

Conseil du 19 décembre 2019

DAUH/SPEU/FL/CBB/JJ
Rapporteur : M. Gaudin

RAPPORT

N° C 19.172

Aménagement du Territoire – Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Élaboration – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 52.

La séance est suspendue de 18 h 53 à 18 h 58 où la parole est donnée aux représentants de "La Nature en Ville" et de 21 h 51 à 22 h 29.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (à partir de 19 h 27), Bellanger (jusqu'à 21 h 51), MM. Bernard, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux, Bourcier (à partir de 20 h 44), Breteau (jusqu'à 21 h 51), Mme Brossault (jusqu'à 23 h 53), MM. Careil, Chardonnet (jusqu'à 20 h 15), Chouan, Mmes Condolf-Ferec, Coppin (jusqu'à 21 h 51), MM. Cressard (à partir de 19 h 30 et jusqu'à 21 h 51), Crocq, Cruzet, Mmes Danset, Daucé, MM. De Bel Air (jusqu'à 23 h 05), De Oliveira, Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin, Ducamin, MM. Duperrin, Ech-Chekhchakhi, Mme Faucheux, M. Froger, Mmes Galic, Ganzetti-Gemin (jusqu'à 0 h 02), M. Gaudin, Mme Gautier, MM. Gérard, Guiguen (à partir de 19 h 37), Mme Guitteny (à partir de 19 h 20 et jusqu'à 23 h 06), MM. Hamon, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 23 h 19), Mme Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Kermarrec, Le Bihan (à partir de 19 h 12), Le Blond (jusqu'à 23 h 05), Le Bougeant (jusqu'à 21 h 51), Le Brun (à partir de 20 h 13 et jusqu'à 21 h 51), Mmes Le Couriaud (à partir de 19 h 37 et jusqu'à 23 h 29), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mmes Le Men (à partir de 19 h 32), Lebcœuf, MM. Legagneur (jusqu'à 21 h 51), Letort, Mme Letourneux, MM. Louapre, Maho-Duhamel, Mmes Marie (à partir de 19 h 14), Moineau, M. Monnier (jusqu'à 23 h 41), Mme Noisette, M. Nouyou (jusqu'à 0 h 05), Mmes Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault, Plouhinec (à partir de 19 h 31), Prigent (jusqu'à 21 h 51), Puil, Mmes Rault, Remoissenet (jusqu'à 23 h 06), MM. Richou, Ridard, Mmes Robert (jusqu'à 21 h 51), Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier (jusqu'à 21 h 51), Roux, MM. Ruello, Sémeril (jusqu'à 21 h 51), Mme Séven (jusqu'à 0 h 05), M. Sicot, Mme Sohier, MM. Thébault, Theurier (à partir de 19 h 48), Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : Mme Barbier, MM. Béchara, Berroche, Mmes Blouin, Bouvet, Briand, Briéro, MM. Caron, Chiron, Mmes David, De Villartay, Debroise, Desbois Coquemont, Durand, Eglizeaud, MM. Gautier, Geffroy, Goater, Mme Gouesbier, MM. Hervé Marc, Jégou, Mmes Joalland, Krüger, MM. Lahais, Le Moal, Mmes Lhotellier, Marchandise-Franquet, Parmentier, MM. Pelle, Plouvier, Mme Salaün.

Procurations de votes et mandataires : Mme Barbier à M. Roudaut, M. Berroche à Mme Condolf-Ferec, M. Breteau à Mme Remoissenet (à partir de 22 h 29 et jusqu'à 23 h 06), Mme Briand à M. Le Bougeant (jusqu'à 21 h 51), Mme Briéro à M. Besnard, M. Chiron à Mme Le Galloudec, Mme Debroise à Mme Marie (à partir de 19 h 14), Mme Desbois Coquemont à M. De Bel Air (jusqu'à 23 h 05), Mme Eglizeaud à M. Bourcier (à partir de 20 h 44), M. Gautier à Mme Besserve, M. Goater à Mme Faucheux, Mme Gouesbier à M. Rouault, Mme Guitteny à Mme Galic (à partir de 23 h 06), M. Hervé Marc à M. Sémeril (jusqu'à 21 h 51), M. Jégou à Mme Bougeard, Mme Krüger à M. Maho-Duhamel, M. Lahais à Mme Letourneux, M. Le Moal à M. Chardonnet (jusqu'à 20 h 15), Mme Marchandise-Franquet à Mme Rault, M. Plouvier à Mme Dhalluin, Mme Robert à Mme Appéré (à partir de 22 h 29), Mme Rougier à M. Theurier (à partir de 22 h 29), Mme Salaün à M. Thébault, M. Theurier à Mme Rougier (jusqu'à 19 h 48).

M. Ridard est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 12 décembre 2019) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 14 novembre 2019 est lu et adopté.-

La séance est levée à 0 h 33.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

*Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5217-2 ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L. 103-6, L.104-1 à L. 104-3, L. 151-1 et suivants, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 153-1 à R. 153-21 ;
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée "Rennes Métropole" ;
Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018 portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;
Vu l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2010 portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Rennes-Saint-Jacques ;
Vu la délibération n° C 15.541 du 17 décembre 2015 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 07.246 du 5 juillet 2007 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 17.235 du 19 octobre 2017 approuvant le Schéma d'Aménagement Économique ;
Vu la délibération n° C 14.325 du 25 septembre 2014 relative aux orientations et au cadre d'intervention de la métropole ;
Vu la délibération n° C 15.262 du 9 juillet 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu la délibération n° C 15.263 du 9 juillet 2015 définissant les modalités de collaboration avec les communes membres ;
Vu la délibération n° C 17.029 du 2 mars 2017 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal ;
Vu la décision n° B 18.316 du 13 septembre 2018 arrêtant le bilan de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
Vu la délibération n° C 18.212 du 13 décembre 2018 arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
Vu la délibération n° C 19.001 du 31 janvier 2019 arrêtant le projet de Plan de Déplacements Urbains, soumis à enquête publique à l'automne 2019 ;
Vu la délibération C 19.017 du 31 janvier 2019 approuvant le projet de mise à jour du zonage assainissement soumis à enquête publique ;
Vu les arrêtés n° A 19.374 du 15 mars 2019 et A 19.547 du 6 mai 2019 de mise à l'enquête publique unique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des périmètres délimités des abords autour des monuments historiques ;
Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;
Vu la délibération C 19.046 du 4 avril 2019 adoptant le Plan Climat Air Énergie Territorial ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 avril 2019 au 31 mai 2019, ensemble les conclusions, les rapports et avis de la commission d'enquête ;
Vu la Conférence des Maires du 10 octobre 2019 qui s'est tenue préalablement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme et à laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ;
Vu la délibération n° C 19.170 du 19 décembre 2019 tirant le bilan du Programme Local de l'Habitat à mi-parcours ;*

EXPOSE

Par délibération du 9 juillet 2015, Rennes Métropole a initié l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) à l'échelle des 43 communes du territoire, exprimant les réflexions et les projets urbains à l'échelle de la métropole et de chacune des communes à échéance 2035.

Les objectifs de l'élaboration du PLUi, formulés dans la délibération de prescription, étaient les suivants :

- Une métropole entreprenante et innovante ;
- Une métropole accueillante et solidaire ;
- Une métropole écoresponsable et exemplaire ;
- Une métropole capitale régionale, attractive et entraînante.

Le PLUi a été élaboré en collaboration avec les 43 communes pour définir particulièrement les orientations générales du PADD et sa traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation aux différentes échelles (métropolitaines, intercommunales et communales) et dans le règlement.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) métropolitain a été débattu en Conseil métropolitain du 2 mars 2017 et dans l'ensemble des Conseils municipaux des communes membres.

Les orientations générales du PADD du PLUi réaffirment le socle de valeurs qui constitue le projet de territoire, par un renforcement d'une dynamique de transition au bénéfice de son territoire et de la Bretagne d'une part, la mise en place d'une armature urbaine conciliant attractivité, proximité et sobriété d'autre part. Les neuf orientations du PADD sont les suivantes et projettent le développement du territoire à l'horizon 2035, autour de 3 axes :

Partie A : Renforcer la dynamique métropolitaine au bénéfice de son territoire et de la Bretagne

- Orientation 1 – une métropole attractive et entraînant au bénéfice de tous ;
- Orientation 2 – une métropole entreprenante et innovante, au service de l'emploi ;
- Orientation 3 – une métropole accueillante et solidaire au bénéfice de modes de vies variés ;

Partie B : Mettre en place une armature urbaine conciliant attractivité, proximité et sobriété

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

Partie C : Inscrire la métropole dans une dynamique de transition

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

Les objectifs et les modalités de la concertation du public ont été définis dans la délibération du 9 juillet 2015. Sa mise en œuvre, entre 2015 et 2018, a permis de s'assurer que la déclinaison des objectifs de l'élaboration et des orientations du PADD, est en phase avec les préoccupations du public. À l'issue de la période de concertation, par décision du 13 septembre 2018, le Bureau métropolitain a pris acte du bilan de la concertation.

Par délibération du 13 décembre 2018, le Conseil métropolitain a arrêté le projet de PLUi en décidant de retenir la nouvelle codification du code de l'urbanisme pour le règlement.

L'arrêt du projet a alors ouvert une phase de consultation, pour recueillir l'avis de chaque commune membre de Rennes Métropole, des Personnes Publiques Associées (PPA), des Personnes Publiques Consultées (PPC) et autres organismes. Le projet de PLUi ainsi que l'ensemble des avis recueillis ont ensuite été soumis à enquête publique au printemps 2019. À l'issue de cette enquête, la commission d'enquête publique a formalisé un rapport et des conclusions motivées. Le dossier de PLUi finalisé, objet de la présente délibération d'approbation, correspond donc au projet de PLUi arrêté auquel ont été apportés certaines clarifications, modifications et compléments suite à la phase de consultation.

I. Des avis globalement favorables de la quasi-totalité des personnes publiques

1. Avis des communes membres

Après l'arrêt du projet de PLUi, le projet a été soumis à l'avis des communes membres qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

L'ensemble des 43 communes a formulé un avis favorable sur le projet de PLUi. Parmi elles, 5 communes ont émis un avis favorable sans observation. Les 38 autres communes ont formulé des remarques, demandes de précisions ou des observations.

La plupart des remarques des communes consistent en des demandes ponctuelles d'ajustement des dispositions traduisant leur projet communal (adaptation du règlement graphique, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale ...). Quelques observations concernent des pièces collectives du PLUi (précision d'une règle littérale, complément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation métropolitaine ...) ou des dispositions liées à des compétences métropolitaines (zones d'activités économiques, ...).

Les avis de chaque commune membre sont présentés en annexe n°1.

2. Avis des personnes publiques associées

Le projet de PLUi arrêté a fait l'objet d'une transmission pour avis aux personnes publiques associées : la Préfète d'Ille-et-Vilaine, le Président de la Région Bretagne, le Président du Département d'Ille-et-Vilaine, le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, les Présidents des chambres consulaires (Commerce et industrie, Agriculture et Métiers et artisanat).

Chacune de ces personnes publiques a disposé d'un délai de 3 mois pour émettre son avis.

L'État souligne que le dossier présente une analyse pertinente et complète du territoire, affichant des objectifs ambitieux en matière de développement durable et proposant une vision prospective de l'évolution de la métropole à l'horizon 2035 sur l'ensemble des sujets liés à l'aménagement du territoire. L'État précise que le document d'urbanisme décline ces enjeux au niveau des règles d'urbanisme avec une volonté d'exemplarité, mais aussi de pragmatisme et d'efficacité, avec de nombreux outils pour orienter la métropole rennaise vers un développement durable et harmonieux.

L'État a ainsi émis un avis favorable, assorti de remarques dont l'importance est hiérarchisée de la manière suivante :

- **Recommandation forte** : ce type de remarque recouvre les sujets pour lesquels l'État considère que le PLUi devrait être modifié, faute de quoi la solidité juridique du document s'avérerait fragilisée.
- **Recommandation** : ce type de remarque recouvre les sujets sur lesquels l'État relève un manque, une incohérence ou une anomalie dans le PLUi et pour lequel il souhaite que Rennes Métropole apporte une réponse favorable ou présente un argumentaire circonstancié.
- **Suggestion** : ce type de remarque indique une proposition que l'État émet dans l'objectif d'améliorer la qualité ou l'efficacité du PLUi. Il est attendu que la collectivité analyse l'opportunité de cette proposition.
- **Observation** : ce type de remarque a pour but de pointer un sujet qui nécessite une attention particulière à l'avenir, sans qu'il ne soit attendu de réponse spécifique sur ce sujet au stade de l'approbation du PLUi.

Les 5 recommandations fortes formulées par l'État portent sur les sujets suivants :

- **Préservation et restauration des zones humides en améliorant la compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine** : le règlement du PLUi, qui généralise les cas d'exceptions autorisant la suppression / compensation des zones humides sans analyse au cas par cas des solutions alternatives, doit être mis en compatibilité avec le SAGE Vilaine. Ce dernier comprend dans son annexe 1 une proposition d'intégration des zones humides dans le règlement des documents d'urbanisme.
- **Préservation et restauration des zones humides dans certains secteurs de projet** : les secteurs d'extension urbaine de la commune du Rheu (et en particulier le secteur de la Freslonnière) doivent être retravaillés en profondeur pour tenir compte de la présence de zones humides.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

- Gestion des ressources en eau potable : l'accroissement démographique et des activités sur le territoire de Rennes Métropole ne peut être envisagé sans contribuer parallèlement et activement à une réflexion plus globale de l'alimentation en eau potable à l'échelle du département. Le rapport de présentation devra être complété par une analyse plus précise de la capacité du territoire à disposer de la ressource suffisante.
- Risque de rupture de digues et de barrage : il est demandé à Rennes Métropole de retravailler la problématique des risques de rupture de digues en améliorant la compatibilité avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (application du PGRI à toutes les digues, instauration de Zones de Dissipation de l'Énergie supplémentaires, interdiction des opérations de renouvellement urbain).
- Mobilités / réseau routier structurant : il conviendrait de s'assurer d'une part que les aménagements de ces infrastructures routières tiennent compte du développement et de la disponibilité des alternatives à la voiture, et d'autre part qu'elles ne compromettent pas excessivement la capacité de trafic de transit supporté par ces voies, qui sont classées "RGC" en appui au réseau routier national structurant.

Les recommandations, suggestions et observations contenues dans l'avis de l'État sont présentées dans l'annexe n°2 ; elles portent sur différents thèmes, comme :

- La consommation de l'espace
- Le renforcement de la préservation de la biodiversité (continuités écologiques, zones naturelles, bocage, zones humides, cours d'eau ...)
- L'articulation urbanisme et mobilités, avec notamment la compatibilité PLUi / Plan de Déplacements Urbains
- Le développement de la mixité sociale, avec notamment la compatibilité PLUi / Programme Local de l'Habitat
- La protection du patrimoine bâti
- Le développement commercial
- Les spécificités des emprises ferroviaires et militaires
- La prise en compte des problématiques de santé, notamment des risques et nuisances : qualité des sols (pollution, mouvements de terrain), ondes électromagnétiques (lignes Haute Tension / Très Haute Tension), risque inondation ...
- La prise en compte des servitudes et de leur évolution récente, et notamment des périmètres de protection de captage d'eau concernés par certains projets

Le Pays de Rennes a émis un avis favorable, en demandant des compléments ou des adaptations concernant notamment :

- La consommation d'espace : dépassement sur deux communes du potentiel du SCoT, justification des besoins en termes de zones d'activités à mieux expliquer
- Le commerce : demande d'adaptation de certains zonages en dehors de Zones d'Aménagement Commerciales (ZACom), d'ajout de quelques axes de flux, d'ajustement du périmètre de plusieurs centralités, de correction de l'OAP métropolitaine
- Les zones naturelles : constat d'une faible différence des règles entre les zones N et NP
- Les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique : demande de modification du périmètre de certains zonages pour mieux protéger les MNIE

L'ensemble des remarques du Pays de Rennes est présenté dans l'annexe n°2.

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable assorti de 2 réserves et d'un avis défavorable ponctuel. Les réserves consistent en une opposition au classement en 2AU du site de la Lande du Breil à Rennes et du secteur de la Plumelière à l'Est d'Orgères. L'avis défavorable concerne la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) "Résidence démontable pour l'habitat permanent" à Langan. Elle a par ailleurs fait part de demandes d'ajustement du règlement notamment sur la consommation foncière, la protection du bocage, le patrimoine bâti d'intérêt local, les matériaux,...

L'ensemble des remarques de la Chambre d'agriculture est présenté dans l'annexe n°2.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

La Chambre de commerce et d'industrie a émis un avis favorable. Elle souscrit à l'ambition de développement des entreprises et de l'emploi sur le territoire portée par le PLUi en précisant qu'il s'agissait d'un projet de développement équilibré.

Le Conseil départemental a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de quelques remarques relatives au mode de collaboration des gestionnaires des réseaux routiers structurants départemental, métropolitain et national, à la prise en compte plus clairement des besoins du trafic de transit sur le périmètre métropolitain, ainsi que l'accès à la gare de Rennes et l'aéroport de Rennes/St-Jacques, à la prise en compte des espaces naturels sensibles, des itinéraires du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) et de la retranscription des enjeux de l'atlas des paysages. L'ensemble des remarques du Conseil départemental est présenté dans l'annexe n°2.

Le Conseil régional a transmis un accusé de réception du dossier, et renvoie à l'élaboration en cours du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Concernant la prise en compte du patrimoine bâti, il a complété son avis lors de l'enquête publique en signalant des erreurs matérielles ou des propositions d'évolution du classement pour différentes communes.

La Chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas rendu d'avis sur le dossier.

3. Avis des autres organismes consultés après arrêt du projet

Le projet de PLUi arrêté a également été notifié à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ), le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF), aux 38 communes limitrophes et aux 22 EPCI intéressés, associations environnementales agréées et syndicats de bassin versant.

Parmi ces organismes, certains ont émis un avis.

L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le PLUi. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité du projet. À ce titre, elle formule différentes recommandations qui ont donné lieu à un mémoire en réponse de Rennes Métropole intégré au dossier d'enquête publique. Les principales recommandations formulées par la MRAe sont les suivantes :

- Revoir le rapport de présentation en identifiant clairement, ou en les regroupant, les analyses environnementales dans l'ensemble des documents en affichant la démarche suivie, les objectifs à terme, leur déclinaison opérationnelle, ainsi que les outils, indicateurs et moyens de contrôle ;
- Intégrer un résumé de l'évaluation environnementale du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), dont les effets sur l'environnement sont étroitement liés au PLUi (et réciproquement, intégrer au PDU le résumé de l'évaluation environnementale du PLUi) ;
- Reprendre l'analyse de l'évolution de l'environnement en l'absence du PLUi et celle de différents scénarios allant au-delà d'une simple variante, dans l'objectif de construire une trajectoire compatible avec les engagements nationaux (neutralité carbone, solde « zéro » pour la consommation foncière...) ;
- Déterminer les trajectoires suivies en affichant l'évolution des incidences au cours de la durée de vie du PLUi et différencier les objectifs à échéance du SCoT (2030) de ceux retenus pour le PLUi (2035) ;
- Se réinterroger sur la lisibilité et la pédagogie des illustrations graphiques du dossier (en particulier du règlement graphique) et compléter le résumé non technique par la présentation et l'explication des principaux choix retenus en perspective de l'enquête publique.

La CDPENAF a émis un avis favorable pour les règles relatives aux extensions des logements et créations d'annexes dans les zones agricoles et naturelles et pour la création de STECAL sauf pour la création d'un STECAL



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

"Résidence démontable pour l'habitat permanent" à Langan. Sur cette base, elle a fait des remarques afin de limiter plus fortement les possibilités de construction d'annexes et de piscines en zones A et N, de réduire des périmètres de 2 STECAL Habitat, de restreindre les périmètres d'implantation des constructions pour les STECAL Loisir Tourisme et d'implanter les constructions liées aux STECAL Gens du Voyage à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles.

Après enquête publique, la CDPENAF a formulé un avis favorable sur les modifications proposées concernant la création de 7 STECAL Loisir Tourisme, avec une réserve concernant l'étendue du périmètre du STECAL de la Ville du Bois à Mordelles, et un avis défavorable à la création d'un STECAL "Résidence démontable pour l'habitat permanent" à Miniac-sous-Bécherel.

L'ensemble des remarques de la CDPENAF est présenté dans l'annexe 2.

L'INOQ a transmis un avis favorable dans la mesure où le projet n'a pas d'incidence directe sur les Appellations d'origine contrôlées (AOC) et les Indications géographiques protégées (IGP) concernées (essentiellement IGP « Farine de Blé Noir de Bretagne » et IGP « Volailles de Janzé »).

Le CNPF a émis un avis défavorable sur le classement en Espace boisé classé (EBC) des entités boisées de plus d'un hectare, considérant que cette protection est de nature à porter atteinte à la gestion forestière durable.

Parmi les 38 communes consultées dans les territoires limitrophes, 13 ont émis un avis. Pour 10 communes, cet avis est favorable. 3 communes expriment des réserves ou observations relatives au projet sur la zone commerciale "Rive Ouest" à Pacé ; 3 communes estiment qu'une plus grande concertation devrait être instaurée avec les territoires voisins en amont de la création de nouvelles zones d'activités économiques ; 7 communes expriment des souhaits relatifs à l'interconnexion des transports en commun pour les communes limitrophes, ou la cohérence des liaisons douces ; 1 commune formule une observation sur les capacités de la station d'épuration intercommunale.

Les autres personnes publiques et organismes consultés n'ont pas rendu d'avis sur le dossier.

II. Un avis favorable de la commission d'enquête

L'enquête publique unique a été prescrite par arrêtés du Président de Rennes Métropole en date du 15 mars 2019 et du 6 mai 2019, pour une période courant du 16 avril 2019 au 31 mai 2019 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion des avis d'enquête publique dans la presse, par affichage à l'Hôtel de Rennes Métropole et en chacune des mairies et en près de 500 lieux du territoire, ainsi que sur les sites internet de Rennes Métropole et "Registre dématérialisé", préalablement et durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était mis à disposition du public en 8 lieux : à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique, et en 7 communes du territoire (Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Langan, Le Rheu, Pacé et Vern-sur-Seiche). Le public était accompagné par des agents dédiés, facilitant ainsi sa consultation et la recherche d'informations. La commission d'enquête a tenu 58 permanences en journée continue ou en demi-journées sur l'ensemble de ces 8 lieux d'enquête.

Le dossier d'enquête publique unique était également accessible sur le site internet "Registre dématérialisé".

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

- 1 200 visiteurs recensés pour l'ensemble des 8 lieux d'enquête publique, inclues les 58 permanences de la commission d'enquête ;
- 10 220 visiteurs sur le e-registre ;
- 36 634 téléchargements de pièces du dossier ;



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

- 1 913 observations au total ont été enregistrées via des courriers ou courriels à la commission d'enquête ou des remarques formulées sur les registres papier ou numérique.

Certaines observations du public sont parvenues hors délai et n'ont par conséquent pas pu être prises en considération. Celles-ci sont au nombre de 15 et ont fait l'objet d'un recensement exhaustif par la commission d'enquête dans son rapport.

Les observations formulées par le public ont été réparties par la commission d'enquête en dix thèmes : modification de zonage, modification des hauteurs, réflexions sur la trame verte et bleue, observations relatives à la densité, requêtes sur le patrimoine, la circulation, la pression foncière, la concertation, les équipements et la mixité sociale.

La commission d'enquête a transmis à Rennes Métropole son procès-verbal de synthèse de l'enquête publique en date du 2 juillet 2019 assorti de questions, auquel Rennes Métropole a répondu dans un mémoire en date du 26 juillet 2019. Puis, tirant le bilan de l'ensemble de ses appréciations et conclusions développées dans son rapport, la commission d'enquête a émis un **avis favorable** au projet de PLUi de Rennes Métropole, précisant que le PLUi constitue un projet ambitieux bâti à l'échelle d'un territoire cohérent en matière de projet de vie, et un projet intégrateur des évolutions législatives et des documents supra-communales ; toutefois, elle estime que certaines évolutions sont souhaitables pour limiter la consommation foncière et les incidences des projets sur l'environnement. En conclusion, elle considère que "ce premier PLUi présente des avantages indéniables qui l'emportent sur ses inconvénients, et qui militent en faveur de sa mise en œuvre". Cet avis favorable est assorti de trois réserves et douze recommandations.

Les trois réserves de la commission d'enquête sont reprises intégralement ci-dessous :

- Réserve n° 1 : la consommation de l'espace agricole : la commission d'enquête demande :
 - la modification de la zone 2AU en A aux "Jardins d'Orgères", du fait du dépassement de la consommation foncière définie dans le SCoT pour cette commune et de la disparition potentielle d'une exploitation agricole ;
 - le retrait du zonage 1AUa au bénéfice du zonage agricole au lieu-dit "les Fossés" sur la parcelle ZD189 à Laillé ;
 - le retrait de l'ER 673 à Thorigné-Fouillard et la modification de l'ER 677 afin que l'emplacement retenu soit positionné le plus au nord possible et de minimiser son impact sur l'exploitation agricole ;
 - le retrait de la zone 2AU de la Lande du Breil avec classement en A.
- Réserve n°2 : les zones humides :

La commission d'enquête demande que Rennes Métropole s'engage dans la mise à jour des inventaires des zones humides des communes de Betton et Miniac-sous-Bécherel.

En outre, compte tenu de l'absence d'état initial de l'environnement pour certains projets en 1AU, 2AU, ou secteurs de projets signalés par le public lors de l'enquête (L'Orguenais à Bruz, le Rachat à Laillé, La Petite Maltière à St Jacques de la Lande, le secteur du Boel à Vern sur Seiche) il conviendra de procéder à une analyse environnementale sur ces projets ou zonages, avant de les confirmer dans le PLUi.
- Réserve n°3 : la modification du règlement pour la zone NP :

La commission d'enquête demande d'interdire dans les zones NP :

 - la réalisation de nouveaux sièges d'exploitation ;
 - la construction d'annexes par construction nouvelles pour les logements ;
 - la construction de nouveaux bâtiments destinés à la vente directe, qui peuvent se faire par changement de destination.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

Les douze recommandations formulées par la commission d'enquête sont synthétisées ci-après :

- Recommandation n°1 : les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :
La commission d'enquête demande à Rennes Métropole de rencontrer les porteurs de projet de certaines demandes de STECAL (en particulier Loisir Tourisme) en vue d'aboutir à une mise en œuvre satisfaisante dans les meilleurs délais ; elle demande de modifier le périmètre de certains STECAL, et de corriger certaines erreurs matérielles.
- Recommandation n° 2 : les zones inondables :
Sur les secteurs sur lesquels subsistent des ambiguïtés quant à la délimitation des zones inondables, la Commission d'enquête souhaite que l'aménagement éventuel ne puisse intervenir qu'après la mise à jour à venir du PPRI, ou après délimitation du périmètre de la zone inondable au regard de la côte de référence du PPRI en vigueur, sur la base d'un relevé topographique.
- Recommandation n° 3 : les aménagements des OAP et des projets :
La commission d'enquête estime nécessaire d'adapter les projets dans certains secteurs : "Domaine de Tizé" à Thorigné-Fouillard (problématique de stationnement), "Open Sky" à Pacé (assouplissement des dispositions pour anticiper une évolution du projet), "Avenue des Onglées" à Acigné (réduction de la densité et vérification de la zone inondable PPRI) et "Haute Rivière" à Vezin-le-Coquet (préservation du paysage et des accès).
- Recommandation n° 4 : les clôtures :
La commission d'enquête souhaite que la hauteur des clôtures soit portée à deux mètres dans les zones UO4 et 1AUO4, en limite de voie pour les entreprises. En outre, il est estimé utile de fixer des règles spécifiques pour les clôtures lorsqu'elles peuvent différer de celles prévues au règlement littéral (cas des ZAC, des lotissements, etc.).
- Recommandation n°5 : les adaptations de zonage :
Des évolutions de zonage sont préconisées pour différents secteurs, en particulier sur certains secteurs d'extension urbaine concernés par la réserve n°1. Des adaptations ponctuelles et localisées sont également recommandées, ainsi que la mise en cohérence des zonages en communes limitrophes.
- Recommandation n°6 : les emplacements réservés :
La commission d'enquête recommande la suppression ou la modification (réduction et/ou recalage) de certains emplacements réservés à Bruz, Rennes et Saint-Sulpice-la-Forêt.
- Recommandation n°7 : le stationnement :
La commission d'enquête demande que la mutualisation du stationnement dans le cadre d'une complémentarité d'usages, soit conditionnée à une temporalité d'utilisation distincte, permettant une véritable complémentarité sans concurrence de l'utilisation du stationnement à une même heure de la journée.
- Recommandation n°8 : les modifications de règlement :
La commission d'enquête demande que l'instruction des autorisations en zone UI autorise effectivement certaines évolutions des constructions existantes correspondant à des destinations interdites. D'autre part, elle souhaite que les extensions ne soient pas conditionnées à la défense incendie, et que certaines incohérences soient corrigées concernant les zones A et N.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

- Recommandation n°9 : la concertation :
La commission d'enquête préconise le renforcement des actions de concertation en amont des projets et la mise en place d'un "observatoire de la concertation". Par ailleurs, elle recommande une concertation spécifique avec les collectivités voisines sur le secteur de la Route du Meuble afin d'harmoniser les dispositions.
- Recommandation n°10 : la consommation d'espaces agricoles :
Il est recommandé de cartographier sur les plans de zonage les 161 ha de réserve d'urbanisation à long terme, de quantifier le potentiel de création de logements par changement de destination et de prévoir une compensation pour une exploitation agricole impactée par le développement de Parthenay-de-Bretagne.
- Recommandation n°11 : les qualités formelles et la complétude du dossier :
Outre différentes améliorations et correction d'erreurs matérielles, la commission d'enquête demande à classer la rocade en zone UG.
- Recommandation n°12 : les autres points divers :
La commission d'enquête formule différentes recommandations relatives à la prise en compte de certains projets, au renouvellement urbain (objectif de 10% à expliciter à l'échelle de chaque commune pôle de proximité), de préservation du patrimoine bâti et naturel, et sur l'acceptabilité et l'intégration urbaine des projets de grande hauteur.

Les rapports, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sont consultables pendant un an, à l'Hôtel de Rennes Métropole, en chacune des 7 mairies désignées comme lieu d'enquête publique (Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Langan, Le Rheu, Pacé et Vern-sur-Seiche) et sur le site internet de l'enquête publique "Registre dématérialisé", également accessible depuis le site internet de Rennes Métropole.

L'annexe n°3 à la présente délibération, présente la synthèse de chaque observation formulée pendant l'enquête publique, l'appréciation de la commission d'enquête et indique la décision retenue par Rennes Métropole (élaborée en lien avec les communes).

III. Modifications apportées au dossier

Considérant qu'un certain nombre d'observations des personnes publiques associées et autres organismes consultés pour avis, du public et de la commission d'enquête se justifie et peut être pris en compte sans porter atteinte à l'économie générale du projet, notamment les orientations générales du PADD, il est proposé de modifier le dossier de PLUi sur différents points.

1. La levée des recommandations fortes de l'État et les suites données

Le règlement du PLUi a été corrigé de manière à reprendre de manière plus précise les termes du SAGE Vilaine quant aux exceptions autorisant la suppression / compensation des zones humides, tout en intégrant des exemples supplémentaires à titre d'illustration.

La prise en compte des zones humides dans les secteurs d'extension urbaine du Rheu a impliqué la modification du zonage et de l'OAP : sur le secteur de la Freslonnière, l'OAP de quartier a été supprimée, la zone 1AU étant remplacée partiellement par du 2AU, partiellement par du Ne ; sur le secteur de la Trémelière, l'OAP de quartier a été adaptée pour préserver les zones humides en espaces naturels récréatifs ; un zonage Ne a également été mis en place.

Les capacités du territoire à disposer de la ressource en eau potable sont explicitées dans le rapport de présentation. Ces compléments rappellent notamment les travaux menés par la collectivité depuis de nombreuses années pour assurer son approvisionnement, mais aussi les efforts réalisés pour limiter la consommation en eau.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

Concernant la prise en compte des risques de rupture des digues, trois zones de dissipation d'énergie complémentaires sont instaurées, et le règlement littéral est modifié pour n'autoriser que les démolitions / reconstructions et changement de destination sans augmentation notable de la population accueillie.

La stratégie en matière de déplacements est complétée, en particulier dans l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville-archipel", de manière à améliorer la cohérence de ses dispositions avec le Plan de Déplacements Urbains arrêté en janvier 2019.

Les réponses apportées à l'ensemble de l'avis de l'État sont présentées dans l'annexe 2.

2. La levée des réserves de la commission d'enquête et les suites données

Les trois réserves de la commission d'enquête sont levées en apportant les modifications suivantes au dossier :

La première réserve relative à la consommation de l'espace agricole implique :

- La suppression de la zone 2AU sur les "Jardins d'Orgères", qui est remplacée par un zonage A. L'OAP communale est adaptée en cohérence ;
- La suppression de la zone 1AU sur "Les Fossés" à Laillé ; un zonage A est instauré en substitution, et l'OAP communale est adaptée en cohérence ;
- La suppression de la zone 2AU de "La Lande du Breil" à Rennes, reclassée en zone A. L'OAP communale est adaptée en cohérence ;
- La suppression des emplacements réservés n° 673 et 677 à Thorigné-Fouillard ; un principe de localisation est créé pour matérialiser le projet de voie de contournement en remplacement de l'emplacement réservé n°677, mais en le positionnant plus au nord afin de limiter l'impact sur l'exploitation agricole.

Au total, la consommation de l'espace potentielle inscrite dans le PLUi est réduite de 160 ha entre l'arrêt du projet et son approbation, l'ensemble des zones à urbaniser passant de 2.201 ha à 2.041 ha (de 1.900 à 1.763 hors enveloppe urbaine).

Afin de lever la deuxième réserve relative aux zones humides, différentes mesures sont prises :

- Rennes Métropole s'engage à réaliser la mise à jour des inventaires des zones humides de Betton et de Miniac-sous-Bécherel en lien avec les deux communes ;
- La zone 1AU de la Petite Maltière à Saint-Jacques de la Lande est supprimée et remplacée par un zonage Ne ; l'OAP communale est adaptée en cohérence ;
- Pour les trois autres sites de projet pour lesquels une analyse environnementale complémentaire était demandée, des expertises ont été menées par Rennes Métropole et les communes. Elles n'ont pas révélé la présence de zones humides, mais l'analyse de la biodiversité a conduit à adapter les dispositions du PLUi.

Pour le secteur de L'Orguenais à Bruz, un secteur d'enjeu écologique fort a été identifié sur la partie ouest du site, et des secteurs d'enjeu écologique moyen ont été repérés au cœur du périmètre de projet. En outre, la zone inondable du PPRI a été étendue au regard de relevés topographiques plus précis. Par conséquent, la zone 2AU a été réduite à l'Ouest et au Sud pour passer de 10,2 ha à 6,4 ha ; des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique ont été instaurés dans la partie centrale. L'OAP communale a été adaptée en conséquence.

Pour le Rachat à Laillé, seule une haie bordant le site de projet à l'Ouest a été considérée comme présentant un intérêt écologique moyen. Elle fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé dans le plan de zonage, et l'OAP de quartier a été modifiée pour tenir compte de cet enjeu.

Concernant le secteur du Boël à Vern-sur-Seiche, l'analyse environnementale a identifié un secteur d'enjeu écologique fort dans la partie Sud Est du périmètre, le reste étant considéré en enjeu moyen ou faible. Le plan de détail qui figurait dans le projet de PLUi est supprimé, et un secteur de constructibilité limitée est instauré de manière à geler la constructibilité dans l'attente de la définition d'un nouveau projet qui tiendra compte des conclusions de cette expertise. D'autres dispositions du PLUi sont adaptées en cohérence, en particulier par la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale.



Conseil du 19 décembre 2019

RAPPORT (suite)

Afin de lever la troisième réserve, le règlement littéral de la zone NP est modifié de la manière suivante :

- Limitation des constructions agricoles aux abris pour animaux et stockage de fourrage
- Interdiction de construction d'annexes pour les logements
- Interdiction de constructions nouvelles pour la vente directe par les agriculteurs

3. La prise en compte des avis des communes membres

Les avis des communes membres ont permis d'ajuster en particulier les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les plans du règlement graphique au regard de l'avancée de certaines réflexions ou d'erreurs matérielles.

Les réponses apportées par communes sont présentées en annexe n°1.

4. La prise en compte des avis des autres personnes publiques associées et consultées

Les réponses apportées aux recommandations, suggestions et observations de l'État, et aux remarques du Pays de Rennes, de la Chambre d'agriculture, du Conseil départemental, de la CDPENAF, et des communes limitrophes, sont présentées dans l'annexe n°2.

Les recommandations de la MRAe ont permis d'améliorer la présentation de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, certains avis n'ont pas donné lieu à des modifications du dossier :

- La demande du CNPF n'a pas été prise en compte parce qu'elle aurait conduit à réduire la protection des espaces boisés les plus importants à préserver ;
- L'avis de la Région concernant le futur SRADDET n'appelle pas de suite à donner, le PLUi se situant d'ores et déjà sur une trajectoire de réduction de la consommation de l'espace ;
- Les remarques de la Chambre de commerce et d'industrie confortent les orientations déjà retenues par le PLUi en matière de développement économique et commercial.

5. La prise en compte des recommandations de la commission d'enquête

Différents ajustements ont été apportés au dossier au regard des recommandations formulées par la commission d'enquête.

Concernant les **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées** (STECAL), il est rappelé que dans les zones agricoles et naturelles, les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme réservent la possibilité de réaliser des constructions nouvelles au maintien et au développement des activités agricoles. D'autres constructions nouvelles peuvent être autorisées exceptionnellement dans des périmètres restreints en application des dispositions du SCoT du Pays de Rennes. Ces périmètres sont des STECAL, et sont identifiés dans le PLUi sur la base de critères définis au chapitre 3 du Tome 5 du Rapport de Présentation. Sur ce sujet, les principales modifications apportées sont les suivantes :

- Création de 8 STECAL "Loisirs Tourisme" à Bruz, Le Rheu, Miniac-sous-Bécherel, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Miniac-sous-Becherel, Montgermont et Mordelles, d'un STECAL "Résidence Démontable pour l'Habitat Permanent" à Miniac-sous-Bécherel, et d'un STECAL "activités" à Bruz ;
- Adaptation du périmètre des STECAL "Habitat" à Cesson, Chantepie, Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche, d'un STECAL "activités" à Corps-Nuds, du STECAL "Résidences Démontables pour l'Habitat permanent" à Langan ;
- Suppression d'un STECAL "Gens du Voyage" à Orgères ;
- Transformation d'un STECAL "activités" en STECAL "Économie Sociale et Solidaire" à Bruz.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

L'ensemble de ces adaptations porte le nombre total de STECAL à 60.

Le périmètre des **zones inondables** issues du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) a fait l'objet d'une rectification à Bruz (L'Orguenais) suite aux relevés topographiques précis réalisés par la commune. À Acigné, l'OAP des Onglées a été complétée pour conditionner l'aménagement futur à une vérification du périmètre issu du PPRI. Par ailleurs, le schéma de l'ensemble des OAP de quartier concernées par le risque inondation a été complété pour faire figurer le périmètre inondable.

La recommandation n°3 de la commission d'enquête relative à **certains secteurs de projet** a conduit à adapter certaines OAP de quartier, en particulier :

- OAP "Domaine de Tizé" à Thorigné-Fouillard : le principe d'un déport à terme du stationnement des visiteurs lors des principales manifestations au nord du site, via le boulevard d'Argentré, est réaffirmé, mais sa mise en œuvre ne pourra intervenir qu'après engagement de la réalisation de la zone d'activités de la Porte de Tizé. Des solutions transitoires et alternatives seront étudiées par la métropole et la commune en concertation avec les riverains ;
- OAP "Haute Rivière" à Vezin-le-Coquet : l'objectif de préservation des qualités paysagères du site est renforcé dans le texte de l'OAP.

En revanche, les dispositions ne sont pas modifiées sur la ZAC des Touches à Pacé (l'analyse de la pertinence et de la pérennité du projet économique relevant des prérogatives du porteur de projet), ni sur les Onglées à Acigné concernant la densité (risque d'incompatibilité avec le SCoT).

Les règles de **clôtures** sont modifiées pour prendre en compte différentes demandes. En réponse à la recommandation n°4 de la commission d'enquête, leur hauteur est portée à 2 m dans les zones UO4 et 1AUO4 comme pour les autres zones d'activités et une règle alternative permet d'ajuster leur hauteur en zones d'activités pour des raisons de sécurité liées aux spécificités de l'activité. Par ailleurs, les clôtures architecturées sont possibles sous conditions et certaines clôtures spécifiques à des opérations d'ensemble sont gérées par un plan de détail.

Concernant les adaptations de **zonage** recommandées par la commission d'enquête (recommandation n°5), les modifications apportées sont notamment les suivantes :

- Un zonage UG2a est appliqué au sein de la ZAC de la Bunelais à Betton, l'implantation d'un lycée étant une hypothèse éventuelle ;
- Le secteur du Vau Chalet à Betton est reclassé en NP en remplacement du zonage UE2 ;
- À Saint-Grégoire, les dispositions à l'Est de l'avenue des Druides ont été adaptées par la mise en place d'un zonage UE2c (en substitution au zonage UD2a) et une modification des plans de hauteur et de coefficient de végétalisation ;
- Le secteur de la Douettée à Bourgbarré évolue vers un classement en UE3 (secteur N dans le projet de PLUi) ;
- Les secteurs initialement classés en 1AU ou 2AU à La Lande du Breil (Rennes), La Freslonnière (Le Rheu) et la Petite Maltière (Saint-Jacques-de-la-Lande) sont reclassés en zone A ou N, ainsi que le secteur des Jardins d'Orgères ;
- Concernant le secteur du Chêne-Morand à Cesson-Sévigné, la limitation de l'emprise au sol ne concerne plus que les nouvelles constructions afin de permettre l'évolution des constructions existantes (extension et/ou démolition / reconstruction) ;
- Certains hameaux classés en U au projet de PLUi arrêté ont été reclassés en A ou N, notamment à Betton et à la Chapelle-des-Fougeretz ;
- Un zonage 2AU est instauré sur le secteur du Tertre Rouge à Thorigné-Fouillard en remplacement du zonage 1AUO1 ;
- À Miniac-sous-Bécherel, les zones 2AU de la Chenodie et du Courtus ont été reclassées en zones A et N ;
- Les dispositions appliquées sur des secteurs limitrophes entre deux communes ont été harmonisées lorsque cela apparaissait nécessaire pour les limites de zonage, les normes de hauteur, de coefficient de



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

végétalisation et de stationnement, (exemple : dans les zones d'activités situées sur Rennes et les communes voisines).

Concernant les **emplacements réservés**, plusieurs observations mentionnent le manque d'information des propriétaires des terrains concernés par ce type de disposition. Il est précisé qu'une concertation importante a été mise en œuvre en amont de l'arrêt du PLUi, qui a contribué au bon déroulement de l'enquête publique dont l'objet était précisément d'informer le public de manière complète et précise sur les dispositions du PLUi. Il est également rappelé que l'emplacement réservé n'est pas un outil de maîtrise du foncier, son objectif étant uniquement d'empêcher la réalisation d'un éventuel projet qui compromettrait l'objet de l'emplacement réservé. En réponse aux recommandations de la commission d'enquête :

- À Rennes, les emplacements réservés pour mixité sociale n° 45 et 48 ont été retirés, le terrain d'assiette étant reclassé en UG2a ;
- L'emplacement réservé n°650 à Saint-Sulpice a été redimensionné pour réduire son impact sur les parcelles bordant la voie ;
- À Bruz, l'emplacement réservé n° 120 est partiellement repositionné dans sa partie sud.

Pour le **stationnement**, la recommandation n°7 de la commission d'enquête visant à conditionner la mutualisation du stationnement à une temporalité d'utilisation distincte n'est pas suivie d'effet car le règlement intègre déjà cet objectif en ne permettant la mutualisation qu'entre des sous-destinations dont les besoins revêtent des temporalités différentes (logement et bureaux ou logements et commerces). Des ajustements ont toutefois été apportés suite aux demandes formulées lors de l'enquête publique.

La prise en compte de la recommandation n°8 de la commission d'enquête a nécessité une clarification du **règlement littéral** concernant :

- Les possibilités d'évolution des activités existantes en zone UI (en particulier pour celles concernant des destinations interdites), ainsi qu'un assouplissement des destinations autorisées dans le cadre d'une mixité fonctionnelle ;
- Les usages interdits ou autorisés sous condition en cas d'affouillement en zones A et N.

Concernant la recommandation de la commission d'enquête relative à la **concertation** en amont des projets, il est précisé que celle-ci relève le plus souvent de la compétence de la commune, en lien avec son aménageur dans le cas d'une opération d'aménagement d'initiative publique, ou d'un maître d'ouvrage particulier dans le cas d'un projet d'initiative privée. Le PLUi rend possible des projets identifiés dans leurs principes, mais pas forcément définis en détail. Ces projets font l'objet de démarches spécifiques de concertation ; pour ceux relevant de la responsabilité de promoteurs, certaines communes mènent des démarches d'incitation et de cadrage de la concertation à réaliser. Rennes Métropole pourra proposer aux communes qui le souhaitent des outils ou démarches permettant d'améliorer les dispositifs déjà en place.

La représentation de la **consommation des espaces agricoles** a été améliorée par le renforcement des symboles "radars" signalant d'éventuelles extensions urbaines de plus long terme sur la carte de l'OAP métropolitaine. Le potentiel de création de logements par changement de destination (notamment du PBIL en campagne) a été précisé dans le rapport de présentation (Tomes 3 et 5). La question des compensations agricoles à apporter pour l'exploitation impactée par le projet communal de Parthenay-de-Bretagne sera examinée en amont de la mise en œuvre du projet, mais cette démarche ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Différentes **erreurs matérielles** ont pu être corrigées pour prendre en compte la recommandation n°11 de la commission d'enquête. Il s'agit par exemple de rectification de légendes inversées sur les marges de recul au titre des articles L. 111-6 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme, erreurs de noms des OAP de quartier, incohérence entre orientation d'aménagement et de programmation de quartier et règlement graphique, repositionnement plus précis de protections au titre des Espaces Boisés Classés, des Éléments d'intérêt, écologique ou paysager ou du patrimoine



Conseil du 19 décembre 2019

RAPPORT (suite)

bâti d'intérêt local, dénomination des zones 2AU en supprimant les extensions (ex : 2AUG), repositionnement d'étiquettes de hauteurs, de coefficient de végétalisation, de zonage, de secteur de stationnement, ... pour améliorer la lisibilité des plans, réintégration de dispositions présentes dans des PLU communaux que les communes avaient demandé à maintenir, ... En revanche le zonage appliqué sur la rocade de Rennes n'est pas modifié, car de même que l'ensemble des autres voies, elle est classée dans le même zonage que les parcelles qui la bordent. En l'occurrence, les abords immédiats de la rocade se trouvent classés en zone N au regard des qualités paysagères et du choix d'éviter toute urbanisation nouvelle afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique. Ces zones N suivent par ailleurs souvent les marges de recul importantes autour de la rocade qui correspondent à des zones inconstructibles.

Concernant la **recommandation n°12** de la commission d'enquête, les principales modifications apportées au dossier sont les suivantes :

- L'objectif de 10% de renouvellement urbain pour les communes pôles de proximité a été précisé de manière à expliciter qu'il s'agit bien d'un minimum à atteindre par chaque commune et non d'un objectif mutualisé. Celui-ci comprend aussi bien les projets de densification que ceux de démolition / reconstruction ;
- Un "ensemble urbain patrimonial" a été instauré sur les lotissements Gaston Bardet au Rheu afin de préserver leur composition urbaine ;
- Un axe de flux a été ajouté sur la parcelle Aiguillon à Rennes ;
- L'ensemble des demandes d'évolution des protections paysagères type Espace Boisé Classé et Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique ont été examinées au regard des critères définis dans le rapport de présentation (Tome 5, partie 3).

6. La prise en compte des autres sujets les plus fréquemment abordés

Certaines thématiques ont recueilli un grand nombre d'observations lors de l'enquête publique ; Les principes ayant régi l'analyse de ces demandes sont développés ci-après.

La thématique du **Patrimoine Bâti d'Intérêt Local** a suscité un certain nombre d'observations, dont la commission d'enquête a identifié les natures contradictoires : demandes visant à obtenir le classement de bâtiments en campagne afin d'autoriser le changement de destination, demandes visant à réduire le classement ou à le supprimer afin de faciliter la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain, ou au contraire demandes de rehaussement du classement afin de contrarier ce même type de projets. L'ensemble de ces demandes a été examiné selon les critères et la méthode définis au tome 5, partie 3 du rapport de présentation, c'est-à-dire à partir d'une grille d'analyse co-construite avec le Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne. Les critères de classement tiennent compte d'une part de l'analyse de l'état du bâti (état de conservation, état apparent des structures), ainsi que de la valeur patrimoniale (intérêt culturel, historique). Cette approche est également croisée avec les enjeux urbains liés au projet communal.

Concernant les **protections paysagères** type Espace Boisé Classé ou Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique, l'ensemble des observations relatives à la création, la suppression ou la modification d'une protection a fait l'objet d'un examen précis avec vérification de la réalité du terrain (notamment pour les demandes de suppression). Comme indiqué dans le rapport de présentation (Tome 5, partie 3), le classement en EBC a été réservé aux boisements les plus stratégiques, tandis que les haies bocagères relèvent le plus souvent d'un classement en EIPE. En particulier, les demandes d'assouplissement formulées par RTE et par la Chambre d'agriculture ont généralement conduit à transformer des EBC en EIPE de manière à faciliter respectivement, d'une part, les interventions de maintenance sur les lignes HT/THT, et d'autre part les évolutions des conditions d'exploitation ou des limites parcellaires des terrains agricoles.

Les projets de **densification** ont également fait l'objet d'un grand nombre d'observations. Ils doivent être replacés dans le contexte de la dynamique démographique constatée ces dernières années, et appelée à se poursuivre au vu



Conseil du 19 décembre 2019

RAPPORT (suite)

des prévisions présentées dans le tome 2 de rapport de présentation. Le maintien de la population actuelle couplé à l'accueil de nouveaux habitants implique de privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole. Pour ce faire, les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles ...). L'intégration urbaine de ces projets nécessite toutefois une attention particulière, et la diversification de la morphologie urbaine qui permet de varier les types d'habitat pour répondre aux différents besoins de la population doit aussi préserver l'histoire des communes. Les projets de grande hauteur nécessitent un travail particulièrement fin avec les tissus environnants notamment sur la question des ombres portées et des raccordements avec les constructions voisines. Il convient de rappeler qu'une constructibilité variée présente l'avantage de libérer le sol pour végétaliser les espaces libres et lutter contre l'îlot de chaleur urbain. Des dispositions réglementaires visant, dans cet objectif, à renforcer la végétalisation ont été introduites depuis l'arrêt du PLUi : doublement des compensations à réaliser en cas de suppression partielle d'un EIPE, et compensation des arbres même non protégés dans les zones UB1 et UD1. Le PLUi favorise également la prise en compte du patrimoine bâti d'intérêt local dans les projets.

De nombreuses observations sont relatives à **la circulation et au stationnement**, par exemple : demandes d'aménagement de voirie, d'espaces publics, d'aires de covoiturage, d'augmentation de fréquence des transports en commun, de création de nouvelles lignes de transport en commun, d'aménagement de pistes cyclables, d'aménagement de sécurisation de la circulation, ... La prise en compte de ces observations ne relève généralement pas du PLUi ; ponctuellement, elles peuvent se traduire par l'instauration d'un emplacement réservé, ou d'une servitude de localisation par exemple. Les principes généraux d'organisation des déplacements sont toutefois rappelés dans l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" en cohérence avec la stratégie développée dans le futur plan de Déplacements Urbains. Les OAP communales mentionnent également les grandes évolutions envisagées localement. À chaque fois que nécessaire, les avis et observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique ont été transmises aux services compétents et aux communes pour examen des suites à donner, et certaines d'entre elles ont pu nourrir la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains.

Enfin, le projet d'implantation **d'éoliennes** à Acigné a suscité un grand nombre de remarques à l'enquête publique. En cohérence avec les enjeux climatiques nationaux et internationaux, les objectifs affichés dans son PCAET et les orientations mises en avant dans le PADD du PLUi, le développement éolien prévu sur le territoire de Rennes Métropole répond à un objectif de porter la part des énergies renouvelables à 32% de la production d'électricité d'ici 2030. Afin de faciliter ce développement, le règlement du PLUi ne contraint pas de telles installations qui sont elles-mêmes très encadrées par la loi. Il n'est ainsi pas prévu de mettre en place un zonage spécifique pour ce type d'équipements. D'un point de vue réglementaire, le PLUi ne permet pas de s'opposer à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique. Néanmoins, l'OAP à échelle métropolitaine traitant du projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel précise des continuités écologiques d'intérêt à préserver, et décline des orientations en faveur de leur maintien. Elle décline des mesures spécifiques sur la préservation du maillage bocager particulièrement favorable aux oiseaux et chiroptères sur le site d'implantation potentielle du parc éolien. L'ensemble de ces règles permet ainsi de maintenir et renforcer les corridors aux abords du site d'implantation, qui joueront le rôle de refuge et éviteront sa fragilisation face au développement éolien. Le projet de parc éolien sur Acigné est piloté par un acteur privé sur un des rares secteurs du territoire offrant un potentiel éolien mobilisable. La réalisation d'un tel projet sur le secteur d'Acigné relèvera d'une procédure particulière, indépendante de celle du PLUi ; elle devra toutefois respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, notamment celles de l'OAP. Elle nécessitera une étude d'impact et de dangers qui évaluera les effets du projet sur l'environnement, en incluant des critères tels que l'impact paysager, la biodiversité, le bruit et les risques pour les riverains. Son autorisation éventuelle prendra la forme d'un arrêté préfectoral à l'issue de la procédure.

L'annexe n° 3 apporte des réponses plus précises à chacune des observations relatives à ces thématiques.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

7. Les modifications par pièces du PLUi

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

Afin de faciliter l'appréhension du dossier, un mode d'emploi est introduit comprenant notamment l'index des numéros de plan par commune.

7.1. Le rapport de présentation

Ainsi, le rapport de présentation est précisé sur certains points qui n'ont pas pour conséquence de modifier les enjeux du territoire.

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

Le diagnostic est actualisé (Tome 2) soit sur les nouveaux éléments apparus depuis l'arrêt du PLUi en décembre 2018 soit sur des thématiques pour lesquelles les PPA ou la commission d'enquête ont suggéré des précisions, concernant :

- Les prévisions démographiques, au regard de récentes études réalisées par l'INSEE ;
- Les besoins en logements, précisés sur la base du bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat ;
- Les déplacements, avec notamment des données actualisées en fonction de l'enquête ménage 2018, et la prise en compte de l'avancement du projet de Plan de Déplacements Urbains ;
- L'état des lieux de l'offre de soins, notamment suite aux remarques de l'Agence Régionale de Santé
- La consommation de l'espace et le potentiel de renouvellement urbain des tissus existants ont été précisées

L'évaluation environnementale (Tome 3) a également été complétée au regard notamment de l'avis de l'État et de la MRAe, en particulier sur les thématiques suivantes :

- L'analyse de la biodiversité ;
- La ressource en eau potable et l'assainissement en lien avec les études conduites pour le nouveau zonage assainissement ;
- La prise en compte du PCAET approuvé et du PDU ;
- La santé et l'environnement, avec notamment l'intégration des Secteurs d'informations sur les sols (SIS) qui ont été arrêtés par le Préfet le 29 octobre 2019 ;
- Les risques naturels et technologiques, en particulier le risque de rupture de digues.

Le Tome 4 comprenant les portraits de commune ne fait pas l'objet d'adaptation.

Le Tome 5 comprenant les justifications des dispositions réglementaires et l'évaluation environnementale est mis en cohérence avec les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement. Les explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les incidences du projet sur l'environnement sont complétées et développées, ainsi que les indicateurs de suivi.

L'annexe du Tome 5 comprenant les fiches d'incidences des sites de projets est également mise à jour au regard des évolutions apportées. Ainsi, 14 nouvelles fiches sont créées, les autres sont ajustées quand des modifications ont été apportées et 3 fiches sont supprimées suite à des abandons de projet.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

7.2. Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD est ajusté sur 3 points :

- L'orientation n°1 est complétée afin de mentionner explicitement les infrastructures ferroviaires dans les actions favorisant l'accessibilité du territoire dans une logique régionale ;
- Le titre du schéma de l'armature urbaine est précisé afin d'indiquer qu'il s'agit du "*projet d'armature urbaine de Rennes Métropole*" et non l'armature urbaine à la date d'approbation du PLUi ;
- Le paragraphe introductif de l'orientation n°7 est modifié comme suit : "*la valorisation et les usages des espaces agros-naturels, du fleuve et des rivières, gages de la qualité de vie du territoire, de la préservation des paysages et de la biodiversité, de son fonctionnement écologique et de son attractivité*" au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture qui demandait de préciser que l'agriculture participe à la préservation des paysages et de la biodiversité.

7.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

En particulier, l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" a été complétée pour améliorer sa cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains en cours de révision : localisation des pôles d'échanges multimodaux, intégration des réflexions sur le projet d'extension des Transports en Commun en Site Propre, aménagements de voies bus, développement du co-voiturage.

La prise en compte de l'environnement a été améliorée de façon générale dans les OAP de quartier, notamment par les adaptations suivantes :

- Le report des zones inondables sur les cartes des secteurs concernés par le risque inondation ;
- L'ajout dans tous les textes des OAP de quartier d'un paragraphe sur les risques et nuisances ;
- Des compléments, chaque fois que cela s'est révélé nécessaire, sur la prise en compte de la biodiversité, des zones humides ...

7.4. Le règlement littéral

Le plan du règlement littéral est retravaillé dans sa forme pour plus de lisibilité et le sommaire est détaillé pour trouver les informations recherchées plus facilement. Ainsi, les destinations des constructions interdites et autorisées par zone fait désormais l'objet d'un titre spécifique du règlement.

La rédaction de certaines règles est clarifiée sur certains points soulevés par les différents avis et observations de manière à produire un document sans ambiguïté rédactionnelle et interprétative en particulier pour les règles d'implantation des constructions, de hauteur, de balcons, de végétalisation et de gestion des eaux pluviales. Des schémas illustrant les règles ont également été ajoutés. Ce remaniement répond aux nombreuses demandes d'explication de la règle ou d'évolution sous forme de précisions pour faciliter sa compréhension et donc son application. Les principes de constructibilité des différentes zones sont donc clarifiés sur la forme.

Sur le fond, trois nouveaux secteurs de la zone naturelle N sont créés au règlement littéral suites aux observations :

- Un secteur Nci, déclinaison du secteur Nc (dédié aux carrières et au traitement et stockage de matériaux inertes), sur un terrain précis de la commune de Le Rheu exploité aujourd'hui pour le traitement et le stockage de matériaux inertes et non inertes ;
- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ny pour un projet de résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs au sein de la zone N. Ce secteur reprend les mêmes dispositions réglementaires que le STECAL Ay qui existe au sein de la zone agricole ;



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ness pour un projet lié à l'économie sociale et solidaire et aux équipements recevant du public s'ils concernent des postes d'observation (faune, flore, astronomique,...). Au projet de PLUi arrêté, ce secteur était classé en STECAL activités Ni.

Par ailleurs, le secteur UI2b est supprimé. Ainsi le secteur UI2a est renommé en zone UI2. Les dispositions concernant ces deux secteurs étaient identiques, sauf concernant la destination "cinémas". L'objectif n'étant pas d'autoriser les cinémas dans les zones d'activités (éloignement des centralités, génération de mobilités motorisées, ...), le seul cinéma existant concerné en zone d'activités comprend une disposition graphique qui permet son évolution.

Les destinations des constructions au sein des zones UI1 dédiées aux zones d'activités productives sont légèrement assouplies pour répondre aux nombreuses demandes d'y autoriser un peu de constructions relevant des activités de services avec accueil de clientèle, de bureaux, hôtel et cinéma. Des conditions particulières ont été fixées afin de rester dans la logique initiale de maintenir des activités industrielles dans la métropole en dédiant des zones d'activités à cette vocation.

Les destinations de la zone opérationnelle UO2 vouée au développement du commerce de détail sont harmonisées avec celles de la zone UI2 des zones commerciales existantes et les destinations autorisées dans les zones UG sont plus nombreuses mais encadrées toutefois par des conditions afin de conserver des zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif.

Dans les zones agricoles et naturelles, les modifications relèvent de précisions rédactionnelles apportant une meilleure compréhension de la règle. Le changement de fond concerne la limitation de la constructibilité de bâtiments agricoles et l'interdiction de réaliser des annexes aux habitations de tiers en zone NP par construction neuve suite à la réserve de la commission d'enquête publique.

La compatibilité avec le SAGE est améliorée par l'adaptation du règlement concernant les zones humides afin de prendre en compte une recommandation de l'État.

Les règles relatives aux clôtures sont ajustées pour tenir compte des recommandations de la commission d'enquête et des observations du public.

Les règles de mixité sociale sont précisées en lien avec la mise en œuvre de nouveaux outils, notamment les baux réels solidaires et plus globalement les évolutions des produits logements du PLH. Un renforcement du dispositif a également été réalisé sur la commune de Rennes sur les secteurs en diffus pour améliorer sa compatibilité avec le PLH en lien avec le bilan à mi-parcours.

La règle de stationnement automobile a été modifiée pour prévoir des dérogations dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration de bâtiments-îlots ou en cas de création de logements dans les secteurs patrimoniaux du centre-ville de Rennes et de Bécherel. Les plafonds des normes de stationnement automobile pour les bureaux sont assouplis aux quatre terminus des stations de métro des lignes a et b dans l'objectif d'éviter des reports trop importants de stationnement sur l'espace public. Pour le stationnement vélo, des règles qualitatives supplémentaires ont été introduites pour faciliter l'usage du vélo (prise en compte des vélos cargo, des vélos à assistance électrique, des espaces de manœuvre et de la hauteur de plafond en cas de système de rangement par superposition)

Les installations et dispositifs favorables au développement des énergies renouvelables sont désormais possibles dans les marges de recul (autres que celles relevant des articles L111- 6 et 8 du code de l'urbanisme le long des autoroutes, routes express et à grande circulation qui sont régies par la loi). Par ailleurs, dans les marges de recul au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme, les infrastructures de production d'énergie solaire sont autorisées sous les conditions prévues par la loi Énergie-Climat du 9 novembre 2019



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

La compensation des arbres et espaces protégés au titre des espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) a été renforcée par la plantation de deux arbres par arbre supprimé ainsi que dans les zones de densification attendue le long des voies de faubourg à Rennes (zones UB1 et UD1) par le remplacement de tout arbre de haute tige présentant un intérêt végétal avéré qui serait supprimé dans le cadre d'un projet de construction selon des modalités liées à la circonférence du tronc.

Les effets des secteurs de risque issus du Plan de Gestion du Risque inondation (PGRi) sont modifiés suite aux remarques de l'État en y limitant la constructibilité plus fortement que prévu à l'arrêt du projet de PLUi. L'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les terrains relevant d'un Secteur d'informations sur les sols (SIS) afin de limiter la diffusion de la pollution.

7.5. Le règlement graphique

Sur le règlement graphique des modifications de zonage, de hauteur ou d'outils règlementaires ne remettant pas en cause l'économie du projet sont réalisées suite aux requêtes de l'enquête publique dès lors qu'elles sont cohérentes avec les orientations du PADD et des projets communaux. Ainsi à titre d'exemple :

- Trois zones de dissipation d'énergie complémentaires sont instaurées dans les plans de zonage pour renforcer la prise en compte du risque de rupture des digues en cohérence avec le PGRi suite aux remarques de l'État ;
- Des ajustements ont été réalisés sur les plans de zonage concernant les protections paysagères Espaces Boisés Classés et Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique, ainsi que concernant le classement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ; il s'agit d'ajouts, suppressions, repositionnements ou évolution du classement de certaines entités ;
- L'évolution des STECAL a été prise en compte : création de nouveaux périmètres, adaptation des périmètres existants lors de l'arrêt du PLUi, suppression ou changement de catégorie ;
- Un outil graphique autorisant les cinémas a été créé suite à l'évolution des règles de la zone UI2 ;
- Un ensemble urbain patrimonial supplémentaire est instauré afin de préserver la composition urbaine des lotissements Gaston Bardet au Rheu ;
- Certains plans du règlement graphique, certains emplacements réservés et servitudes de localisation ainsi que les règles architecturales sont renumérotés, et des plans d'assemblage ont été ajoutés pour faciliter le repérage. L'annexe 4 comprend des tableaux de correspondance permettant de repérer l'évolution des numérotations entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

La lisibilité des plans du règlement graphique est également améliorée en lien avec la rédaction de la règle littérale pour en faciliter la lisibilité, notamment concernant :

- Le coefficient de végétalisation : la règle n'est pas modifiée mais son écriture est améliorée ainsi que la légende du plan et les cohérences en limite de communes ;
- Les hauteurs : l'écriture de la règle et la légende du plan sont également revus pour améliorer leur lecture ;
- La lisibilité des plans de stationnement est améliorée sur la forme. Sur le fond les normes de stationnement et limites de secteurs sont harmonisés en limite de communes sur le cœur de métropole ;
- La gestion des eaux pluviales : les plans intègrent désormais toutes les données rendant interdite ou non obligatoire l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain du projet.

7.6. Les annexes

Les annexes du PLUi sont complétées par les nouveaux éléments apparus depuis l'arrêt du projet du PLUi en décembre 2018 (nouveaux édifices protégés au titre des Monuments historiques, fiches d'identification du patrimoine bâti d'intérêt local, nouveaux Périmètres Délimités des Abords, inventaire des zones humides mis à jour, Secteurs



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

d'informations sur les sols, actualisation des périmètres de ZAC, des sursis à statuer, des secteurs de taxe d'aménagement majorée,...) et actualisées au regard des précisions apportées par l'État dans son avis.

Le détail des modifications apportées au dossier est présenté dans les différentes annexes à la présente délibération.

IV. Composition du dossier soumis à l'approbation du Conseil métropolitain

Le dossier ainsi modifié est composé des pièces suivantes :

- **Les pièces administratives de la procédure**
- **Le sommaire et le mode d'emploi du dossier**
- **A - Rapport de Présentation**
 - Tome 1 Préambule et résumé non technique
 - Tome 2 Diagnostic socio-économique
 - Tome 3 État initial de l'environnement
 - Tome 4 Portrait de communes
 - Tome 5 Explication des choix retenus et articulation avec les documents cadres
 - Annexe au tome 5 : Fiches incidences des sites de projets
- **B - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **C - Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**
 - C- 1 Orientations d'Aménagement et de Programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale (OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel, OAP Les secteurs d'enjeux intercommunaux et OAP Santé, climat, énergie)
 - C-2 Orientations d'Aménagement et de Programmation d'échelle communale
- **D - Règlement**
 - D-1 Règlement littéral et ses annexes
 - D-2 Règlement graphique : les plans de zonage, les plans thématiques (Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales, Stationnement, Santé / risques / sécurité, Mixité sociale, Périmètres des OAP) et les dispositions spécifiques (plans de détail, plans masse, plans d'épannelage, liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation, liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local)
- **E - Annexes** (Servitudes d'utilité publique, Bruit, Urbanisme opérationnel et outils fonciers, Taxes et participations, Réseaux, Collecte et traitement des déchets, Études architecturales, urbaines et paysagères, Inventaire des zones humides et cours d'eau, Zones inondables hors PPRi, Patrimoine, Règlements locaux de publicité et Secteurs d'informations sur les sols)

Après avis favorable du Bureau du 5 décembre 2019, le Conseil est invité à :

- approuver l'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole, modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que des résultats de l'enquête publique, tel qu'annexé à la présente délibération ;



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

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

Annexes :

1. Réponses aux avis des communes
2. Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées
3. Réponses aux observations formulées lors de l'enquête publique
4. Tableaux de correspondance des numéros des plans, emplacements réservés, servitudes de localisation et règles architecturales

o O o

**Après en avoir délibéré, le Conseil,
Par 93 voix pour, 6 contre, 6 abstentions
2 conseillers ne prenant pas part au vote (MM. Louapre, Plouvier)**

- approuve l'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole, modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que des résultats de l'enquête publique, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- précise que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la métropole, ainsi qu'à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine ;
- dit que cette délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- dit que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera tenu à la disposition du public au siège de Rennes Métropole et en chacune des mairies des communes membres de la métropole, ainsi qu'à la Préfecture.