 secteurs :

- Le secteur de la Vigne situé en entrée Est de la commune, bordé au nord par la rue de Rennes et l'ex-route départementale n°612 et au sud-ouest par l'étang communal de la Guichalet, avec en son cœur le hameau de la Vigne.
- Le secteur centre-bourg Ouest localisé le long de l'axe central de la commune, constitué de la rue de Saint-Brieuc au nord, non loin de l'hyper-centre-ville et bordé à l'ouest par la coulée verte de l'agglomération.



Présentation de la modification

Plusieurs modifications sont effectuées :

<u>Sur le secteur de La Vigne en extension urbaine de 24,1 ha :</u>

- L'adaptation de l'OAP communale (cartographie) : suppression de la localisation d'un équipement public et recalage de la trame "extension urbaine"
- La création d'une OAP de quartier,
- L'ouverture à l'urbanisation 2AU en 1AUO1 avec un plan de zonage calé sur le périmètre de la ZAC, y compris en corrigeant des erreurs matérielles,
- L'adaptation en conséquence de plans thématiques :
  - Hauteur à Rez-de-Chaussée + 3 niveaux + attique, combles ou étages partiels, soit R+3+C/A/P
  - Norme de stationnement pour habitat 1 place par logement social et 1,5 places pour les autres logements, soit 1LLS et 1,5AL
  - Pas de coefficient de végétalisation mais application des règles littérales (principes d'éco-aménagement)
- Le changement de zonage sur les hameaux en 1AU2a (situés hors ZAC) :
  - Hauteur à Rez-de-Chaussée + 1 niveau + attique ou combles, soit R+1+C/A
  - Norme de stationnement pour habitat 1 place par logement social et 2 places pour les autres logements, soit 1LLS et 2AL
  - Règle de coefficient de végétalisation selon taille des parcelles T1 (B)
  - Couvert par un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente de projets (durée maximum de 5 ans, réhabilitation ou restructuration des constructions existantes autorisées, extension autorisée avec emprise au sol maxi de 10 % de la surface du terrain et surface de plancher autorisée inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations)

Sur la partie Centre-Ouest en renouvellement urbain :

- La création d'une OAP de quartier,
- La suppression d'une servitude de constructibilité limitée permettant de retrouver les capacités du zonage opérationnel UO1, avec un recalage à la marge en fonction du périmètre de la ZAC.
- L'adaptation en conséquence des plans thématiques :
  - Hauteur à Rez-de-Chaussée + 3 niveaux + attique, combles ou étages partiels, soit R+3+C/A/P
  - Norme de stationnement pour habitat 1 place par logement social et 1,5 places pour les autres logements, soit 1LLS et 1,5AL
  - Pas de coefficient de végétalisation mais application des règles littérales (principes d'éco-aménagement)
- L'emplacement réservé n°614 est par ailleurs supprimé

Justification

La ZAC multisites Centre-Ouest - La Vigne est créée depuis fin 2019. Le dossier de réalisation en cours d'élaboration permet d'affiner le plan de composition et la programmation. À ce stade, environ 610 logements au total sont prévus. Le projet, en extension urbaine sur 22,8 ha, couvert par un zonage 2AU (dit à Urbaniser mais non viabilisé) évolue en un zonage opérationnel afin de permettre à court terme les aménagements et les constructions de 520 logements environ. En application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Centre-Ouest-La Vigne et de la réalisation des équipements est précisé dans l'OAP de quartier Centre-Ouest La Vigne.

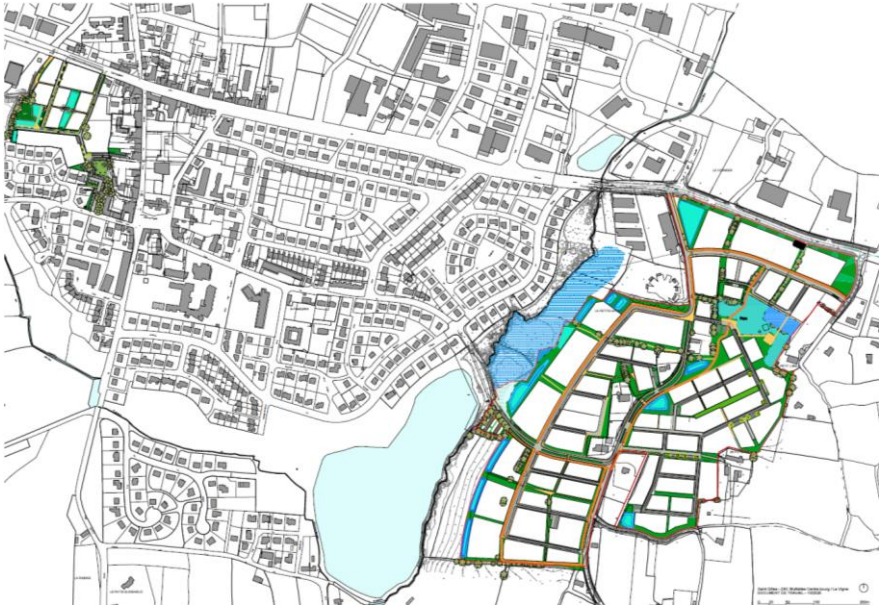
Sur une superficie de 1,3 ha, quelques hameaux et écarts au sein de l'OAP, secteur de la Vigne, qui ne sont pas dans le périmètre de la ZAC, évoluent en un zonage 1AU2a mais couvert par un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente d'éléments de projet.

La partie en renouvellement urbain envisage 90 logements environ et se situe à l'ouest du centre-bourg.

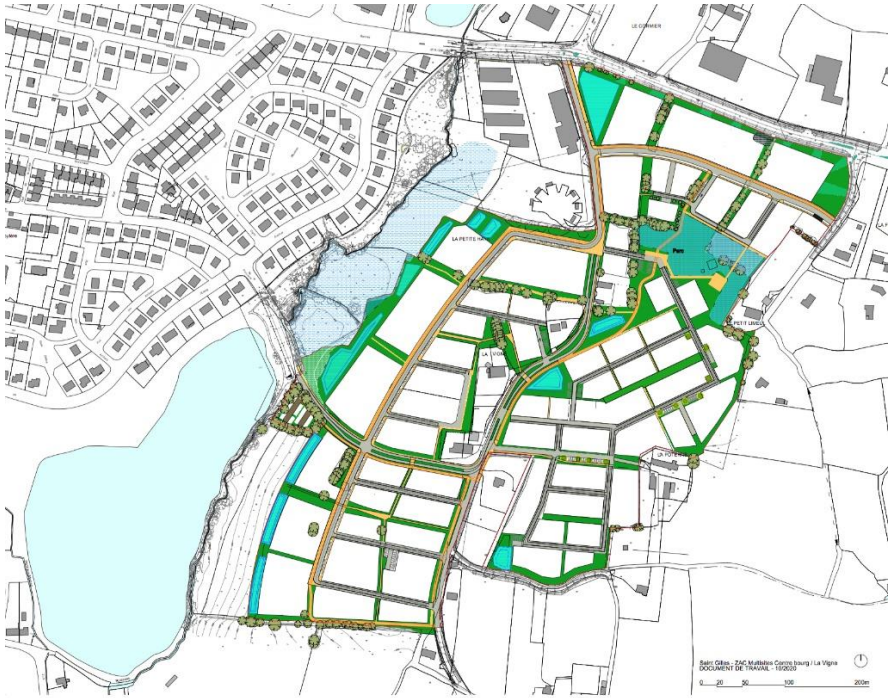
Ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'une expertise écologique dans le cadre de la modification du PLUi, néanmoins une étude d'impact récente a été menée lors de l'élaboration des dossiers de la ZAC Centre-Ouest la Vigne.

Les diverses adaptations proposées dans le cadre de cette modification du PLUi ont vocation à mettre en œuvre le projet en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale de Saint-Gilles. Ce projet vise une densité significativement supérieure à celle du SCoT de 2015.

L'essentiel de la production de logement sur la commune de Saint-Gilles durant au moins la décennie à venir va être assuré par ce projet dont la programmation mixte et diversifiée est définie par le PLH.



ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue)



ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue, zoom secteur La Vigne)

ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue, zoom secteur Centre-Ouest)

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

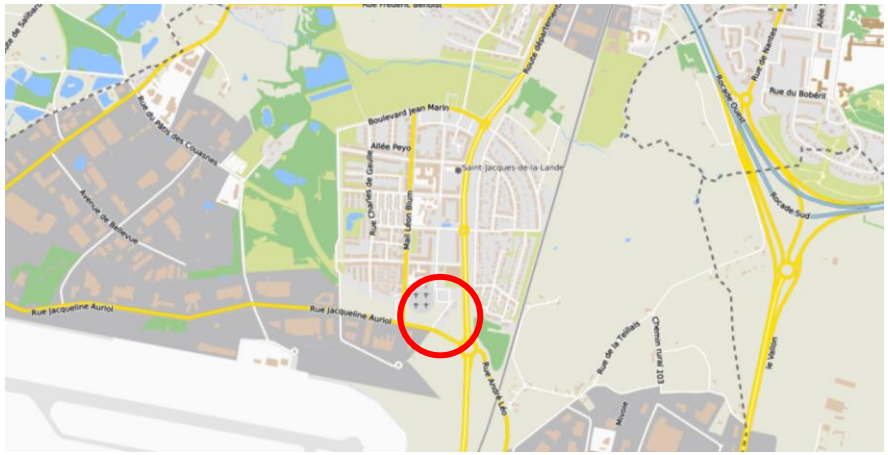
- Rapport de présentation T5,
- Orientation d'aménagement et de programmation Communale et de quartier,
- Plan de zonage
- Plan thématique : coefficient de végétalisation, hauteur, stationnement, gestion des eaux pluviales.

A7. Saint-Jacques de la Lande : Secteur de La Martinière – Ouverture à l'urbanisation et adaptation du zonage

Localisation

Le secteur de la Martinière est situé au sud du centre-ville (quartier de La Morinais), aux abords du rond-point de la Martinière, le long de l'avenue Roger Dodin.

Il accueille quelques habitations et se trouve en limite du centre-ville dédié à l'habitat et aux équipements. Il est proche de la zone d'activités Airlande et au nord des pistes de l'aéroport.



Présentation de la modification

La modification consiste :

- D'une part à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU identifiée au PLUi,
- D'autre part à adapter le zonage aux abords du cimetière.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, elle n'a pas révélé la présence de zones humides.

Justification

Ce secteur revêt un fort enjeu de requalification et structuration de l'entrée de ville, notamment en accompagnement du futur trambus (concordance aménagement entrée de ville, renforcement de la densité urbaine, développement de l'offre de services).

Le secteur de la Martinière est le seul secteur 2AU restant dévolu au développement urbain pour la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande.

En effet, les seules autres zones AU restantes concernent la mise en œuvre du projet métropolitain, d'une part sur le site de La Pérelle pour le projet "Vallée de Vilaine" et d'autre part sur le secteur Mivoie Le Vallon, correspondant à l'enclave liée au PEB au sein de la zone d'activités ; reste également un secteur 2AU à La Maltière correspondant à des besoins militaires.

La maîtrise foncière du secteur de La Martinière est assurée à 92% (dont 5,6% porté par Rennes Métropole). L'ouverture à l'urbanisation porte sur une surface d'environ 1,7 ha.

En outre, une adaptation de zonage est souhaitée au sud du cimetière afin de pouvoir optimiser l'usage du foncier.

Les adaptations du PLUi portent sur :

- Le zonage UA1c, au sud du cimetière, en continuité du zonage du centre-ville (adaptation des limites) ;
- Dans le secteur ouvert à l'urbanisation, la création d'un zonage 1AUA1c au nord et d'un zonage 1AUI1d au sud permettant l'implantation de services et bureaux, conformément aux dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport.

En application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Martinière et de réalisation des équipements correspondant est précisé dans l'OAP de quartier "Axe Dodin".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientation d'aménagement et de programmation communale,
- Orientation d'aménagement et de programmation de quartier (3. Axe Dodin),
- Plan des périmètres des OAP,
- Plan de zonage,
- Plan thématique "Hauteurs",
- Plan thématique "Coefficient de végétalisation",
- Plan thématique "Stationnement".

A8. Vern-sur-Seiche : Permettre l'extension du site du crématorium, équipement d'intérêt métropolitain

Localisation

Le crématorium se localise au nord de la commune de Vern-sur-Seiche, à l'est de la zone d'activités du Bois de Soeuvres.

Présentation de la modification

Il s'agit de rendre possible le projet d'agrandissement du crématorium en extension urbaine.

La modification consiste ainsi à :

- Modifier le plan de zonage en y créant une zone UG2b et une zone 1AUG2b (d'une superficie de 1,93 ha), ainsi que d'y ajuster l'emprise de l'emplacement réservé n°684 et d'ajouter un linéaire d'Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur la frange est du site ;
- Changer les règles de hauteur et de coefficient de végétalisation aux plans thématiques correspondants en renvoyant au RL ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier, dédiée à cette opération ;
- Adapter en conséquence le plan de l'OAP communale, le plan de l'OAP intercommunale "Bois de Soeuvres" ainsi que les plans des OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" et "Axes de développement de la ville archipel".

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de zone humide a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'OAP à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Justification

L'évolution du site du crématorium, situé à l'est de la zone d'activités du Bois de Soeuvres à Vern-sur-Seiche, s'oriente vers un projet d'extension porté par Rennes Métropole, dont les objectifs sont les suivants : adapter le site à un besoin à long terme, notamment en termes d'augmentation des capacités de crémations, et apporter une solution pérenne pour améliorer les conditions d'accès et de stationnement sur le site du crématorium.

Le site du crématorium s'étend sur 3 parcelles, propriétés de Rennes Métropole et comprises au plan de zonage dans 3 zones distinctes, dont une zone 2AU. Afin d'assurer l'évolution de ce site et la réalisation de ce projet, de nouvelles dispositions réglementaires sont définies au règlement graphique, en cohérence avec celles inscrites sur le site existant du crématorium. Tout d'abord au plan de zonage :

- La partie située sur la pointe sud du secteur inscrite en UI1a, ayant perdu sa vocation économique, est intégrée en UG2b, zone dédiée aux équipements ;
- La zone 2AU à urbaniser à long terme est intégrée en zone 1AUG2b, à urbaniser à court terme à destination d'équipements ;
- L'emprise foncière grevée de l'emplacement réservé n°684 (aménagement d'une voie d'accès au crématorium et au secteur de La Boulais) ayant été acquise par Rennes Métropole dans sa quasi-totalité, il convient d'en réduire le périmètre à la seule parcelle non encore maitrisée à ce jour (n°AI157) ;
- L'inscription d'un linéaire d'espace d'intérêt paysager et écologique (EIPE) sur des haies existantes sur la frange Est du site, en continuité de celles existantes plus au Nord.

Les plans thématiques Hauteurs et Coefficient de végétalisation sont adaptés en conséquence, en intégrant les deux secteurs ci-dessus présentés en zone "RL", c'est-à-dire sans règles spécifiques autres que celles édictées par le règlement littéral, afin d'avoir des dispositions harmonisées sur l'ensemble du site du crématorium.

Une OAP de quartier est créée afin de définir principalement les principes de composition urbaine de cette future opération. En application de la Loi Climat et Résilience et de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU et de réalisation des équipements correspondant est précisé dans l'OAP de quartier du Crématorium.

Enfin, au sein des OAP, les principes d'aménagement définis aux plans permettent d'assurer une cohérence d'ensemble à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, et d'affirmer le caractère intercommunal et métropolitain de l'équipement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation métropolitaine
- Orientation d'Aménagement et de Programmation intercommunale
- Orientation d'Aménagement et de Programmation communale
- Orientation d'Aménagement et de programmation de quartier
- Plan de zonage
- Plan thématique des hauteurs
- Plan thématique coefficient de végétalisation
- Liste des autres emplacements réservés

B.Les Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limités (STECAL)

Localisation des modifications

1 _ Chavagne : Permettre le développement d'activités liés à la transformation de produits agricoles locaux au lieudit Les Petits Chapelais

2 _ Le Rheu : STECAL Activité la Janais

3 _ Miniac-sous-Bécherel : La Pommardière (suppression)

4 _ Montgermont : Permettre l'évolution de l'habitat sur la Vizeule

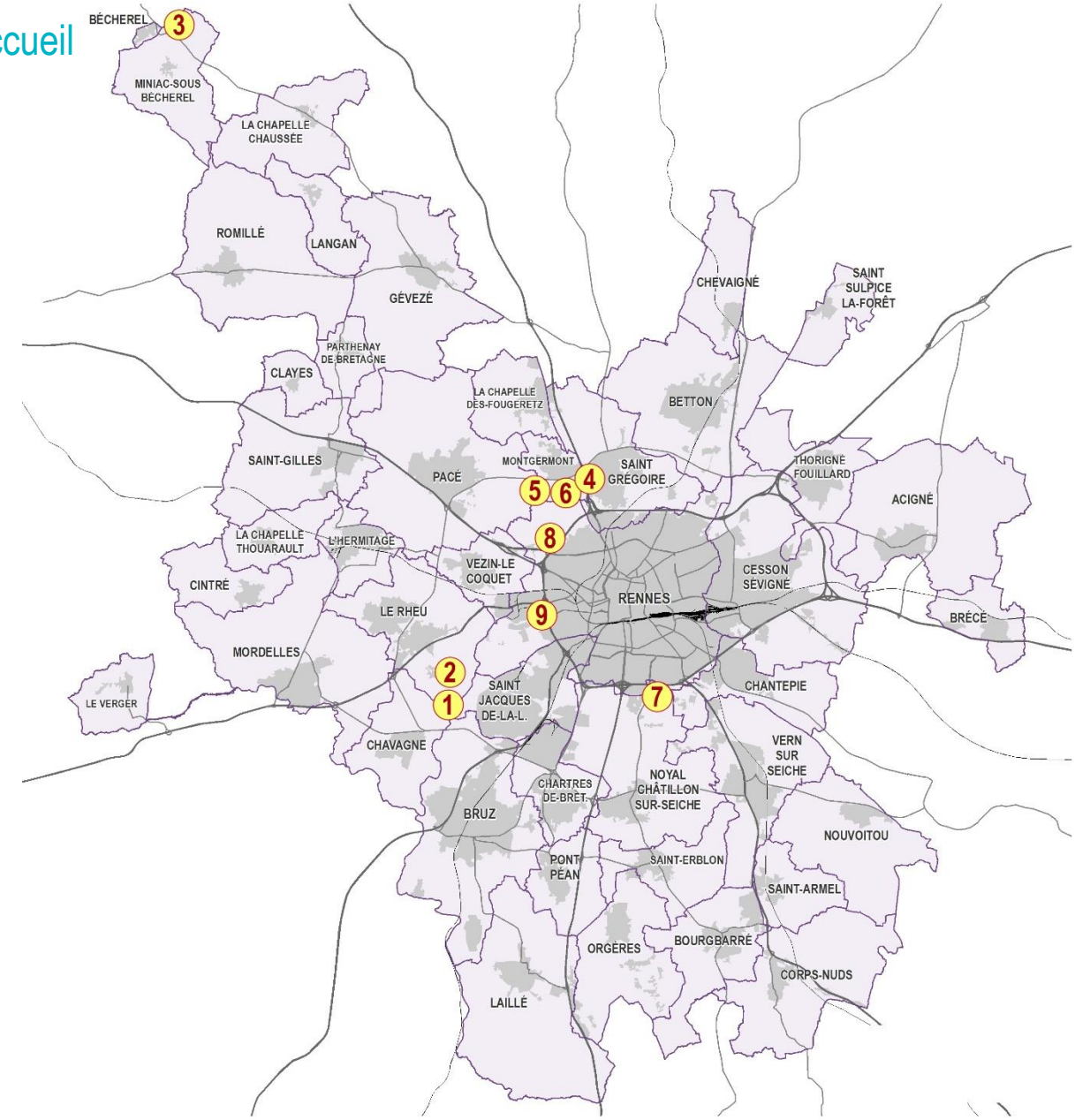
5 _ Montgermont : Permettre le développement d'une activité existante sur la Thébaudière

6 _ Montgermont : Permettre le développement d'un équipement public de distribution d'énergie

7 _ Noyal-Chatillon sur Seiche : Rendre possible le développement des activités économiques sur le site de la Bidois

8 _ Rennes : Secteur Lande de Breil

9 _ Rennes : Activités culturelles le long de la Vilaine



Dans la continuité de l'élaboration du PLUi, la constructibilité en campagne permise par la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) constitue l'un des sujets de la procédure de modification. Suite à l'élaboration du PLUi, il était décompté 60 STECAL répartis comme suit :

- 7 STECAL pour la densification de hameaux d'habitat existants ;
- 11 STECAL pour les aires d'accueil des gens du voyage dont 7 sont déjà existantes ;
- 21 STECAL pour des activités déjà existantes ;
- 1 STECAL pour des activités liées à l'économie sociale et solidaire ;
- 18 STECAL pour conforter ou créer des projets d'activités de loisir/tourisme dont 12 sont déjà existantes ;
- 2 STECAL pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.

Afin de permettre de manière limitée et exceptionnelle le développement en campagne d'activités ou de projets non agricoles sur le territoire métropolitain, il a été nécessaire de réaliser un inventaire des besoins d'évolution et de création de STECAL dans le cadre de la modification n°1 du PLUi. Les critères d'identification et de délimitation des STECAL restent toutefois inchangés.

Ce nouveau recensement a permis de mettre évidence le besoin de création de 6 nouveaux STECAL à savoir :

- 1 STECAL pour la densification de hameaux d'habitat existant à Montgermont ;
- 4 STECAL pour des activités déjà existantes au Rheu, à Montgermont, à Noyal-Châtillon-sur-Seiche et à Rennes ;
- 1 STECAL pour conforter ou créer des projets d'activités de loisir/tourisme à Rennes.

De plus, deux nouvelles catégories de STECAL sont créées afin de répondre à de nouveaux besoins encore non identifiés jusqu'à présent :

- 1 STECAL Agriculture à Chavagne. Il s'agit d'un secteur constructible spécifique au confortement, à la reprise ou à l'émergence de sites d'exploitation agricole souhaitant développer des projets sur leur site d'exploitation qui ne peuvent pas être considérés comme le prolongement de l'activité agricole existante ;
- 1 STECAL énergie à Montgermont. Il s'agit d'un secteur constructible dédié à la distribution d'énergie propre créé en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ce type de STECAL répond à l'orientation n°2 du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole qui vise à développer un réseau de station d'approvisionnement en GNV et à l'action n°17 du Plan de déplacements urbains de Rennes Métropole dont les objectifs sont de développer une flotte de bus 100% propre.

Ce sont donc 8 nouveaux STECAL qui sont intégrés à la procédure de modification n°1 du PLUi ; ils sont identifiés dans les plans de zonage et leurs caractéristiques sont précisées dans le rapport de présentation (Tome 5). Le nombre total de STECAL reste donc exceptionnel au regard de l'étendue du territoire métropolitain et du nombre important de communes, d'autant plus qu'ils ne font que conforter des sites existants et urbanisés.

En outre, si la procédure consiste à intégrer 8 nouveaux secteurs, elle consiste également à supprimer 2 STECAL existants à l'approbation du PLUi :

- STECAL Activité de la Pommardière à Montgermont : Le STECAL est supprimé et englobé dans un nouveau STECAL habitat qui permettra toujours l'extension d'activité ;
- STECAL résidences démontables à Miniac-sous-Bécherel pour cause d'abandon du projet (installation de yourtes).

Le nombre total de STECAL après la modification n°1 du PLUi est donc de **66 STECAL** :

- 8 STECAL pour la densification de hameaux d'habitat existants ;
- 11 STECAL pour les aires d'accueil des gens du voyage dont 7 sont déjà existantes ;
- 24 STECAL pour des activités déjà existantes ;
- 1 STECAL pour des activités liées à l'économie sociale et solidaire ;
- 19 STECAL pour conforter ou créer des projets d'activités de loisir/tourisme dont 12 sont déjà existantes ;
- 1 STECAL pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants ;

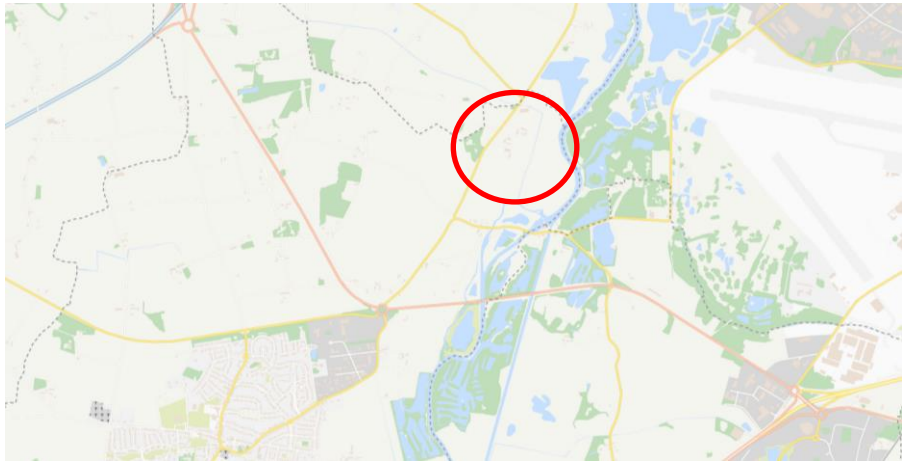
- 1 STECAL relatif à la diversification des activités agricoles ;
- 1 STECAL relatif à la distribution d'énergie.

Ces adaptations réglementaires sont précisément détaillées ci-après dans une fiche dédiée par secteur.

B1. Chavagne : Permettre le développement d'activités liés à la transformation de produits agricoles locaux au lieudit Les Petits Chapelais

Localisation

Le lieu-dit Les Petits Chapelais se situe en limite nord-est de Chavagne, à proximité de la vallée de la Vilaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour permettre le développement d'activités allant au-delà de celles liées au prolongement de l'activité agricole, nécessitant un changement au plan de zonage : en passant de la zone A à la zone Aa (constructions liées à la transformation de produit agricole issu d'une production locale).

Justification

Le secteur de la Vallée de la Vilaine bénéficie d'un projet de valorisation du territoire mettant notamment en valeur son caractère agricole et touristique.

Les exploitations agricoles peuvent nécessiter de développer des activités dans le prolongement de leur activité initiale, ce qui est autorisé par le Code de l'Urbanisme. Mais dans ce secteur métropolitain au sein duquel il est souhaité renforcer la dynamique économique et touristique, il est souhaité laisser la possibilité de développer des activités hors prolongement de l'activité agricole (salle pédagogique, fromagerie, etc.). Or ceci n'est pas autorisé par le Code de l'Urbanisme, ce qui implique la définition d'un STECAL.

Le zonage Aa permet donc un développement raisonné d'activités hors du prolongement de l'activité agricole.

La zone Aa correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage de l'activité étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL agricole (Aa) est réalisable.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Plan de zonage
- Règlement littéral

B2. Le Rheu : STECAL Activité la Janais

Localisation

Le site concerné se situe en campagne à la Janais.

Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) acitivité (Ni) au sein de la zone N.

Justification

La confortation de l'activité existante de prestation de services en événementiel nécessite la création d'un STECAL Activité. Cette activité était présente avant la date d'approbation du PLUi de 2019. La zone Ni correspondant à un STECAL, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site d'activité étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL activités (Ai) est réalisable.

Le périmètre ne déborde pas sur la zone inondable PPRi. Il est délimité au plus près du bâtiment.

Conséquence sur le PLUi

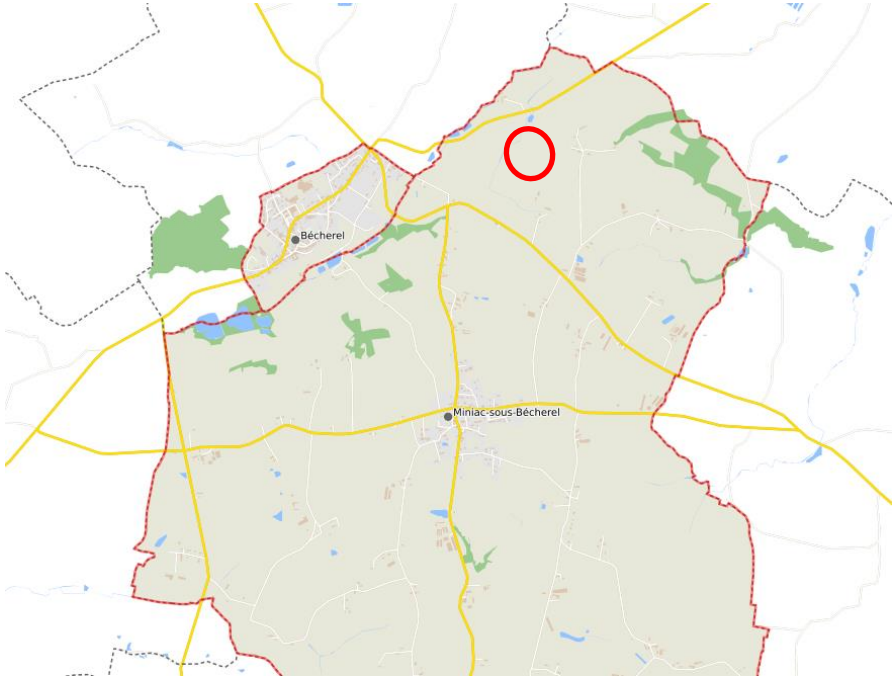
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage

B3. Miniac-sous-Bécherel : La Pommardière

Localisation

Le site de la Pommardière se situe en limite Nord de la commune, en campagne.



Présentation de la modification

La modification consiste à retirer du plan de zonage, le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Ny), défini sur le site de la Pommardière au PLUi en vigueur.

Justification

Afin de permettre l'accueil en campagne d'un projet comprenant notamment l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, un STECAL (Ny) de 900 m² avait été défini sur le site de la Pommardière, au plan de zonage.

Ce projet a depuis été abandonné, il convient donc de retirer le STECAL Ny au plan de zonage, en intégrant ce site à la vaste zone naturelle protégée (NP) le bordant.

Conséquence sur le PLUi

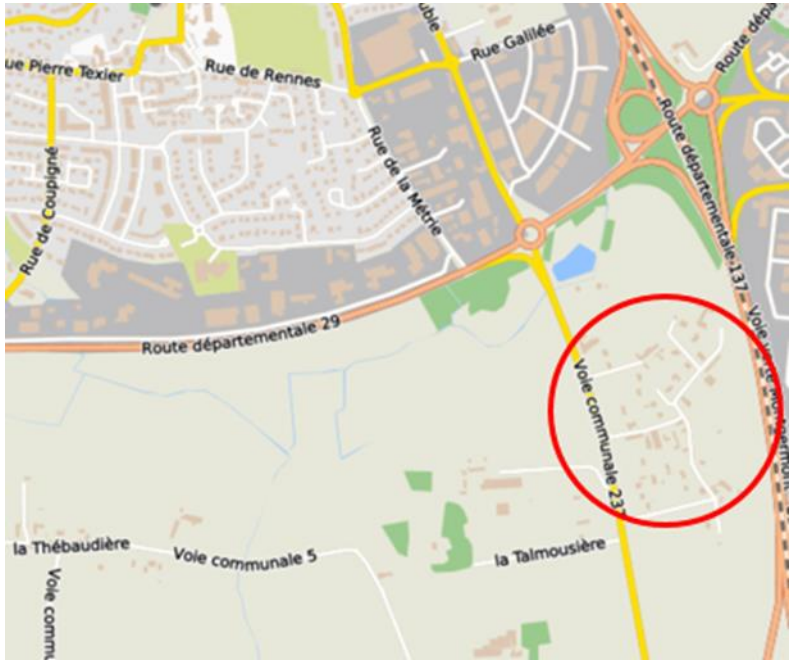
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plan de zonage

B4. Montgermont : Permettre l'évolution de l'habitat sur la Vizeule

Localisation

Ce lieu-dit se situe au sud de la commune le long du Boulevard de la Robiquette.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le hameau de la Vizeule, nécessitant un changement au plan de zonage : passage de la zone A à la zone Ah (hameaux d'habitat). La modification consiste également à intégrer dans la zone Ah une zone Ai existante (extensions d'activités non agricoles).

Justification

Le hameau de la Vizeule à dominante habitat est composé d'une trentaine de logements qui s'organisent le long de l'axe de la Robiquette. Les dispositions réglementaires actuelles ne permettent pas la constructibilité de ce secteur. Cependant plusieurs dents creuses et potentielles divisions parcellaires dans l'enveloppe bâtie du hameau permettraient d'y construire de nouveaux logements au sein du tissu existant.

L'objectif est de permettre une constructibilité limitée à vocation d'habitat en renouvellement urbain, tout en veillant à la préservation des terres agricoles. Le zonage Ah permet une urbanisation raisonnée sur quelques parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du hameau de la Vizeule, en autorisant de nouveaux logements en densification. La zone Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du hameau étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL habitat (Ay) est réalisable.

Ce nouveau zonage Ah englobe une activité de service située le long du boulevard de la Robiquette, initialement zonée en Ai, correspondant lui aussi à un secteur de taille et de capacité limitées. Ce STECAL activité sera supprimé et intégré directement au sein du STECAL Ah, ce dernier lui conférant les mêmes droits en matière d'extensions de bâtiments existants.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Orientations d'Aménagement et de Programmation communale
- Plan de zonage

B5. Montgermont : Permettre le développement d'une activité existante sur la Thébaudière

Localisation

Le lieu-dit de la Thébaudière se situe en frange sud de la commune et de la RD29.

Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le lieu-dit de la Thébaudière, nécessitant un changement au plan de zonage : passage de la zone A à la zone Ai (extensions d'activités non agricoles).

Justification

Le lieu-dit de la Thébaudière accueille une activité d'horticulture située en campagne. L'objectif est de maintenir et de conforter cette activité économique existante qui a pour projet de créer un espace de showroom, tout en veillant à la préservation des terres agricoles. Le zonage Ai permet une évolution raisonnée de l'activité, en autorisant l'extension ou la démolition/reconstruction de constructions non agricoles existantes à vocation essentiellement d'activités de service, industrie, entrepôt, …. La zone Ai correspondant à un STECAL, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site d'activité étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL activités (Ai) est réalisable.

Conséquence sur le PLUi

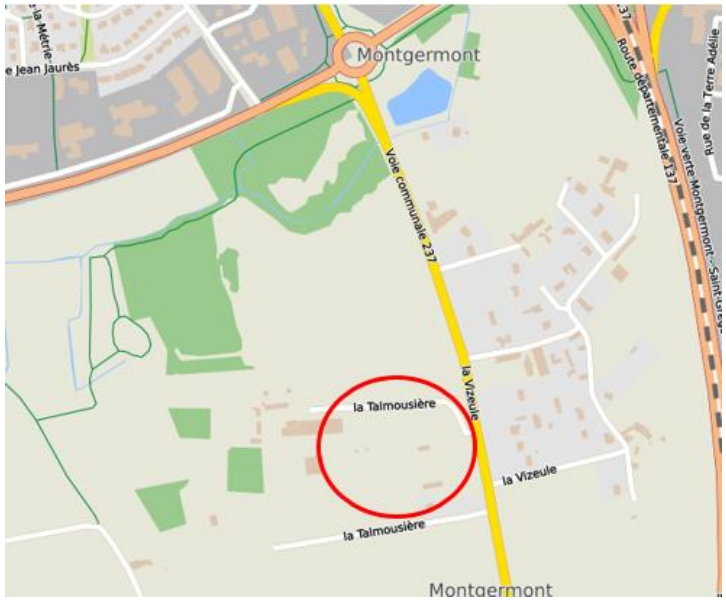
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Plan de zonage

B6. Montgermont : Permettre le développement d'un équipement public de distribution d'énergie

Localisation

Le lieu-dit de la Talmousière se situe en frange sud de la commune et à proximité immédiate du boulevard de la Robiquette.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour la future station Gaz Naturel Véhicule (GNV), nécessitant un changement au plan de zonage : passage de la zone A à la zone Aen (constructions liées à la production d'énergie).

Justification

Au croisement de plusieurs politiques métropolitaines, et notamment dans le cadre de la stratégie du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), des orientations du Plan de Déplacements urbains (PDU), de la future charte logistique urbaine et de l'alimentation en GNV du réseau de bus développée par la métropole, un projet métropolitain de création d'une station GNV (à charge lente pour les bus, et à charge rapide pour les particuliers) est nécessaire au lieu-dit de la Talmousière. En effet, il s'agit d'alimenter les bus du réseau de transport urbain directement sur le dépôt de bus. Bien que situé en campagne, ce site est déjà occupé par le dépôt bus géré par KEOLIS et est en conséquence intégralement imperméabilisé.

L'objectif est d'assurer le développement d'un équipement public de distribution d'énergie, tout en veillant à la préservation des terres agricoles. Le zonage Aen permet un développement raisonné d'un équipement d'intérêt collectif, et autorise le commerce de détail (vente à des particuliers) à condition d'utiliser les mêmes installations que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux et services urbains de l'équipement, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La zone Aen correspondant à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage de l'équipement étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL énergie (Aen) est réalisable.

Conséquence sur le PLUi

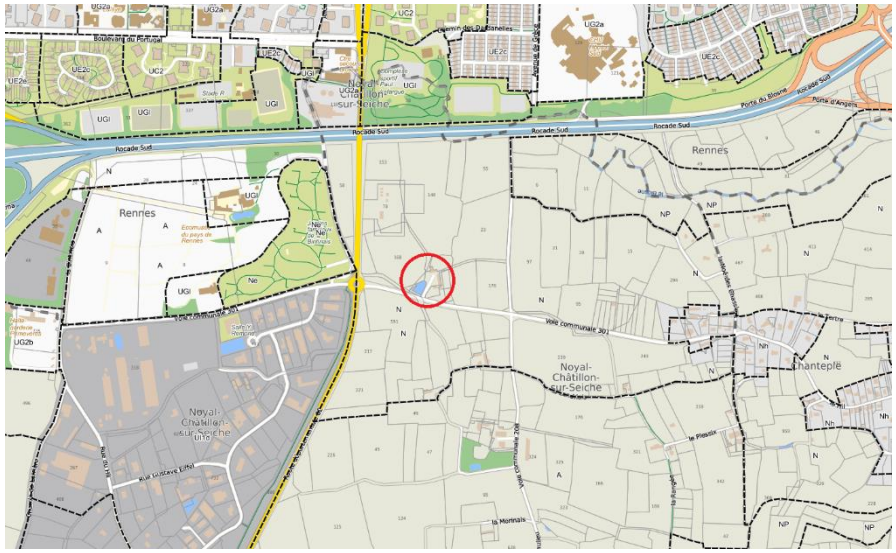
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Plan de zonage
- Règlement littéral

B7. Noyal-Chatillon sur Seiche : Rendre possible le développement des activités économiques sur le site de la Bidois

Localisation

Le secteur de la Bidois se trouve à l'extrême nord de la commune. Il se situe juste à l'est du giratoire entre la RD 82 et la voie communale 301.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage sur les parcelles dédiées à de l'activité artisanale sur le site de la Bidois.

Justification

La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) activité sur le secteur permet la préservation et le développement limité de l'activité artisanale existante.

Conséquence sur le PLUi

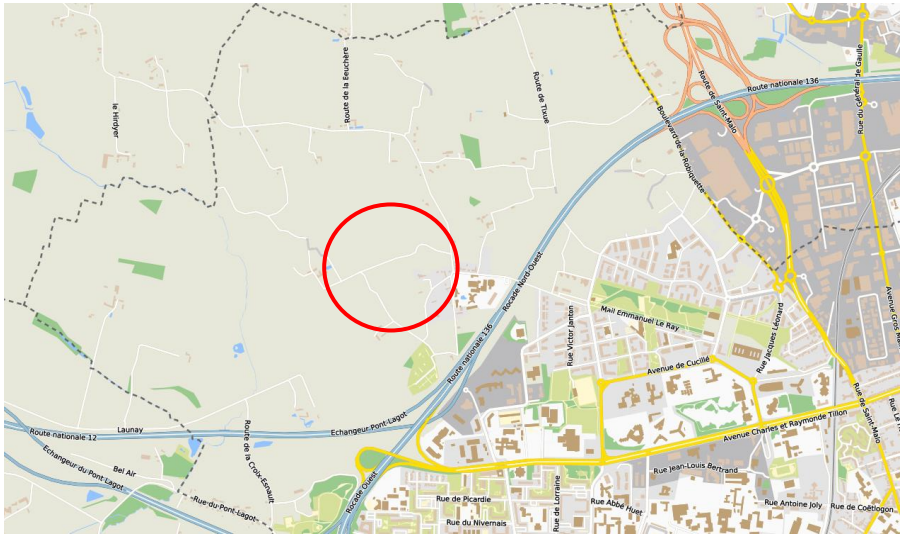
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage.

B8. Rennes : Secteur Lande de Breil

Localisation

Le lieu-dit Lande Breil est situé au nord-ouest de la commune de Rennes en extra-rocade.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le lieu-dit de la Lande de Breil, nécessitant un changement au plan de zonage : en passant de la zone agricole A à la zone Ai (extensions d'activités non agricoles).

Justification

Le secteur de la Lande du Breil a fait l'objet d'une modification de vocation dans le cadre de l'élaboration du PLUi en passant d'une zone à urbaniser à une zone agricole et naturelle. Certaines activités notamment d'économie sociale et solidaire y était autorisées et se sont implantées. Hors, le zonage actuel, agricole et naturel ne permet plus à ces entreprises d'être pérennisées.

L'objectif est de maintenir et de conforter cette activité d'économie sociale et solidaire. Le zonage Ai permet une évolution raisonnée de l'activité, en autorisant l'extension ou la démolition/reconstruction de constructions non agricoles existantes à vocation essentiellement d'activités de service, industrie, entrepôt.... La zone Ai correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site d'activité étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL activités (Ai) est réalisable.

Conséquence sur le PLUi

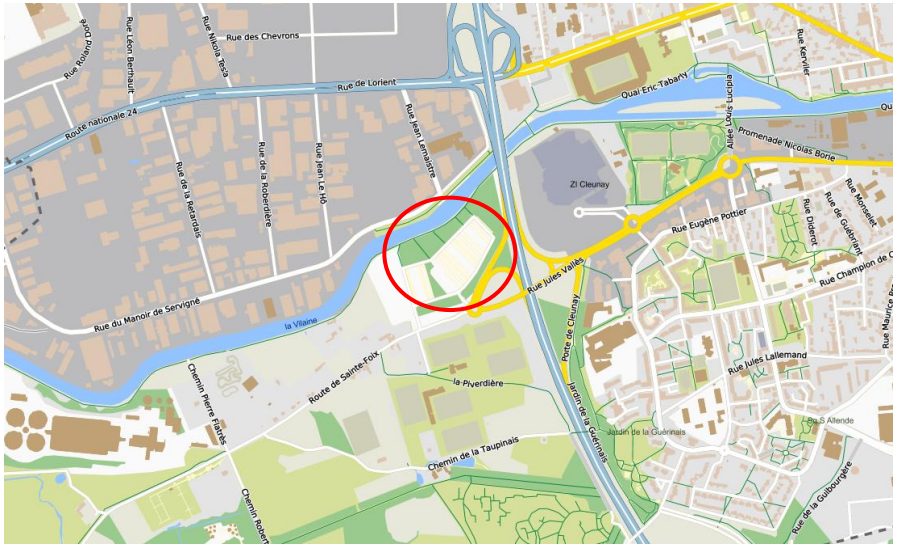
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation communale de Rennes

B9. Rennes : Activités culturelles le long de la Vilaine

Localisation

Le projet de modification concerne le secteur de la Piverdière et plus précisément les terrains du parking de la Piverdière situés entre la Porte de Cleunay extra rocade, la Vilaine et la route de Sainte-Foix.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Loisirs sur le secteur de la Piverdière.

Justification

Le site de la Piverdière accueille aujourd'hui le Centre de Production de Paroles Contemporaines (CPPC ou MeM) sur les bords de la Vilaine. Il est constitué d'un chapiteau de type Magic Mirror et d'un espace de convivialité (guinguette) d'accompagnement extérieur avec une buvette et des aménagements de pique-nique.

Il s'inscrit dans l'orientation du projet urbain de Rennes 2030 et du PLUi, de valorisation et d'animation des berges de la Vilaine. Cette orientation trouve sa traduction dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Prévalaye (Vallée de la Vilaine) qui vise à faire émerger de nouveaux usages, à développer des espaces de loisirs, de sports et d'évènements de plein air dans un cadre naturel et paysager de qualité.

L'implantation actuelle du CPPC a été autorisée temporairement de manière à mener une expérimentation de cette activité sur le site de la Piverdière. L'autorisation d'urbanisme arrive à échéance en 2023.

Cette nouvelle offre culturelle, malgré son éloignement par rapport au centre-ville, a fait l'objet d'un réel intérêt de la part de la population tant par la programmation variée (spectacles, buvettes) que par l'aménagement donnant des usages multiples.

Il est donc proposé de maintenir et poursuivre l'accueil des activités du CPPC sur le site de la Piverdière. Afin de le pérenniser, une modification PLUi est nécessaire pour adapter les contraintes règlementaires du site classé en zonage d'espace naturel pour équipement de plein air (Ne). Ainsi, un Secteur de Taille et de Capacité Limité à vocation loisirs est créé au sein du secteur de la Piverdière d'une superficie d'1,4 hectares. L'emprise au sol des constructions nécessaires à l'installation du chapiteau, de la Guinguette et de ses annexes représente au maximum 4 150m².

Les impacts du projet sur l'environnement proche ont été prises en compte, notamment les nuisances sonores des activités en soirée pour les proches riverains. Des échanges entre le porteur de projet et les riverains ont mis en avant la nécessité de répondre aux difficultés rencontrées. Un déplacement à l'est du parking de la Piverdière du chapiteau couplé à son amélioration acoustique a été proposé afin de palier à ces problématiques. Des études acoustiques ont été réalisées par le porteur de projet pour justifier règlementairement les solutions choisies.

Le STECAL intègre donc ce nouvel emplacement de chapiteau déporté de 130 m environ et la Guinguette maintenue au nord le long du chemin du halage de la Vilaine. Un travail fin d'implantation a été réalisé par le porteur de projet pour limiter l'impact des implantations en positionnant les installations entre les arbres et en minimisant la suppression d'arbres qui seront par ailleurs compensés sur la partie Ouest du site de la Piverdière.

Le porteur de projet prévoit également d'intégrer quelques 350 places de stationnements vélos qui permettent de répondre au besoin d'accueil des usagers dans la logique de mobilité douce en cohérence avec les orientations du Projet urbain de la Ville de Rennes.

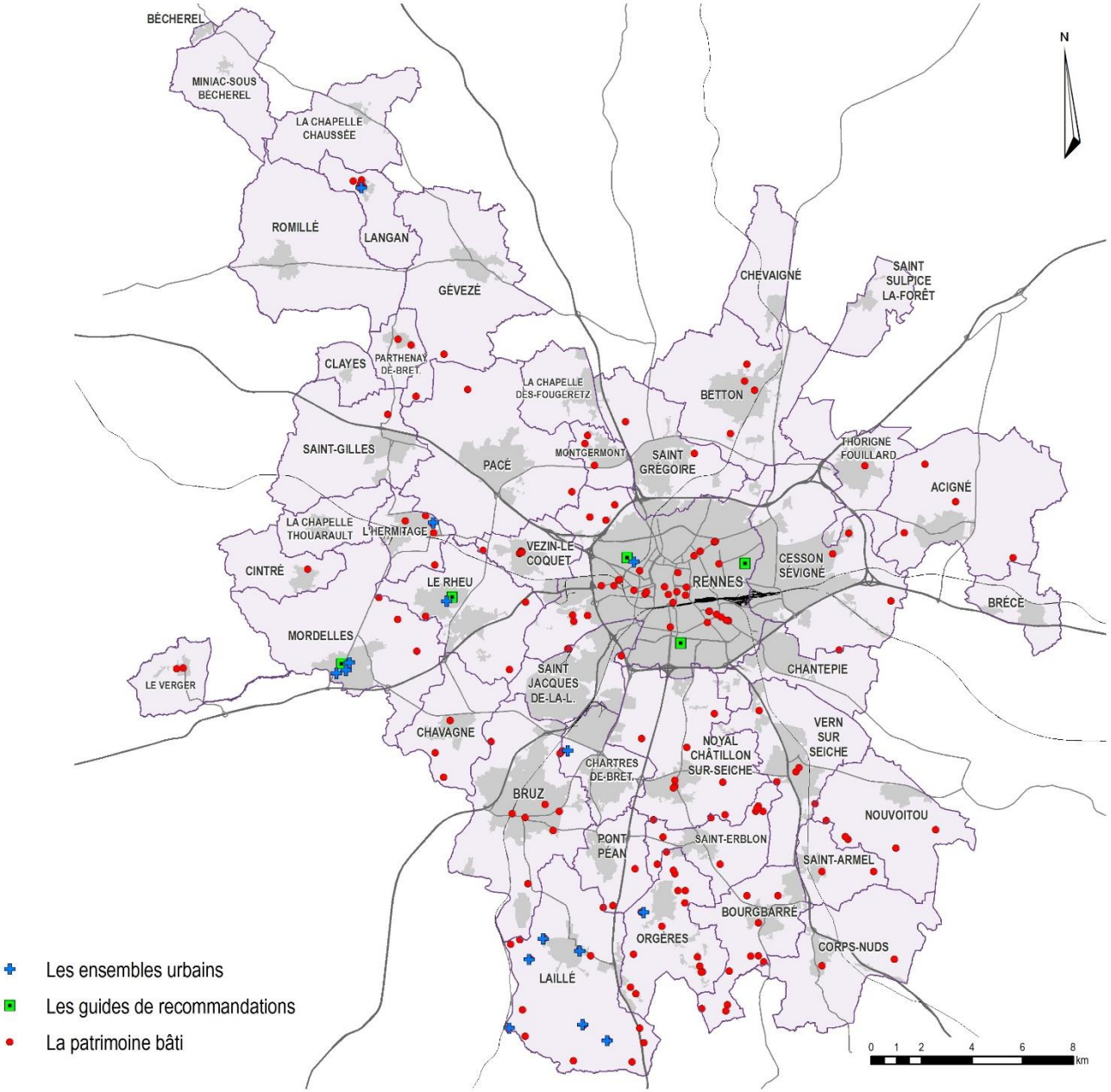
L'OAP intercommunale Vallée de Vilaine est modifiée pour intégrer ce nouveau STECAL en cohérence avec les dispositions réglementaires des autres STECAL de la métropole.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation communale de Rennes
- Orientation d'Aménagement Programmée intercommunale Vallée de la Vilaine

C. Le patrimoine bâti



Dans la continuité de l'élaboration du PLUi, le patrimoine bâti constitue l'un des sujets principaux de la procédure de modification, afin de poursuivre la préservation des bâtiments et ensembles patrimoniaux du territoire métropolitain. L'objectif principal de la modification concernant cette thématique consiste notamment à mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL).

En effet, la mise en œuvre du PLUi induit une constante poursuite des inventaires patrimoniaux et des études architecturales, urbaines et paysagères afin de nourrir le projet patrimonial métropolitain. En ce sens, plusieurs travaux ont été menés et nécessitent de :

- Compléter et consolider l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ;
- Identifier de nouveaux ensembles urbains et de protections complémentaires ;
- Intégrer de nouveaux guides de recommandations.

Ces adaptations réglementaires sont précisément détaillées dans la partie relative aux modifications apportées au sein de chaque commune, à l'exception des ajustements de forme des documents graphiques et compléments d'information sur les fiches d'inventaires annexées au PLUi qui concernent tout le territoire métropolitain, détaillés ci-après.

Compléter et consolider l'inventaire du PBIL

De nouveaux inventaires terrain ainsi que des remontées des communes, propriétaires et associations, d'abord soumis à une analyse patrimoniale basée sur les critères collectifs d'appréciation du PLUi, justifient de faire évoluer le dispositif réglementaire du PBIL, par l'identification de nouveaux bâtiments, l'évolution de classement de bâtiments déjà identifiés, et par la correction d'erreurs matérielles.

PLUi de 2019				Modification n°1 de 2022			
1*	**2***	**3***	**Total**	**1***	**2***	**3***	**Total**
4673	5059	2269	12 001	4662	5174	2421	**12 257**
dont Rennes :				dont Rennes :			
981	1353	513	2847	1001	1372	521	**2894**

Entre la procédure d'élaboration du PLUi et celle de la modification n°1, l'inventaire du PBIL présente un différentiel de l'ordre de +310 bâtiments identifiés, qui s'explique par de nouvelles créations, des suppressions (correction d'erreurs matérielles) ainsi que des évolutions de classement de bâtiments déjà identifiés, détaillées ci-après.

1. L'identification de nouveaux bâtiments au titre du PBIL

La modification consiste à identifier de nouveaux bâtiments à protéger dans le cadre de l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, compte tenu de leur intérêt patrimonial. Cela se traduit par la création de nouvelles protections au titre du PBIL, matérialisées sur les plans de zonage par l'étoilage de nouveaux bâtiments, dont les classements en 1*, 2* ou 3* ont été établis à partir des critères d'analyse, inscrits dans le Tome 5 du rapport de présentation, correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. Chaque nouveau bâtiment est référencé au sein de la liste du règlement graphique et des fiches d'inventaire annexées au PLUi. La modification compte la création de 310 nouveaux PBIL, dont 63 PBIL 1*, 137 PBIL 2* et 110 PBIL 3*, soit une augmentation de plus de 2% par rapport à l'inventaire existant.

Pour le détail par commune, se reporter au volume 2 du présent Tome 7 (partie 4. Les modifications liées aux évolutions dans les communes).

2. Les évolutions de classement des bâtiments identifiés au titre du PBIL

La modification consiste à faire évoluer à la hausse le classement de certains bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL suite à la réévaluation de leur niveau d'intérêt patrimonial. Cela se traduit par la modification du niveau de protection attribué aux bâtiments concernés aux plans de zonage et dans les fiches d'inventaire correspondantes en annexe. La réévaluation du classement est établie à partir des critères d'analyse, inscrits dans le Tome 5 du rapport de présentation, correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. La modification compte l'évolution de classement à la hausse de 89 PBIL, dont 29 PBIL 1* en 2*, 27 PBIL 1* en 3*, et 33 PBIL 2* en 3*.

Pour le détail par commune, se reporter au volume 2 du présent Tome 7 (partie 4. Les modifications liées aux évolutions dans les communes).

3. **Les corrections d'erreurs matérielles liées aux bâtiments identifiés au titre du PBIL**

La modification consiste à corriger certaines erreurs matérielles d'identification du patrimoine bâti. Les erreurs matérielles concernent l'identification de bâtiments au titre du PBIL au plan de zonage, qui ne présentent en réalité aucune valeur patrimoniale, ou bien un niveau d'intérêt patrimonial moindre par rapport au classement attribué. Ces erreurs sont rectifiées soit par la suppression de bâtiments, soit par la baisse de classement de bâtiments. Dans certains cas, l'erreur matérielle se manifeste lorsque le mauvais bâtiment a été identifié, à la place du bâtiment situé à proximité présentant une réelle valeur patrimoniale. Ce type d'erreur est rectifié sur le plan de zonage par le déplacement de l'étoilage sur le bon bâtiment et sur la mise à jour éventuelle de la fiche d'inventaire PBIL annexée au PLUi. Certains étoilages sont également fusionnés lorsqu'ils sont identifiés sur un bâtiment, composé de plusieurs parties mais présentant une unité dans leur composition architecturale ou parcellaire, ce qui se traduit par la suppression de PBIL. La modification compte la suppression de 33 PBIL à défaut de valeur patrimoniale et de 21 PBIL par fusion, et la baisse de classement de 2 PBIL au vu de leur réel niveau d'intérêt patrimonial. Pour le détail par commune, se reporter au volume 2 du présent Tome 7 (partie 4. Les modifications liées aux évolutions dans les communes).

4. **Les compléments des fiches d'inventaire PBIL**

La modification consiste à compléter certaines fiches d'inventaire annexées au PLUi, et notamment les différents éléments à renseigner : compléments sur la description de la valeur patrimoniale du bâti, ajout ou mise à jour de photographies, corrections d'adresses. Cela concerne prioritairement les bâtiments situés en zone urbaine et classés en 2* et 3* ainsi que quelques cas en campagne. Ces fiches d'inventaires sont jointes en annexe du PLUi, elles n'ont pas de valeur règlementaire mais apportent des éléments de diagnostic sur la valeur patrimoniale du bâti et sa composition paysagère.

5. **Les améliorations de la lisibilité des données relatives au PBIL**

La modification consiste à améliorer la lisibilité des données relatives au PBIL sur les plans de zonage et dans la liste du PBIL en annexe : il s'agit uniquement d'ajustements de forme qui ne modifient pas les règles applicables mais qui permettent de faciliter la lecture des plans.

- Sur les plans de zonage il s'agit d'améliorer la lisibilité des édifices identifiés au titre du PBIL et notamment leur étoilage, par un repositionnement plus visible de certaines étoiles sur les bâtiments concernés et dans certains cas par un regroupement de plusieurs étoiles sur un même bâtiment et sur une même unité foncière.
- Sur la liste du règlement graphique des édifices identifiés au titre du PBIL, certaines données déjà présentes sur les fiches d'inventaires en annexe du PLUi sont supprimées. Il s'agit des données issues de l'analyse typo-morphologique qui concernent les familles d'architecture, la dénomination et les sous-types redondantes avec le contenu des fiches d'inventaire en annexe du PLUi. Ces données seront donc supprimées de cette liste sans incidence sur l'application des règles.

Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires

Le dispositif réglementaire du PBIL induit une protection à l'échelle du bâtiment, qui est complété par des outils complémentaires permettant de préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères participant de l'identité d'un site, d'un ensemble ou d'un tissu patrimonial, qu'il soit situé en milieu rural ou urbain.

1. **L'identification de nouveaux ensembles urbains**

La modification consiste à identifier de nouveaux ensembles urbains à protéger, compte tenu de l'intérêt patrimonial à l'échelle de l'ensemble bâti et à l'échelle de la composition paysagère et architecturale des sites. Ces ensembles ont été identifiés sur des secteurs ou ilots comprenant un ensemble d'édifices dans la plupart des cas identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, en milieu urbain mais également en milieu rural sur d'anciens sites manoriaux et/ou fermes. Cela se traduit par la création de nouvelles protections au titre d'ensemble urbain patrimonial, matérialisées sur les plans de zonage par une trame qui intègre soit un ensemble de bâtiments au sein d'une "composition urbaine, architecturale ou paysagère" ou bien un linéaire de bâtiments au sein d'une "séquence urbaine". Chaque nouvel ensemble urbain est référencé au sein de la liste du règlement graphique et des fiches d'inventaire annexées au PLUi. La modification compte la création de 22 nouveaux

ensembles urbains, dont 11 composition urbaine, architecturale ou paysagère et 11 séquences urbaines, répartis sur 7 communes.

	PLUi de 2019			Modification n°1 de 2022		
	Compositions urbaines	**Séquences urbaines**	Total des ensembles urbains	**Compositions urbaines**	**Séquences urbaines**	Total des ensembles urbains
Nombre	47	72	119	58	83	141
Surface ou linéaire	180 ha	5,2 km	-	231 ha	6,29 km	-

Pour le détail par commune, se reporter au volume 2 du présent Tome 7 (partie 4. Les modifications liées aux évolutions dans les communes).

2. L'identification de zonage indicés "h" et de zonage UP

La modification consiste à identifier des tissus urbains au sein de zonages indicés "h" compte tenu de leur caractère historique et patrimonial. Cela se traduit par l'évolution du zonage de ces tissus vers des zones indicées "h", dont les règles applicables permettent de préserver leur morphologie urbaine en encadrant la constructibilité et l'évolution de ces tissus, dans le respect de l'organisation et des caractéristiques des tissus historiques des centres-villes et centres-bourgs et de la composition bâtie et paysagère des sites des anciennes fermes et/ou anciens habitats ruraux en secteur urbain. Certains tissus urbains ont également été identifiés au sein de zonages UP compte tenu de leur composition urbaine homogène et caractéristique du siècle dernier, et dont les règles permettent de préserver ces ensembles patrimoniaux. La modification compte l'évolution d'environ +4,5 ha vers des zones indicées "h" et environ +2 ha vers des zones UP.

Pour le détail par commune, se reporter au volume 2 du présent Tome 7 (partie 4. Les modifications liées aux évolutions dans les communes).

3. L'identification de protections paysagères

La modification consiste à identifier des éléments paysagers à préserver au titre d'Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et d'Espaces Boisés Classés (EBC), compte tenu de leur intérêt pour la valorisation de la composition paysagère de sites patrimoniaux. Cela se traduit par l'inscription ponctuelle au plan de zonage de nouveaux EIPE et EBC.

Pour le détail par commune, se reporter au volume 2 du présent Tome 7 (partie 4. Les modifications liées aux évolutions dans les communes).

Intégrer de nouveaux guides de recommandations

La préservation des tissus urbains caractéristiques du territoire métropolitain, sur lesquelles des études spécifiques ont été menées, justifie l'intégration de nouveaux guides de recommandations paysagères, urbaines et architecturales s'appliquant à des périmètres délimités au plan de zonage. Ces guides de recommandations permettent d'accompagner les évolutions des quartiers à l'échelle urbaine, paysagère et architecturale.

Ils portent sur la cité-jardin Gaston Bardet à Le Rheu, sur les campus de Villejean et Beaulieu et sur le lotissement des "Maisons Castors" à Rennes.

Pour le détail par commune, se reporter au volume 2 du présent Tome 7 (partie 4. Les modifications liées aux évolutions dans les communes).

D. Les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines

D1. Adapter les cartes des OAP métropolitaines "Axes de développement de la ville archipel" et "Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue"

Localisation

Cartes concernant l'ensemble du territoire de Rennes Métropole.

Présentation de la modification

La modification consiste à actualiser les cartes des OAP métropolitaines sur différents sujets et de les mettre en cohérence avec d'autres pièces du PLUi.

Justification

Ces 2 cartes montrent la vision globale du développement de la Métropole en compilant différentes informations. Ainsi, suite aux modifications apportées à certaines dispositions (patrimoine bâti d'intérêt local par exemple) ou certains secteurs de projets urbains des communes dans le cadre de cette procédure de modification, il est nécessaire d'actualiser ces cartes pour garantir une cohérence d'ensemble. Par ailleurs, le symbole sur la vallée de Vilaine doit être ajusté (prolongement jusqu'à Laillé) pour être en cohérence avec le périmètre de l'OAP intercommunale "vallée de Vilaine".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Cartes des OAP métropolitaines "axes de développement de la ville archipel" et "Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue"

D2. OAP Santé Climat Energie

Localisation

L'adaptation concerne tout le territoire de Rennes Métropole.

Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Corriger une erreur d'information relative à la pollution des sols miniers sur les communes de Pont-Péan et de Bruz,
- Mettre en cohérence les écritures des dispositions entre le règlement et l'OAP concernant les affaissements et tassements des sols sur les communes de Pont-Péan et de Bruz,
- Intégrer des orientations visant à limiter le pompage dans les nappes subaffleurantes,
- Améliorer la lisibilité et la compréhension du document d'information sans conséquence sur les modalités d'application de la disposition.

Justification

Concernant la pollution des sols miniers sur les communes de Pont-Péan et de Bruz, le texte indique par erreur que la zone de pollution des sols miniers est portée au règlement graphique. Ce n'est pas le cas car il ne s'agit que de recommandations. Cette mention est donc supprimée.

Dans l'OAP Santé-Climat-Énergie, un rappel du règlement est fait pour une meilleure compréhension de l'ensemble des dispositions relatives aux affaissements et tassements des sols sur les communes de Pont-Péan et de Bruz. Dans la mesure où le règlement littéral procède à une adaptation des écritures, ce rappel est modifié en conséquence dans l'OAP.

Concernant les remontées de nappes subaffleurantes, la problématique des sous-sols non-étanches génèrent des infiltrations dans les sous-sols. Sur certains ouvrages, des systèmes de pompage permanent des eaux de nappes sont installés et évacuant directement dans les ouvrages publics. Il s'agit de mettre en place des recommandations par principes d'aménagement pour réguler cette problématique.

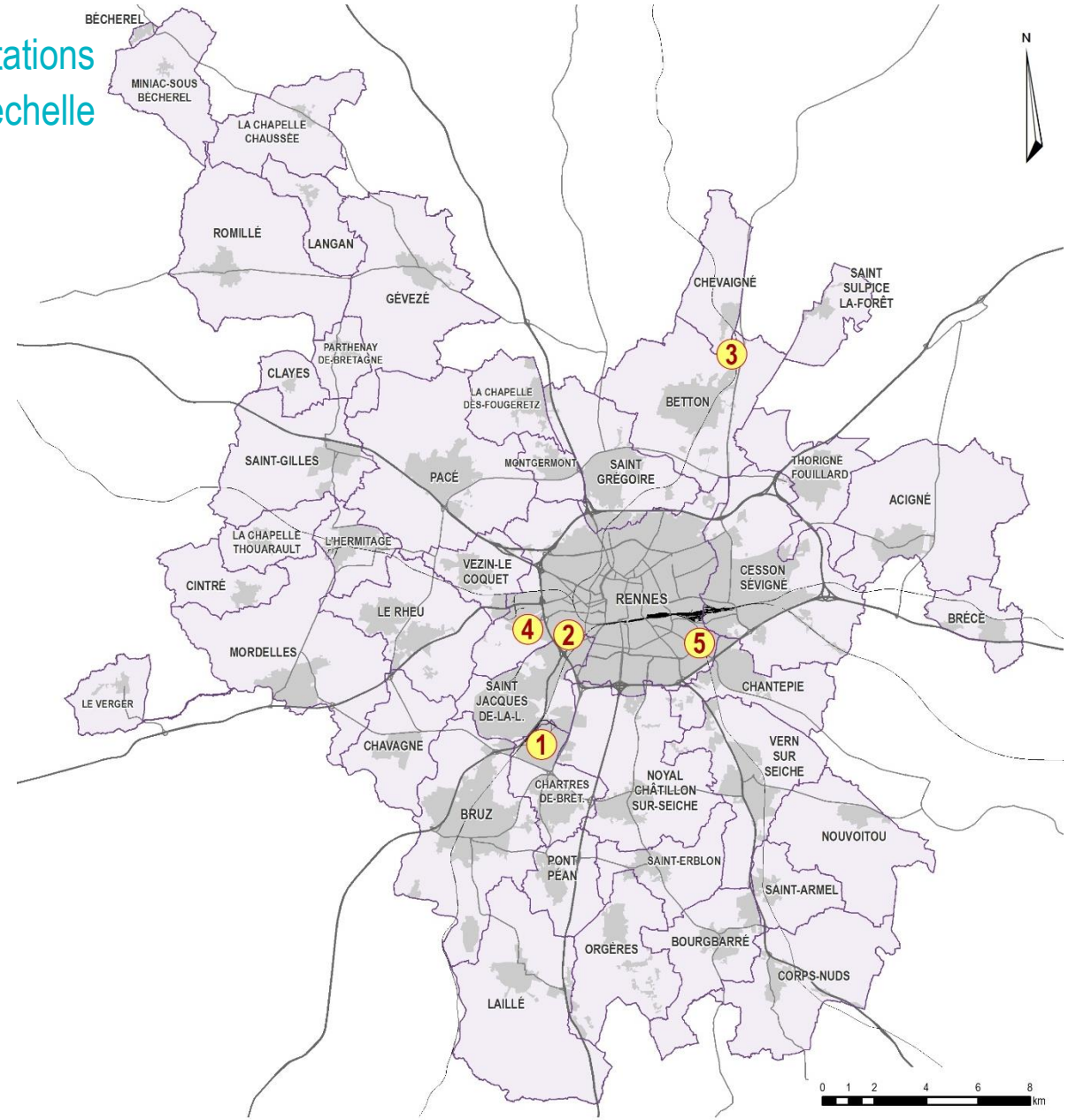
L'amélioration de la lisibilité du document est sans conséquence sur le contenu. Il s'agit d'adapter la structure du document selon 11 orientations : 6 pour la santé, 5 pour l'énergie-climat, en précisant de manière systématique dans le sommaire comme dans l'exposé de chacune des orientations Climat les numéros qui leur correspondent de 7 à 11.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP Santé Climat Énergie

E. Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation d'échelle intercommunale



Localisation des modifications

1 _ L'OAP La Janais

2 _ Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de la Courrouze

3 _ L'OAP Canal d'Ille et Rance/Foret

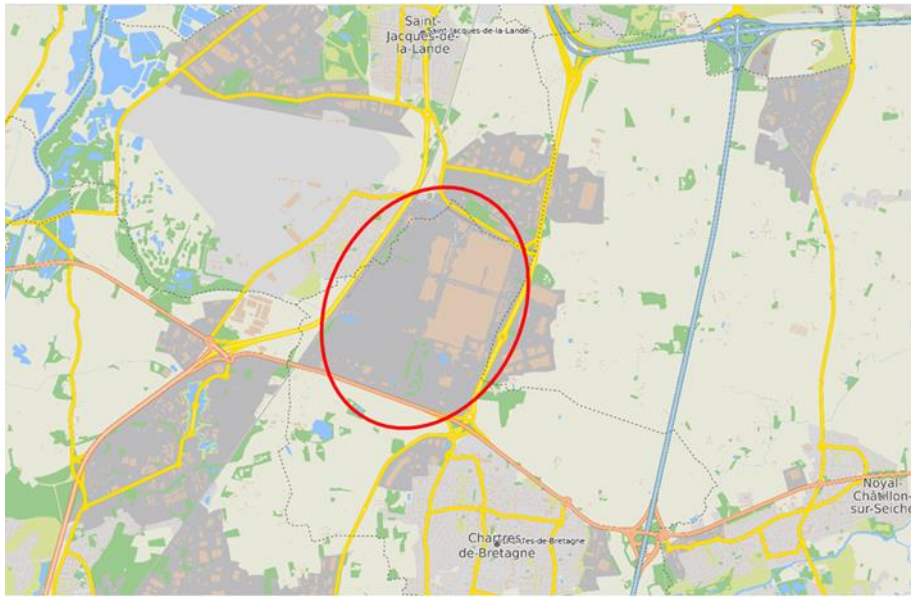
4 _ L'OAP Vallée de Vilaine

5 _ Ecopôle sud-est

E1. L'OAP La Janais

Localisation

Le site de la Janais est situé à la limite entre Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il est entouré par les voies RD837, RD177, RD34 et la rue André Léo. Il accueille un site industriel.



Présentation de la modification

La modification consiste à mettre en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation intercommunale littérale et graphique, à modifier le plan de zonage et le plan thématique de coefficient de végétalisation.

Justification

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale a pour objectif de traduire les ambitions de la Métropole au travers un projet urbain cohérent sur l'ensemble du site. Elle doit permettre d'organiser l'aménagement urbain à court et moyen terme, afin d'anticiper les évolutions futures (libération foncières progressives) et optimiser son utilisation pour l'ensemble des acteurs et parties prenantes concernés. Cette OAP, à mi-chemin entre projet économique et projet urbain, doit créer les conditions favorables à l'émergence d'un nouveau parc industriel majeur à La Janais. Afin de poursuivre les ambitions déjà établies dans la ZAC. de La Janais, l'Orientation d'Aménagement a pour but mettre en place un Pôle d'Excellence Industrielle sur l'ensemble du site.

En outre, sur la frange sud, le long de la RD 837, l'implantation d'une station GNV (Gaz Naturel de Ville) nécessite une adaptation ponctuelle du zonage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientation d'aménagement et de programmation Intercommunale et métropolitaine
- Règlement littéral
- Règlement Graphique-Plan de zonage
- Règlement Graphique-Plan thématique de Coefficient de végétalisation

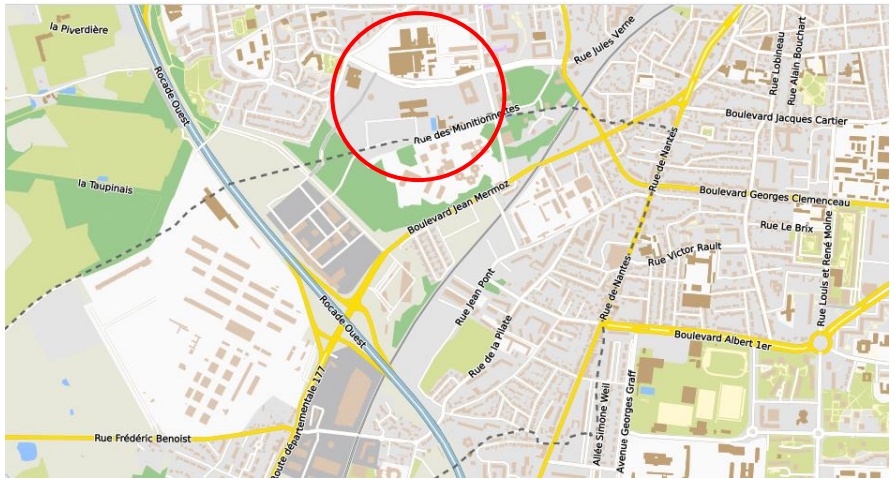
E2. Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de la Courrouze

Localisation

Secteur Grande Prairie au sud du groupe scolaire en cours de réalisation

Secteur Euro-Shelter situé entre le boulevard de Cleunay et la rue Jules Maniez.

Centralité de quartier au nord de la rue des Munitionnettes



Présentation de la modification

La modification concerne 3 sites principaux :

- Le secteur "Grande Prairie" avec le passage d'un secteur d'équipements collectifs vers un secteur opérationnel UO1,
- Le secteur Euro-Shelter situé entre le boulevard de Cleunay au nord, et la rue Jules Maniez au sud avec le passage d'un zonage d'activités UI1 en secteur opérationnel UO1 entrainant une modification des plans de hauteurs, du coefficient de végétalisation, du plan de stationnement et la création d'un plan de détail. La modification concerne aussi la réduction d'une marge de recul le long du boulevard de Cleunay.
- La centralité de quartier : réduction sur la partie sud-ouest rue des Munitionnettes.

Justification

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Courrouze est couverte par un zonage opérationnel, sauf certains îlots non maîtrisés foncièrement. Les perspectives d'évolution foncière permettent de poursuivre l'aménagement sur deux secteurs :

- Le secteur Grande Prairie (au sud de la rue Jules Maniez, à proximité de l'école en cours de construction),
- Le site Euro-Shelter (au nord de la rue Jules Maniez).

Parallèlement, les délimitations du pôle de centralité doivent être revues en fonction de la programmation des opérations à venir.

Les caractéristiques de l'aménagement ayant évolué sur ces secteurs, l'orientation d'aménagement et de programmation par secteur sera modifiée (affectations).

Secteur Grande Prairie

Composé de 330 logements et d'équipements publics (pôle éducatif Simone Veil, Bing Bang Circus, Cartoucheries, Antipode), le secteur Grande Prairie s'insère dans un parc reliant la centralité de quartier à la Prévalaye en passant par le secteur Dominos.

Le quartier s'articule autour d'un axe mixte est-ouest reliant le pôle Courrouze à la rue de la Guibourgère. Un axe piétons plus confidentiel relie le pôle Courrouze au site des Cartoucheries en contrebas, le long du mur existant. Enfin l'accès motorisé au quartier est assuré par la rue des Munitionnettes. Des parcours nord-sud relient ces différents axes entre eux et permettent de les raccrocher à l'avenue Jules Maniez et d'assurer des connexions avec le secteur Euroshelter au nord.

Les formes urbaines sont diversifiées, comprenant des maisons de ville et des collectifs aux volumétries variées allant de R+4 à R+11. La programmation respecte les équilibres prévus par le Plan Local de l'Habitat.

Sur le plan environnemental, les objectifs énergétiques imposés pour ce programme sont l'obtention de la certification "NF Habitat HQE Courrouze 9 étoiles" avec un profil bas carbone reprenant les principes du référentiel E+C- de niveau E2C2, la production de 10% des consommations par énergie renouvelable et l'obtention du label bâtiment biosourcé.

Le travail de conception des programmes est en cours. Afin de permettre la poursuite du développement de la ZAC la Courrouze, la mise en œuvre opérationnelle du secteur Grande Prairie doit être engagée. Pour cela, il est nécessaire de classé les terrains acquis auprès du Ministère des Armées en UO1.

Secteur Euro-Shelter

Composé de 190 logements dont la programmation respecte les équilibres du PLH, et de locaux d'activités, le secteur Euro-Shelter constitue le dernier site de la partie rennaise de la ZAC la Courrouze à développer après le secteur Grande Prairie.

L'un des partis pris d'aménagement de ce secteur est la conservation des halles industrielles pré existantes afin de limiter l'impact carbone de l'opération. Des programmes de logements seront imbriqués dans certaines d'entre-elles et la plus importante (ES10) est destinée à accueillir un pôle d'entreprenariat collaboratif dédié à des acteurs issus du monde de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire. À cette fin, un plan de détail est créé pour autoriser la sous-destination Artisanat et Commerce de détail car ces acteurs économiques comportent une part de surface de vente.

Du fait de la conservation des halles du secteur Euro-Shelter, il est prévu de créer un parking de stationnement automobile en silo déporté permettant de répondre aux exigences en matière de stationnement avec un souci de mutualisation. Compte tenu de la conservation du patrimoine existant, le stationnement ne pourra pas être réalisé en sous-œuvre des bâtiments pour des raisons techniques et économiques. L'offre de stationnement du secteur sera donc assurée par un parking en silo mutualisé implanté à proximité de la "Fabrique". Pour cela, un périmètre est délimité pour exclure les normes de stationnement sur ce site. Elles devront être quantifiées dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC. Le dimensionnement de ce parc de stationnement devra prendre en compte les différentes affectations et les possibles mutualisations résultants des différents usages (logements, activités, équipements…).

Un ancien chemin de grue bordé de grand auvents sera le support d'un axe central piétons actif et structurera le quartier d'est en ouest. Cet espace constituera le maillon d'une continuité devant relier à terme la rue Roger Henri Guerrand et le secteur Euro-Shelter est, à un parc qui sera aménagé dans la pointe ouest à proximité du quartier de Cleunay.

En attendant l'aménagement définitif du site, une démarche d'urbanisme transitoire est envisagée par l'accueil d'activités dédiées à l'économie circulaire.

Ce grand site étant amené à être libéré par l'activité industrielle en place, il est proposé de modifier le zonage en UO1 en cohérence avec le reste de la ZAC afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de celle-ci.

Par ailleurs, la marge de recul le long du Boulevard de Cleunay est réduite au secteur UB1a en cohérence avec l'évolution du zonage opérationnel et aux réflexions urbaines sur le secteur.

Adaptation de la polarité de quartier

Un projet de lieu culturel est prévu dans la halle GP7 à proximité de la polarité de quartier. Ce bâtiment doit être totalement réhabilité. Considérant la spécificité de ce bâtiment il est proposé de le retirer de la polarité de quartier afin de complexifier son évolution (hauteur du rez-de-chaussée par exemple).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientation d'aménagement et programmation – Échelle intercommunale et métropolitaine - OAP La Courrouze
- Plan de zonage
- Plan thématique des Hauteurs
- Plan thématique de Coefficient de végétalisation
- Plan thématique de Stationnement
- Plan de détail : Site Les Halles en commun

E3. L'OAP Canal d'Ille et Rance/Foret

Localisation

L'ensemble du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à compléter la carte de l'OAP avec des "points de vue à préserver ou à valoriser".

Justification

La mention des points de vue à préserver ou à valoriser vise à maintenir la lecture du grand paysage depuis ces points de vue.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientation d'aménagement et programmation – Échelle intercommunale OAP – Canal d'Ille et Rance/Forêt – Carte

E4. L'OAP Vallée de Vilaine

Localisation

La modification concerne le secteur de la Vallée de la Vilaine et plus précisément le secteur de la Prévalaye situé au Nord du site de la Vallée de la Vilaine.

Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer les orientations de l'OAP Vallée de la Vilaine et les plans de zonage correspondants concernant les continuités piétons-cycles sur le secteur de la Prévalaye ainsi que le site de fonction de loisirs du MEM.

Justification

Le secteur de la Prévalaye est situé au sein de la Vallée de la Vilaine. Il constitue un site naturel majeur et structurant à l'échelle de la Ville de Rennes et de la métropole. Constitué d'un patrimoine bâti et végétal riche et diversifié, la Prévalaye représente un véritable écrin pour la biodiversité et participe du cadre de vie urbain des communes situés aux alentours notamment la Ville de Rennes. Le site de la Prévalaye abrite également des activités et équipements existants diverses qui s'inscrivent dans ce cadre paysager et naturel de qualité :

- Le centre de loisirs sur l'ancien site du Château de la Prévalaye,
- L'écocentre de la Taupinais
- La station d'épuration Beaurade au Nord du secteur en bord de Vilaine
- Des jardins familiaux
- Le secteur d'entrainement de la Piverdière du Stade Rennais

L'enjeu du site Vallée de la Vilaine réside dans sa valorisation et son aménagement. Méconnu du grand public, l'un des objectifs est de le rendre accessible à tous. Il s'agit de favoriser l'accès à la Vilaine et assurer son rayonnement, en renforçant les accroches avec les pôles urbains et la continuité des cheminements piétons/cycles afin d'obtenir un maillage cohérent sur l'ensemble du territoire.

Le site de la Prévalaye est aussi support d'usages diverses à pérenniser et à développer (activités loisirs de plein air, projets innovants en lien avec la vocation agricole et environnementale du site). C'est un site à fort potentiel touristique.

La modification vise à déplacer le "principe de continuité piétons/cycles à créer" situé entre la route de Sainte-Foix et le chemin de la Taupinais vers l'écocentre de la Taupinais en limite de terrain à l'ouest en cohérence avec les réflexions d'aménagement sur le secteur.

Sur le secteur du MEM, un symbole "Site potentiel pour le développement des fonctions de loisirs" a été rajouté pour signaliser cet équipement culturel en bordure de la Vilaine.

Conséquence sur le PLUi

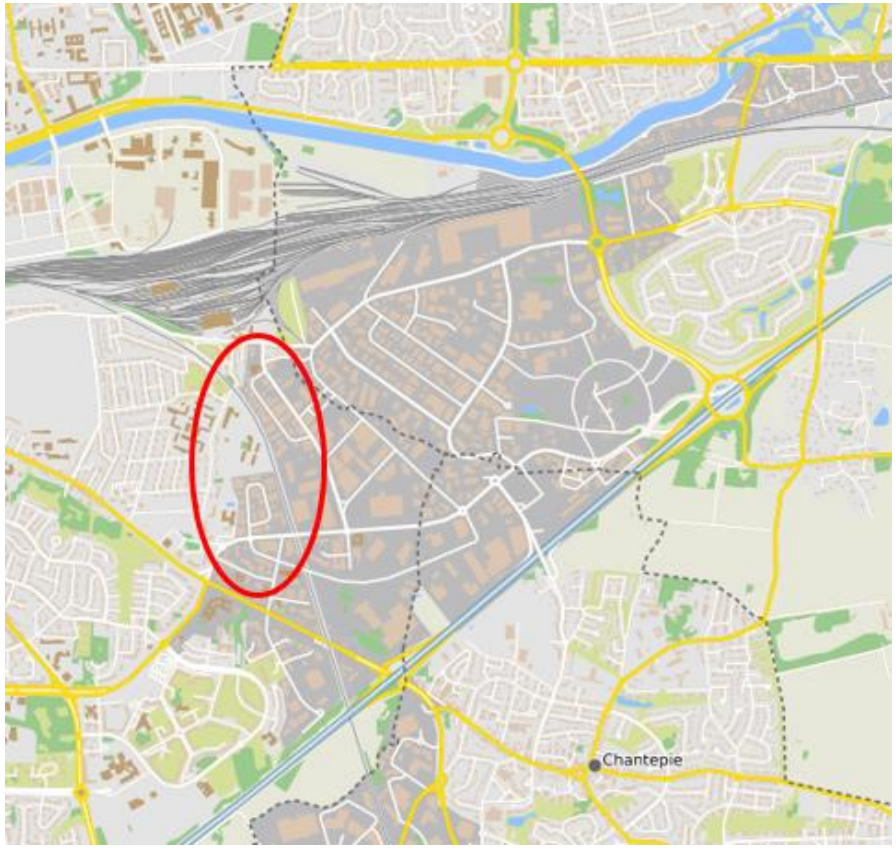
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Orientation d'aménagement et de programmation secteur à enjeux intercommunaux : Vallée de la Vilaine
- Plans de zonage

E5. Ecopôle sud-est

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans le sud-est de la Ville de Rennes sur le secteur entre la rue du Bignon, la rue de Noyer et l'avenue du Haut-Sancé.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UI1a actuel vers un zonage UI1c sur certains terrains au carrefour de la rue du Noyer et de la rue du Bignon.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est modifiée en conséquence par la création d'un principe de pôle de service.

La servitude de voierie V14 est prolongée jusqu'à l'avenue du Haut-Sancé.

Justification

Le sud-est de la Ville de Rennes est marqué par un paysage d'entre-deux, entre des tissus industriels et artisanaux anciens et étalés de part et d'autre de la voie ferrée, des tissus pavillonnaires datant des années 60 à 80 et des emprises foncières d'équipement collectifs. Cette dichotomie est accentuée par la coupure qu'induit la voie ferroviaire Rennes-Chateaubriand longeant cette partie Est de la ville du Cimetière de l'Est jusqu'à la Poterie.

Quelques secteurs peuvent faire l'objet d'une désaffectation, entrainant l'émergence de friches liées à l'enclavement produit par la voie ferrée.

C'est notamment le cas du secteur du Noyer en entrée Ouest de l'Ecopôle, qu'il est proposé de désenclaver depuis la rue Auguste Pavie par la création de liaison et une recomposition urbaine du secteur. Afin d'offrir la possibilité future d'un maillage viaire cohérent à ce désenclavement, la modification intègre une prolongation de la servitude de voierie V14 au plan de zonage sur le site de l'AFPA vers l'avenue du Haut-Sancé.

La restructuration urbaine des secteurs enclavés doit permettre de mieux les articuler avec les tissus urbains environnants en prenant en compte la présence de pôles de commerces et services et/ou d'équipements de proximité. Ces pôles sont souvent situés sur les entrées de l'Ecopôle.

Ainsi, la modification propose également de créer un pôle de service et d'autoriser la destination "restauration" sur le carrefour rue du Bignon/rue du Noyer afin de permettre aux entreprises et aux habitants du secteur d'accéder à de la restauration de proximité.

Le zonage UI1c répond à cette demande tout en préservant la vocation principale de la zone industrielle et artisanale sud-est. Cette modification permet de pérenniser les activités déjà en place.

Le plan de zonage et l'Orientation d'aménagement et de programmation intercommunale "Ecopôle Sud-Est" sont modifiés pour intégrer ces orientations.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage
- Plan de synthèse des zonages
- Orientation d'Aménagement et de Programmation intercommunale : Ecopôle Sud-Est
- Liste des servitudes de localisation

F. Les modifications du règlement littéral

Les modifications les plus significatives du règlement littéral concernent les 3 règles suivantes :

- Stationnement vélo : les normes ainsi que les exigences qualitatives sont renforcées ;
- Stationnement automobile : les ajustements concernent essentiellement les sujets d'autopartage et de mutualisation ;
- Clôtures : les règles sont ajustées pour mieux tenir compte du souhait des particuliers de préserver leur intimité tout en maintenant les objectifs initiaux de qualité paysagère, de biodiversité, de nature en ville, de respect du cycle naturel de l'eau et d'adaptation au changement climatique.

D'autres sujets existants sont ajustés sur certains aspects tels que les espaces extérieurs pour les logements et hébergements, les secteurs d'équilibre social de l'habitat, ...

Par ailleurs, après 2 ans d'application du règlement, la rédaction de certaines règles est clarifiée de manière à produire un document sans ambiguïté rédactionnelle et interprétative.

Les modifications sont présentées ci-après en respectant l'ordre des parties et chapitres du règlement littéral.

F1. Les modalités d'application du règlement : reconstruction à l'identique

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à clarifier l'application de la règle de reconstruction à l'identique dans les cas prévus par le code de l'urbanisme :

- Création d'une mention spécifique sur ce point dans le Titre I Modalités d'application du règlement en indiquant que la reconstruction à l'identique peut se faire dans les cas prévus par le code de l'urbanisme sans tenir compte du règlement du PLUi. Toutefois, les dispositions des plans de préventions des risques inondations (PPRi) s'appliquent si leur règlement l'impose.
- Suppression de la mention de reconstruction à l'identique dans les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol applicables à toutes les zones.

Justification

La modification vise à améliorer la compréhension de la règle et lever toute ambiguïté d'interprétation sans changer l'esprit de la règle approuvée lors de l'élaboration du PLUi.

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme prévoit : "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La rédaction du règlement du PLUi en vigueur manquait de clarté sur ce point. Les reconstructions à l'identique ne sont pas interdites mais dans les règles d'implantation et de hauteur des constructions applicables à toutes les zones, il est indiqué que seules les reconstructions à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de hauteur.

La présente modification vise à autoriser la reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont fait l'objet d'une autorisation de construire quel que soit le motif de la destruction ou de la démolition et de respecter un délai de 10 ans. Très peu de cas sont concernés mais cette possibilité s'avère utile en cas de destruction par un sinistre ou lors de travaux dans le cadre d'un chantier de réhabilitation ou encore pour une démolition liée à une malfaçon dans le cadre de la garantie décennale. Toutefois, si un plan de prévention des risques inondation applicable sur le territoire métropolitain en dispose autrement, il conviendra de respecter ledit document comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral

F2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités des zones 2AU

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à :

4. Clarifier la rédaction des destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées en précisant que :
   a. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux correspondent aux Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour le fonctionnement des réseaux ou services urbains
   b. Le statut des voiries et stationnement qui doit être public.
5. Autoriser la réalisation de jardins familiaux et/ou partagés en encadrant la construction en hauteur et emprise au sol

Justification

Les zones 2AU sont inconstructibles par nature. Leur urbanisation nécessite une procédure de modification voire de révision du PLUi dans certains cas. Toutefois, les aménagements qui ne remettent pas en cause le caractère agricole ou naturel de la zone ou son aménagement futur sont autorisés.

1. La rédaction actuelle comporte 2 items quasiment identiques liés aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement. Il est donc proposé de les regrouper tout en clarifiant la sous-destination concernée qui correspond à celle des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition qu'ils soient liés au fonctionnement des différents réseaux ou services urbains. La règle est inchangée ; la rédaction est désormais plus claire.
2. Autoriser la réalisation de jardins familiaux et jardins partagés relevant de la sous-destination Équipement d'intérêt collectif : cet usage des sols est actuellement interdit en zone 2AU. Or, il s'avère qu'il n'est pas incompatible avec la vocation actuelle de ces zones agricole ou naturelles ou leur vocation future d'urbanisation. Ces jardins sont regroupés sous l'appellation "jardins collectifs" pour laquelle une définition est intégrée au règlement. Les constructions nécessaires à ces jardins (abris de jardins) sont encadrées en emprise au sol et en hauteur (voir fiche F36 Règles spécifiques aux zones 2AU ci-après).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Règlement littéral

F3. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités des zones A, N et NP et leurs secteurs

Localisation

Tous les terrains classés en zones A, N, NP et leurs secteurs sont concernés.

Présentation de la modification

La modification consiste d'une part à clarifier certaines règles sans en changer le sens et, d'autre part, à apporter des modifications sur certains sujets.

Les clarifications qui ne changement pas le sens des règles concernent :

1. La reformulation des constructions, ouvrages, travaux ou utilisations des sols interdits en complément dans les zones A, N et NP
2. Dans les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations des sols autorisés en complément dans les zones A et N et dans les zones NP
   a. Une phrase en doublon qu'il convient de supprimer au début du paragraphe "En complément dans les zones A et N" et au début du paragraphe "En complément dans les zones NP"
   b. La mention de la possibilité de réaliser les constructions et aménagements prévus dans les marges de reculs définies au titre de l'art. L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme dans les zones A, N et NP
3. Les conditions de création de logements par changement de destination :
   a. Reformulation de la condition d'emprise au sol dans le cas de création de plusieurs logements
   b. Correction d'une erreur de rédaction concernant la condition de distance par rapport aux bâtiments agricoles
   c. Ajout des installations agricoles (fosses, fumière, silo, …) dans les conditions de distance
4. Les annexes des logements existants dans les zones A, N et NP :
   a. Pour leur création par changement de destination, rappel que cela ne peut concerner que des bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou protégés au titre des Monuments historiques
   b. Pour les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher, rappel que le risque incendie doit être couvert conformément au règlement départemental.
5. La correction d'une incohérence dans les conditions pour autoriser des activités d'hébergement hôtelier et touristique dans les zones A et N
6. La précision que les Équipements d'intérêt collectif et services publics en zones A, N, NP et dans le secteur Ne sont réalisables par construction nouvelle, extension ou changement de destination
7. Corriger une incohérence dans les conditions de changement de destination des constructions dans les STECAL Ai et Ni : la condition de confortement d'une activité existante ne s'applique que dans le cas d'une extension de construction.

Les modifications des règles sont les suivantes :

1. Autoriser les affouillements et exhaussement des sols qui participent à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques dans les zones A, N et NP.
2. Fixer des conditions pour la réalisation d'abris pour animaux ou pour le fourrage dans les zones NP.
3. Faciliter la création de logements par changement de destination des constructions dont la destination initiale de logement a évolué dans le temps (ex : manoirs et châteaux transformés en bureaux) sous condition de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades, rythme des ouvertures, décors, …etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et sous réserve de créer des logements respectant une double orientation d'au minimum 120 m² de surface de plancher chacun.

4. Fixer des conditions pour les parcs de production photovoltaïque dans les zones A, N et NP
5. Secteurs Ne :
   a. Autoriser les extensions des logements existants sous les mêmes conditions que dans les zones A et N
   b. Autoriser les parcs de production photovoltaïque par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets
6. Secteur Nc : Autoriser le stockage de matériaux inertes en complément de l'activités de traitement des matériaux inerte qui y est déjà autorisée.
7. Créer un nouveau type de STECAL dédié aux activités autorisées sur un site d'exploitation agricole (STECAL Aa) autorisant uniquement :
   - Exploitation agricole et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
   - Industrie, Entrepôt, Bureaux et Artisanat et commerce de détail à condition d'être lié à la transformation de produits agricoles issus d'une production locale
   - Autres équipements recevant du public uniquement s'il s'agit de jardins familiaux.

L'emprise au sol pour le site du Petit Chapelais à Chavagne y est limitée à 650 m².

8. Créer un nouveau type de STECAL dédié aux activités de distribution d'énergie (STECAL Aen) autorisant uniquement les sous-destinations suivantes :
   - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'intégration paysagère
   - Artisanat & Commerce de détail, Commerce de gros, Industrie et Entrepôt à condition d'être lié au fonctionnement de services de réseaux ou services urbains

L'emprise au sol sur le site de la Talmousière à Montgermont y est limitée à 100 m².

9. Autoriser les logements adaptés à l'accueil des gens du voyage dans les STECAL Ng et Ag sous condition d'être conforme à la vocation du STECAL et de respect d'une condition de distance de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes et installations (fosse, fumière, silo, …)

Justification

Les clarifications

Les clarifications des règles proposées visent à faciliter leur compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation. Il s'agit d'améliorer le règlement pour faciliter sa compréhension et son application sans changer l'esprit de la règle approuvée lors de l'élaboration du PLUi.

Les clarifications qui ne changement pas le sens des règles concernent :

1. La reformulation des constructions, ouvrages, travaux ou utilisations des sols interdits en complément dans les zones A, N et NP : il s'agit d'améliorer la rédaction pour ne pas laisser entendre que toutes les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations des sols qui seraient compatibles avec une activité agricole sont possibles ce qui serait contraire aux dispositions du code de l'urbanisme qui fixe un principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles sauf exceptions limitativement énumérées. La nouvelle rédaction indique clairement que tout est interdit sauf ce qui est autorisé sous conditions.
2. Dans les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations des sols autorisés en complément dans les zones A et N et dans les zones NP
   a. Une phrase en doublon qu'il convient de supprimer. La phrase : "Pour les nouvelles constructions, extension et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées éventuellement sous condition, déclinées par zone et secteur dans les tableaux ci-après" étant déjà écrite au paragraphe "Dans toutes les zones".
   b. La mention de la possibilité de réaliser les constructions et aménagements prévus dans les marges de reculs définies au titre de l'art. L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme dans les zones A, N et NP : cette disposition s'applique

indépendamment de sa présence car les règles graphiques l'emportent sur les règles littérales. Toutefois, son ajout permet de lever toute ambiguïté d'interprétation.

3. Les conditions de création de logements par changement de destination :

a. Reformulation de la condition d'emprise au sol dans le cas de création de plusieurs logements : la règle n'est pas modifiée mais clarifiée pour les deux cas de figure possibles. Si l'emprise au sol du bâtiment est inférieure à 300 m², alors il est possible de réaliser un seul logement car dans cette emprise, il n'y a pas deux tranches complètes de 150 m², et ce même si un logement de moins de 150 m² d'emprise au sol existait déjà à la date d'approbation du PLUi de 2019. En revanche, si l'emprise au sol du bâtiment est supérieure ou égale à 300 m², alors il est possible de créer un ou plusieurs nouveaux logements dès lors que leur emprise au sol est de 150 m² minimum chacun et ce, quelle que soit l'emprise au sol du ou des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019. Cette règle vise à limiter le nombre de nouveaux logements en campagne dans l'objectif de préserver les espaces agricoles et naturels.

b. Correction d'une erreur de rédaction concernant la condition de distance par rapport aux bâtiments agricoles. Dans les zones A, N et NP, le changement de destination est possible pour créer un logement sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives. L'une d'elle est liée à la distance par rapport à un bâtiment agricole en activité ou, si l'activité a cessé depuis peu (3 ans). Ce qui veut dire qu'à plus de 100m d'un bâtiment agricole, la condition est remplie que le bâtiment agricole soit en activité ou non. À moins de 100 m en revanche, pour créer un logement par changement de destination, il faut que l'activité agricole ait cessée depuis au moins 3 ans. Il convient donc de corriger cette coquille de rédaction. Seuls les agriculteurs en activité peuvent réaliser un gîte correspondant au prolongement de leur activité à moins de 100 m des bâtiments de leur exploitation.

c. Ajout des installations agricoles (fosses, fumières, silos, …) dans les conditions de distance : au regard des règles de réciprocité prévues à l'article L 111-3 du Code rural, les conditions de distance appliquées aux bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions occupées par des tiers s'appliquent selon le même niveau d'exigence aux constructions, extensions et changement de destination des constructions à usage non agricole. Cette distance est fixée à 100 m au PLUi par rapport aux bâtiments ou annexes agricoles. La modification vient préciser que les installations agricoles telles que les fosses, fumières, silos par exemple (liste non exhaustive) sont également concernées. Cette clarification vise à limiter les ambiguïtés d'interprétation de la règle dans les zones A, N, NP, secteurs Ne, Nl et Al, Ng et Ag.

4. Les annexes des logements existants dans les zones A, N et NP :

a. Pour leur création par changement de destination, il est rappelé que cela ne peut concerner que des bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou protégés au titre des Monuments historiques. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les bâtiments qui peuvent changer de destination doivent être identifiés au règlement graphique. Au PLUi, les changements de destination ne concernent que les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou protégés au titre des Monuments historiques. Il convient donc de l'indiquer au règlement pour lever toute ambigüité d'interprétation.

b. Pour les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher, rappel que le risque incendie doit être couvert conformément au règlement départemental. Cette disposition s'applique qu'elle soit écrite ou non au règlement du PLUi. Afin de faciliter la compréhension des règles applicables, cette mention est ajoutée au règlement du PLUi.

5. La correction d'une incohérence dans les conditions pour autoriser des activités d'hébergement hôtelier et touristique dans les zones A et N. En effet, lors de l'arrêt du projet de PLUi, la construction neuve était autorisée à condition notamment qu'elle corresponde au seul besoin de fonctionnement des campings à la ferme (sanitaires, locaux techniques). Suite à l'avis du Préfet indiquant que ce type de construction n'est pas rendu possible par le code de l'urbanisme en zone A et N, la règle a été modifiée pour l'approbation du PLUi en oubliant de supprimer cette mention. Il est donc nécessaire de la supprimer.

6. La précision que les Équipements d'intérêt collectif et services publics en zones A, N, NP et dans le secteur Ne sont réalisables par construction nouvelle, extension ou

changement de destination. Cette précision est apportée afin de lever toute ambigüité d'interprétation.

7. Corriger une incohérence dans les conditions de changement de destination des constructions dans les STECAL Ai et Ni. L'une des conditions est de conforter une activité existante dans le cas d'une extension de la construction. Il convient de supprimer une incohérence liée au cas d'un changement de destination qui est également autorisé. Or, il n'est pas possible d'appliquer la condition de confortement d'une activité existante en cas de changement de destination.

Les modifications des règles se justifient pour les raisons suivantes :

1. Autoriser les affouillements et exhaussement des sols qui participent à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques dans les zones A, N et NP. Il s'agit d'autoriser les déblais et remblais qui participent à limitation du débit des cours d'eau dont les incidences sont positives dans la gestion des crues et la qualité de l'eau.
2. Fixer des conditions pour la réalisation d'abris pour animaux ou pour le fourrage dans les zones NP. Il s'agit de fixer au minimum les mêmes conditions que dans les zones A et N : ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et Respect de la topographie du site. Une condition supplémentaire est ajoutée pour renforcer la préservation des continuités écologiques dans ces zones naturelles renforcées : Ne pas perturber les connexions écologiques existantes.
3. Faciliter la création de logements par changement de destination des constructions dont la destination initiale de logement a évolué dans le temps (ex : manoirs et châteaux transformés en bureaux) : pour les manoirs et châteaux identifiées au PBIL ou Monument historique qui ont par exemple été transformés en bureaux, une souplesse est accordée pour faciliter leur retour à la destination logement en rendant possible la création de plusieurs logements. C'est pourquoi la règle de changement de destination est exprimée en surface de plancher en raison de leur surface habitable importante sur plusieurs niveaux. Des conditions de respect des dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades, rythme des ouvertures, décors, …etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et l'obligation de créer des logements respectant une double orientation avec une surface minimale de plancher permet de limiter le nombre de nouveaux logements en campagne tout en favorisant l'entretien et le maintien de ces édifices patrimoniaux.

   L'esprit de la règle en campagne est de limiter le nombre de logements mais en même temps de maintenir le patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ce qui suppose de rendre possible de nouveaux usages. Il est donc possible de créer du logement dans tout le volume existant d'un PBIL. L'emprise au sol permet ici de limiter le nombre de logements. Il semble utile d'adapter le règlement pour faciliter la création de logements par changement de destination des manoirs et châteaux identifiées au PBIL ou Monument historique dont la surface habitable est importante, notamment parce qu'ils comportent souvent plusieurs niveaux. En effet, la règle actuelle d'1 logement maximum par 150 m² d'emprise au sol est adaptée aux longères caractéristiques du territoire métropolitain, car construites à rez-de-chaussée avec éventuellement un seul étage et/ou des combles.
4. Fixer des conditions pour les parcs de production photovoltaïques dans les zones A, N et NP : Afin de limiter la consommation des espaces agronaturels, une condition de respect de l'article L.194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est introduite dans le cas de réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol. Cette dernière ne doit pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique. L'installation ne doit pas non plus être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Ces conditions renforcent l'objectif de privilégier l'activité agricole et la préservation des espaces agricoles et naturels.
5. Secteurs Ne :
   a. Autoriser les extensions des logements existants sous les mêmes conditions que dans les zones A et N. Dans le secteur Ne dédié aux parcs, coulées vertes, quelques logements sont existants. La modification leur permettra de réaliser des extensions dans les mêmes conditions que dans la zone N. Cet assouplissement ne remet pas en cause la vocation de ces secteurs. Il permet simplement de gérer l'évolution du bâti existant.

b. Autoriser les parcs de production photovoltaïque en recommandant l'installation de ces dispositifs en toiture des constructions ou sur des espaces peu favorables à l'activité agricole. Ils sont toutefois possibles sur tous les terrains classés en secteur Ne.

6. Secteur Nc : Autoriser le stockage de matériaux inertes en complément de l'activités de traitement des matériaux inerte qui y est déjà autorisée.

Les déchets inertes ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune réaction physique ou chimique. Enfin, ils ne détériorent pas d'autres matières en contact de manière préjudiciable à l'environnement ou à la santé humaine. Ils sont principalement des déchets minéraux produits par l'activité de construction (pierre, béton, tuiles, briques, déblais, vitrages…). Il semble donc cohérent, pour les secteurs Nc, peu nombreux, d'autoriser le stockage de déchets inertes alors même que leur traitement y est possible.

7. Créer un nouveau type de STECAL dédié aux activités autorisées sur un site d'exploitation agricole : STECAL Aa. En compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Rennes, ce nouveau type de de STECAL Agriculture dédié aux exploitations agricoles qui souhaiteraient développer d'autres projets sur leur site d'exploitation qui ne peuvent pas être considérés comme le prolongement de l'activité agricole existante. Ce type d'activités est toutefois encadré en intégrant une condition de transformation de produits agricoles issus d'une production locale afin d'éviter de créer des micro zones d'activités en campagne. L'emprise au sol réalisable vise à limiter la capacité d'accueil de ce type de STECAL.

8. Créer un nouveau type de STECAL dédié aux activités à la distribution d'énergie. Un dépôt de bus de transport urbains collectifs existant est historiquement implanté en campagne. L'application de la loi du 17/08/2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte impose le renouvellement minimum de 50% du parc des bus depuis le 1er janvier 2020 puis en totalité à partir du 1er janvier 2025, par des bus à faibles émissions de gaz à effet de serre. Ce parc étant renouvelé en gaz naturel pour véhicule (GNV), il devient nécessaire de développer une station d'approvisionnement en GNV pour les bus sur ce site afin de limiter les déplacements pour aller s'approvisionner. Il pourra également approvisionner d'autres véhicules. C'est pourquoi, la création d'un STECAL est nécessaire pour les besoins d'approvisionnement en énergie. Ce type de STECAL répond à l'orientation n°2 du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole qui vise à développer un réseau de station d'approvisionnement en GNV et à l'action n°17 du Plan de déplacements urbains de Rennes Métropole dont les objectifs sont de développer une flotte de bus 100% propre. L'emprise au sol réalisable vise à limiter la capacité d'accueil de ce type de STECAL.

9. Autoriser les logements adaptés à l'accueil des gens du voyage dans les STECAL Ng et Ag tels que prévus par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et de respecter une distance par rapport aux bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes dans le but de conforter l'activité agricole.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Règlement littéral

F4. Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités des zones d'activités UI1, UI2, UO2 et UO4

Localisation

Tous les terrains classés dans les différents secteurs de la zone UI1 et la zone UI2 sont concernés.

Présentation de la modification

La modification consiste d'une part à clarifier certaines règles sans en changer le sens et, d'autre part, à apporter des modifications sur certains sujets.

Les clarifications qui ne changement pas le sens des règles concernent :

1. Dans les zones UI1, la reformulation de la possibilité de réaliser des constructions comportant une mixité fonctionnelle des sous-destinations autorisées avec une part d'activités de service avec accueil de clientèle dans les secteurs UI1a et UI1b et/ou une part de Bureaux en deçà de 500 m² de surface de plancher dans tous les secteurs UI1
2. Dans les UI2, UO2 et UO4, la précision que la surface de plancher autorisée pour la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" s'applique à chaque cellule commerciale

Les modifications des règles sont les suivantes :

1. Autoriser les Bureaux entre 500 et 3000 m² de surface de plancher dans les pôles de service classés en zone UI1f sous condition cumulative que les bureaux soient intégrés dans la même construction que l'autre sous-destination autorisée dans la zone et que le rez-de-chaussée comporte en tout ou partie une autre sous-destination autorisée dans la zone
2. Créer une zone UI1i dédiée aux activités industrielles avec la possibilité d'y réaliser des constructions relevant de la sous-destination Artisanat et commerce de détail à condition d'être lié au fonctionnement des services urbains (ex : stations-service de distribution d'énergie)
3. Créer une zone UI1j dédiée préférentiellement à la sous-destination Industrie centré sur les filières du bâtiment et de la mobilité durable dans le but de répondre aux spécificités du pôle d'excellence industrielle du site de La Janais.

Justification

Les clarifications des règles proposées visent à faciliter leur compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation. Il s'agit d'améliorer le règlement pour faciliter sa compréhension et son application sans changer l'esprit de la règle approuvée lors de l'élaboration du PLUi.

Les clarifications qui ne changement pas le sens des règles concernent :

1. Dans les zones UI1a et UI1b qui sont préférentiellement dédiées aux activités productives (industrie, entrepôts) et au commerce de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les bureaux en deçà de 500 m² de surface de plancher sont autorisées sous conditions cumulatives dans le but de limiter la mutation de ces zones vers des parcs d'activités tertiaires. L'objectif dans ces zones est de maintenir la vocation d'accueil des activités difficiles à implanter en centre-ville ou dans les quartiers résidentiels en raison par exemple des nuisances qu'elles génèrent ou du volume des constructions concernées.

   La reformulation de la règle vise à lever toute ambiguïté d'interprétation : elle s'applique aux constructions mais pas aux locaux accessoires. Ainsi, dans ces zones :

   - Chaque construction autorisée dans tous les secteurs de la zone UI1 (Entrepôt, industrie et d'autres selon les zones) peut faire l'objet d'un projet de mixité fonctionnelle avec des bureaux si ces derniers respectent les conditions cumulatives : surface de plancher des bureaux inférieure à celle de l'autre sous-destination dans la limite de 500 m² et réalisation dans le même volume de construction. Dans ce cas, le projet comprend 2 sous-destinations distinctes. Par exemple, une entreprise relevant de la sous-

destination Entrepôt peut réaliser des bureaux indépendants de son activité sur maximum 500 m² de surface de plancher pour accueillir d'autres entreprises dès lors que les conditions sont respectées (surface de plancher moins importante que celle de l'entrepôt et réalisation des bureaux au sein de la même construction).

- Chaque construction autorisée dans les secteurs UI1a et UI1b (Entrepôt, industrie et d'autres selon les zones) peut également faire l'objet d'un projet de mixité fonctionnelle avec des activités de service dans le respect des conditions cumulatives : surface de plancher des activités de service inférieure à celle de l'autre sous-destination et réalisation dans le même volume de construction. Dans ce cas, le projet comprend 2 sous-destinations distinctes.

Ces règles visent à favoriser la densification des zones d'activités dans le but de limiter la création de nouveaux parcs d'activité tertiaire. Des compléments dans les justifications du rapport de présentation sont apportés pour expliquer que cette règle ne s'applique pas à l'accessoire mais aux projets de construction comportant une mixité fonctionnelle.

Les constructions autorisées dans tous les secteurs de la zone UI1 peuvent par ailleurs, comporter un local accessoire répondant à la définition du PLUi (notamment le caractère indissociable du fonctionnement de la construction principale). Cette partie accessoire est alors considérée comme relevant de la même sous-destination que le principal dont elle dépend conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme.

2. Dans les zones UI2, UO2 et UO4, il s'agit de préciser que la surface de plancher autorisée pour la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" s'applique à chaque cellule commerciale et non à chaque construction. Cette précision est compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Rennes en matière de commerce.

Les modifications proposées concernent les règles suivantes :

1. Autoriser la sous-destination Bureaux sous condition dans les pôles de service (zone UI1f) :
   Les zones UI1f correspondent aux pôles de service situés dans les parcs d'activités industriels pour permettre l'installation de restaurants et activités de services, facilitant ainsi leur accès pour les salariés de ces parcs d'activités. La sous-destination Bureaux y est déjà autorisée en deçà de 500 m² de surface de plancher comme dans toutes les zones UI1 sous conditions de mixité fonctionnelle.
   La modification consiste à autoriser les bureaux entre 500 et 3000 m² de surface de plancher dès lors que le rez-de-chaussée comporte une autre sous-destination autorisée dans la zone (restaurant, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
   Les critères de taille minimum et maximum ont pour objectif de rendre possible la programmation de bureaux en évitant 2 écueils :

   - Voir s'y implanter de trop petites unités de bureaux qui doivent trouver prioritairement place dans les centralités (par exemple : office notarial, professions libérales, etc.) d'où le seuil de 500 m² et sous réserve de réalisation d'un programme de mixité fonctionnelle
   - Voir s'y implanter de trop grandes unités de bureaux qui dénatureraient la vocation première des parcs d'activités industriels et artisanaux ; d'où la limite supérieure à 3000 m² maximum.

   Cette mesure permettra de réaliser des petits plots de bureaux dans les zones d'activités industrielles et artisanales sans toutefois créer de nouveau parc tertiaire. L'objectif est de favoriser la densité dans les parcs d'activités par l'ajout de cette programmation tertiaire qui va dans le sens d'une limitation de la consommation foncière.

2. Créer une zone UI1i :

La sous-destination Artisanat et commerce de détail est interdite dans les secteurs de la zone UI1 afin d'éviter un phénomène de mutation latente des zones d'activités vers des zones commerciales en raison de leur attractivité notamment liée aux prix du foncier.

Cette disposition qui traduit les orientations du SCoT du Pays de Rennes en matière de commerce, empêche certaines activités d'ouvrir au public. Par exemple une station de distribution de gaz naturel réalisée en zone d'activité au plus proche d'un dépôt de bus du réseau de transport urbain ne peut pas être ouverte au public. Dans le cas d'alimentation des bus du service public de transport urbain, les ouvrages et constructions relèvent de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

mais pour permettre aux véhicules individuels de se fournir dans cette même station, sa destination relève de l'Artisanat et commerce de détail.

Pour autoriser ce type de projet, un nouveau secteur de la zone UI1 est créé. Ce secteur dénommé UI1i est préférentiellement dédié aux activités productives et commerces de gros dans lequel sont admis les ouvrages et constructions relevant de la sous-destination Artisanat et commerce de détail à condition d'être lié au fonctionnement des services urbains.

Ce zonage est appliqué sur la frange sud de la zone industrielle de la Janais (secteur du Bois Noir) sur Chartres de Bretagne.

3. Créer une zone UI1j :

La Janais est un site historique de l'industrie française, qui produit depuis des dizaines d'années des automobiles. Suite à la réorganisation spatiale de l'activité, le site de La Janais connait une libération foncière importante et est, par conséquent, devenu un enjeu de renouvellement économique fort pour la métropole rennaise. Afin de préserver l'héritage industriel, Rennes Métropole a saisi cette opportunité pour créer un Pôle d'Excellence Industrielle, à l'articulation de la transition écologique et du développement de l'industrie : deux filières majeures y sont développées autour de l'écoconstruction et des mobilités décarbonées. Avec son fort potentiel de densification, du fait de l'envergure des fonciers disponibles, le site de la Janais permet de réaffirmer un objectif de réindustrialisation du territoire, porteuse de transition écologique de l'industrie.

C'est pourquoi, une nouvelle zone UI1j est dédiée à la sous-destination Industrie dans le but de répondre aux spécificités du pôle d'excellence industrielle du site de La Janais centré sur les filières du bâtiment et de la mobilité durable. Les constructions relevant de la sous-destination Industrie y sont donc autorisées sans condition ; les Entrepôts sont possibles sous condition d'être directement lié à la vocation de la zone ; les Bureaux sont admis sous réserve de respecter des conditions cumulatives de mixité fonctionnelle en étant intégrés à la même construction et de surface moins importante que l'autre sous-destination autorisée dans la zone. Ces dispositions visent à répondre aux attendus du projet de Pôle d'excellence industrielle tout en favorisant la densification sur le site dans un objectif de limitation de la consommation foncière.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Règlement littéral

F5. Légende du règlement graphique : Marges de recul applicables le long des autres voies

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

La modification consiste à préciser que les extensions des constructions existantes sont autorisées uniquement dans les zones UGI, 1AUGI, A et N et leurs secteurs et NP.

Pour les constructions d'annexes, l'écriture est améliorée, la règle s'appliquant aux mêmes zones.

Justification

Ces marges de recul précisent un ordonnancement souhaité ou confortent un alignement effectif du bâti dans les tissus existants. Elles indiquent une obligation de recul au-delà de cette marge et relèvent globalement de motifs architecturaux et paysagers. Les constructions et installations y sont interdites sauf exceptions listées de manière exhaustive. Parmi cette liste, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans toutes les zones sans réduire le retrait existant et la construction neuve d'annexes est possible dans les zones UGI; A, N, NP et leurs secteurs uniquement.

En campagne, dans les zones A, N, NP et leurs secteurs, ces marges de recul sont utilisées notamment pour limiter l'implantation de nouvelles constructions trop proches de certaines voies structurantes comportant éventuellement un trafic important. Les motifs de cette disposition sont les suivants : recul pour limiter les impacts dans le paysage et anticipation d'un élargissement potentiel de l'infrastructure pour intégrer les différents modes de mobilité. Toutefois, la possibilité d'étendre les constructions existantes partiellement ou totalement dans ces marges de recul est maintenue tout comme la construction neuve d'annexes démontables ou de constructions et mobiliers liés à la découverte des sites en raison de leur réversibilité et faible impact dans le paysage.

En revanche, dans les zones urbaines, cette disposition conforte un ordonnancement effectif du bâti dans les tissus existants ou vise à en créer un nouveau. Elle relève de motifs architecturaux et paysagers. La réalisation d'annexes y est déjà interdite et il est aussi nécessaire de supprimer la possibilité de réaliser des extensions afin de garantir le maintien ou la création du nouvel ordonnancement souhaité à l'exception des zones d'équipements de loisirs UGI et 1AUGI pour lesquels les motifs architecturaux et paysagers ne sont pas nécessaires.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F6. Légende du règlement graphique : Linéaire commercial

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

Dans les linéaires commerciaux renforcés, la modification consiste à permettre à une construction existante relevant de la sous-destination Artisanat et commerce de détail de changer de destination vers la sous-destination Restauration.

Le terme "activités existantes" est remplacé par "construction existante" pour clarifier la règle.

Justification

À l'intérieur des périmètres de centralité, des linéaires commerciaux peuvent être inscrits au règlement graphique le long des voies afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services ou autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires existants au rez-de-chaussée des constructions de premier rang.

Deux types de linéaire commercial sont définis pour encadrer les destinations des constructions et les hauteurs des rez-de-chaussée en cas de changement de destination et de construction neuve.

Concernant les linéaires commerciaux renforcés, d'une part, la rédaction est clarifiée pour lever toute ambiguïté d'interprétation en remplaçant la notion "d'activités existantes" par le terme de "constructions existantes". Ainsi, une construction existante est concernée par la règle indépendamment de savoir si le commerce était en activité au moment de l'approbation du PLUi de 2019.

D'autre part, les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de commerce de détail en restaurant sont autorisés considérant que cette activité participe autant à l'animation des centres-villes que les commerces.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F7. Légende du règlement graphique : Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE)

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

Il s'agit uniquement de clarifier l'écriture de la règle pour préciser que ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions, ouvrages ou travaux dont la liste n'est pas modifiée.

Justification

Cet ajout ne modifie pas la règle existante. Elle vise à lever toute ambigüité d'interprétation en complétant l'effet de cette disposition graphique afin de préciser que ces espaces sont inconstructibles par nature. Seuls y sont autorisés certaines constructions, ouvrages ou travaux dont la liste n'est pas modifiée.

Comme pour les Espaces boisés classés (EBC), cette trame lorsqu'elle est appliquée sur des arbres isolés ou constituant un alignement (haie par exemple), est appliquée sur des arbres existants à la date d'approbation du PLUi qui a créé cette protection. Il convient d'apporter cette précision au Rapport de présentation dans le Tome 5 qui justifie les règles.

Conséquence sur le PLUi

Ces ajustements fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F8. Légende du règlement graphique : Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

Deux ajustements ne modifiant pas le sens de la règle sont apportées :

1. Les effets de la disposition sont précisés selon le symbole dessiné au règlement graphique :
    - Symbole ponctuel : la plantation d'un arbre est exigée
    - Symbole linéaire : la plantation d'arbres structurants le paysage, accompagnés ou non d'une strate arbustive en fonction du contexte urbain et paysager, est exigé
    - Symbole surfacique : l'espace doit être végétalisé et doit comporter des plantations participant à la composition paysagère d'ensemble
2. La possibilité de réaliser des accès y compris automobile à un terrain et des éléments architecturaux en saillie de construction (pour les balcons, à partir du 1er niveau au-dessus du rez-de-chaussée en cohérence avec les plantations envisagées) qui était sous-entendue est précisée.

Justification

Ces ajouts visent à lever toute ambigüité d'interprétation. Ils ne modifient pas l'esprit de la règle.

Conséquence sur le PLUi

Ces ajustements fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F9. Légende du règlement graphique : zones humides et cours d'eau

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

L'évolution des règles porte sur plusieurs points :

- Le règlement littéral du PLUi est mis en adéquation avec les dispositions des SAGE en vigueur sur le territoire (SAGE Vilaine et Sage Rance Frémur) et traduit dans le règlement graphique. Les modifications du document sont les suivantes :
  - Traduction règlementaire distincte de chaque SAGE dans le respect de leur propre règlement (reprise du SAGE Vilaine donc intégration du bassin versant de la Seiche, reprise du SAGE Rance Frémur).
  - Distinction du règlement graphique (plans de zonage) et des annexes Zones Humides et Cours d'Eau) entre le périmètre du SAGE Vilaine (avec bassin versant de la Seiche) et celui du SAGE Rance Frémur.
  - Ajustement du règlement littéral sur celui du SAGE Vilaine en vigueur (application de l'article 1er du SAGE Vilaine sur l'application du seuil de 1000m², lisibilité de la règle, mise en conformité de la liste des exceptions permettant compensation sur celles du SAGE Vilaine.
- La mise à jour des derniers inventaires des cours d'eau du bassin versant sur les territoires de Rennes Métropole en adaptant l'annexe Zones humides et cours d'eau.

Justification

Le règlement du SAGE s'appliquant à l'administration et aux tiers, sur un régime de conformité (ce qui signifie qu'une décision administrative ou un acte individuel doit être identique en tout point à la règle) il s'agit de lever ce point en ajustant la liste des exceptions du règlement du PLUi sur celle définie par l'article 1 du SAGE Vilaine intitulé "Protéger les zones humides de la destruction". Cela implique une retranscription à l'identique.

Le bassin versant de la Seiche étant situé dans le SAGE Vilaine, il convient d'ajuster l'application de ce dernier défini sur l'article 1er du SAGE, soit une application à partir de 1000 m² à tout le périmètre du SAGE Vilaine y compris le bassin versant de la Seiche.

La Commission Locale de l'Eau ayant validé le 21 juin 2021 les derniers inventaires de cours d'eau du bassin versant, sur le secteur de Rennes Métropole, le PLUi prend en compte la disposition 16 ("Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme") du SAGE Vilaine en mettant à jour ces inventaires des cours d'eau dans l'annexe Zones Humides et Cours d'Eau du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5 Explication des choix retenus
- Règlement littéral
- Règlement graphique : légende des plans de zonage
- Annexe PLUi : Zones Humides et Cours d'Eau

F10. Légende du règlement graphique : Secteur de performance énergétique renforcé

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte la nouvelle réglementation thermique nationale (RE 2020) qui entre en vigueur à partir de 2022.

Justification

Le PLUi en vigueur définit, selon l'article L151-21 du Code de l'Urbanisme, des périmètres dans lesquels la performance énergétique des constructions doit être supérieure à la réglementation nationale : il s'agit des Secteurs de Performances Énergétiques Renforcés. Ainsi, 4 niveaux de SPE ont été définis pour les logements et les bureaux ; les niveaux SEP1 à SPE3 font l'objet d'exigences en terme de réduction du niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire par rapport à la RT 2012, le niveau 4 correspond au niveau "Passif".

Or, si la RT 2012 était bien la réglementation nationale en vigueur lors de l'élaboration du PLUi, elle est remplacée en 2022 par une nouvelle réglementation : la RE 2020. Il s'avère donc nécessaire de redéfinir les SPE au regard de cette nouvelle norme.

Ainsi :

- Les niveaux SPE1 et SPE2 apparaissent moins performants que la RE 2020 ; ils sont donc supprimés du PLUi
- Le niveau SPE3 apparait proche de la RE 2020 tout en étant légèrement supérieur et s'applique à des secteurs opérationnels en cours de mise en œuvre ; il est donc conservé pour permettre l'achèvement de ces secteurs dans les conditions initialement prévues.
- Un nouveau niveau SPE4 est créé avec une exigence de réduction des besoins bioclimatiques de 10% par rapport à la RE 2020.
- Le niveau "Passif" est conservé mais devient le niveau SPE5.

Les SPE existants sont donc renumérotés quand cela s'avère nécessaire en cohérence avec la nouvelle définition des niveaux de performance.

Ainsi :

- Les secteurs situés à Rennes dans la ZAC Armorique et à Vezin-le-Coquet (haute-rivière) conserve le niveau SPE3 ;
- Le secteur Brasserie Saint-Hélier à rennes passe d'un niveau SPE4 à un niveau SPE3 ;
- Les secteurs situés à Acigné (le Botrel), Ilôt de l'Octroi et Lorient Saint-Brieuc à Rennes passent d'un niveau SPE4 à un niveau SPE5.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5 Explication des choix retenus
- Règlement littéral
- Règlement graphique : Plan de zonage

F11. Légende du règlement graphique : Ensemble urbain patrimonial et guides de recommandations

Localisation

Tous les terrains impactés par les dispositions graphiques suivantes sont concernés :

- Ensemble urbain patrimonial : Composition urbaine ou architecturale ou Séquence urbaine
- Périmètres concernés par un guide de recommandations

Présentation de la modification

Il s'agit uniquement d'ajustements de forme :

- Ensemble urbain patrimonial : leur dénomination en secteur rural est précisée par la notion d'"ensembles ruraux"
- Guides de recommandation patrimoniaux ; la liste des guides est insérée dans la présentation de la disposition

Justification

Les compléments apportés sont des clarifications de forme qui ne modifient pas les règles applicables sur ces secteurs.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F12. Légende du règlement graphique : Axe métro et secteur de nécessité de service

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

La modification consiste simplement à améliorer la présentation de la disposition avec la ligne b du métro.

Justification

La présentation de la disposition est améliorée notamment en intégrant la 2e ligne de métro pour faciliter sa compréhension. Les effets de cette règle graphique sont inchangés. Les emprises des lignes du métro et des ouvrages annexes et les périmètres de préservation sont identifiés au règlement graphique.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral

F13. Légende du règlement graphique : Secteurs de constructibilité limitée

Localisation

Tous les terrains impactés par cette disposition graphique sont concernés.

Présentation de la modification

La modification consiste à :

1. Mettre à jour la liste des périmètres concernés
2. Reformuler l'écriture des effets de cette trame sans en changer le sens : il est précisé que les seuils fixés sont cumulatifs (emprise au sol et surface de plancher) et que la norme de l'emprise au sol possible correspond à l'emprise au sol créée.

Justification

La liste des périmètres concernés est mise à jour avec les modifications, suppressions ou créations apportées à certains périmètres dans le cadre de la présente procédure de modification. Leur justification est également mise à jour (voir les modifications applicables par commune).

La reformulation des effets de la règle vise à améliorer leur compréhension pour lever toute ambiguïté d'interprétation. Le sens de la règle est inchangé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F14. Légende du règlement graphique : Mixité sociale

Localisation

Tous les terrains comportant les dispositions graphiques suivantes sont concernés :

- Emplacements réservés pour programme de logements sur la Ville de Rennes
- Secteur d'équilibre social de l'habitat de la Ville de Rennes
- Secteur de mixité sociale sur les communes de Rennes Métropole hors Ville de Rennes

Présentation de la modification

La modification consiste à :

1. Clarifier et ajuster l'écriture règlementaire de la disposition "emplacements réservés pour programme de logement social" :
   a. Adapter la terminologie employée entre "terrains", "parcelles" et "programmes"
   b. Permettre la possibilité de réaliser des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale dans les cas 1, 2 et 3
2. Adapter les dispositions relatives au secteurs d'équilibre social de l'habitat
   a. Faire évoluer le seuil d'application de la disposition de 15 à 5 logements
   b. Préciser que la disposition ne s'applique par sur certains secteurs car faisant l'objet d'une programmation mixte de logements liés à un conventionnement PLH et/ou précisée dans une OAP de quartier
   c. Actualiser la disposition à l'éventail des produits logements régulés en locatif et en accession
   d. En zone B, ouvrir la disposition au locatif social
   e. En zone A et B, supprimer la condition de localisation en S1 et S2 du stationnement pour les projets d'hébergement
   f. Adapter la disposition dans les cas particuliers de projet réhabilitation, rénovation énergétique, extension et changement de destination des bâtiments existants
   g. Retrait sur le plan graphique de certaines zone UO1 non couvertes par la disposition
   h. Préciser que des règles spécifiques sont applicables non pas en toute zone UG mais en secteurs UG1a et UG2a définis graphiquement
   i. Supprimer la couche ZAC figurée sur les plans réglementaires

Justification

Ces dispositions réglementaires ont pour objectif de répondre à une meilleure répartition de l'offre de logements aidés sur la métropole rennaise. Aussi à l'épreuve de leur utilisation, d'évolutions législatives ou de contexte, des adaptations s'imposent pour maintenir le cap visé.

Les adaptations peuvent être littérales et/ou graphiques.

1. Emplacements réservés pour programme de logements

L'écriture actuelle de la disposition utilise parfois de manière inadaptée et indifférenciée les terminologies "terrain", "parcelle" ou "projet". Afin d'éviter toute ambiguïté dans l'application de la règle et d'éventuelles incompréhensions tant par les porteurs de projet qu'au moment de l'instruction, certains termes sont rectifiés pour utiliser chacun d'eux à bon escient.

Dans le cas 1, la disposition impose un minimum de 30% de logement locatif social qui peut se substituer par de l'accession sociale si pas de cage d'escalier complète possible de locatif social. Cette problématique de gestion ne se posant plus dans la pratique des bailleurs, la disposition évolue ainsi ouvrant aux 2 produits (locatif social et accession sociale) :

- Soit dans le cas 1 : 30% mini PLUS/PLAi et/ou accession sociale à la place de 30% mini PLUS/PLAi ou 30% accession sociale si pas de cage d'escalier possible en locatif social)

Dans les cas 2 et 3, la disposition impose un minimum de logement locatif social et un minimum d'accession sociale. La condition cumulative stricte des 2 produits rend parfois l'application compliquée et trop peu souple face à certaines situations. Il est donc préféré un seuil minimum ouvrant aux 2 produits (locatif social et accession sociale) :

- Soit dans le cas 2 : 40% mini PLUS/PLAi et/ou accession sociale à la place de 30% mini PLUS/PLAi et 10% accession sociale)
- Soit dans le cas 3 : 50% mini (PLUS/PLAi et/ou accession sociale) à la place de 30% mini PLUS/PLAi et 20% accession sociale).

Pour résumé, cette disposition s'appliquera selon les modalités suivantes :

Parcelle grevée par un Emplacement Réservé pour programme de Logement (sur la ville de Rennes)	
Cas 1 Superficie ≥ 600 m² et ≤ 1 000 m²	Situation 1 : minimum **30%** de locatif social PLUS-PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS) Situation 2 : en cas de regroupement foncier (ratio 75 m² de SP pour 100 m² de surface du terrain grevé)
Cas 2 Superficie > 1 000 m² et ≤ 1 500 m²	Situation 1 : minimum **40%** locatif social PLUS-PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS) Situation 2 : en cas de regroupement foncier (ratio 100 m² de SP pour 100 m² de surface du terrain grevé)
Cas 3 Superficie > 1 500 m²	Minimum 50% locatif social PLUS-PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS)
La part restante peut couvrir tout autre produit logement. Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération.	

Il est rappelé qu'un certain nombre de choix (répartition des logements locatif social - accession aidée), dans le respect des taux édictés, sont discutés notamment au moment des rendez-vous d'opportunité et/ou dans le cadre des instances métropolitaines et communales dédiées.

2. Secteur d'équilibre social de l'habitat

L'évolution essentielle porte sur l'abaissement du seuil de 15 à 5 logements pour tout projet situé en secteur d'équilibre social de l'habitat. Cette disposition s'applique depuis quelques années à tout projet à partir du seuil de 15 logements en zonage UA, UB, UD, UC1 et UO1 là où la constructibilité est notable. D'une part, il a été constaté que de nombreux programmes de construction échappent à cette règle en limitant les projets à 14 logements et d'autre part que les études conduites dans le cadre de la révision du PLH en cours pointent un besoin de plus en plus prégnant de logements sociaux sur le territoire. Aussi, le seuil de 15 logements est rapporté à un seuil de 5 logements afin de favoriser la mixité sociale sur un plus large panel de programmes immobiliers et de proposer une offre d'habitat plus diversifiée encore y compris sur de "petits programmes collectifs". Cet abaissement du seuil amorce à terme un renforcement et une généralisation des dispositifs réglementaires du PLUI en faveur de la mixité sociale dans toutes les communes de la métropole, en accompagnement des orientations du futur Programme Local de l'Habitat 2023-2028.

Les réflexions menées dans le cadre de la révision du PLH et la disparition prochaine de certains produits comme le "Pinel régulé", conduisent à actualiser la palette des produits logements régulés en locatif comme en accession. Ainsi en zone B et C, les logements en accession maitrisée sont remplacés par les produits en accession régulée et en zone B, les produits intermédiaires de type PLS et les produits "Pinel régulé" sont remplacés par les produits en locatif régulé.

La suppression de la trame "Zone d'Aménagement Concerté" est effectuée pour éviter toute confusion sur l'application de la disposition. Néanmoins la disposition continue à ne pas s'appliquer en secteur de ZAC sauf en secteur d'initiative privée. Cela induit une adaptation de la cartographie "plan mixité sociale n°3".

Dans ces secteurs d'équilibre social de l'habitat des zones A et B, les projets d'hébergement, en substitution à une programmation de logements aidés, doivent comprendre un minimum de 30 % de produits logements sociaux à loyer intermédiaire PLS s'ils sont situés en secteur S1 ou S2 du règlement de stationnement. La localisation spécifique en secteur S1 ou S2 correspondant à des secteurs où l'offre de transports en commun est très performante. La règle évolue pour rendre possible ce type de projet d'hébergement dans tous les secteurs couverts par la disposition indépendamment de sa localisation en secteur de stationnement dans la mesure où l'offre de transports en commun est partout sur la ville de rennes à un niveau de performance élevé et où l'offre sera progressivement très performante avec la seconde ligne de métro et à plus long terme le tram-bus.

En zone B correspondant aux abords des quartiers prioritaires de la politique de ville dans un périmètre de 300m, la disposition qui ne concernait que l'accession sociale intègre désormais aussi le locatif social, sans changement du taux.

Certains projets sont soumis à des règles spécifiques de mixité de produits logements définis dans des OAP de quartier. En conséquence les dispositions réglementaire du secteur d'équilibre social de l'habitat ne s'y appliquent pas.

Dans le tableau de synthèse, il est précisé que les dispositions s'appliquent dans les secteurs définis graphiquement sauf cas particuliers mentionnés. Aussi par exemple certaines zones UO1 ne sont pas couvertes par la disposition.

Par ailleurs sont dispensés de la disposition, les hébergements liés directement aux besoins des établissements considérés.

Pour résumé, cette disposition s'appliquera selon les modalités suivantes :

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur d'équilibre social de l'habitat
Dispositions appliquées sur les zones UA, UB, UC1, UD et UO pour toutes constructions nouvelles
Sont exclus les périmètres opérationnels de ZAC et certains secteurs de projets mixtes faisant l'objet de conventionnement PLH ou précisés dans des OAP.</th></tr>
<tr><th>Zone A
Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville et aux abords</th><th>Zone B
Aux abords (1) des quartiers prioritaires de la politique de ville dans un périmètre (300m)</th><th>Zone C
Dans les quartiers prioritaires de la politique de ville</th></tr>
<tr><td>5 à 50 logements inclus
Minimum 20% d'accession sociale (OFS/BRS) et ou locatif social (PLUS-PLAi)
ou
Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum 30 % de produits logements sociaux à loyer intermédiaire PLS
Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes</td><td>5 à 50 logements inclus
Minimum 20 % d'accession sociale (OFS/BRS)
et/ou locatif social (PLUS – PLAi)</td><td rowspan="2">À partir de 5 logements
Minimum 30% en accession régulée</td></tr>
<tr><td>51 logements et plus
Minimum 25% d'accession sociale (OFS/BRS) et ou locatif social (PLUS-PLAi)
ou
Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum 40 % de produits logements sociaux à loyer intermédiaire PLS
Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes</td><td>51 logements et plus
Minimum 20% d'accession sociale (OFS/BRS) et/ou locatif social (PLUS – PLAi)
et
Minimum 10% d'accession régulée ou en locatif régulé si le projet comprend un programme d'hébergement</td></tr>
<tr><td colspan="3">La part restante peut couvrir tout autre produit logement.
Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération.</td></tr>
</table>

Afin de prendre en compte certaines situations complexes (présence d'éléments de patrimoine…) et de soutenir les projets d'isolation énergétique (de copropriétés par exemple), il est précisé que la disposition ne s'applique pas dans les cas de réhabilitation, rénovation énergétique, extension et changement de destination des bâtiments existants. Il est également spécifié que si la construction existante comporte des logements, ceux-ci peuvent être comptabilisés dans les besoins de la disposition.

Afin de réduire les ambiguïtés d'application de la règle de mixité en zone UG (vocation d'équipement d'intérêt général), il est précisé qu'elle ne s'applique que dans les secteurs UG1a et UG2a définis graphiquement.

Il est rappelé qu'un certain nombre de choix (répartition des logements locatif social - accession aidée ; logements aidés - projet d'hébergement), dans le respect des taux édictés, sont discutés notamment au moment des rendez-vous d'opportunité et/ou dans le cadre des instances métropolitaines et communales dédiées.

3. Secteur de mixité sociale

Comme en secteur d'équilibre social de l'habitat, la suppression de la trame "Zone d'aménagement Concerté" est effectuée pour éviter toute confusion sur l'application de la disposition. Néanmoins la disposition continue à ne pas s'appliquer en secteur de ZAC sauf en secteur d'initiative privée. Cela induit une adaptation de la cartographie "plan mixité sociale n°2".

De la même manière qu'en secteur d'équilibre social de l'habitat, il est procédé à une actualisation de la gamme des produits logements régulés en locatif ou en accession.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral
- Règlement graphique : Plans thématiques de Mixité sociale

F15. Légende du règlement graphique : Affaissement et tassement des sols, Effondrements liés aux carrières souterraines, retrait-gonflement des sols argileux

Localisation

Tous les terrains impactés par les dispositions graphiques suivantes sont concernés :

- Affaissement et tassement des sols
- Effondrements liés aux carrières souterraines
- Retrait gonflement des argiles

Présentation de la modification

La modification consiste à harmoniser les dispositions concernant les extensions des constructions existantes et la création d'annexes dans ces 3 types d'aléas identifiés au plan thématique "D-2-2-5-2 Mouvements de terrain" du règlement graphique.

Ainsi, il s'agit d'adapter les dispositions :

- Affaissement et tassement des sols : autoriser les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol
- Effondrements liés aux carrières souterraines : autoriser les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et la construction d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (contre 9 m² actuellement)
- Retrait gonflement des argiles : autoriser la construction d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol

Justification

Au sein de ces aléas, certains périmètres sont inconstructibles en raison du risque encouru et d'autres sont constructibles dès lors qu'une étude géotechnique détermine l'aptitude des sols à recevoir une construction.

Dans les périmètres constructibles sous réserve d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires, des dérogations sont prévues pour certains dans le cas d'extension des constructions existantes ou de la création d'annexes.

La modification consiste à harmoniser l'écriture règlementaire pour les 3 types d'aléas : les créations d'annexes ou d'extension de constructions existantes sont autorisées mais dispensées d'étude géotechniques en deçà de 2 0m² d'emprise au sol. Au-delà, les études sont nécessaires.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- OAP métropolitaine-Santé-Climat-Énergie
- Règlement littéral

F16. Règles littérales applicables à toutes les zones : Implantation des constructions

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à clarifier l'écriture de certaines règles sans en modifier le sens et à modifier quelques règles applicables à toutes les zones.

Les clarifications de règles concernent :

1. L'ajout de l'isolation par l'extérieur à la liste des cas non soumis aux règles d'implantation
2. La suppression de la liste des règles alternatives du cas de réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers, …)

Les modifications proposées sont les suivantes :

1. Ne pas appliquer la règle d'implantation le long des voies ayant une emprise inférieure à 6 m de large pour les projets d'ensemble
2. Encadrer la règle alternative permettant d'autoriser ou imposer une implantation différente de celle prévue dans la zone pour assurer l'implantation ou l'extension en continuité des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain contigu sans réduire le retrait existant en précisant qu'elle ne peut se faire qu'au maximum sur 2 côtés.

Justification

Les clarifications des règles visent à faciliter la compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation. Elles se justifient de la manière suivante :

1. L'ajout de l'isolation par l'extérieur à la liste des cas non soumis aux règles d'implantation :

L'article "5.1 Isolation par l'extérieur" permet déjà une isolation par l'extérieur des constructions existantes au-delà des règles d'implantation de chaque zone. La modification consiste à faire un renvoi à cette disposition dans la liste des cas qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation pour une meilleure lisibilité de la règle.

2. La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers, …) :

Ces édicules techniques font partie des éléments techniques en saillie de construction. Ces derniers étant déjà listés dans les cas non soumis aux règles d'implantation, ce rappel dans les règles alternatives est inutile.

Les modifications proposées se justifient de la manière suivante :

Ne pas appliquer la règle d'implantation le long des voies ayant une emprise inférieure à 6 m de large pour les projets d'ensemble :

1. La règle en vigueur permet de maintenir une implantation bâtie en recul des voies étroites pour aérer le tissu urbain en limitant l'effet d'étroitesse afin de concilier constructibilité sur petit terrain et qualité paysagère des rues étroites. Cette disposition est utile sur les voies anciennes mais elle n'est pas pertinente sur les voies nouvelles étroites, volontairement créées dans le cadre d'une opération d'ensemble en limitant leur emprise. Il convient donc de ne pas imposer l'application de la règle de recul supplémentaire dans ce cas particulier des opérations d'ensemble.
2. Encadrer la règle alternative permettant d'autoriser ou d'imposer une implantation différente de celle prévue dans la zone pour assurer l'implantation ou l'extension en continuité des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain contigu sans réduire le retrait existant en précisant qu'elle ne peut se faire qu'au maximum sur 2 côtés :

Cette précision permet de limiter les cas d'utilisation de cette règle afin de concilier la possibilité de faire évoluer le bâti existant sans trop déroger aux règles d'implantations de la zone pour les constructions nouvelles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F17. Règles littérales applicables à toutes les zones : Hauteur des constructions

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à clarifier l'écriture de certaines règles sans en modifier le sens et à modifier quelques règles applicables à toutes les zones.

Les clarifications de règles concernent :

1. L'ajout de l'isolation par l'extérieur à la liste des cas non soumis aux règles de hauteur
2. La précision que sur certains plans de détail, des règles de hauteur peuvent être définies
3. Le remplacement des termes "rues " par "voie et/ou emprise ouverte au public"
4. La précision que le couvrement des étages courants sans sommet est possible, s'il ne crée pas de surface de plancher comme c'est déjà le cas pour le couvrement des étages partiels et des attiques.
5. Suppression de la phrase : "Pour les destinations autres que l'habitation, la hauteur maximale doit s'inscrire dans le gabarit général du secteur."
6. Constructions annexes : préciser le calcul en cas de voie ou terrain en pente.

Les modifications consistent à :

1. Concernant les rez-de-chaussée :
   a. Préciser que la hauteur du rez-de-chaussée fixée à 3,5 m minimum ne s'applique que dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de la voie et/ou emprise ouverte au public.
   b. Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies, donner la possibilité de réaliser la hauteur minimale du rez-de-chaussée de 3,5 m minimum sur une seule voie ou emprise ouverte au public
2. Concernant les sur-hauteurs sommets des constructions :
   a. Préciser les combinaisons possibles : un comble et un attique mais pas un étage partiel avec un comble ou un attique
   b. Interdire de cumuler un sommet et une sur-hauteur sur un même niveau et augmenter l'emprise possible de la sur-hauteur. Cette modification suppose de modifier le schéma illustrant les sur-hauteurs.
   c. Préciser que le calcul de l'étage partiel se fait hors balcons et terrasses. Les loggias sont prises en compte dans le calcul. Le schéma illustrant l'étage partiel est modifié en ce sens.
3. Hauteur des constructions annexes :
   a. En zone urbaine, assouplir la règle de hauteur des annexes situées en limite séparative en supprimant le gabarit à 45° partant à 2,5 m au-dessus du terrain
   b. En campagne, dans les zones A, N et leurs secteurs, encadrer la hauteur des annexes implantée en limite séparative par l'application d'un gabarit à 45° partant à 3 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb des limites séparatives.

Justification

Les clarifications des règles visent à faciliter la compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation. Elles se justifient de la manière suivante :

1. L'ajout de l'isolation par l'extérieur à la liste des cas non soumis aux règles de hauteur :

L'article "5.1 Isolation par l'extérieur" permet déjà une isolation par l'extérieur des constructions existantes au-delà des règles de hauteur de chaque zone. La modification consiste à faire un renvoi à cette disposition dans la liste des cas qui ne sont pas soumis aux règles de hauteur des constructions pour une meilleure lisibilité de la règle.

2. La précision que sur certains plans de détail, des règles de hauteur peuvent être définies :

Il s'agit de lever toute ambiguïté d'interprétation de la règle dans les zones U et AU. Comme le prévoit le point 7 du Titre I Modalités d'application du règlement, dans le cas de règles contradictoires entre le règlement littéral et le règlement graphique, ces dernières prévalent.

3. Le remplacement des termes "rues " par "voie et/ou emprise ouverte au public"

Le remplacement des termes "rues " par "voie et/ou emprise ouverte au public" permet d'être cohérent avec la terminologie qui fait l'objet d'une définition spécifique.

4. La précision que le couvrement des étages courants sans sommet est possible, s'il ne crée pas de surface de plancher comme c'est déjà le cas pour le couvrement des étages partiels et des attiques.

Le couvrement des étages partiels et des attiques est déjà possible s'ils ne créent pas de surface de plancher. La modification consiste à élargir cette disposition aux étages courants sans sommet. Cette disposition apporte de la diversité architecturale sans créer de capacité de construction supplémentaire.

5. Suppression de la phrase : "Pour les destinations autres que l'habitation, la hauteur maximale doit s'inscrire dans le gabarit général du secteur".

Cette règle est inutile car les règles de hauteur ne sont pas fixées en fonction du gabarit et elles s'appliquent à toute les constructions quelle que soit leur destination. Elle est donc supprimée.

6. Constructions annexes : le calcul de la hauteur des annexes est clarifié dans le cas d'un terrain ou d'une voie en pente en précisant que l'annexe est divisée en section de 10 m de long. La côte de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle. Cette clarification vise à limiter les ambiguïtés d'interprétation.

Les modifications proposées se justifient de la manière suivante :

1. Concernant les rez-de-chaussée :

   a. Préciser que la hauteur du rez-de-chaussée fixée à 3,5 m minimum ne s'applique que dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de la voie et/ou emprise ouverte au public.

Cette disposition de hauteur minimale des rez-de-chaussée s'applique dans les secteurs où une animation commerciale est existante ou recherchée. Elle vise à favoriser l'implantation de commerces ou activités pour lesquelles les hauteurs classiques réalisées pour le logement ne sont pas suffisantes. Même si le rez-de-chaussée est occupé dans un premier temps par des logements, cette règle permet de rendre possible facilement leur transformation en commerce ou activités. Cependant, il n'est pas nécessaire que cette disposition soit appliquée en intérieur d'îlot. L'effet étant recherché le long des voies, la modification prévoit son application dans une bande de 20 m calculée à partir de l'alignement.

   b. Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies, donner la possibilité de réaliser la hauteur minimale du rez-de-chaussée de 3,5 m minimum sur une seule voie ou emprise ouverte au public

Le PLUi en vigueur prévoit une possibilité de n'appliquer la règle minimale du rez-de-chaussée que sur une des voies pour les terrains d'angle. Cette disposition est étendue à tous les terrains aspectés sur plusieurs voies (terrains situés sur plusieurs voies, terrain d'angle, terrain formant un îlot) car l'objectif est le même : favoriser l'implantation de commerces et activités sans pour autant l'imposer à un même projet sur toutes les voies.

2. Concernant les sommets des constructions :

   a. Préciser que les combinaisons possibles : un comble et un attique mais pas un étage partiel avec un comble ou un attique

La modification vise à préciser qu'il est possible de réaliser un sommet composé soit d'un comble, soit d'un attique, soit d'une combinaison comble + attique, soit un étage partiel dont la forme architecturale est libre. Le comble et l'attique correspondent à une forme architecturale précise définie par le PLUi de manière à offrir les mêmes capacités de construction. L'objectif de l'étage partiel qui, utilisé seul, permet d'offrir les mêmes capacités de construction que le comble ou l'attique est de permettre une alternative afin de favoriser plus de diversité architecturale. Sa combinaison avec un comble ou un attique n'est donc pas adaptée puisqu'elle offre plus de droits à construire.

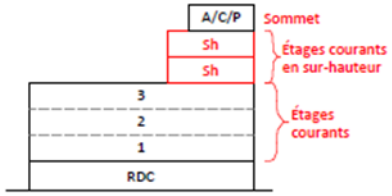
   b. Interdire de cumuler un sommet et une sur-hauteur sur un même niveau et augmenter l'emprise possible de la sur-hauteur.

L'application des sur-hauteurs est une possibilité offerte pour diversifier l'architecture dans certaines zones de Rennes. À l'usage, il s'avère que son utilisation en complément du

sommet sur un même niveau revient quasiment à autoriser un étage courant supplémentaire. Or, le sommet a pour objectif de coiffer le dernier niveau de la construction ; il ne doit pas s'appliquer sur le même niveau qu'une sur-hauteur. Par voie de conséquence, l'emprise possible de la sur-hauteur est légèrement augmentée passant de 25% de l'emprise au sol de la construction située dans la bande d'implantation à 35% afin de proposer quasiment les mêmes capacités qu'un étage partiel sans en favoriser l'un plus que l'autre. Cette modification vise à diversifier les formes architecturales des constructions en offrant diverses possibilités à examiner au regard de la configuration du site et de chaque projet.

Le schéma illustratif est ajusté au regard de cette évolution.

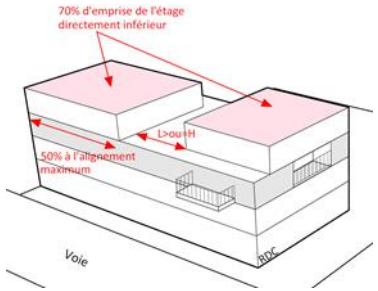
Exemple de Sur hauteur – Illustration :



c. Préciser que le calcul de l'étage partiel se fait hors balcons et terrasses.

L'étage partiel peut être réalisé sur une surface maximum de 70% de l'emprise de l'étage courant directement inférieur. Pour le calcul, la modification consiste à préciser que les loggias sont prises en compte car ce sont des parties de construction en retrait de la façade. En revanche, les balcons et loggias qui par définition débordent de la façade de la construction ne sont pas intégrés au calcul de l'étage partiel. L'étage partiel est une forme de sommet dont la forme est plus libre qu'une attique ou un comble, l'objectif étant de d'offrir une diversité architecturale sur la base de droits à construire quasiment équivalents. Le schéma illustrant l'étage partiel est modifié en ce sens.

Sommet défini par un étage partiel – Illustration :



3. Hauteur des constructions annexes :

a. En zone urbaine, assouplir la règle de hauteur des annexes situées en limite séparative en supprimant le gabarit à 45° partant à 2,5 m au-dessus du terrain :

Dans les zones urbaines, hors zone UA (centre-ville imbriqué) et UI (zones d'activités), la hauteur des annexes est limitée à 3 m. Lorsqu'elles sont situées en limite séparative, un gabarit à 45° partant à 2,5 m du sol avait pour objectif de limiter les impacts visuels et la perte d'ensoleillement sur le terrain voisin. Or, il s'avère que cette disposition a des effets non souhaités car elle ne permet pas d'implanter une annexe avec une toiture à double pente (le faîtage dépasse 2,5 m dans ce cas) et lorsqu'elle est mono pente, l'écoulement des eaux pluviales se fait naturellement en direction du terrain voisin et non sur la propriété. Les carports ne sont pas réalisables non plus en limite séparative car la hauteur de 2,5 m est insuffisante. Cette disposition s'avère bloquante sur les petits terrains. La suppression du gabarit en limite séparative permet de supprimer ces effets non recherchés. La règle de hauteur maximale fixée à 3 m est maintenue. Un mode de calcul est précisé dans le cas d'une voie ou d'un terrain en pente.

b. En campagne, dans les zones A, N et leurs secteurs, encadrer la hauteur des annexes implantée en limite séparative par l'application d'un gabarit à 45° partant à 3 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb des limites séparatives.

La construction d'annexes aux logements existants dans les zones A et N et leurs secteurs est autorisée jusqu'à 5 m de hauteur. À l'usage, cette hauteur mérite d'être limitée en limite

séparative par un gabarit pour éviter dans ces secteurs agronaturels des murs de 5 m de haut.

La hauteur maximale de 5 m n'est donc pas changée. La modification consiste uniquement à fixer une règle de gabarit lorsque l'annexe est implantée en limite séparative dans le but d'améliorer l'intégration paysagère des annexes en limitant les impacts visuels sur les terrains voisins.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F18. Règles littérales applicables à toutes les zones : Emprise au sol des constructions

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à

1. Ajouter l'isolation par l'extérieur à la liste des cas non soumis aux règles d'emprise au sol.
2. Soumettre les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet aux règles d'emprise au sol.

Justification

1. Ajouter l'isolation par l'extérieur à la liste des cas non soumis aux règles d'emprise au sol.

L'article "5.1 Isolation par l'extérieur" est modifié par la présente procédure pour permettre une isolation par l'extérieur des constructions existantes au-delà des règles d'emprise au sol de chaque zone. La modification consiste à faire un renvoi à cette disposition dans la liste des cas qui ne sont pas soumis aux règles de hauteur des constructions pour une meilleure lisibilité de la règle.

2. Soumettre les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet aux règles d'emprise au sol

Il s'agit également de soumettre les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet aux règles d'emprise au sol car ces éléments entrent dans le calcul de l'emprise au sol d'une construction (ex : oriel, bow window). Il s'agit d'assurer la cohérence avec la définition de l'emprise au sol.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F19. Règles littérales applicables à toutes les zones : Qualité architecturale des constructions

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à illustrer certaines règles sans en modifier le sens et à modifier quelques règles applicables à toutes les zones.

Les clarifications de règles concernent :

1. Façades/Traitement des rez-de-chaussée : préciser que la recherche des vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelles ou des cœurs d'îlots se fait lorsque l'usage le permet.
2. Toitures : intégrer des schémas illustratifs de la règle de longueur des lucarnes et préciser que la règle s'applique pour chaque pan de la toiture et que le calcul se fait à partir de la longueur médiane du pan considéré.

La modification consiste à :

1. Façades / Matériaux : intégrer une règle qualitative indiquant que les matériaux et la couleur des façades doivent être en harmonie avec ceux des constructions voisines
2. Façades : balcons, loggias, terrasses :
   a. Logements : imposer l'accès à un espace extérieur privatif pour chaque logement dans le cas de constructions à partir d'une hauteur H ≥ R+2+C/A/P (correspond à des immeubles collectifs) d'une surface minimale de 4 m² calculé sur la base d'une largeur minimale d'1,60 m par côté accessible depuis au moins une des pièces de vie ou la cuisine. Une souplesse de la surface minimale et/ou des dimensions est introduite pour 10% maximum du nombre total de logements. Dans ce cas, un espace extérieur commun est imposé d'une surface minimum de 6 m² multiplié par le nombre total de logement. Des schémas illustrant la règle sont intégrés.
   b. Hébergements : imposer l'accès à un espace extérieur privatif de 3 m² minimum de surface (par chambre et/ou logement) et/ou un espace extérieur commun d'une surface minimum de 4 m² par chambre et/ou logement.
3. Préciser que les abris de jardins collectifs (jardins familiaux et jardins partagés) sont réalisés majoritairement en matériaux naturels

Justification

Les clarifications des règles visent à faciliter la compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation. Elles se justifient de la manière suivante :

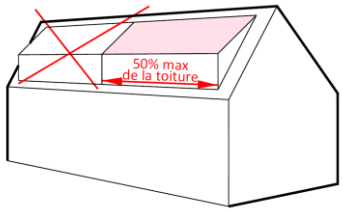
1. Façades/Traitement des rez-de-chaussée :

Il s'agit de préciser que la recherche des vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelles ou des cœurs d'îlots se fait en lien avec les usages. Par exemple, la réalisation d'un porche ou l'aménagement de stationnement en surface permettent de gérer les transparences recherchées.

2. Toitures : intégrer un schéma illustratif de la règle de longueur des lucarnes

La règle relative aux lucarnes n'est pas modifiée. Il s'agit d'intégrer un schéma illustratif et de préciser le mode de calcul pour éviter toute ambiguïté d'interprétation.

Longueur lucarne – Illustration :



Les modifications proposées se justifient de la manière suivante :

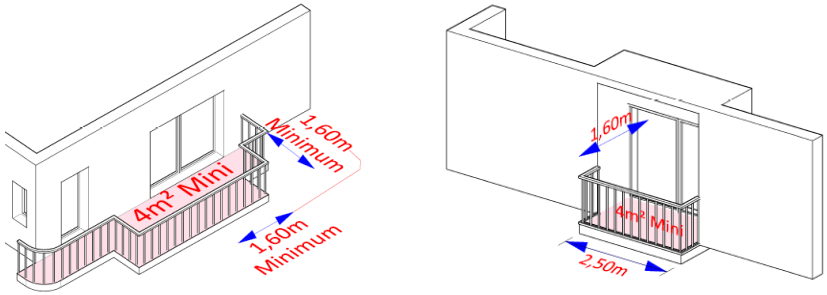
1. Façades / Matériaux :

L'ajout d'une règle qualitative indiquant que les matériaux et la couleur des façades doivent être en harmonie avec ceux des constructions voisines en terme de surface des façades et de leur impact dans la rue ou le quartier, …. Dans le même esprit de la règle existante pour un ravalement, cette disposition vise à assurer une bonne intégration urbaine du projet dans son contexte urbain et paysager.

2. Façades : balcons, loggias, terrasses :

   a. Logements : imposer l'accès à un espace extérieur privatif pour chaque logement dans le cas de constructions à partir d'une hauteur H ≥ R+2+C/A/P d'une surface minimale de 4 m² calculé sur la base d'une largeur minimale d'1,60 m par côté accessible depuis au moins une des pièces de vie ou la cuisine. Une souplesse de la surface minimale et/ou des dimensions est introduite pour 10% maximum du nombre total de logements. Dans ce cas, un espace extérieur commun est imposé d'une surface minimum de 6 m² multiplié par le nombre total de logement. Des schémas illustrant la règle sont intégrés.

Espace extérieur privatif pour les logements, accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine (jardin, balcon, loggia, terrasse, …) - Illustration



Cette règle vise à améliorer la qualité d'usage des logements collectifs. Il s'agit de veiller à ce que chaque occupant d'un logement collectif puisse accéder facilement à un espace extérieur privé conçu au sein du projet. Cet espace privatif peut être prévu au sol, en terrasse ou en toiture. Il s'applique aux constructions neuves uniquement.

La règle en vigueur prévoit une largeur minimale d'1,60 m pour les balcons, loggias, terrasses situés au droit d'au moins une des pièces de vie ou de la cuisine. Cette mesure minimale se calcule en tout point de cet ouvrage. La modification vise à offrir plus de souplesse dans l'application de cette règle de surface. C'est pourquoi, une surface minimale de 4 m² est définie avec une largeur minimale de 1,60 m par côté dans le but de disposer d'un espace suffisamment dimensionné pour installer 1 table et des chaises. La partie restante du balcon, de la terrasse ou de la loggia est dimensionnée au choix. Une souplesse de surface et de dimension est toutefois admise pour maximum 10% des logements. Dans ce cas, dès lors qu'un seul logement ne respecte pas les dimensions requises, l'aménagement d'un espace extérieur commun aménagé est imposé en contrepartie. Sa surface minimale est calculée sur la base du nombre total de logement de la construction. Cet espace commun n'est pas forcément d'un seul tenant. La règle s'applique à chaque bâtiment du projet afin que chaque occupant dispose d'un espace extérieur.

   b. Hébergement : imposer l'accès à un espace extérieur privatif de 3 m² minimum (par chambre et/ou logement) et/ou un espace extérieur commun d'une surface minimum de 4 m² par chambre et/ou logement.

L'accès à un espace extérieur est également imposé pour les hébergements. Cependant le choix est laissé au porteur de projet de réaliser soit un espace extérieur privatif à chaque chambre et/ou logement, soit un ou plusieurs espaces communs, soit un mixte des deux.
La surface de ces espaces est la suivante :

- 3 m² minimum par chambre et/ou logement
- en l'absence d'espace extérieur privatif sur au moins une chambre et/ou logement ou si l'un d'eux est inférieur à 3 m², alors l'espace commun extérieur est obligatoire et calculé sur la base de 4 m² par le nombre total de chambres et/ou logements.

Dans tous les cas, pour les logements comme pour les hébergements, y compris si un espace extérieur commun n'est pas exigé car chaque logement ou hébergement dispose d'un espace privatif, les espaces extérieurs végétalisés doivent être aménagés pour être accessibles aux résidents (cf règle prévue dans les règles de végétalisation).

3. Préciser que les abris de jardins collectifs (jardins familiaux et jardins partagés) sont réalisés majoritairement en matériaux naturels

Cette disposition vise à assurer leur intégration paysagère et limiter leur impact environnemental.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation – Tome 5
- Règlement littéral

F20. Règles littérales applicables à toutes les zones : Performances énergétiques et environnementales

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

Les modifications de règles concernent :

1. Isolation par l'extérieur des constructions existantes : autoriser une isolation thermique ou phonique au-delà des règles d'emprise au sol.
2. Dispositifs favorisant les énergies renouvelables et l'autonomie énergétique : intégrer par anticipation les dispositions prévues par la loi Climat et résilience du 22/08/2021 pour développer les énergies renouvelables

Justification

Les modifications envisagées se justifient de la manière suivante :

1. Isolation par l'extérieur des constructions existantes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2019, une isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée au-delà de l'emprise au sol maximale autorisée et/ou de la limite d'implantation des constructions fixée dans chaque zone par rapport aux voies et emprises ouvertes au public et par rapport au retrait des limites séparatives. Cette règle est étendue au cas de l'emprise au sol afin de favoriser les performances énergétiques des constructions existantes dans un objectif de transition énergétique.

2. Dispositifs favorisant les énergies renouvelables et l'autonomie énergétique :

Le PLUi en vigueur comprend les dispositions de l'art. L111-18-1 du code de l'urbanisme créées par la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 qui impose à certaines nouvelles constructions de plus de 1 000 m² (commerces soumis à CDAC, bâtiments à usage commercial, industriel et artisanal, entrepôts, locaux à usage industriel ou artisanal, certains hangars non ouverts au public ainsi que les parcs de stationnement couverts accessibles au public) d'intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, de végétalisation garantissant un haut niveau d'efficacité thermique et d'isolation, ou d'autres dispositifs aboutissant à des résultats équivalents.

La loi Climat et résilience du 22/08/2021 vient renforcer ces règles à partir du 1er juillet 2023 en abrogeant l'art. L111-18-1 du code de l'urbanisme et en intégrant ces dispositions dans le code de la construction et de l'habitat (création d'un nouvel article L 171-4 du code de la construction et de l'habitat) et dans le code de l'urbanisme (après l'article L. 111-19, il est inséré un article L. 111-19-1). Les règles sont donc renforcées dans le règlement du PLUi sur les points suivants :

- Abaissement du seuil à 500 m² d'emprise au sol pour les entrepôts, hangars d'exploitation commerciale, commerces soumis à CDAC, parcs de stationnement associés à ces constructions ou ceux couverts accessibles au public. La modification remplace la notion d'usage par les sous-destinations correspondantes (Artisanat et Commerce de détail, Industrie et Entrepôts) puisque les autorisations de construire sont établies sur cette base et non l'usage des constructions.
- Création des mêmes obligations pour les bureaux de plus de 1000 m² et les rénovations lourdes de plus de plus de 500 m2 pour les bâtiments mentionnés précédemment, ou de plus de 1000 m2 pour les bureaux. La rénovation lourde est précisée considérant qu'il s'agit de travaux qui affectent les structures porteuses ou la rénovation de la toiture.

- Obligation pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment cités précédemment ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m², d'intégrer des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage sur au moins la moitié de leur surface.

La modification du PLUi consiste à s'appuyer sur ces futures dispositions pour les appliquer par anticipation dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser qui sont ouvertes à l'urbanisation (toutes les zones 1AU) dans le but de contribuer à atteindre les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole en limitant les consommations d'énergie et de ressources des bâtiments construits et rénovés ainsi que leur impact sur le changement climatique sur leur cycle de vie.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation – Tome 5
- Règlement littéral

F21. Règles littérales applicables à toutes les zones : Végétalisation

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

La modification consiste à clarifier certaines règles sans en modifier le sens et à modifier quelques règles applicables à toutes les zones.

Les clarifications de règles concernent :

1. Le déplacement d'une règle qualitative présente dans les règles relatives au stationnement indiquant que Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.
2. Coefficient de végétalisation :
   a. Améliorer l'écriture de la règle d'application dès le 1er m² sur la commune de St-Jacques de la Lande
   b. Améliorer l'écriture pour l'application de la formule : V = x% (y% PT)
   c. Type de surfaces éco-aménagées : clarifier l'écriture en indiquant que le coefficient de pondération de 0,15 s'applique pour une épaisseur de terre comprise entre 8 et 60 cm.
3. Règle alternative dans les périmètres de centralité : préciser que pour l'application de la règle de réduction de 50% du coefficient de végétalisation, il s'agit du rez-de-chaussée ou du niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou l'emprise publique et se calcule hors espace de circulation, locaux techniques (vélo, déchets, transfo, …) et stationnement à condition que ces surfaces soient inférieures à celles des sous-destinations autorisées.

Les modifications consistent à :

1. Zones 2AU : fixer une règle de végétalisation pour les extensions de logements existants dans cette zone comme en zone A et N
2. Zones U et 1AU : prévoir une exception à la règle de plantation d'arbres par tranches de 200 m² de pleine terre dans le cas des terrains de sport relevant des équipements d'intérêt collectif
3. Zones UI1, UI2, UI3, UO2 et UO4 :
   a. Appliquer les règles des zones UI1, UI2, UI3 aux zones UO2 et UO4
   b. Supprimer l'obligation d'une bande végétale plantée de 2 m de large en limite séparative non bâtie ou longée par une voie de circulation motorisée et la remplacer par une obligation de haie végétale.
4. Zones UB1 / UD1 : ajout d'une dérogation pour les arbres en fin de vie ou très abîmés dans le cas des compensations d'arbres supprimés et suppression du cas particulier du coefficient de végétalisation pour les terrains d'angle.
5. Coefficient de végétalisation :
   a. Prévoir des dérogations pour les voies et/ou emprises ouvertes au public y compris le stationnement associé ainsi que les terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif à condition que la gestion des eaux pluviales soit assurée sur le terrain du projet
   b. Préciser la possibilité d'appliquer la valeur du coefficient de végétalisation : V = x% (y% PT ; B)
   c. Bonus : préciser que les 20 m² de pleine terre doivent être d'un seul tenant. Toutefois, pour les arbres conservés qui poussent dans moins de 20 m² de pleine terre, il reste possible d'appliquer le bonus si le projet ne réduit pas cette surface de pleine terre.
   d. Bonus : appliquer un coefficient de 1% aux arbres qui sont déplacés à l'occasion du projet.

Justification

Les clarifications des règles visent à faciliter la compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation. Elles se justifient de la manière suivante :

1. Le déplacement d'une règle qualitative présente dans les règles relatives au stationnement indiquant que les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette règle est simplement déplacée des règles de stationnement vers la règle de végétalisation pour une meilleure cohérence du règlement.

2. Coefficient de végétalisation :

   a. Améliorer l'écriture de la règle d'application dès le 1er m² sur la commune de St-Jacques de la Lande

La règle n'est pas modifiée. Elle est simplement clarifiée pour lever toute ambiguïté d'interprétation.

   b. Améliorer l'écriture pour l'application de la formule : V = x% (y% PT)

La règle n'est pas modifiée. Il s'agit de préciser que la part restante du coefficient de végétalisation peut être obtenue par des surfaces de pleine terre et/ou d'autres types de surfaces éco-aménagées, les surfaces de pleine-terre font partie des surfaces éco-aménagées.

   c. Type de surfaces éco-aménagées : clarifier l'écriture en indiquant que le coefficient de pondération de 0,15 s'applique pour une épaisseur de terre comprise entre 8 et 60 cm.

La surface éco-aménagée Se4 à laquelle s'applique un coefficient de pondération de 0,15 correspond aux épaisseurs de terre comprises entre 8 cm et moins de 20 cm. Les coefficients suivants ne s'appliquant qu'à partir de 60 cm de terre, l'écriture actuelle peut laisser penser à un oubli de coefficient entre 20 et 60 cm de terre. Ce n'est pas le cas car la règle vise à favoriser les épaisseurs de terre de 60 cm ou plus qui permet le développement d'une végétation diversifiée ne se cantonnant pas aux espèces types sédum. L'objectif de cette règle est de favoriser la biodiversité. De ce fait, il est proposé de clarifier l'écriture en indiquant que le coefficient de pondération de 0,15 (surface éco-aménagée Se4) s'applique dès lors que l'épaisseur de terre est comprise entre 8 cm et moins de 60 cm. Cette clarification ne modifie pas la règle.

3. Règle alternative dans les périmètres de centralité :

Il s'agit de préciser que pour l'application de la règle de réduction de 50% du coefficient de végétalisation, le niveau concerné est soit le rez-de-chaussée, soit le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou l'emprise publique afin de prendre en compte le cas d'un terrain en pente et se calcule hors espaces de circulation, locaux techniques (vélo, déchets, transfo, …) et stationnement à condition que ces surfaces soient inférieures à celles des sous-destinations autorisées. Cette clarification ne diminue pas l'objectif de la règle mais précise seulement les modalités de calcul au regard de l'application de la règle depuis 2 ans.

Les modifications proposées se justifient de la manière suivante :

1. Zones 2AU : fixer une règle de végétalisation pour les extensions de logements existants dans cette zone comme en zone A et N

La règle en vigueur ne fixe aucun coefficient de végétalisation dans les zones d'urbanisation future classées en 2AU. Bien que cette zone soit par nature inconstructible car elle nécessite une procédure d'adaptation du PLUi pour la transformée en zone constructible 1AU, certains aménagements et constructions ou extensions sont possibles. Il est donc cohérent d'appliquer les mêmes règles de coefficient de végétalisation dans ces zones qu'en zone A et N, leur mode d'occupation des sols étant similaires (espaces agro-naturels).

2. Zones U et 1AU : prévoir une exception à la règle de plantation d'arbres par tranches de 200 m² de pleine terre dans le cas des terrains de sport relevant des équipements d'intérêt collectif

Les terrains de sport de plein air (exemple : terrains de football, piste d'athlétisme, …) occupent de grandes superficies et ne peuvent pas accueillir des arbres en raison de leur usage. Il n'est donc pas opportun d'imposer la plantation d'1 arbre par tranche de 200 m² de pleine terre sur ces espaces.

3. Zones UI1, UI2, UI3, UO2 et UO4 :

   a. Appliquer les règles des zones UI1, UI2, UI3 aux zones UO2 et UO4

Les zones d'activités classées en zone UI1 (artisanat et industrie), UI2 (commerciale) et UI3 (bureaux) font l'objet de règles de végétalisation spécifiques adaptées à leur morphologie.

Les zones UO2 et UO4 sont des secteurs opérationnels qui nécessitent un corpus règlementaire souple en raison du besoin de remembrement de la structure foncière dans le cadre de nouvelles zones d'activités commerciales pour les zones UO2 ou zones d'activités productives opérationnelles (artisanat, industrie) acceptant une part de commerce pour celles que le SCoT du Pays de Rennes classe en ZACom pour les zones UO4.

Pour les zones UO2 et UO4, il apparait donc plus adapté d'appliquer les règles de végétalisation des zones d'activités UI1, UI2 ou UI3 que des zones urbaines mixtes comportant de l'habitat.

   b. Supprimer l'obligation d'une bande végétale plantée de 2 m de large en limite séparative non bâtie ou longée par une voie de circulation motorisée et la remplacer par une obligation de haie végétale.

En complément des règles générales de végétalisation applicables à toutes les zones, des règles supplémentaires s'appliquent dans les zones d'activités classées UI1, UI2 et UI3 pour imposer une bande végétalisée en limite séparative quand il n'y a pas de construction ou d'espaces de circulation.

La modification consiste à supprimer cette obligation car elle ne favorise par la densification des zones d'activités existantes ou nouvelles et dans la pratique, cette règle ne permet finalement pas de créer pas de nouvelles continuités écologiques comme espéré car ces espaces sont souvent délaissés et servent de stockage de matériaux. En contrepartie de la suppression de cette règle, il est proposé de renforcer la règle de clôture en imposant une haie végétale, moins consommatrice de terrain en limite séparative dans ces zones. Ainsi l'objectif d'économie du foncier et de densification des zones d'activités tout en maintenant une part de nature serait atteint (voir fiche suivante n°21. Règles littérales applicables à toutes les zones – Clôtures).

4. Zones UB1 / UD1 : ajout d'une dérogation pour les arbres en fin de vie ou très abîmés dans le cas des compensations d'arbres supprimés et suppression du cas particulier du coefficient de végétalisation pour les terrains d'angle.

Le règlement littéral impose, dans les zones UB1 et UD1, une compensation en cas de suppression d'arbre de haute tige présentant un intérêt végétal avéré (qualité du port et de la couronne végétale au regard des enjeux de biodiversité, de l'essence, du potentiel, de l'état phytosanitaire, …). La compensation suppose la plantation d'arbres d'essence équivalente, selon des modalités liées à la circonférence du tronc calculé à 1 m du sol : par exemple pour une circonférence de 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm), 3 arbres nouveaux doivent être plantés pour 1 arbre supprimé. Cette règle vise à limiter la suppression des arbres existants à l'occasion des projets de construction.

Toutefois, à l'usage, il s'avère qu'elle n'est pas adaptée dès lors qu'un arbre est en fin de vie ou n'ayant plus de port correct. En effet, cet arbre ne peut pas être considéré comme un sujet existant sain et en pleine vigueur, il a déjà perdu ses qualités. Il est donc proposé de fixer une règle particulière pour les arbres présentant un état phytosanitaire justifiant leur abatage ou ayant atteint leur seuil de longévité. Dans ce cas, chaque arbre abattu, quelle que soit la circonférence de son tronc sera remplacé par 1 arbre nouveau d'essence équivalente.

5. Coefficient de végétalisation :

   a. Prévoir des dérogations pour les voies et/ou emprises ouvertes au public y compris le stationnement associé ainsi que les terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif à condition que la gestion des eaux pluviales soit assurée sur le terrain du projet

Le coefficient de végétalisation s'applique sur les secteurs où il est imposé avec une valeur minimale reportée au plan thématique "Coefficient de végétalisation" du règlement graphique. Le règlement littéral prévoit des dérogations pour des ouvrages, travaux ou constructions pour lesquelles il n'est pas adapté d'imposer un coefficient de végétalisation à l'ensemble du terrain (par exemple lors d'une réhabilitation, de travaux d'isolation par l'extérieur, aménagement d'une terrasse, d'un kiosque sur l'espace public, …).

La liste est complétée par la présente modification par les voies et/ou emprises ouvertes au public y compris le stationnement associé ainsi que les terrains de sport relevant de la sous-

destination Équipement sportif à condition pour ces derniers que la gestion des eaux pluviales soit assurée sur le terrain du projet. Il s'agit d'aménagements sur lesquels il n'est pas possible d'imposer une part de pleine terre ou de surface éco-aménagée (voirie et stationnement bitumés, terrains de sports bitumés, …).

b. Préciser la possibilité d'appliquer la valeur du coefficient de végétalisation : V = x% (y% PT ; B)

La modification consiste à prévoir la combinaison de deux dispositifs : imposer une surface de pleine terre minimale et permettre l'utilisation des bonus. Ainsi, le coefficient de végétalisation minimal à atteindre (V) s'exprime en pourcentage (x). Il doit être obtenu avec au minimum un pourcentage (y) de surface de pleine terre. La part restante pour atteindre le coefficient de végétalisation peut être obtenue par des surfaces de pleine terre et/ou d'autres types de surfaces éco-aménagées ainsi qu'en utilisant des bonus (B).

Cette disposition vise à garantir une part minimale de pleine terre dans les projets tout en valorisant les arbres existants conservés et les nouvelles plantations. Cette règle participe du maintien de la nature en ville.

c. Bonus : préciser que les 20 m² de pleine terre doivent être d'un seul tenant. Toutefois, pour les arbres conservés qui poussent dans moins de 20 m² de pleine terre, il reste possible d'appliquer le bonus si le projet ne réduit pas cette surface de pleine terre.

Dans le cas d'arbres conservés à l'occasion d'un projet de construction, un bonus peut être appliqué pour atteindre le coefficient de végétalisation dès lors qu'un minimum de 20 m² de pleine terre par arbre est maintenu. La modification vise à préciser que l'espace de 20 m² de pleine terre doit être d'un seul tenant considérant que sa fragmentation ne permet pas à l'arbre de survivre. Toutefois, le bonus pourra être appliqué dans le cas où la surface de pleine terre existante est inférieure à 20 m à condition que le projet ne la réduise pas.

Pour les arbres plantés à l'occasion d'un projet, un bonus peut être appliqué pour atteindre le coefficient de végétalisation. La modification vise à préciser que l'espace de 20 m² de pleine terre doit être d'un seul tenant considérant qu'en deçà, l'arbre aura du mal à se développer correctement.

L'objectif consiste à préciser la règle existante pour les cas particuliers.

d. Bonus : appliquer un coefficient de 1% aux arbres qui sont déplacés à l'occasion du projet.

La modification vise à compléter la règle existante par un cas particulier qui n'avait pas été imaginé lors de l'élaboration du PLUi : le déplacement d'arbres existants à l'occasion d'un projet. Dans ce cas, le bonus applicable sera le moins favorable (1%) considérant que le déplacement de l'arbre comporte un risque qu'il ne reprenne pas tout comme la plantation d'un nouvel arbre.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F22. Règles littérales applicables à toutes les zones : Clôtures

Localisation

Les règles de clôture s'appliquent sur tout le territoire métropolitain.

Toutefois, dans certains secteurs, des plans de détail fixent des règles différentes ou complémentaires en raison de spécificité des clôtures existantes ou à créer selon une unité d'ensemble définie à l'échelle d'un îlot ou quartier.

Présentation de la modification

Après 2 ans d'application, la modification consiste à clarifier certaines règles qui sont conservées et modifier certaines règles de clôtures.

Les règles sont réécrites en totalité, même pour celles qui ne font pas l'objet de modification, afin de les organiser par zonage.

Des clarifications des dispositions relatives aux clôtures sont introduites concernant :

1. L'intégration d'une définition des soutènements qui ne rentrent pas dans le calcul de hauteur des clôtures
2. L'intégration d'une définition de la notion de claire-voie
3. L'intégration d'une définition des clôtures architecturées en précisant qu'elles présentent une continuité architecturale ou non indissociable de la construction. La clôture participe de la qualité architecturale de la construction. Cette règle alternative permet de déroger à certaines règles d'aspect ou de hauteur mais en recherchant toutefois à respecter les objectifs de vue vers l'intérieur d'îlot. Elle n'a pas pour but de permettre de déroger aux règles générales des clôtures. Ainsi, un simple mur qui prolonge le bâti ne peut pas être considéré comme une clôture architecturée.

Les modifications apportées aux règles sont les suivantes :

1. Pour les clôtures sur voies :

a. Une distinction des hauteurs selon la typologie de construction

Les règles de hauteur de clôtures sont inchangées pour les constructions dont la hauteur est inférieure à R+2 (habitat individuel et petits collectifs, commerces, …).

Les modifications apportées concernent les grillages qui servent de support aux plantes grimpantes et les constructions d'une certaine hauteur. Les modifications de hauteur des clôtures se résument ainsi :

	Clôture sur voie non doublée d'une haie végétale (Hauteur maximale)	**Clôture sur voie à claire-voie doublée d'une haie végétale** (Hauteur maximale)	**Grillage support de plantes grimpantes sur voie** (Hauteur maximale)
Construction d'une hauteur rez-de-chaussée (R) à R+2	1,20 m	1,50 m	1,80 m
Construction d'une hauteur à partir du R+2+A/C/P	1,50 m	1,80 m	1,80 m

b. La prise en compte de cas particuliers pour lesquels une hauteur supérieure est possible :

- Terrains en bordure de chemins piétons ouverts au public, parcs publics et voies ferrées : les règles de hauteur et matériaux sont les mêmes qu'en limites séparatives (hauteur ≤ 1.80 m)
- Terrains bordés par plusieurs voies de circulation automobile : le respect de la hauteur sur au moins une des voies est imposé et il est possible de réaliser une clôture d'1.80 m sur les autres voies si elle est végétale (doublée ou non d'un grillage)

- Petites surfaces ≤ 50 m² (jardin, cour, terrasse) donnant sur voie ou emprise publique : Dans ce cas, un dispositif occultant est autorisé sous condition : hauteur ≤ 1.80 m à condition + matériau naturel ou support de végétation
- Clôture architecturée : Sa définition est précisée.
- Clôture patrimoniale : Il s'agit des clôtures participant à la mise en valeur des sites ou construction protégée au titre du patrimoine.

2. Pour les clôtures sur limites séparatives :

a. Réduire et harmoniser la hauteur des dispositifs avec les cas particuliers sur voie à 1,80 m au lieu de 2 m

b. Assouplir la règle des dispositifs pleins en l'étendant sur 6 m de long à répartir au choix entre les limites séparatives

3. Matériaux :

a. Favoriser le végétal

b. Imposer le dispositif à claire-voie dont une définition est introduite au règlement

c. Matériau naturel en campagne (zones A, N, NP et 2AU) : mur maçonné possible si matériaux naturels

d. Matières plastiques interdites

e. Brises-vues naturels autorisés provisoirement à condition que la végétation soit plantée avant

f. En zones U : Mur-bahut autorisés sur voies + mur prolongeant un mur en pierre ou terre

g. Plaques de soubassement interdites : seuls les murs de soutènement du terrain naturel sont possibles (une définition est introduite au règlement)

4. Clôtures existantes : en cas de remplacement d'une clôture existante, appliquer les mêmes règles que celles des clôtures neuves

5. Un guide de recommandations pour édifier sa clôture est ajouté en annexe du règlement littéral.

Justification

Depuis l'application du PLUi, il s'avère que certaines dispositions méritent d'être clarifiées et d'autres modifiées pour mieux tenir compte des cas particuliers dès lors qu'ils répondent aux objectifs fixés par le PLUi.

Les clôtures participent de l'ambiance urbaine d'un quartier par leurs dimensions et leur aspect. Lorsqu'elles sont végétales, elles favorisent aussi les connexions écologiques entre l'espace public et les terrains privés.

Les objectifs des règles de clôtures répondent à deux grandes catégories : des objectifs environnementaux et des objectifs de qualité paysagère, l'un favorisant souvent l'autre.

<u>Objectifs liés à l'environnement :</u>

- Maintenir une part de nature en ville : source de bien-être et de qualité du cadre de vie
- Favoriser les perméabilités écologiques (faune et flore)
- Rafraichir en période de températures élevées (adaptation au changement climatique)
- Faciliter l'écoulement des eaux de surface

<u>Objectifs liés aux ambiances urbaines</u> :

- Assurer la transition entre l'espace privé et l'espace public
- Maintenir l'ambiance paysagère et l'histoire des rues, des quartiers
- Participer à la qualité du paysage par les matériaux employés
- Répondre au besoin d'intimité des personnes qui clôturent leur terrain.

Les objectifs des règles de clôtures sont inchangés. Les modifications apportées favorisent les clôtures végétales car elles répondent à tous les objectifs.

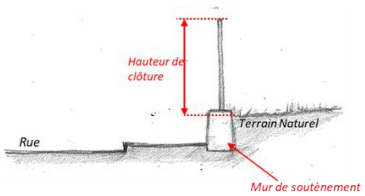
Les clarifications apportées se justifient de la manière suivante :

1. L'intégration d'une définition des soutènements qui ne rentrent pas dans le calcul de hauteur des clôtures

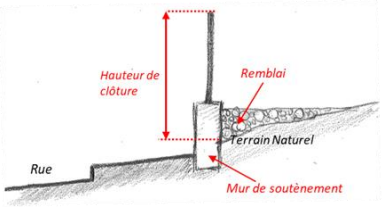
Le mur de soutènement est défini au règlement pour lever toute ambigüité d'interprétation. Il sert à contenir la poussée des terres ou des eaux, à épauler un remblai ou une terrasse. Les

soutènements qui retiennent le terrain naturel existant ne comptent pas dans le calcul de hauteur des clôtures.

Clôture avec mur de soutènement: Illustration



Clôture avec remblai à l'occasion du projet Illustration



Si le projet vient modifier le profil du terrain naturel existant, le mur pour soutenir le remblai créé est comptabilisé dans la hauteur de clôture.

2. L'intégration d'une définition de la notion de claire-voie

La notion de clarie-voie est définie au règlement littéral afin de lever toute ambiguïté d'interprétation. Ainsi, au présent PLUi, un dispositif à claire-voie est composé d'éléments espacés créant une alternance de pleins et de vides comprenant 5O% minimum de vide. Il ne comporte ni plaque de soubassement à l'exception du soutènement des terrains existants ou remblayés, ni lames de remplissage. Les grillages sont des dispositifs à claire-voie mais ils sont comptabilisés dans les espaces vides. La largeur maximale de chaque élément plein est limité à 1 m.

3. L'intégration d'une définition des clôtures architecturées :

Pour lever toute ambigüité d'interprétation, une définition des clôtures architecturée est introduite au règlement. Il s'agit de clôtures qui présentent une continuité architecturale ou non indissociable de la construction participant à sa qualité architecturale. Cette règle alternative permet de déroger à certaines règles d'aspect ou de hauteur mais en recherchant toutefois à respecter les objectifs de vue vers l'intérieur d'îlot. Elle n'a pas pour but de permettre de déroger aux règles générales des clôtures. Ainsi, un simple mur qui prolonge le bâti ne peut pas être considéré comme une clôture architecturée.

Exemples de clôtures architecturées :

Les modifications apportées aux règles se justifient comme suit :

Les règles sont adaptées en conservant la distinction entre les ambiances urbaines, notamment l'ambiance campagne, l'ambiance urbaine des zones d'activités, l'ambiance urbaine des équipements d'intérêt collectifs et les ambiances urbaines mixtes. Parmi celles-ci, une attention particulière est apportée à la typologie des quartiers pavillonnaires.

La clôture végétale, éventuellement doublée d'un grillage, reste le meilleur moyen de préserver l'intimité et la sécurité tout en répondant aux objectifs de nature en ville, biodiversité, rafraichissement pour limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain, ainsi que pour la qualité paysagère du quartier.

1. Pour les clôtures sur voies :

Les règles de hauteur de clôtures sur voies et/ou emprises ouvertes au public sont adaptées

- À la hauteur des constructions auxquelles elles se rapportent dans un objectif de qualité du paysage urbain (rapport d'échelle, perceptions du paysage depuis la rue, …). C'est pourquoi, leur hauteur peut être plus élevée sur un terrain comportant une construction d'une hauteur minimale ou supérieure à R+2+sommet.
- En dissociant les voies ouvertes à la circulation automobile et les cours d'eau des chemins piétons ouverts au public, parcs publics, voies ferrées considérant que cette 2e catégorie se rapproche des mêmes enjeux de recherche d'intimité qu'en limite séparative. Des hauteurs plus élevées sont ainsi possibles pour un certain nombre de cas particuliers pris en compte au regard des caractéristiques des terrains afin de répondre au besoin d'intimité des personnes qui clôturent leur terrain. Ainsi, les règles générales distinguent les hauteurs selon le type de voie et/ ou emprise

ouvertes au public. Il est par exemple possible de réaliser une hauteur de clôture supérieure, équivalente à celle applicable en limite séparative, le long des chemins piétons, parcs publics, voies ferrées considérant que ces voies et emprises ouvertes au public bordent le plus souvent les côtés et l'arrière des terrains alors que les jardins sont justement situés le plus souvent le long de ces voies.

Les règles alternatives prévoient aussi certains cas de figure :

- Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies automobiles ouvertes au public, la hauteur maximale doit être respectée le long d'au moins une des voies automobiles ; sur les autres voies, une clôture végétale s'impose pour bénéficier d'une hauteur plus élevée.
- Pour les espaces extérieurs qui cumulent à la fois une petite surface et un positionnement sur la voie ouverte à la circulation automobile, un dispositif occultant est admis sous réserve de végétalisation et de matériaux naturels.

Le parti pris consiste donc à favoriser les clôtures végétales qui sont les seules permettant de répondre à l'ensemble des objectifs environnementaux, urbains et paysagers identifiés au PLUi pour les clôtures.

2. Pour les clôtures sur limites séparatives :

Deux modifications sont apportées :

- La réduction de leur hauteur à 1,80 m au lieu de 2 m pour assurer une cohérence avec les règles de hauteur sur les voies piétonnes et emprises ouvertes au publics et autres cas particuliers dans un souci d'harmonie d'ensemble
- Assouplir la règle des dispositifs pleins en l'étendant sur 6 m de long à répartir au choix entre les limites séparatives pour accorder plus de possibilité dans la gestion de l'intimité des terrains.

3. Matériaux :

La priorité est donnée au végétal. D'une manière générale, les dispositifs non végétaux doivent être à claire-voie pour une meilleure intégration au paysage participant ainsi à l'ambiance paysagère du secteur et favoriser les perméabilités écologiques. Ainsi, les clôtures à claire-voie toute hauteur sont possibles puisqu'elles répondent aux objectifs environnementaux (ex : ganivelles, clôtures piquets de bois ou métalliques sans grillage, …).

Exemples de clôtures à claire-voie sur toute hauteur :

Ganivelle

Clôture en piquets de bois sans grillage

Les plaques de soubassement sont interdites aussi bien en limite séparative que sur voie afin de favoriser l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. Les murs de soutènement du terrain naturel sont toutefois possibles quand ils sont nécessaires, mais ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

Les matières plastiques à l'exception des portails et des grillages plastifiés sont interdites dans un objectif environnemental de développement durable (gestion des déchets notamment,) et d'intégration paysagère.

Les brises-vues naturels sont autorisés provisoirement dans un objectif de gestion de l'intimité des terrains, le temps que la clôture végétale joue son rôle occultant, à condition que la végétation soit plantée avant.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser (1AU), les dispositifs qui ne soutiennent pas le végétal doivent être à claire-voie. Seuls quelques cas particuliers sous conditions peuvent être admis comme le prolongement de murs existants, les clôtures faisant partie intégrante de la conception architecturale du projet ou les clôtures visant à mettre en valeur du patrimoine bâti d'intérêt patrimonial ou relevant de l'inventaire des monuments historiques.

En campagne (zones A, N, NP et 2AU), les dispositifs doivent être composés de matériaux naturels pour assurer leur bonne intégration paysagère et environnementale dans ces zones agro-naturelles. Toutefois, les grillages qui ne sont pas des matériaux naturels sont autorisés fixés sur des poteaux bois ou métalliques. Les murs maçonnés sont possibles dans l'esprit des murs en pierre et en terre existants.

4. Clôtures existantes :

Pour les projets de remplacement d'une clôture végétale existante, la modification consiste à appliquer les mêmes règles que celles des clôtures neuves. La différence de traitement entre le remplacement de clôtures existantes et les clôtures neuves introduite lors de l'élaboration du PLUi ne répond finalement pas aux objectifs. Il n'y a pas lieu de faire de différences entre les clôtures neuves et existantes.

5. Un guide de recommandations pour édifier sa clôture est ajouté en annexe du règlement littéral.

Ce guide permet de compléter le règlement par des recommandations et des illustrations dans un but pédagogique pour :

- Le pétitionnaire en vue de concevoir son projet de clôture
- Les communes (aide à l'instruction)

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral
- Guide de recommandations pour l'édification des clôtures.

F23. Règles littérales applicables à toutes les zones : Stationnement automobile

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

Au Tome 5 du rapport de Présentation, la modification consiste à prendre en compte le nouveau Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 30 janvier 2020.

Au règlement littéral, la modification consiste, à réorganiser les règles par thèmes pour en améliorer la compréhension, clarifier l'écriture de certaines règles sans en modifier le sens et à modifier quelques règles applicables.

Les règles sont réécrites en totalité, même pour celles qui ne font pas l'objet de modification. Les règles générales sont organisées autour de 5 thèmes (Modalités d'application, Modalités de réalisation des espaces de stationnement, Dimension des emplacements de stationnement, Modalités de calcul des emplacements de stationnement et Norme de stationnement) et les règles alternatives autour de 2 thèmes (Mutualisation du stationnement, Impossibilité technique).

Les clarifications concernent :

1. Les terminologies relatives aux espaces de stationnement.
2. La règle qualitative imposant une conception des aires de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols.
3. Pour la destination Habitation, les modalités de calcul de l'emprise maximale de 20 % du terrain dédiée au stationnement aérien.
4. Les modalités de recours aux emplacements de stationnement commandés.
5. Les modalités de calcul des règles de mutualisation du stationnement.
6. Le non-cumul des règles alternatives de mutualisation du stationnement pour un même projet.
7. La règle de mutualisation du stationnement entre un parc de stationnement ouvert au public et un projet d'équipement, d'artisanats et commerce de détails, de restauration ou de service avec accueil d'une clientèle.
8. Les terminologies relatives à l'hébergement.

Les modifications proposées sont les suivantes :

1. Encadrer la règle de d'autopartage offerte par l'article L.151-31 du CU. Il est ainsi précisé pour chacun des 5 secteurs de stationnement (S) le nombre minimal de véhicule en autopartage à mettre en place selon le nombre d'emplacement de stationnement non réalisés :
    - S1 : 1 véhicule pour 18 emplacements de stationnement non réalisés
    - S2 : 1 véhicule pour 12 emplacements de stationnement non réalisés
    - S3 : 1 véhicule pour 6 emplacements de stationnement non réalisés
    - S4 : 1 véhicule pour 3,5 emplacements de stationnement non réalisés
    - S5 : 1 véhicule pour 2 emplacements de stationnement non réalisés

Il est par ailleurs précisé que le nombre minimal de véhicules mis en autopartage dans un projet est de 2. Enfin cette disposition est intégrée dans les règles générale et non dans les règles alternatives comme au PLUi en vigueur.

2. En secteur 2, 3, 4 et 5 de stationnement, exonérer des règles de stationnement les premiers 150 m² de surface de plancher (SP) des projets relevant de la sous-destination "Bureaux" et situés dans les périmètres de centralité. En secteur 2 de stationnement, modifier la norme applicable à la sous-destination bureau : 1 emplacement par tranche complète de 150 m² de SP.
3. Introduire une recommandation visant à ne pas créer de box de stationnement dans les sous-sols.
4. En zone UA et dans les périmètres de centralité, préciser que l'interdiction de réaliser du stationnement au rez-de-chaussée des constructions dans une bande de 6 m à compter de la façade (*) sur voie ne s'applique que pour les constructions de plus de 2 étages courants.

5. En secteur 2 de stationnement, différencier la norme de stationnement des hébergements selon les produits (hébergement relevant de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme et les autres) et selon la dépendance ou non du public accueilli. Pour les hébergements ne relevant pas de l'article L.151-34 du CU et n'accueillant pas de public dépendant, la norme de stationnement est modifiée : 1 place pour 4 chambres.

Justification

Les clarifications des règles visent à faciliter la compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation. Elles se justifient de la manière suivante :

1. Les terminologies relatives aux espaces de stationnement :

   Le règlement en vigueur utilise plusieurs terme (emplacement de stationnement, espace de stationnement, aire de stationnement, voie de circulation, emprise de stationnement, place de stationnement) qui ne facilitent pas la compréhension de la règle. Il est proposé de ne retenir que trois terminologie : espace de stationnement = espace de circulation + emplacement de stationnement.

2. La règle qualitative imposant une conception des aires de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols :

   Afin de simplifier le règlement, cette disposition est supprimée du chapitre "Stationnement" car elle est déjà présente dans le chapitre relatif à la "Végétalisation".

3. Pour la destination Habitation, les modalités de calcul de l'emprise maximale de 20 % du terrain dédiée au stationnement aérien :

   Au règlement en vigueur, la notion d'emprise du stationnement est ambigüe pour ce calcul. Le terme d'emplacement de stationnement permet de clarifier l'application de cette règle en excluant les espaces de circulation.

4. Les modalités de recours aux emplacements de stationnement commandés :

   Pour qu'un stationnement commandé fonctionne, il est nécessaire que les emplacements de stationnement appartiennent à un seul et unique ménage. Il est donc précisé que cette disposition est applicable pour le stationnement dédié à un même logement.

5. Les modalités de calcul des règles de mutualisation du stationnement :

   Le principe de la mutualisation est qu'un même emplacement de stationnement puisse être utilisé par plusieurs usagers. Lorsque cette mutualisation est possible, l'esprit est donc de permettre que le nombre d'emplacements total exigé pour un programme puisse être réduit de 10 à 50 % selon les cas. Le règlement en vigueur évoque ainsi une réduction de la norme de stationnement ce qui est ambiguë. Il est donc précisé que la réduction s'applique au nombre d'emplacements de stationnement exigé.

6. Le non-cumul des règles alternatives de mutualisation du stationnement pour un même projet :

   Chaque règle alternative de mutualisation a sa logique propre et répond à une situation spécifique. Le principe est donc de ne pas cumuler pour un même projet plusieurs règles de mutualisation. Cette précision est apportée au règlement.

7. La règle de mutualisation du stationnement entre un parc de stationnement ouvert au public et un projet d'équipement, d'artisanats et commerce de détails, de restauration ou de service avec accueil d'une clientèle :

   Au PLUi en vigueur, les parcs de stationnement concernés par cette règle correspondent à ceux identifiés sur une carte A4 au tome 2 du Rapport de Présentation, en application du L.151-4 du CU. Afin d'améliorer la lisibilité de ce recensement, une annexe E-13 "Parc de stationnements ouverts au public et mutualisables" est créée avec un découpage en 24 plans grande échelle.

8. Les terminologies relatives à l'hébergement :

   Les normes de stationnement au règlement en vigueur sont définies par chambre ou logement. Lorsque le logement est composé de plusieurs chambres sous la forme d'une colocation par exemple (forme d'hébergement qui se développe), l'application de cette règle s'applique pour chaque chambre du logement. L'objectif étant de calibrer l'offre de stationnement en rapport avec le nombre de personnes hébergées, il est donc précisé que la norme de stationnement pour l'hébergement s'applique par chambre.

Les modifications proposées se justifient de la manière suivante :

1. Encadrer la règle de d'autopartage offerte par l'article L.151-31 du CU :

   La Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, a introduit au code de l'urbanisme une disposition relative à l'autopartage résidentiel dans une perspective de développer la mobilité alternative à la voiture particulière. Les modalités d'application devaient être précisées par décret mais la Loi d'orientation sur les mobilités du 24 décembre 2019 a finalement renvoyé aux PLU(i) le soin d'en préciser l'application sur leur territoire en fonction du contexte local. La définition de ratio véhicule autopartage/emplacement de stationnement non réalisés en application de l'article L.151-31 vise donc à garantir que le nombre de véhicule mis à disposition soit suffisant pour assurer un bon fonctionnement du système d'autopartage dans le temps. Les ratios définis sur Rennes Métropole sont variables selon le secteur de stationnement et s'appuient sur les taux de motorisations moyens observés dans l'enquête ménage 2018.

2. En secteur 2, 3, 4 et 5 de stationnement, exonérer des règles de stationnement les premiers 150 m² de surface de plancher (SP) des projets relevant de la sous-destination "Bureaux" et situés dans les périmètres de centralité. En secteur 2 de stationnement, modifier la norme applicable à la sous-destination bureau :

   Cette modification vise à encourager le développement des petites surfaces de bureau, type coworking dans les centres bourgs et centres-villes et aux abords du métro (secteur 2 de stationnement). S'agissant d'une offre de bureau de proximité, elle s'adresse à des personnes pouvant s'y rendre sans véhicule motorisé.

3. Introduire une recommandation visant à ne pas créer de box de stationnement dans les sous-sols :

   Cette disposition vise à éviter que des espaces de stationnements soient affectés à d'autres usages de type cellier. Il ne s'agit toutefois que d'une recommandation car le boxage peut être parfois être justifié (exemple d'un stationnement mutualisé voiture + vélo).

4. En zone UA et dans les périmètres de centralité, préciser que l'interdiction de réaliser du stationnement au rez-de-chaussée des constructions dans une bande de 6 m à compter de la façade (*) sur voie ne s'applique que pour les constructions de plus de 2 étages courants :

   Cette disposition vise à permettre la réalisation de maisons de villes dont la hauteur est le plus souvent inférieure à R+2. La formulation antérieure rendait en effet très compliqué la réalisation de maisons à l'alignement (implantation majoritaire imposée en zone UA) puisqu'elle imposait que le garage soit en retrait de 6 m de la façade.

5. En secteur 2 de stationnement, différencier la norme de stationnement des hébergements selon les produits et selon la dépendance ou non du public accueilli. Pour les hébergements ne relevant pas de l'article L.151-34 du CU et n'accueillant pas de public dépendant, la norme de stationnement est modifiée : 1 place pour 4 chambres :

   Cette modification vise à mieux prendre en compte les besoins de stationnement selon les publics. Si la norme d'1 place pour 6 chambres du PLUi en vigueur est adaptée pour un public dépendant car faiblement motorisé, ce n'est pas le cas pour des publics non dépendants, comme les étudiants ou personnes accueillies dans les résidences séniors. Pour ces publics, la norme de 1 place pour 4 chambres est mieux adaptée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de Présentation Tome 5
- Règlement littéral
- Annexes : création d'une annexe E13 "Parcs de stationnements ouverts au public et mutualisables"

F24. Règles littérales applicables à toutes les zones : Stationnement vélo

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

Au Tome 5 du rapport de Présentation, la modification consiste à prendre en compte le nouveau Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 30 janvier 2020.

Au règlement littéral, la modification consiste, à réorganiser les règles par thèmes pour en améliorer la compréhension et à modifier plusieurs règles applicables.

Les règles sont réécrites en totalité, même pour celles qui ne font pas l'objet de modification. Les règles générales sont organisées autour de 5 thèmes (Modalités de réalisation des espaces de stationnement, Dimension des espaces de stationnement, Modalités d'application et de calcul et Norme de stationnement).

La modification consiste à :

1. Renforcer les exigences qualitatives en matière de réalisation des espaces de stationnements :
   a. Imposer une accessibilité aisée au local : pas de marches à franchir et une seule porte à ouverture manuelle acceptée sur le parcours le plus direct entre l'extérieur et l'espace de stationnement.
   b. Imposer une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m.
   c. Imposer pour toutes destinations un espace de stationnement éclairé et couvert à minima et clos pour les logements, hébergements et les bureaux.
   d. Imposer la présence de dispositifs électrique de recharge dès lors que l'espace de stationnement est clos.
   e. Imposer une localisation au rez-de-chaussée de 50 % minimum des emplacements de stationnement ou surface exigée.
   f. Imposer un système d'attache roue + cadre pour chaque emplacement vélo standard avec interdiction du pince-roue.
2. Mieux encadrer les exigences en matière de dimension des espaces de manœuvre : une largeur d'allée de circulation minimale est imposée selon le mode de stationnement (1.80 m lorsque le stationnement s'effectue en bataille, 1.20 m lorsque le stationnement s'effectue en épi et 0.90 m lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal).
3. Faciliter l'optimisation des locaux vélo, hors bureau, en permettant de réaliser 40 % des emplacements de stationnement en hauteur (2 vélos stationnés sur 1,5 m² au sol). Dans ce cas la hauteur minimale sous plafond doit être de 2,80 m et la largeur minimale de l'allée de circulation de 2,10 m.
4. Créer un guide de recommandation vélo complémentaire au règlement afin de conseiller au mieux les porteurs de projets dans la conception des locaux vélos. Ce guide est organisé autour de 4 thèmes :
   - Accès et localisation du local vélo
   - Agencement et conception du local vélo
   - Systèmes d'attaches recommandés
   - Services au sein du local vélo
5. Renforcer les normes de stationnement applicables aux logements collectifs en fonction de la typologie des logements :
   - 1 emplacement par logement pour les Studios, T1 et T2
   - 2 emplacements par logement pour les T3
   - 3 emplacements par logement pour les T4 et plus
6. Ne plus règlementer le stationnement vélo pour les logements individuels.
7. Pour la sous-destination hébergement, introduire une distinction selon que le public accueil soit dépendant ou non. Pour un hébergement de personnes dépendantes, ne plus définir de norme quantitative pour le stationnement mais une norme qualitative tenant compte de la nature de la construction et du public accueilli ainsi que de la

localisation de la construction vis-à-vis de la desserte en transport en commun et des parcs de stationnement ouverts au public.

8. Simplifier la norme de stationnement pour le bureau en ne retenant que celle imposant un local vélo au minimum égal à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
9. Prévoir des règles alternatives permettant de ne pas réaliser tout ou tout partie des emplacements vélos exigés :
   - En fonction soit du contexte urbain et patrimonial, soit des caractéristiques architecturales de la construction, soit des particularités géographiques ou topographiques du site et à condition que leur réalisation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.
   - Uniquement dans le cas d'extension, de réhabilitation, de restructuration ou de changement de destination d'une construction existante et uniquement pour les projets situés soit en zone UA, soit dans un périmètre de centralité, soit dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Bécherel, soit dans un périmètre des abords d'un monument historique, soit dans un site inscrit ou classé, soit dans une séquence urbaine identifiée au PLUi au titre des ensembles urbains patrimoniaux ou la construction doit être identifiée au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ou correspondre à un bâtiment-îlot.
10. Remplacer dans les règles alternative la notion de proximité pour la réalisation des stationnements en déportés par "facilement accessible à pied et situé à 100 m maximum du point d'entrée de la construction".

Justification

Les modifications proposées visent à atteindre l'objectif de part modale du vélo de 9 % en 2030 telle que définie par le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole. Pour cela, il est nécessaire que les ménages puissent stationner leurs vélos de manière aisée, sécurisée et donc de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs.

Les modifications se justifient de la manière suivante :

1. Renforcer les exigences qualitatives en matière de réalisation des espaces de stationnements :

   Dans le règlement en vigueur plusieurs dispositions qualitatives sont indiquées sous la forme de simple recommandations. Le règlement modifié prévoit de rendre ces dispositions obligatoires. Par ailleurs, la hauteur minimale sous plafond, la localisation à 50 % à rez-de-chaussée, la présence d'une seule porte à ouverture manuelle sont des dispositions ajoutées afin de rendre les locaux vélos plus agréables et plus faciles d'accès.

2. Mieux encadrer les exigences en matière de dimension des espaces de manœuvre :

   Dans le règlement en vigueur les espaces de manœuvre ne sont pas quantifiés et leurs dimensions sont définies sous la forme de simples recommandations. Le règlement modifié rend ces dimensions obligatoires afin d'assurer un fonctionnement optimal des locaux vélos à l'exception des bureaux car la surface exigée tient déjà compte des espaces de manœuvre.

3. Faciliter l'optimisation des locaux vélo en permettant de réaliser 40 % des emplacements de stationnement en hauteur (2 vélos stationnés sur 1,5 m² au sol) :

   Dans le règlement en vigueur, la superposition des emplacements vélos est autorisée mais sans bénéfice quant à la surface au sol imposée (1,5 m² par vélo). Le règlement modifié vise donc à encourager ce dispositif afin de compenser les augmentations de surfaces des locaux vélos induites par le renforcement des exigences qualitatives et quantitatives. Toutefois, cette souplesse ne s'applique pas aux bureaux car la norme fixée en surface de plancher comprend les emplacements vélos mais aussi les espaces de manœuvre et circulation.

4. Créer un guide de recommandation vélo complémentaire au règlement :

   L'objectif est d'apporter des solutions afin de concevoir des locaux bien adaptés. Les recommandations traitent de sujets qui ne peuvent trouver leur place dans un règlement de PLUi opposable, soit parce qu'ils relèvent de l'usage et de l'offre de service, soit parce qu'ils ne peuvent être vérifiés lors des instructions de permis de construire.

5. Renforcer les normes de stationnement applicables aux logements collectifs en fonction de la typologie des logements :

   L'enquête ménage déplacement de 2018 a mis en avant des taux d'équipements en vélo des ménages nettement supérieurs à la norme du PLUi en vigueur (1 vélo par logement). Ainsi, en logement collectif si les ménages d'1 personne disposent en moyenne en 2018 de 0,5 vélo, ce taux d'équipement est de 1,5 vélo pour les ménages de 2 personnes et supérieur à 2 pour les ménages de 3 personnes et plus. Un premier enseignement de cette enquête est donc que la capacité à stationner un vélo de manière sécurisée, aisée en logement individuel mais plus complexe en collectif, joue sur le taux d'équipement des ménages. Le second enseignement de l'enquête ménage déplacement est que pour s'approcher des besoins, il convient de définir des normes de stationnements variables selon la taille du logement. Le règlement modifié vise donc à répondre à ces deux enseignements :

   a. Pour le logement individuel le fait de ne plus règlementer le nombre d'emplacements vélo s'explique ainsi par la grande variété des tailles de logements et la facilité à aménager sur le terrain ou dans la construction les emplacements vélo nécessaires au besoin du ménage.

   b. Pour le logement collectif, la règlementation proposée en fonction de la taille des logements vise à s'approcher du principe 1 personne = 1 vélo et ainsi faciliter l'équipement des ménages.

6. Ne plus règlementer le stationnement vélo pour les logements individuels. Selon l'enquête ménage déplacement de 2018, pour la même composition du ménage, les taux d'équipements en vélo des ménages vivants en maison individuelle sont supérieurs et s'approchent d'1 vélo par personne. L'enseignement de cette enquête est donc la capacité à stationner un vélo de manière sécurisée et aisée en logement individuel. Il n'apparaît donc pas nécessaire de fixer de norme au PLUi.

7. Pour la sous-destination hébergement, introduire une distinction selon que le public accueil soit dépendant ou non. Pour un hébergement de personnes dépendantes, ne plus définir de norme quantitative pour le stationnement mais une norme qualitative tenant compte de la nature de la construction et du public accueilli ainsi que de la localisation de la construction vis-à-vis de la desserte en transport en commun et des parcs de stationnement ouverts au public. Cette disposition vise à mieux adapter l'offre de stationnement vélo au public hébergé. En effet, la sous-destination hébergement recoupe aussi bien des résidences séniors que des résidences étudiantes ou encore des foyers jeunes travailleurs ou migrants et dont les niveaux d'équipements et de pratiques du vélo sont variables. Lorsque le public accueilli est en situation de dépendance, la définition d'une règle qualitative apparait ainsi mieux adaptée que la norme quantitative unique du règlement en vigueur (1 emplacement vélo/chambre).

8. Prévoir des règles alternatives permettant de ne pas réaliser tout ou tout partie des emplacements vélos exigés. Cette disposition vise à mieux prendre en compte les potentielles difficultés à réaliser des surfaces nouvelles de stationnement lorsque la construction est existante.

9. Simplifier la norme de stationnement pour le bureau en ne retenant que celle imposant un local vélo au minimum égal à 1,5% de la surface de plancher de la construction :

   Cette clarification vise à simplifier l'instruction et éviter le recours aux deux modes de calcul présent au règlement en vigueur (% de surface de plancher versus tranche de surface de plancher). Cependant, une surface minimale de 3 m² est imposée afin que l'espace de stationnement soit suffisamment dimensionné pour accueillir un vélo qui peut par exemple être un vélo cargo.

10. Remplacer dans les règles alternative la notion de proximité pour la réalisation des stationnements en déportés par "facilement accessible à pied et situé à 100 m maximum du point d'entrée de la construction" :

    Cette précision vise à simplifier l'instruction des projets.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation – Tome 5
- Règlement littéral
- Guide de recommandations vélo

F25. Règles littérales applicables à toutes les zones : Gestion des eaux pluviales

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

Les clarifications apportées aux règles sans en changer le sens sont les suivantes :

1. Les modalités d'application de la règle en cas de division parcellaire qui étaient écrites dans le Titre I Modalités d'application du règlement sont déplacées pour être intégrées aux règles de gestion des eaux pluviales.
2. Donner des exemples d'ouvrages hydrauliques d'infiltration (puits d'infiltration, puisard, massif d'infiltration, …)
3. Surfaces prises en compte pour l'application des règles : clarifier l'écriture en indiquant que la surface écoaménagée Se4 s'applique pour une épaisseur de terre comprise entre 8 et 60 cm et renvoi vers l'outil Végét'Eaux disponible sur le site internet.

Les modifications apportées aux règles de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

1. Introduire une recommandation pour la récupération des eaux de pluie
2. Règle d'infiltration :
   a. Relever le seuil déclenchant la règle d'infiltration de 20 m² à 40 m²
   b. Pour les constructions et aménagements ne créant pas d'emprise au sol, la règle s'applique au regard de la surface imperméabilisée
3. Règle de régulation / rétention : supprimer la référence à la surface de plancher et la remplacer par la surface imperméabilisée
4. Appliquer les règles de gestion des eaux pluviales aux réhabilitations si le projet prévoit des surfaces imperméabilisées
5. Pour les constructions annexes, appliquer le mode de calcul des extensions des constructions
6. Introduire une règle alternative pour les constructions sans gouttières : exclusion du calcul des ouvrages de gestion des eaux pluviales si infiltration sur la parcelle

Justification

Les clarifications et modifications visent à favoriser le cycle naturel de l'eau dans un objectif d'adaptation au changement climatique et de transition écologique.

Les clarifications ne modifient pas les règles. Elles se justifient ainsi :

1. Les modalités d'application de la règle en cas de division parcellaire qui étaient écrites dans le Titre I Modalités d'application du règlement sont déplacées pour être intégrées aux règles de gestion des eaux pluviales.

Il s'agit d'une simple modification de forme. La règle est maintenue. Elle est simplement déplacée pour plus de lisibilité.

2. Donner des exemples d'ouvrages hydrauliques d'infiltration (puits d'infiltration, puisard, massif d'infiltration, …)

Il s'agit d'intégrer des exemples d'ouvrages d'infiltration pour une meilleure appréhension de la règle.

3. Surfaces prises en compte pour l'application des règles :

Il s'agit de clarifier l'écriture en indiquant que la surface écoaménagée Se4 s'applique pour une épaisseur de terre comprise entre 8 et 60 cm en cohérence avec la clarification apportée dans les règles de végétalisation (voir point précédent n°20 Règles littérales applicables à toutes les zones – Végétalisation).

Il sera également renvoyé non pas à la fiche de calcul "gestion des eaux pluviales" de l'annexe E5 mais vers l'outil Végét'Eaux disponible sur le site internet de Rennes Métropole qui peut apporter une aide au calcul de la règle de gestion des eaux pluviales.

Les modifications apportées aux règles de gestion des eaux pluviales sont motivées par les raisons suivantes :

1. Introduire une recommandation pour la récupération des eaux de pluie

Les eaux pluviales constituant une ressource, il est proposé de recommander dans le règlement du PLUi, leur récupération, stockage et réutilisation sur le terrain du projet dans un objectif environnemental de gestion de la ressource en eau.

2. Règle d'infiltration :

   a. Relever le seuil déclenchant la règle d'infiltration de 20 m² à 40 m²

Au règlement en vigueur, toute construction de plus de 20 m² d'emprise au sol est soumise à la règle d'infiltration des eaux pluviales. Après 2 ans de pratique, il est proposé de simplifier la règle pour les petits projets car les enjeux ne sont pas sur ces constructions. En effet, jusqu'à 40 m² d'emprise au sol, les projets correspondent essentiellement à des constructions annexes ou petites extensions de logements. Le relèvement du seuil à 40 m² d'emprise au sol est cohérent avec les surfaces à partir desquels les constructions ont un impact sur la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'implantation.

   b. Pour les constructions et aménagements ne créant pas d'emprise au sol, la règle s'applique au regard de la surface imperméabilisée

La règle actuelle prend pour référence l'emprise au sol. Cela est cohérent pour les constructions qui créent de l'emprise au sol mais écarte de la règle les aménagements qui imperméabilisent les sols tels que les terrasses et les constructions telles que les piscines non couvertes qui ne créent pas d'emprise au sol. Ainsi tous les aménagements et constructions soumis à autorisation d'urbanisme seront comptabilisés dès 40 m² de surface.

3. Règle de régulation / rétention : supprimer la référence à la surface de plancher et la remplacer par la surface imperméabilisée

Pour l'application de la règle de régulation/rétention des eaux pluviales, la surface prise en compte est celle de la surface de plancher. Or, à l'usage, l'utilisation de la surface plancher comme critère n'apparait pas comme incitatif à la réduction de l'imperméabilisation. C'est pourquoi, la règle est modifiée pour que le seuil de 150 m² qui déclenche la règle de régulation / rétention s'applique désormais à partir de la surface imperméabilisée.

4. Appliquer les règles de gestion des eaux pluviales aux réhabilitations si le projet prévoit des surfaces imperméabilisées

Les règles de gestion des eaux pluviales ne s'appliquent pas aux cas de réhabilitation dans le PLUi en vigueur. Or, ces projets prévoient parfois la création de surfaces imperméabilisées. Il apparaît donc cohérent d'appliquer les règles de gestion des eaux pluviales lorsque le projet de réhabilitation s'accompagne d'une imperméabilisation des sols.

5. Pour les constructions annexes, appliquer le mode de calcul des extensions des constructions

Cette ajustement vise à appliquer le même mode de calcul pour une extension et une annexe car en matière de gestion des eaux pluviales, les enjeux sont indentiques.

6. Introduire une règle alternative pour les constructions sans gouttières :

Cette règle alternative s'appliquera uniquement dans le cas où les eaux pluviales s'infiltrent sur le terrain sans ruissellement à l'extérieur de la parcelle (exemples : carport, abris, hangar agricole, silos, serres, champ de panneaux photovoltaïques…).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation –Tome 5
- Règlement littéral

F26. Règles littérales applicables à toutes les zones : Réseaux de chaleur

Localisation

Tous les terrains situés dans le périmètre des ZAC situées le long du passage du réseau de chaleur et, en dehors des ZAC, dans un faisceau de 150 m de part et d'autre des conduites du réseau de chaleur nord et est sur la Ville de Rennes.

Présentation de la modification

En raison de la procédure en cours de classement du réseau de chaleur Nord et Est de Rennes, la règle du PLUi doit être modifiée pour appliquer les modalités de raccordement des constructions à ce réseau, lequel raccordement sera désormais imposé aux constructions neuves ainsi qu'à celles faisant l'objet d'une rénovation importante. Des exceptions sont toutefois prévues pour certains cas.

Pour les autres réseaux de chaleur existants à Rennes, Chartres-de-Bretagne et Vezin-le-Coquet, la recommandation de raccordement est maintenue mais elle est étendue à d'autres constructions que celles relevant des logements (bureaux, activités, …).

Justification

Rennes Métropole compte cinq réseaux de chaleur de compétence métropolitaine. Ils desservent environ 110 000 usagers. Trois d'entre eux sont situés sur Rennes : le réseau Rennes Nord et le réseau Rennes Sud créés il y a quarante ans, et le réseau Rennes Est, en service depuis 2015.

Les communes de Chartres-de-Bretagne et de Vezin-le-Coquet disposent chacune d'un réseau autonome répondant à une demande de développement urbain localisé.

Tant que ces réseaux de chaleur n'ont pas fait l'objet d'une procédure de classement, le raccordement des constructions ne peut pas être imposé.

Dans un objectif de transition énergétique, le règlement du PLUi prévoit donc que le raccordement aux réseaux de chaleur existants doit être privilégié pour les constructions nouvelles qui s'implantent à proximité. Des seuils sont indiqués au regard de la faisabilité économique d'un tel raccordement.

Pour le réseau de chaleur Nord et Est de Rennes (bientôt interconnectés pour ne constituer qu'un seul et unique réseau de chaleur baptisé Rennes Nord-Est), la modification du PLUi, consiste à substituer la disposition incitative au raccordement aux réseaux de chaleur, par une disposition d'obligation de raccordement.

Cette nouvelle disposition ne concerne que les seuls réseaux de chaleur Rennes Nord et Rennes Est, dont la commercialisation, en ce début de concession de 18 ans, mérite d'être plébiscitée pour encourager le recours aux énergies vertes sur le territoire. Il est prévu pour ces deux réseaux de chaleur d'imposer le raccordement à tout nouveau projet de bâtiments neufs, extensions de bâtiments de plus d'un certain nombre de m² ou à l'occasion de tous projets de modification du dispositif de chauffage. Cette obligation de raccordement est encadrée géographiquement avec la délimitation d'un périmètre des Zones de Développement Prioritaires (ZDP) défini dans les annexes du PLUi et au sein duquel la Métropole sera en capacité d'offrir aux porteurs de projet une alternative technique, environnementale et tarifaire pertinente, et dans le temps.

Au sein des ZDP, seuls seront concernés par l'obligation de raccordement :

- **Les bâtiments neufs** faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou partie nouvelle de bâtiment ou surélévation excédant 150 m ² ou 30 % de la surface de plancher des locaux existants ;
- **Les bâtiments faisant l'objet de travaux de rénovation importants** : remplacement d'une installation de chauffage ou d'une installation industrielle de production de chaleur, d'une puissance supérieure à 30 kW.

Une dérogation à l'obligation de raccordement au réseau de chaleur sera possible pour des motifs limités par la réglementation en vigueur. Une dérogation ne peut être accordée que lorsque l'installation concernée :

- Est alimentée à plus de 50% (sur l'ensemble d'une année calendaire) par de l'énergie produite à partir d'énergies renouvelables disponibles localement mais insusceptibles d'être exploitées par le réseau ;
- Présente une demande de chaleur dont les caractéristiques techniques sont incompatibles avec celles du réseau ;
- Ne peut être alimentée par le réseau dans les délais nécessaires à la satisfaction principale des besoins de chauffage ou d'eau chaude sanitaire ;
- Présenterait des conditions économiques de raccordement et de tarif, supérieures aux seuils fixés dans la décision de classement pour la zone de développement prioritaire considérée.

Cette démarche est engagée dans le prolongement de la Loi Énergie-Climat n°2019-1147 qui instaure par défaut un classement automatique des réseaux de chaleur et de froid à compter du 01/01/2022, en s'appuyant sur les dispositions du Code de l'énergie et des décrets à paraître.

S'agissant des autres réseaux de chaleur urbains, la disposition incitative perdure jusqu'à leur classement. La recommandation est toutefois étendue à d'autres sous-destinations que le Logement afin de promouvoir ce type d'énergie.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral
- Annexes

F27. Règles spécifiques aux zones UA1

Localisation

Tous les terrains classés en zone UA1 sont concernés.

Présentation de la modification

Des clarifications qui ne changent pas le sens des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public sont apportées :

1. UA1b et UA1c : Préciser la règle d'implantation sur voie quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang ou situées sur un autre terrain
2. UA1c et UA1h : Préciser qu'il s'agit d'une implantation majoritairement à l'alignement par rapport aux voies et/ou emprises ouvertes au public.
3. UA1a : Corriger une incohérence sur la hauteur des constructions au-delà d'une bande de hauteur de 20 m par rapport à la voie.
4. UA1b et UA1h : Ajouter un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative.

Justification

Les clarifications apportées visent à lever toute ambiguïté d'interprétation de la règle. Elles ne changent pas le sens des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public.

1. UA1b et UA1c :

La règle a pour objectif de créer un front bâti le long des voies et/ou emprises ouvertes au public plus ou moins en retrait selon la zone UA1b ou UA1c avec la possibilité de construire en second rang ou plus dans un objectif de densification des tissus urbains existants. L'écriture de la règle mérite d'être améliorée pour tenir compte des cas où les constructions de second rang ne sont pas réalisées sur la même unité foncière que la construction de 1er rang. En effet, dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (terrain dit en drapeau), les constructions de second rang sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang.

Ainsi la nouvelle écriture préciser la règle d'implantation sur voie quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang (dans ce cas, la construction de 1er rang doit être réalisée avant celle de second rang) ou situées sur un autre terrain (dans ce cas, la construction est possible même si le 1er rang n'existe pas sur le terrain le plus proche de la voie.

2. UA1c et UA1h :

L'objectif est de constituer un front bâti majoritairement à l'alignement par rapport aux voies et/ou emprises ouvertes au public. Le terme "majoritairement" qui s'entend comme au moins la moitié du linéaire de façade donnant sur la voie a été oublié dans l'écriture de la règle. Il convient donc de l'ajouter pour favoriser une diversité architecturale des façades tout en respectant l'esprit de la règle.

3. UA1a :

Une incohérence est corrigée concernant la hauteur des constructions au-delà d'une bande de hauteur de 20 m par rapport à la voie. Le règlement en vigueur indique que la hauteur est limitée à celle des annexes. Or, dans les zones UA, la hauteur des annexes n'est pas limitée. Il convient donc de préciser qu'au-delà de 16,5 m par rapport à l'alignement, la hauteur maximale des constructions est de R+1 sauf disposition graphique différente. Cette correction évite un vide réglementaire.

4. UA1b et UA1h :

L'ajout d'un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative vise à éviter toute ambiguïté d'interprétation. Le recul de 3 m des limites séparatives se fait non pas pour toute la construction mais au-delà du RDC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation - Tome 5
- Règlement littéral

F28. Règles spécifiques aux zones UB1 et UD1

Localisation

Tous les terrains classés en zone UB1 et UD1sont concernés.

Présentation de la modification

Des clarifications et des ajustements qui ne changent pas l'esprit de la règle sont apportés sur les points suivants :

1. Capacité de construction : pour le calcul de la surface utile, le linéaire du terrain bordant la voie est remplacé par la longueur de l'axe médian de la profondeur utile et le calcul est précisé pour les terrains d'angle. Le schéma illustratif est corrigé.
2. Failles :
   a. Les modalités de calcul sont ajustées en considérant le linéaire de l'axe médian et non le linéaire sur voie. Des schémas illustratifs du calcul des failles sont ajoutés.
   b. Dans le cas de plusieurs failles, l'une d'elle est d'une larguer de 3 m minimum
3. Limite de fond de terrain : il est précisé que le recul imposé se fait dans le respect des règles de gabarit définies dans les règles de hauteur.
4. Hauteur des constructions : l'écriture est clarifiée notamment en rappelant la règle en dehors des bandes d'implantation, en limite de fond de terrain, …

Justification

Les règles sont précisées pour lever toute ambigüité d'interprétation et ajustées sur certains points au regard de la mise en œuvre de ces règles depuis 2 ans tout en maintenant l'esprit de la règle.

1. Capacité de construction :

Pour le calcul de la surface utile, à l'usage il semble plus cohérent de remplacer le linéaire du terrain bordant la voie par la longueur de l'axe médian de la profondeur utile. Cela rend le calcul plus juste au regard des configurations différentes entre les terrains qui ne sont pas tous rectangulaires et homogènes.

Le calcul est également précisé sur la même base de l'axe médian dans le cas d'un terrain d'angle. Le schéma illustrant la règle est modifié.

2. Failles :
   a. Les modalités de calcul sont ajustées en considérant le linéaire de l'axe médian et non le linéaire sur voie.

Pour les mêmes raisons d'équité de traitement entre les terrains de forme différentes, le linéaire sur voie est remplacé par le linéaire de l'axe médian. Des schémas illustratifs du calcul des failles sont ajoutés pour illustrer différentes façons d'appliquer la règle de faille sur un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises ouvertes au public.

   b. Dans le cas de plusieurs failles, l'une d'elle est d'une largeur de 3 m minimum

Lorsque le calcul impose de réaliser une faille de 5 m ou plus, la règle permet de la diviser en plusieurs failles. La modification consiste à compléter cette règle en prévoyant une largeur minimale pour l'une d'entre elle à 3 m comme cela est imposé dans le cas de réalisation d'une seule faille.

L'objectif est d'apporter une souplesse dans la réalisation des failles tout en conservant l'esprit de la règle (largeur minimale d'une faille pour créer des vues vers les éléments patrimoniaux ou végétaux à l'intérieur du terrain et favoriser la diversité architecturale recherchée en évitant l'effet de rue corridor).

3. Limite de fond de terrain : il est précisé que le recul imposé se fait dans le respect des règles de gabarit définies dans les règles de hauteur.

La règle est inchangée. La précision apportée dans la règle de limite de fond de terrain vise à préciser que la distance minimale du recul en fond de terrain est aussi liée à la règle de gabarit définie par les hauteurs.

4. Hauteur des constructions : l'écriture est clarifiée notamment en rappelant la règle en dehors des bandes d'implantation, en limite de fond de terrain, …

La règle est inchangée. Il s'agit d'améliorer l'écriture de la règle pour faciliter sa compréhension en précisant notamment les cas particuliers.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F29. Règles spécifiques aux zones UC1

Localisation

Tous les terrains classés en zone UC1 sont concernés.

Présentation de la modification

UC1 et UC1h : un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative est ajouté.

Justification

UC1 et UC1h :

L'ajout d'un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative vise à éviter toute ambiguïté d'interprétation. Le recul de 3 m des limites séparatives se fait non pas pour toute la construction mais au-delà du RDC.

Conséquence du PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation - Tome 5
- Règlement littéral

F30. Règles spécifiques aux zones UD2

Localisation

Tous les terrains classés en zone UD2 sont concernés.

Présentation de la modification

Des clarifications qui ne changent pas le sens des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public sont apportées :

1. UD2a, UD2b, UD2c, UD2d, UD2h : Préciser qu'il s'agit d'une implantation majoritairement entre l'alignement et le recul fixé pour chaque secteur par rapport aux voies et/ou emprises ouvertes au public
2. UD2b, UD2d : Préciser la règle d'implantation sur voie quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang ou situées sur un autre terrain.
3. UD2b et UD2d : Ajouter un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative.

Justification

Les clarifications apportées visent à lever toute ambiguïté d'interprétation de la règle. Elles ne changent pas le sens des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public.

1. UD2a, UD2b, UD2c, UD2d, UD2h :

L'objectif est de constituer un front bâti majoritairement à l'alignement ou en léger recul par rapport aux voies et/ou emprises ouvertes au public. Le terme "majoritairement" qui s'entend comme au moins la moitié du linéaire de façade donnant sur la voie a été oublié dans l'écriture de la règle. Il convient donc de l'ajouter pour favoriser une diversité architecturale des façades tout en respectant l'esprit de la règle.

2. UD2b, UD2d :

La règle a pour objectif de créer un front bâti le long des voies et/ou emprises ouvertes au public plus ou moins en retrait selon la zone UD2b ou UD2d avec la possibilité de construire en second rang ou plus dans un objectif de densification des tissus urbains existants. L'écriture de la règle mérite d'être améliorée pour tenir compte des cas où les constructions de second rang ne sont pas réalisées sur la même unité foncière que la construction de 1er rang. En effet, dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (terrain dit en drapeau), les constructions de second rang sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang.

Ainsi la nouvelle écriture préciser la règle d'implantation sur voie quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang (dans ce cas, la construction de 1er rang doit être réalisée avant celle de second rang) ou situées sur un autre terrain (dans ce cas, la construction est possible même si le 1er rang n'existe pas sur le terrain le plus proche de la voie.

3. UD2b et UD2d :

L'ajout d'un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative vise à éviter toute ambiguïté d'interprétation. Le recul de 3 m des limites séparatives se fait non pas pour toute la construction mais au-delà du RDC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F31. Règles spécifiques aux zones UE1

Localisation

Tous les terrains classés en zone UE1 sont concernés.

Présentation de la modification

Des clarifications qui ne changent pas le sens des règles sont apportées :

1. UE1b : Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public :
   a. Préciser que les annexes ne constituent pas le 1er rang de construction
   b. Préciser la règle quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang ou situées sur un autre terrain.
2. UE1a et UE1h : dans la bande de fond de terrain, préciser que les extensions et réhabilitations sont possibles uniquement pour les constructions implantées dans cette bande.

Justification

Les clarifications des règles se justifient de la manière suivante :

1. UE1b : Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public :
   a. Préciser que les annexes ne constituent pas le 1er rang de construction

Dans l'objectif de constituer ou maintenir un paysage urbain caractérisé par un front bâti de constructions principales, les constructions annexes ne peuvent pas être considérées comme des constructions de 1er rang pour cette zone.

   b. Préciser la règle quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang ou situées sur un autre terrain.

La règle a pour objectif de créer un front bâti le long des voies et/ou emprises ouvertes au public plus ou moins en retrait selon la zone UD2b ou UD2d avec la possibilité de construire en second rang ou plus dans un objectif de densification des tissus urbains existants. L'écriture de la règle mérite d'être améliorée pour tenir compte des cas où les constructions de second rang ne sont pas réalisées sur la même unité foncière que la construction de 1er rang. En effet, dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (terrain dit en drapeau), les constructions de second rang sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang.

Ainsi la nouvelle écriture préciser la règle d'implantation sur voie quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang (dans ce cas, la construction de 1er rang doit être réalisée avant celle de second rang) ou situées sur un autre terrain (dans ce cas, la construction est possible même si le 1er rang n'existe pas sur le terrain le plus proche de la voie.

2. UE1a et UE1h :

Dans la bande de fond de terrain qui a vocation à préserver des jardins en cœur d'îlot, les extensions et réhabilitations sont autorisées uniquement pour les constructions existantes. La modification vise à apporter un complément pour préciser qu'il s'agit des constructions existantes implantées totalement ou pour partie dans cette bande.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F32. Règles spécifiques aux zones UE2

Localisation

Tous les terrains classés en zone UE2 sont concernés.

Présentation de la modification

Des clarifications et des ajustements qui ne changent pas le sens des règles sont apportés :

1. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public :
   a. UE2a, UE2b : Préciser qu'il s'agit d'une implantation majoritairement entre l'alignement et le recul de 10 m par rapport aux voies et/ou emprises ouvertes au public
   b. UE2b, UE2d : Préciser la règle quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang ou situées sur un autre terrain.
   c. UE2b, UE2d : Préciser que les annexes ne constituent pas le 1er rang de construction.
   d. UE2c, UE2d, UE2e : Préciser que les constructions respectent en priorité l'ordonnancement s'il existe. À défaut, il est possible de les implanter soit dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines ou en recul minimal de 5 m.
   e. Tous secteurs : il est précisé que l'implantation est libre en bordure d'un parc ou chemin piéton ouvert au public et que des aménagements en surface semi-perméable peuvent être réalisés dans les espaces végétalisés entre la voie et la construction.
2. UE2e : Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Préciser qu'au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m, les extensions des constructions sont autorisées.
3. Hauteur des constructions en UE2a, UE2b, UE2c, UE2d, UE2e :
   a. Préciser que la règle de hauteur au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m s'applique par rapport à la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou de l'emprise ouverte au public
   b. Supprimer la règle alternative qui autorise, en cas d'adossement à une construction voisine, une hauteur sensiblement la même.
4. Hauteur de construction en UE2h : supprimer la règle alternative qui autorise en cas d'adossement à une construction voisine une hauteur sensiblement la même, et préciser que le principe du raccordement en hauteur s'applique avec un terrain classé en UE2h.
5. UE2b et UE2d : Ajouter un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative.

Justification

Les clarifications apportées visent à lever toute ambiguïté d'interprétation de la règle. Elles ne changent pas le sens des règles d'implantation et de hauteur des constructions.

1. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public :
   a. UE2a, UE2b :

L'objectif est de constituer un front bâti majoritairement entre l'alignement et le recul de 10 m par rapport aux voies et/ou emprises ouvertes au public. Le terme "majoritairement" qui s'entend comme au moins la moitié du linéaire de façade donnant sur la voie a été oublié dans l'écriture de la règle. Il convient donc de l'ajouter pour favoriser une diversité architecturale des façades tout en respectant l'esprit de la règle.

b. UE2b UE2d :

La règle a pour objectif de créer un front bâti le long des voies et/ou emprises ouvertes au public plus ou moins en retrait ou dans le respect de l'ordonnancement existant selon la zone UE2b, UE2d ou UE2e avec la possibilité de construire en second rang ou plus dans un objectif de densification des tissus urbains existants. L'écriture de la règle mérite d'être améliorée pour tenir compte des cas où les constructions de second rang ne sont pas réalisées sur la même unité foncière que la construction de 1er rang. En effet, dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (terrain dit en drapeau), les constructions de second rang sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang.

Ainsi la nouvelle écriture préciser la règle d'implantation sur voie quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang (dans ce cas, la construction de 1er rang doit être réalisée avant celle de second rang) ou situées sur un autre terrain (dans ce cas, la construction est possible même si le 1er rang n'existe pas sur le terrain le plus proche de la voie.

c. UE2b, UE2d : Préciser que les annexes ne constituent pas le 1er rang de construction.

Dans l'objectif de constituer ou maintenir un paysage urbain caractérisé par un front bâti de constructions principales, les constructions annexes ne peuvent pas être considérées comme des constructions de 1er rang pour cette zone.

d. UE2c, UE2d, UE2e :

Dans ces secteurs, l'objectif est de maintenir les ordonnancements qui existent. Or, parfois, l'ordonnancement n'existe pas et il n'est pas non plus cohérent ou possible de s'implanter dans le même recul que les constructions voisines. La modification consiste donc à prévoir que les constructions respectent en priorité l'ordonnancement s'il existe. À défaut, il est possible de les implanter soit dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines ou en recul minimal de 5 m.

e. Tous secteurs : implantation libre en bordure d'un parc ou chemin piéton ouvert au public et aménagements en surface semi-perméable possibles dans les espaces végétalisés entre la voie et la construction.

Le terme espace vert est remplacé par parc ouvert au public pour lever toute confusion avec le jardin privé d'une maison par exemple.

Si une partie de la construction est en retrait de la voie, la règle impose que cet espace soit végétalisé. La modification consiste à exclure les accès et espaces de stationnement. Les autres aménagements (exemple : terrasses, allées, …) sont possibles mais doivent respectées l'esprit de la règle visant à favoriser la nature en ville et la gestion des eaux pluviales sur le terrain. Ainsi, l'aménagement doit être réalisé sur la base d'une surface semi-perméable telle que définie par le règlement.

2. UE2e : Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Préciser qu'au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m, les extensions des constructions sont autorisées.

La modification consiste à assouplir la possibilité de réaliser des extensions des constructions au-delà de 15 m et jusque 18 m de profondeur. Elles pourront s'implanter en limite séparative ou en recul minimal de 2 m. Seules les annexes restent possibles au-delà de 18m.

3. Hauteur des constructions en UE2a, UE2b, UE2c, UE2d, UE2e :

a. Préciser que la règle de hauteur au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m s'applique par rapport à la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou de l'emprise ouverte au public

Dans ces secteurs, la hauteur maximale fixée au règlement graphique (plan thématique des hauteurs) s'applique dans une bande de profondeur de 15 m. Au-delà, entre 15 et 18 m, elle est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel ou aménagé (il s'agit d'un rez-de-chaussée ou d'un sous-sol selon les cas).

La modification consiste à préciser à partir de quelle limite s'applique la hauteur des constructions entre 15 et 18 m. Le calcul actuel à partir de la façade avant des constructions s'avère difficile à considérer lorsque la façade n'est pas droite mais composée de plusieurs plans et ne permet que des extensions vers l'arrière du terrain.

Le calcul est donc remplacé par rapport à la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public. Cette disposition facilitera les calculs et

permettra des extensions aussi bien à l'avant qu'à l'arrière de la construction dans le respect des règles d'implantations.

b. Supprimer la règle alternative qui autorise, en cas d'adossement à une construction voisine, une hauteur sensiblement la même.

Cette règle n'a pas lieu d'être dans les zones UE constituées principalement de constructions à rez-de-chaussée ou à rez-de-chaussée + 1 étage courant + 1 sommet. L'objectif est de préserver ces hauteurs sans venir les augmenter même ponctuellement, notamment en limite avec une autre zone autorisant des hauteurs plus élevées.

4. Hauteur des constructions en UE2h : Supprimer la règle alternative qui autorise en cas d'adossement à une construction voisine une hauteur sensiblement la même, et préciser que le principe du raccordement en hauteur s'applique avec un terrain classé en UE2h.

Cette règle n'a pas lieu d'être dans les zones UE constituées principalement de constructions à rez-de-chaussée ou à rez-de-chaussée + 1 étage courant + 1 sommet. L'objectif est de préserver ces hauteurs sans venir les augmenter même ponctuellement, notamment en limite avec une autre zone autorisant des hauteurs plus élevées.

Si la construction s'implante en limite séparative, elle s'accroche selon le principe du raccordement en hauteur à la construction voisine si cette dernière est également classée en zone UE2h. Cette précision vise à éviter de s'accrocher à une construction trop haute qui serait classée par exemple dans une zone UA, UB, UC ou UD qui comporte des hauteurs autorisées permettant des immeubles collectifs plus ou moins hauts.

5. UE2b et UE2d :

L'ajout d'un schéma illustratif de la règle d'implantation en limite séparative vise à éviter toute ambiguïté d'interprétation. Le recul de 3 m des limites séparatives se fait non pas pour toute la construction mais au-delà du RDC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F33. Règles spécifiques aux zones UE3 et UE4

Localisation

Tous les terrains classés en zone UE3 et UE4 sont concernés.

Présentation de la modification

Des clarifications qui ne changent pas le sens des règles sont apportées :

1. UE3 : Autoriser les constructions annexes en limite séparative
2. Hauteur des constructions en UE3 et UE4 : Supprimer la règle alternative qui autorise, en cas d'adossement à une construction voisine, une hauteur sensiblement la même.

Justification

Les ajustements opérés ne modifient pas l'esprit de la règle pour ces zones.

1. UE3 : Autoriser les constructions annexes en limite séparative

Dans cette zone, la constitution d'un front bâti sur la rue n'est pas recherchée mais les implantations en limite séparative doivent respecter un recul afin de limiter les vues ou les ombres sur les terrains voisins étant donné la liberté d'implantation en bordure de voie ou en fond de terrain. Cette règle est assouplie pour les constructions annexes car en raison de leur hauteur limitée à 3 m, elles ne créent pas de vues et ne gênent pas l'ensoleillement sur les terrains voisins. Les constructions annexes pourront donc être implantées en limite séparative.

2. Hauteur des constructions en UE3 et UE4 : Supprimer la règle alternative qui autorise, en cas d'adossement à une construction voisine, une hauteur sensiblement la même.

Cette règle n'a pas lieu d'être dans les zones UE constituées principalement de constructions à rez-de-chaussée ou à rez-de-chaussée + 1 étage courant + 1 sommet. L'objectif est de préserver ces hauteurs sans venir les augmenter même ponctuellement, notamment en limite avec une autre zone autorisant des hauteurs plus élevées.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F34. Règles spécifiques aux zones UG1 et UG2

Localisation

Tous les terrains classés en zone UG1 et UG2 sont concernée.

Présentation de la modification

Des clarifications et des ajustements qui ne changent pas le sens des règles sont apportés :

1. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public :
   a. UG1a, UG1b : Préciser la règle quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang ou situées sur un autre terrain.
   b. UG2h : Préciser que les annexes ne constituent pas le 1er rang de construction.
2. Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Préciser qu'au-delà de la bande d'implantation de 25 m, les annexes s'implantent librement pour toutes les zones UG1 et UG2.
3. Hauteur des constructions en UG2a et UG2h : supprimer la référence à la règle de gabarit en limite de voie.

Justification

Les clarifications et les ajustements des règles de ces zones apportent des précisions tout en restant dans l'esprit de la règle initiale.

1. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public :
   a. UG1a, UG1b : Préciser la règle quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang ou situées sur un autre terrain.

La règle a pour objectif de créer un front bâti le long des voies et/ou emprises ouvertes au public avec la possibilité de construire en second rang ou plus dans un objectif de densification des tissus urbains existants. L'écriture de la règle mérite d'être améliorée pour tenir compte des cas où les constructions de second rang ne sont pas réalisées sur la même unité foncière que la construction de 1er rang. En effet, dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (terrain dit en drapeau), les constructions de second rang sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang.

Ainsi la nouvelle écriture préciser la règle d'implantation sur voie quand les constructions de second rang sont situées sur le même terrain que les constructions de 1er rang (dans ce cas, la construction de 1er rang doit être réalisée avant celle de second rang) ou situées sur un autre terrain (dans ce cas, la construction est possible même si le 1er rang n'existe pas sur le terrain le plus proche de la voie.

   b. UG2h : Préciser que les annexes ne constituent pas le 1er rang de construction.

Dans l'objectif de constituer ou maintenir un paysage urbain caractérisé par un front bâti de constructions principales, les constructions annexes ne peuvent pas être considérées comme des constructions de 1er rang pour cette zone.

2. Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter, au-delà de 25 m à partir de l'alignement, un recul par rapport aux limites séparatives afin de limiter les vues et pertes d'ensoleillement sur les terrains voisins. Cette règle est assouplie pour les constructions annexes car en raison de leur hauteur limitée à 3 m, elles ne créent pas de vues et ne gênent pas l'ensoleillement sur les terrains voisins. Les constructions annexes pourront donc être implantées en limite séparative.

3. Hauteur des constructions en UG2a et UG2h : supprimer la référence à la règle de gabarit en limite de voie.

La référence à une règle de gabarit est une erreur qu'il convient de supprimer car dans la zone UG2, il n'est pas fixé de règle de gabarit.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F35. Règles spécifiques aux zones 1AU

Localisation

Tous les terrains classés en zone 1 AU sont concernés.

Présentation de la modification

Une précision qui ne change pas le sens des règles est apportée sur les 3 cas de figure possibles concernant la règle d'emprise au sol des constructions :

- Ce sont les orientations d'aménagement et de programmation de quartier qui fixent l'emprise au sol dans les secteur 1AU
- L'emprise au sol applicable est celle de la zone urbaine correspondant à la zone 1AU quand celle-ci est indiquée dans le nom de la zone 1AUO1, 1AUE2a, ….
- Dans l'attente d'un projet d'ensemble, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension au maximum de 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et de 20% pour les autres destinations.

Justification

Cette précision ne modifie pas l'esprit de la règle. Elle vise à lever toute ambigüité d'interprétation en précisant les différents cas de figure possibles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F36. Règles spécifiques aux zones 2AU

Localisation

Tous les terrains classés en zone 2AU sont concernés.

Présentation de la modification

La modification consiste à limiter la hauteur relative aux constructions dans les jardins familiaux à 3,5 m maximum et leur emprise au sol à 5 m² par jardin, cette surface pouvant être mutualisée.

Dans le cas de jardins partagés, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain puis 1% de la surface du terrain au-delà, plafonné à 40 m².

Justification

La réalisation de jardins collectifs[2] (jardins familiaux et/ou partagés) dans les zones 2AU est autorisée car compatible avec le maintien du caractère naturel ou agricole du site. Il convient néanmoins d'encadrer la hauteur et l'emprise au sol des constructions nécessaires à leur fonctionnement (abris de jardin essentiellement). La modification consiste donc à encadrer les constructions nécessaires à ces jardins considérant que les besoins en emprise au sol sont moins importants pour un jardin familial que pour un jardin partagé, leur surface étant généralement plus grande. La spécificité des jardins partagés (même terrain cultivé et géré en commun par plusieurs personnes) est prise en compte concernant les besoins de stockage de matériaux. C'est pourquoi l'emprise au sol est proportionnée à la taille du terrain dans ce cas, tout en étant plafonnée eu égard à la volonté de limiter la constructibilité des zones agronaturelles.

La hauteur est limitée de manière identique et ils doivent être majoritairement réalisés en matériaux naturels afin d'assurer leur intégration paysagère tout en permettant la récupération des eaux de plus des toitures.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

[2] Une définition des jardins collectifs est introduite au règlement littéral

F37. Règles spécifiques aux zones A, N et NP

Localisation

Tous les terrains classés en zone A, N, NP et les secteurs des zones A et N sont concernées.

Présentation de la modification

La modification consiste à :

1. Jardins collectifs (jardins familiaux et/ou partagés) dans les zones A, N et NP : encadrer les constructions en hauteur à 3,5 m maximum et en emprise au sol à 5 m² par jardin, cette surface pouvant être mutualisée. Dans le cas des jardins partagés, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain puis 1% de la surface du terrain au-delà, plafonné à 40 m².
2. Logements dans les zones A, N et NP :
   a. La règle d'implantation en limite séparative est assouplie en passant d'un recul minimal de 4 m à 2 m
   b. Supprimer la hauteur maximale du rez-de-chaussée fixée à 3,5 m.
   c. Préciser que la règle d'emprise au sol s'applique uniquement pour les constructions neuves et extensions.
   d. Pour le cas particulier des logements existants dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à l'emprise au sol autorisée, supprimer la règle de surface du terrain et conserver la limite de 20 m² d'emprise au sol et clarifier l'application de cette règle.
3. Annexes :
   a. En zones A, N et leurs secteurs : Distinguer la surface à prendre en compte pour les piscines selon si elles sont couvertes (emprise au sol) ou non (surface imperméabilisée).
   b. En zone NP, les annexes ne sont pas autorisées par construction neuve. Il n'est possible de les réaliser que par changement de destination du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). Il convient donc de supprimer la règle d'emprise au sol les limitant à 30 m².
4. STECAL :
   a. Aa : Limiter l'emprise au sol à 650 m².
   b. Aen : Limiter l'emprise au sol à 100 m².

Justification

Les ajustements de certaines règles ne remettent pas en cause les principes définis lors de l'élaboration du PLUi. Il s'agit de corriger certaines incohérences et de prévoir certains cas de figure qui n'avaient pas été envisagés ou oubliés.

1. Jardins collectifs (jardins familiaux et/ou partagés) : Encadrer les constructions en hauteur et en emprise au sol :

La réalisation de jardins collectifs[3] (jardins familiaux et/ou partagés) dans les zones A, N et NP est autorisée car compatible avec le maintien du caractère naturel ou agricole du site. Il convient néanmoins d'encadrer la hauteur et l'emprise au sol des constructions nécessaires à leur fonctionnement (abris de jardin essentiellement). La modification consiste donc à

[3] Une définition des jardins collectifs est introduite au règlement littéral

encadrer les constructions nécessaires à ces jardins considérant que les besoins en emprise au sol sont moins importants pour un jardin familial que pour un jardin partagé, leur surface étant généralement plus grande. La spécificité des jardins partagés (même terrain cultivé et géré en commun par plusieurs personnes) est prise en compte concernant les besoins de stockage de matériaux. C'est pourquoi l'emprise au sol est proportionnée à la taille du terrain dans ce cas, tout en étant plafonnée eu égard à la volonté de limiter la constructibilité des zones agronaturelles.

La hauteur est limitée de manière identique et ils doivent être majoritairement réalisés en matériaux naturels afin d'assurer leur intégration paysagère tout en permettant la récupération des eaux de plus des toitures.

2. Logements :

La loi interdit la création de nouveaux logements en campagne pour limiter le mitage et le grignotage des terres agricoles et naturelles. Elle permet toutefois les extensions de ceux existants à la date d'approbation du PLUi (19/12/2019). Dans cet esprit, le PLUi encadre les extensions afin de limiter les éventuelles divisions de logements existants contribuant à créer de nouveaux logements en campagne. Ainsi, les extensions de logements existants doivent respecter la définition de l'extension et sont limitées à 150 m² d'emprise au sol (existant + extension) sous réserve de respecter les autres conditions de distance, sécurité incendie…etc, définies au règlement.

a. La règle d'implantation en limite séparative est assouplie en passant d'un recul minimal de 4 m à 2 m

Afin de faciliter les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi (19/12/2019) en particulier sur des terrains peu larges, la modification porte sur l'assouplissement des dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives. Ainsi, il sera désormais possible de réaliser une extension d'un logement à 2 m minimum des limites séparatives au lieu des 4 m du PLUi en vigueur. Cet assouplissement améliore l'évolution possible des logements existants tout en conservant une morphologie de maisons en campagne. La limite de 2 m permet de conserver les haies végétales en limite séparative.

b. Supprimer la hauteur maximale du rez-de-chaussée fixée à 3,5 m

Au règlement en vigueur, la hauteur des logements et hébergements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles dans les zones A, N et NP. Cette règle n'est pas modifiée. Il s'agit simplement de supprimer la hauteur maximale du rez-de-chaussée fixée à 3,5 m.

En effet, la hauteur du rez-de-chaussée est de 3,5 m maximum et la hauteur des niveaux est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher sauf si les hauteurs des constructions existantes sont supérieures. La hauteur des combles est limitée à 6 m. De plus, afin de préserver les caractéristiques du bâti en campagne, les toitures à pente sont privilégiées pour la plus grande partie des habitations. Le comble s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local identifié du secteur.

À l'usage, il s'avère que la règle de hauteur maximale du rez-de-chaussée contraint trop fortement l'architecture et pousse finalement à faire des toits plats qui sont contraires à l'effet recherché de réaliser des toitures à pente pour maintenir les caractéristiques du bâti historique en campagne. C'est pourquoi, la modification supprime la norme de hauteur du rez-de-chaussée.

c. Préciser que la règle d'emprise au sol s'applique uniquement pour les constructions neuves et extensions

Il est nécessaire de clarifier la règle d'emprise au sol des logements selon si ces derniers sont créés par changement de destination, par construction neuve ou quand il s'agit d'une extension d'un logement existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi dans le but de lever toute ambiguïté d'interprétation.

Quand il y a création d'un logement par changement de destination du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), 1 seul logement peut être créé par tranche complète de 150 m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la règle d'emprise au sol limitant les logements en campagne à 150 m² d'emprise au sol ne s'applique pas, car le logement n'était pas existant à la date d'approbation du PLUi (il ne s'agit pas d'une extension d'un logement existant).

La rédaction de la règle d'emprise au sol des zones A et N pour les logements mérite donc d'être clarifiée pour préciser qu'elle ne s'applique qu'en cas de construction neuve ou extension.

Par exemple, pour un bâti existant de 200 m² d'emprise au sol, identifié au tire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), l'esprit de la règle est d'autoriser la création d'un seul logement dans la totalité des 200 m² d'emprise au sol et non de limiter le logement à 150 m² d'emprise au sol alors que le volume existe déjà sur la base de 200 m². Dans ce cas, l'intérêt est de privilégié la préservation de la totalité du volume bâti d'intérêt patrimonial.

En construction neuve ou extension, l'emprise au sol permet de limiter le nombre de nouveaux logements en campagne.

La précision de construction neuve est également ajoutée pour les autres destinations (locaux de gardiennage, annexes).

d. Pour le cas particulier des logements existants dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à l'emprise au sol autorisée, supprimer la règle de surface du terrain et conserver la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Une souplesse est introduite dans le PLUi en vigueur pour les extensions de logements dans un cas particulier : le logement existant à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 150 m² ou proche de 150 m² peut bénéficier d'une petite extension calculée sur la base de 5 % maximum de la surface du terrain et plafonnée à 20 m² d'emprise au sol.

Pour ce cas particulier, la modification consiste à supprimer le critère des 5% de surface de terrain car il pénalise les petits terrains alors que l'objectif recherché est de permettre de créer une extension limitée à l'équivalent d'une pièce supplémentaire (chambre, véranda, …), soit 20 m² maximum quelle que soit la taille du terrain.

Cette surface de 20 m² se calcule à partir de la surface de l'existant et non du seuil de 150 m². C'est donc à partir d'un logement dont l'emprise au sol existante est supérieure ou égale à 131 m² que la règle peut s'appliquer (131 m² existant + 20 m² extension = 151 m²).

3. Annexes :

a. Distinguer la surface à prendre en compte pour les piscines selon si elles sont couvertes (emprise au sol) ou non (surface imperméabilisée)

En zone A et N, les piscines non couvertes ne créent pas d'emprise au sol au regard de la définition du PLUi. Il convient donc dans ce cas, de remplacer la norme fixée au regard de l'emprise au sol par la notion de surface imperméabilisée. Cette dernière répond d'ailleurs beaucoup mieux aux objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols. Une piscine découverte sera donc réalisable dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée (bassin + espace imperméabilisé l'accompagnant).

b. En zone NP, les annexes ne sont pas autorisées par construction neuve. Il n'est possible de les réaliser que par changement de destination du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). Il convient donc de supprimer la règle d'emprise au sol les limitant à 30 m².

En zone NP, l'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m². Il s'agit d'une erreur matérielle résultant des modifications apportées au dossier à l'approbation du PLUi après enquête publique et avis des personnes publiques associées. En effet, à l'arrêt du projet de PLUi en décembre 2018, la construction neuve d'annexes était possible dans la limite de 30 m² d'emprise au sol dans les zones NP. Suite à la réserve de la commission d'enquête publique, la construction neuve des annexes a été interdite à l'approbation du PLUi en décembre 2019.

Désormais les annexes aux logements existants ne peuvent pas être réalisées par construction neuve. Elles ne sont possibles que par changement de destination d'une construction existante identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Il convient donc de corriger cette erreur en remplacer la norme de 30 m² d'emprise au sol par le volume de la construction existante, disposition cohérente avec la volonté de préserver le patrimoine bâti et de limiter la construction neuve en zone naturelle protégée NP.

4. STECAL Aa et Aen: Limiter l'emprise au sol

Pour ces nouveaux types de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, une emprise au sol maximale est définie pour préciser la densité maximale des constructions possibles. Ces emprises au sol correspondent à celles qui peuvent être réalisées en complément de celle existante à la date d'approbation du PLUi de 2019.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation, Tome 5
- Règlement littéral

F38. Définitions

Localisation

Tout le territoire métropolitain est concerné.

Présentation de la modification

Les définitions suivantes sont clarifiées :

1. Alignement
2. Annexes
3. Bandes d'implantation et de hauteur
4. Combles
5. Constructions de premier rang
6. Constructions ou terrains de second rang
7. Destinations et sous-destinations des constructions :
   a. Hébergement
   b. Compléter les listes d'exemples
   c. Considérer que les jardins collectifs (jardins familiaux et jardins partagés) relèvent de la sous-destination Autres équipements recevant du public et non Exploitation agricole. Cette modification suppose de modifier les tableaux des destinations autorisées ou interdites dans le Titre II Destination des constructions
8. Éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet, éléments techniques en saillie de façade ou sommet et ornements en saillie de façade ou sommet :
   d. Remplacer les termes en saillie de façade ou sommet par en saillie de construction pour ces 3 définitions. Ces termes sont remplacés dans tout le règlement littéral
   e. Supprimer les escaliers extérieurs des éléments architecturaux pour les intégrer aux éléments techniques
9. Étage partiel
10. Failles
11. Hauteur
12. Lucarne : une illustration de lucarne en creux est ajoutée
13. Pleine terre : autoriser les pas japonais ne remettant pas en cause la végétalisation, les dispositifs photovoltaïques sur mat central et les géotextiles de confinement

Quatre nouvelles définitions sont créées. Pour le détail de ces définitions, voir le point précédent n° 21. Règles littérales applicables à toutes les zones – Clôtures. Les 2 définitions créées sont :

1. Claire-voie
2. Clôture architecturée
3. Jardins collectifs
4. Soutènement

Justification

Certaines définitions sont clarifiées pour faciliter leur compréhension, préciser leur application ou lever toute ambiguïté d'interprétation.

1. Alignement

Pour lever toute ambigüité d'interprétation, la définition est complétée pour prévoir le cas des voies privées. Dans ce cas la notion d'alignement indiquée notamment dans les règles d'implantation par rapport aux voies s'entend comme la délimitation effective de l'emprise de la voie.

2. Annexes

La clarification vise à lever toute ambigüité d'interprétation. En effet, l'écriture actuelle indique qu'une annexe ne peut pas avoir pour effet la création d'un logement. Cette rédaction peut prêter à confusion dans les zones urbaines notamment dans lesquelles les annexes peuvent être transformées en logement dès lors qu'elles répondent aux règles de la zone concernée. Mais dans ce cas, le bâtiment perd le statut d'annexe et devient une construction principale. En effet, en devenant un logement, ce n'est plus une construction secondaire apportant un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Il est donc proposé de reformuler cette phrase par ; "Un logement indépendant ne peut pas être qualifié d'annexe".

3. Bandes d'implantation et de hauteur

La définition est améliorée en prévoyant tous les cas de figure pour faciliter sa compréhension.

4. Combles

Des schémas sont intégrés pour illustrer la définition et la définition du comble à la Mansart est ajouté.

5. Constructions de premier rang

Une clarification est apportée pour bien préciser que les terrains dits en drapeau ou en cœur d'îlots ne sont pas concernés par les règles d'implantation sur voie car ces dernières s'appliquent aux constructions de 1er rang.

6. Constructions ou terrains de second rang

Cette définition s'applique aussi bien aux constructions dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain ou d'un terrain situé en cœur d'îlot ou dit en drapeau. Il est donc ajouté le mot "terrain" dans cette définition.

7. Destinations et sous-destinations des constructions :

a. Hébergement

Des précisions sont apportées pour lever toute ambiguïté d'interprétation concernant :

- La surface minimale de l'espace commun dans le cas d'un projet mixte comportant à la fois des produits PLUS, PLAI, et/ou PLS investisseur et d''autres produits logement ou simplement d'autres produits logements.
- La possibilité de scinder cette surface en plusieurs espaces communs dès lors que l'un d'eux est supérieur à 50 m² de surface de plancher.
- Les sous-destinations pour lesquelles les espaces communs ne sont pas obligatoirement situés pour 50% à rez-de-chaussée sont précisées au regard de leur définition.

b. Compléter les listes d'exemples

Afin de faciliter la compréhension de la définition des sous-destinations définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme, la liste non exhaustive des exemples des différentes sous-destinations est complétée notamment pour les :

- Pharmacies qui relèvent de la sous-destination Artisanat et commerce de détail ;
- Bar, salon de thé qui relèvent de la sous-destination Restauration ;
- Maisons d'assistantes maternelles, commissaire-priseur, cabinet d'expert-comptable, … qui relèvent de la sous-destination Activité de service avec accueil de clientèle.

Par ailleurs, les logements de fonction d'un service public sont intégrés au PLUi en vigueur dans 2 sous-destinations distinctes : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. La modification permet de préciser qu'ils relèvent de la sous-destination Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

c. Considérer que les jardins collectifs (jardins familiaux et jardins partagés) relèvent de la sous-destination Autres équipements recevant du public et non Exploitation agricole.

Lors de l'élaboration du PLUi, les jardins familiaux et jardins partagés ont été intégrés à la sous-destination Exploitation agricole considérant qu'ils participent à l'exploitation du cycle biologique de caractère végétal. Or, il s'avère finalement plus cohérent de les considérer comme des équipements d'intérêt collectif. La modification consiste donc à les changer de sous-destination. Ils relèveront désormais de la sous-destination Autres équipements

recevant du public. Cette modification suppose de modifier les tableaux des destinations autorisées ou interdites dans le Titre II Destination des constructions quasiment pour toutes les zones.

8. Éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet, éléments techniques en saillie de façade ou sommet et ornements en saillie de façade ou sommet

a. Remplacer les termes en saillie de façade ou sommet par en saillie de construction pour ces 3 définitions. Ces termes sont remplacés dans tout le règlement littéral

La modification vise à remplacer les termes "en saillie de façade ou sommet" par "en saillie de construction" pour ces 3 définitions qui sont souvent citées dans les dérogations aux règles d'implantation, de hauteur ou d'emprise au sol. Le changement de nom permet d'englober les cas qui ne seraient pas en saillie de façade ou de sommet (par ex : édicule technique pour un ascenseur sur la dalle d'un stationnement souterrain qui déborde de la construction, cette dalle ne constituant ni le sommet, ni la façade de la construction).

b. Supprimer les escaliers extérieurs des éléments architecturaux pour les intégrer aux éléments techniques

Les escaliers extérieurs sont intégrés à la fois dans la liste des Éléments architecturaux et font aussi partie intégrante des Éléments techniques en tant qu'édicules techniques au même titre que les autres circulations comme les ascenseurs. Il est donc plus cohérent de les intégrer aux Éléments techniques et de les retirer de la liste des Éléments architecturaux pour ne les avoir que dans l'une des listes.

9. Étage partiel

La définition est complétée pour préciser qu'il ne s'agit pas forcément d'un étage droit. Un schéma est également ajouté pour illustrer cette définition.

10. Failles

La définition de la faille est complétée par des schémas illustratifs lorsqu'une construction est conservée sur le terrain.

11. Hauteur

La définition est précisée sans être modifiée pour clarifier le cas des hauteurs calculées en mètres ou en côte altimétrique Ngf et le cas des hauteurs exprimées en nombre de niveaux.

12. Lucarne

Une illustration de lucarne en creux est ajoutée ainsi qu'une illustration ne pouvant pas être considérée comme une lucarne en creux.

13. Pleine terre

La définition de la pleine terre est complétée dans le but d'autoriser les petits pas japonais ne remettant pas en cause la végétalisation, les dispositifs photovoltaïques sur mat central de plus d'1,20 m et les géotextiles de confinement

En complément trois nouvelles définitions sont créées pour améliorer la compréhension des règles de clôtures :

1. Claire-voie

Cette définition permet de définir ce qui est considéré comme un dispositif de clôture ajouré.

2. Clôture architecturée

Cette définition est intégrée pour préciser les dispositifs de clôture pouvant être considérés comme architecturés.

3. Jardins collectifs

Cette définition précise les caractéristiques des jardins familiaux et des jardins partagés.

4. Soutènement

Cette définition vise à clarifier la notion de mur de soutènement. Le soutènement est indispensable pour soutenir le terrain naturel existant c'est-à-dire avant le projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral

Partie 4
Les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes

Se reporter au volume 2 du tome 7