

Conseil métropolitain du 15 décembre 2022

Délibération

PSDA/DAUH/SPEU/FL/CBB/JJ

Rapporteur : Mme Besserve

N° C 22.213 – Aménagement du Territoire – Plan Local d'Urbanisme intercommunal –
Modification n° 1 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18h36.

La séance est suspendue de 18H37 à 18H48 où la parole est donnée aux représentants de "Alternatiba Rennes", de 19h04 à 19h36 où la parole est donnée aux membres de la convention métropolitaine de la citoyenneté, et de 20h29 à 21h05.

Présents : 001 AFFILE Gwendoline, 002 ANDRO Rozenn, 003 APPERE Nathalie, 004 ARMAND Régine, 007 BESSERVE Laurence, 008 BETTAL Khalil, 009 BINARD Valérie, 010 BONNIN Philippe, 011 BOUCHER Nicolas, 012 BOUCHONNET Iris, 013 BOUKHENOUBA Flavie, 015 BRIERO Lénaïc, 016 CAILLARD Michel, 017 CAREIL Benoît, 020 CHAPPELLON Didier, 022 CHEVANCE Christophe, 024 COCHAUD Yannick, 025 COMPAGNON Charles, 027 CROCQ André, 028 DAUCE Henri, 029 DAVID Claudine, 030 DEHAESE Olivier, 031 DEMOLDER Michel, 033 DEPOUEZ Hervé, 034 DESMOTS Xavier, 035 DUCAMIN Marie, 036 EON Pierre, 037 FAUCHEUX Valérie, 038 FOUILLERE Christophe, 040 GANDON Carole, 042 GAUTIER Nadine, 043 GOATER Jean-Marie, 045 GOMBERT Jean Emile, 046 GUERET Sébastien, 047 GUILLOTIN Daniel, 048 HAMON Laurent, 049 HERVE Marc, 050 HERVE Pascal, 051 HOUSSIN René-François, 052 HUAUME Yann, 056 KERMARREC Alain, 058 LABBE Stéphane (jusqu'à 19h38), 059 LAHAIS Tristan, 060 LE BIHAN Thierry, 061 LE BOUGEANT Didier, 063 LE GENTIL Morvan, 064 LEBOEUF Valérie, 065 LEFEUVRE Gaël, 066 LEGAGNEUR Jean-Marc, 067 LENORMAND Monique, 068 LESNE Bruno, 070 LOUAPRE Françoise (jusqu'à 22h26), 071 MADIOT Morgane, 073 MARIE Anabel, 075 MONNIER Jean-François, 076 MOREL Cyrille (à partir de 19h31), 077 MORVAN Franck, 079 NOISETTE Nadège, 083 PETARD-VOISIN Chantal, 085 PINCHARD Jacques, 086 POLLET Matthieu, 087 PRIGENT Alain, 088 PRIZE Laurent, 089 PRONIER Valériane, 090 PUIL Honoré (à partir de 19h03), 091 QUEMENER Aurélie, 093 ROUAULT Jean-Claude, 094 ROUGIER Gaëlle, 096 ROUSSET Emmanuelle, 097 ROUX Catherine, 098 RUELLO Jacques, 100 SAVIGNAC Jean-Pierre, 101 SCHOUMACKER Eve, 102 SEMERIL Sébastien, 103 SICOT Philippe, 105 STEPHAN Arnaud, 109 TRAVERS David, 110 VINCENT Sandrine, 112 ZAMORD Priscilla.

Ont donné procuration : 005 BECHET Annick à 020 CHAPPELLON Didier, 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie à 010 BONNIN Philippe, 018 CAROFF-URFER Sandrine à 040 GANDON Carole, 019 CASACUBERTA PALMADA Montserrat à 085 PINCHARD Jacques, 021 CHEVALIER Marion à 091 QUEMENER Aurélie, 023 CHOUAN André à 083 PETARD-VOISIN Chantal, 026 CRESSARD Antoine à 045 GOMBERT Jean Emile, 032 DENIAUD Marion à 037 FAUCHEUX Valérie, 039 GALIC Sylvie à 098 RUELLO Jacques, 044 GOBAILLE Françoise à 036 EON Pierre, 053 ID AHMED Zahra à 011 BOUCHER Nicolas, 054 JEANVRAIN Mathieu à 094 ROUGIER Gaëlle, 057 KOCH Lucile à 071 MADIOT Morgane, 062 LE GALL Josette à 033 DEPOUEZ Hervé, 069 LETOURNEUX Geneviève à 047 GUILLOTIN Daniel, 070 LOUAPRE Françoise à 004 ARMAND Régine (à partir de 22h26), 072 MAHEO Aude à 065

LEFEUVRE Gaël, 076 MOREL Cyrille à 002 ANDRO Rozenn (jusqu'à 19h31), 078 NADESAN Yannick à 105 STEPHAN Arnaud, 080 PAPILLION Cécile à 034 DESMOTS Xavier, 081 PARMENTIER Méлина à 087 PRIGENT Alain, 082 PELLERIN Isabelle à 009 BINARD Valérie, 095 ROULLE Patrick à 025 COMPAGNON Charles, 099 SALMON Philippe à 112 ZAMORD Priscilla, 104 SIMON Luc à 035 DUCAMIN Marie, 106 THEBAULT Philippe à 027 CROCQ André, 107 THEURIER Matthieu à 048 HAMON Laurent, 108 TONON Selene à 109 TRAVERS David, 111 YVANOFF Daniel à 050 HERVE Pascal.

Absents/Excusés : 014 BRETEAU Pierre, 041 GASTE Christèle, 055 JEHANNO Anaïs, 074 MONNIER Daniel, 084 PINAULT Pascal, 092 REMOISSENET Laetitia.

Le quorum s'élève à 57 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

M. DEHAESE est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 9 décembre 2022 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 17 novembre 2022 est lu et arrêté.

La séance est levée à 22h34.

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

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

Vu la délibération n° C 22.017 du 27 janvier 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ;

Vu la délibération n° C 19.172 du 13 décembre 2019 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la décision n° B 21.110 du 1^{er} avril 2021 définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable du public de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la décision n° B 22.016 du 13 janvier 2022 arrêtant le bilan de la concertation préalable du public de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté n° A 22.607 du 14 avril 2022 de mise à l'enquête publique unique de 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 ;

Vu les avis de personnes publiques associées et consultées ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 mai 2022 au 23 juin 2022, ensemble les conclusions, les rapports et avis de la commission d'enquête ;

EXPOSÉ

La présente délibération a pour objet d'approuver la modification n° 1 du PLUi qui vise à adapter le PLUi à l'évolution des projets dans les communes et à quelques sujets collectifs. Cette procédure concerne les 43 communes de la métropole.

Si huit secteurs sont ouverts à l'urbanisation, de nombreuses modifications visent 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.

Les règles collectives relatives au stationnement vélo sont renforcées tant pour les normes que les exigences qualitatives, 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. Par ailleurs, après deux ans de mise en œuvre, certaines règles collectives sont clarifiées afin de faciliter leur compréhension ou ajustées pour mieux répondre aux effets attendus.

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.

1. La consultation du public, en deux temps

1.1 La concertation préalable du public, 1^{ère} 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 bilan détaillé de cette concertation a été établi dans la décision du Bureau métropolitain du 13 janvier 2022.

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.

1.2 Déroulement de l'enquête publique, 2^{ème} 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 9h00 au jeudi 23 juin 2022 17h00 inclus.

Le public a été informé par l'insertion des avis d'enquête dans la presse, par affichage à l'Hôtel de Rennes Métropole, en chacune des mairies et en plus de 300 lieux du territoire, ainsi que sur les sites internet de Rennes Métropole et "Registre dématérialisé", préalablement et durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique unique a été mis à disposition du public, en version papier, en 9 lieux : Acigné, Betton, Chartres-de-Bretagne, Romillé, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Vern-sur-Seiche, Vezin-le-Coquet ainsi qu'à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique.

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

Ont été joints au dossier d'enquête publique les avis des huit communes membres pris par délibération de leur Conseil municipal, les avis reçus des quatre personnes publiques associées, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La commission d'enquête a tenu 19 permanences, 2 dans chaque commune accueillant l'enquête, 3 à l'Hôtel de Rennes Métropole.

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

- 18 208 visiteurs sur le registre numérique
- 9 141 téléchargements de pièces du dossier
- 741 observations ont été enregistrées via des courriers, remarques formulées sur les registres papier ou numérique pour l'essentiel (611 observations)

Quatre courriers sont parvenus hors délai et n'ont par conséquent pas pu être pris en considération.

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

2. Les avis formulés sur le dossier

2.1 Avis des communes membres

Huit communes (Betton, Bourgbarré, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Laillé et Rennes) ont émis un avis favorable par délibération de leur Conseil municipal en demandant des ajustements ponctuels sur leur commune en lien avec l'évolution de leurs projets ou des adaptations de règles collectives concernant la production de logements qualitatifs permettant d'y vivre dans les meilleures conditions y compris en cas de confinement, en particulier les hébergements (règles de stationnement, espaces extérieurs, espaces communs).

La synthèse des avis des communes est présentée dans l'annexe 2.

2.2 Avis des Personnes Publiques Associées

Quatre Personnes Publiques Associées ont transmis un avis sur le dossier de modification n° 1 du PLUi : la Région Bretagne, le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, la SNCF et la Chambre d'agriculture.

La Région Bretagne a transmis un avis par courrier du 8 mars 2022 renvoyant au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021.

Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, par délibération du 6 avril 2022, a émis un avis favorable soulignant notamment l'intérêt de certaines évolutions telle que les ouvertures à l'urbanisation arbitrées au regard des dispositions de la loi Climat et Résilience, d'intensification urbaine et de développement d'opérations mixtes (activités, services, logements, commerces). Il émet toutefois une réserve relative à une incompatibilité de la modification avec le SCoT, liée au développement d'une nouvelle offre de logements à proximité du manoir de Tizé considérant que le secteur nord ne comporte pas de flèche d'urbanisation. Il souhaite par ailleurs une prise en compte de remarques portant sur la création de deux stations de gaz naturel pour véhicule, les nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ajoutées dans les zones agricoles et naturelles, ainsi que des observations relatives aux communes de Chavagne (STECAL Aa), de Noyal-Châtillon-sur-Seiche (site de la menuiserie du Coudray), de Saint-Erblon (périmètre de centralité), de Saint-Gilles (développement commercial, relai de mobilité et densité sur le secteur de la Vigne) et de Thorigné-Fouillard (densité et desserte du secteur à proximité du Manoir de Tizé). Il propose aussi de faire apparaître dans les orientations d'aménagement et de programmation de quartier les zones humides et de mentionner la surface totale des emplacements réservés pour voies piétons/vélos et parcs relais dans l'objectif d'une approche d'artificialisation des sols.

La SNCF, par courrier du 5 mai 2022, a formulé des observations visant à ce qu'aucune disposition ne puisse augmenter la dangerosité sur les passages à niveau et demande la création d'emplacements réservés nécessaires à d'éventuels aménagements de sécurisation pour les passages à niveau où le foncier n'est pas maîtrisé par SNCF réseau, la suppression de protections paysagères dans les emprises ferroviaires, l'application d'un zonage ferroviaire spécifique et rappelle les servitudes d'utilité publique relatives au domaine ferroviaire applicables sur le territoire.

La Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, par courrier du 22 mai 2022, a formulé des remarques sur les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU en demandant notamment qu'aucune ouverture à l'urbanisation ne soit admise sans être accompagnée d'une politique foncière permettant la compensation des exploitations touchées. Elle a également demandé que le règlement littéral de la zone naturelle protégée (zone NP) soit revu ou qu'aucune exploitation agricole ne soit incluse dans ce zonage et elle a suggéré quelques précisions pour la zone agricole (zone A) dans le but de faciliter le développement de l'agriculture sur le territoire. La Chambre d'agriculture s'est interrogée sur les droits à construire du nouveau secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) au lieu-dit la Piverdière à Rennes et sur les destinations autorisées pour celui du Petit Chapelais situé à Chavagne. Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation intercommunale Canal d'Ille-et-Rance/Forêt, la Chambre d'agriculture a posé la question des incidences des points de vue à préserver sur les demandes d'autorisation d'urbanisme et souhaite qu'une estimation du potentiel de créations de

nouveaux logements en campagne par changement de destination soit réalisée. Elle suggère par ailleurs que les constructions agricoles soient autorisées dans les marges de recul dès lors que le siège d'exploitation existant y est implanté. Enfin, elle demande de préciser que les parcs de production électrique photovoltaïque peuvent se développer uniquement dans les lieux où l'usage agricole est définitivement perdu.

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

La synthèse des avis des personnes publiques associées est présentée dans l'annexe 1.

2.3 Avis des autres organismes consultés

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. 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. 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 observations et recommandations formulées par la MRAe sont les suivantes :

- Le caractère dense et volumineux du dossier dont la lisibilité serait améliorée par l'apport de récapitulatifs présentant clairement les évolutions apportées ;
- La méthodologie retenue pour l'évaluation environnementale qui lui semble ne pas suffisamment hiérarchiser et territorialiser les enjeux environnementaux ;
- La demande d'apporter des précisions et indicateurs permettant de mieux appréhender les efforts de la collectivité ; en particulier en matière de consommation de l'espace, une clarification des modalités d'inscription du PLUi dans la trajectoire du "Zéro Artificialisation Nette" est attendue ;
- Une attention à porter sur la préservation de la biodiversité à travers la prise en compte des continuités écologiques et leur confortement à l'échelle des sites opérationnels et sur l'exposition des populations futures à des pollutions et nuisances (bruit et qualité de l'air).

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 1^{er} février 2022 a émis un avis favorable concernant l'évolution des dispositions relatives aux extensions des habitations en zones A, N et NP. Concernant la construction d'annexes aux logements, elle émet une réserve considérant que l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne doit pas excéder 60 m². Elle a aussi formulé un avis favorable pour la création de neuf STECAL et la suppression d'un STECAL "résidence démontable pour l'habitat permanent" dont le projet est abandonné.

La synthèse des avis des personnes publiques consultées est présentée dans l'annexe 1.

3. L'avis de la commission d'enquête publique

La commission d'enquête a transmis à Rennes Métropole son procès-verbal de synthèse le 4 juillet 2022 assorti de questions, auxquelles un mémoire en réponse a été transmis le 20 juillet 2022.

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

Puis tirant le bilan de l'ensemble de ses appréciations et conclusions développées dans son rapport, la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de modification n° 1 du PLUi.

Cet avis favorable est assorti de 2 réserves et 9 recommandations.

Les réserves de la commission d'enquête concernent le STECAL de Chantepie-Villages Ouest, la commission d'enquête demandant que soit revue la délimitation de la marge de transition avec une profondeur de 3 mètres, et le STECAL à vocation d'activités à Langan qu'elle demande de retirer considérant qu'il est insuffisamment justifié.

Les 9 recommandations de la commission d'enquête sont les suivantes :

- Recommandation n° 1 : assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées par rapport au PLUi actuel dans un document synthétique.
- Recommandation n° 2 : mettre en place un suivi permanent des réels besoins avec la correspondance des capacités des ressources ainsi que de la consommation foncière.
- Recommandation n° 3 : prendre en compte la typologie urbaine, de la préservation de la trame verte et bleue, de la création d'espaces de transition lors des projets d'aménagements élaborés en concertation étroite avec la population.
- Recommandation n° 4 : intégrer dans le guide de recommandations de rénovation, les normes énergétiques et d'habitat pour les Maisons Castors celles des Cités Bardet.
- Recommandation n° 5 : permettre des dérogations aux règles de clôtures en cas de nuisances sonores avérées.
- Recommandation n° 6 : favoriser les mesures (mutualisation des places de stationnement, adaptation des locaux vélos) pour contribuer au développement des mobilités douces.
- Recommandation n° 7 : OAP de Tizé
 - Laisser le terrain classé en 1AUO1, à proximité du manoir en espace enherbé à vocation soit de parking, soit d'équipements non pérennes pour accueillir des manifestations ;
 - La commission d'enquête insiste pour que ce projet soit fait en concertation avec les riverains afin de respecter l'ambiance urbaine existante et de ne prévoir la construction que de 20 logements sur la partie Sud ;
 - Organiser les flux afin d'éviter d'emprunter la desserte interne du lotissement.
- Recommandation n° 8 : prendre en compte la présence de la nature en ville afin de préserver les îlots de fraîcheur, notamment lors de projet d'aménagement.
- Recommandation n° 9 : mettre en cohérence les documents du PLUi et du SAGE et faire figurer les zones humides dans les OAP.

La commission d'enquête publique a également remis un rapport ainsi que des conclusions et son avis concernant les périmètres délimités des abords autour des deux Monuments Historiques à Chavagne et Noyal-Châtillon-sur-Seiche. La création de ces périmètres délimités des abords étant de la compétence de l'État, ils font l'objet d'une procédure séparée. Cependant, l'enquête publique portant également sur ces sujets, la synthèse des observations et les réponses apportées sont également présentées en annexe 3.

Les rapports, conclusions et l'avis de la commission d'enquête sont consultables pendant un an, en chacune des 8 mairies désignées comme lieu d'enquête publique (Acigné, Betton, Chartres-de-Bretagne, Romillé, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Vern-sur-Seiche, Vezin-le-Coquet) ainsi qu'à l'Hôtel de Rennes Métropole et sur le site internet de l'enquête publique "Registre dématérialisé", également accessible depuis le site internet de Rennes Métropole.

4. Les modifications apportées au dossier après l'enquête publique

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, il est proposé de modifier le dossier de PLUi sur différents points.

4.1 Levée des réserves de la commission d'enquête

Les deux réserves de la commission d'enquête sont levées.

Le plan de détail proposé à l'enquête publique sur le STECAL des Villages Ouest à Chantepie est retiré, les dispositions collectives du règlement littéral continueront de s'appliquer.

Le STECAL à vocation d'activités à Langan est retiré car le garage à l'origine de la demande n'existe plus.

4.2 Prise en compte des recommandations de la commission d'enquête

La recommandation n° 1 visant à assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées par rapport au PLUi actuel dans un document synthétique est prise en compte dans le dossier d'approbation de la modification par la présentation des sujets par enjeux de la modification (ouverture à l'urbanisation, patrimoine bâti d'intérêt local, STECAL, les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines et intercommunales, les modifications du règlement littéral et les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes). Des cartes de localisation des lieux de modification dans la métropole par enjeux et dans les communes sont ajoutées au dossier.

La mise en place d'un suivi permanent des réels besoins avec la correspondance des capacités des ressources ainsi que de la consommation foncière suggéré dans la recommandation n° 2 est déjà prévue au PLUi approuvé de 2019, tous les 3 ans en articulation avec les autres documents de planification. Il est nécessaire de capitaliser plusieurs années de données pour analyser l'impact environnemental des mesures et atteintes des objectifs fixés par le PADD. La première période triennale (2020, 2021, 2022) n'étant pas écoulée, une première analyse pourra être produite à partir de 2023

au regard des données disponibles à cette date comme prévu lors de l'élaboration du PLUi en consolidant les analyses avec les enjeux du "zéro artificialisation nette" et la connaissance des sols, l'analyse des enjeux de renouvellement urbain et le suivi du plan climat air énergie territorial et du plan de déplacements urbains. L'analyse de la première période d'application du PLUi sera donc intégrée dans une procédure ultérieure.

La recommandation n° 3 est déjà prise en compte car le développement de nouveaux quartiers nécessite la mise en œuvre de formes urbaines permettant une densité cohérente avec les impératifs de modération de la consommation de l'espace, mais également de mixité sociale, avec une diversité de produits et donc de public accueilli. La concertation du public sur ces projets est menée par chaque commune au regard de ses compétences et les porteurs de projet. Des démarches de charte de concertation sont menées par différentes communes notamment Betton, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Orgères, Rennes. Le rôle de la Métropole consiste à partager une culture commune auprès des communes pour faire connaître et échanger sur les différents dispositifs en application aujourd'hui et inciter de nouvelles communes à formaliser ce type de démarche.

En réponse à la recommandation n° 4, des recommandations pour la rénovation énergétique des logements sont insérées dans le guide de recommandations des Maisons Castors à Rennes et celles des Cités Bardet au Rheu.

La recommandation n° 5 visant à permettre des dérogations aux règles de clôtures en cas de nuisances sonores avérées n'est pas retenue car les axes de flux repérés graphiquement aux plans de zonage correspondent bien souvent aux pénétrantes principales dans les communes et doivent être traitées de la même manière que les autres voies d'un point de vue du paysage urbain. Concernant les axes à forte circulation, comme la RD34 par exemple, qui correspond à la 2^e ceinture, la solution à la gestion du bruit n'est pas forcément pertinente à l'échelle d'un terrain si la continuité n'est pas assurée sur les terrains voisins dans le cas d'un mur anti-bruit par exemple. De plus, d'autres solutions sont à examiner comme les revêtements de chaussée absorbant le bruit. Le plan de prévention du bruit environnement adopté par Rennes Métropole le 30 juin 2022 a prévu un ensemble de dispositions ou actions pour lutter contre les nuisances sonores. Une réflexion sur les clôtures (sur espaces privés) sera conduite, prenant notamment en compte les enjeux techniques d'isolation phonique et l'insertion paysagère des ouvrages. Le PLUi pourrait alors être amené à évoluer selon ce travail préalable dans le cadre de modifications ultérieures du document, mais pas à l'occasion de la modification en cours.

Le développement des mobilités douces est au cœur de la présente procédure avec une évolution forte de la réglementation vélo (renforcement des règles qualitatives, création d'un guide de recommandations pour la réalisation de locaux vélos et renforcement des exigences normatives pour le logement), ainsi que des mesures contribuant au développement des mobilités douces (mutualisation des places de stationnement, adaptation des locaux vélos). Ces modifications sont de nature à répondre à la recommandation n° 6.

La recommandation n° 7 relative à l'orientation d'aménagement et de programmation de Tizé à Thorigné-Fouillard est suivie en indiquant à l'orientation d'aménagement et de programmation un objectif d'une vingtaine de maisons, ce qui permettra de respecter l'ambiance urbaine existante. Les terrains à proximité du manoir sont maintenus dans les

dispositions du PLUi approuvé en 2019. Comme prévu à l'orientation d'aménagement et de programmation, les flux visiteurs du Manoir de Tizé seront organisés de manière à éviter d'emprunter la desserte interne du lotissement.

Concernant la prise en compte de la nature en ville afin de préserver les îlots de fraîcheur notamment lors de projets d'aménagement, objet de la recommandation n° 8, il convient de souligner l'instauration ou l'extension de protections paysagères sur différents sites de projet (exemple : la Forge à Betton, le Jardin du Triangle à Rennes, différents sites à Vezein-le-Coquet ...). Plus globalement, les dispositions du PLUi visent à renforcer la perméabilité et la végétalisation de la ville à travers différents outils qui constituent le corollaire du renouvellement urbain : orientation d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue, dispositions relatives aux clôtures, eaux pluviales, coefficient de végétalisation, protections paysagères... Enfin, le développement de nouveaux quartiers s'accompagne autant que possible du maintien, de la reconfiguration ou de la création d'espaces verts publics ou privés, contribuant ainsi à la qualité du cadre de vie.

Pour répondre à la recommandation n° 9, la compatibilité du PLUi avec les SAGE Vilaine et Rance Frémur est renforcée. En revanche, les zones humides sont citées dans les orientations d'aménagement et de programmation mais elles ne sont pas localisées sur les plans car il s'agit de schémas qui ne permettent pas de localiser des éléments précisément.

4.3 Prise en compte des avis des communes

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 règles collectives des logements et hébergements sont renforcées dans le but d'améliorer la qualité d'usage pour les résidents. Pour les logements, un espace extérieur privatif pour chaque logement (balcon, terrasse, loggia) de 4 m² sur la base d'un carré minimal d'1,60 m est imposé. Une souplesse pour 10 % maximum des logements d'une même construction est introduite concernant la surface et les dimensions de cet espace privatif extérieur ; dans ce cas, une compensation par un espace extérieur commun (jardin, terrasse ou en toiture) d'une surface minimum de 6 m² par le nombre total de logements est imposée.

Pour les hébergements, un espace extérieur est également obligatoire, mais il peut être privatif avec une surface minimale de 3 m² ou, à défaut, il peut être commun de surface minimum 4 m² par le nombre total d'hébergements. De même, pour être qualifié d'hébergement, la construction devra disposer d'un espace commun de services supérieur à 50 m². La norme de stationnement voiture pour certains hébergements (aux abords du métro, pour un public non dépendant) est modifiée à 1 place / 4 chambres et la norme de stationnement vélo est réintroduite à 1 place par chambre pour les publics non dépendants.

Les réponses apportées par commune sont présentées en annexe 2.

4.4 Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées

L'avis de la **Région Bretagne** n'appelle pas d'évolution du dossier puisqu'il tient compte du SRADET approuvé le 16 mars 2021.

La réserve du **Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes** concernant l'ouverture à l'urbanisation du site de Tizé est levée : le projet de logements au nord est abandonné. Il est maintenu au sud avec l'obligation de respecter une densité minimale supérieure à celle du SCoT de 2015.

Pour le site de la menuiserie du Coudray à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, une orientation d'aménagement et de programmation de quartier est créée, fixant une densité minimale afin de garantir la sobriété foncière de cette opération ainsi qu'une utilisation rationnelle de cet espace déjà urbanisé.

L'extension du périmètre de centralité de la commune de Saint-Erblon, ainsi que la suppression de l'axe de flux correspondant, est conditionnée à la réalisation d'un programme dense, à forte mixité fonctionnelle et assurant une cohérence avec l'offre commerciale du centre bourg sur un périmètre restreint. L'orientation d'aménagement et de programmation communale est modifiée en ce sens.

À Saint-Gilles, le projet de la ZAC centre-ouest la Vigne prévoit la possibilité d'implanter des commerces et services dans sa partie en renouvellement urbain. Il est précisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation de quartier que ces commerces et services se développeront en rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la rue de Saint-Brieuc dans les limites de la centralité définie au plan de zonage afin de conforter l'offre commerciale sur cet axe structurant de la commune, entre le centre-bourg et le supermarché. La dénomination de "relais de mobilité" et non "Pôle d'échanges multimodal" est corrigée dans cette même orientation d'aménagement et de programmation et la densité (exprimée en nombre de logements par hectare) sera significativement supérieure à celle du SCoT de 2015 (minimum de 25 logements par hectare) sans toutefois indiquer un objectif de 35 logements à l'hectare.

Les demandes de la **Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine** sont partiellement prises en compte. Dans les zones A, N et NP et leurs secteurs, les ajustements règlementaires proposés sont intégrés au règlement littéral afin de supprimer tout ambiguïté d'interprétation et de respecter les règles de réciprocité entre exploitations agricoles et logements (notion d'exploitation agricole au lieu d'activité agricole, logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole sous condition de nécessité de présence permanente sur le site de production et au plus près des bâtiments, les installations agricoles telles que les fosses, fumières, silos,... prises en compte dans les règles de recul de 100 m pour les extensions des logements).

Concernant les parcs de production électrique photovoltaïque en campagne, il est difficile de définir les terrains définitivement perdus pour un usage agricole. La règle est donc modifiée pour autoriser les parcs solaires photovoltaïques au sol dans les zones A, N et NP à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 à savoir que ces installations n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation ne

soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Ainsi ces installations ne seront pas comptabilisées dans le calcul des sols artificialisés. Dans les secteurs de carrières Nc, Nci et dans les espaces sportifs et de loisirs (Ne), ces installations restent toutefois autorisées sans cette condition.

Les demandes sollicitées par la **SNCF** méritent un travail approfondi qui ne peut être mené dans le cadre de la présente procédure, en particulier pour la délimitation d'emplacements réservés.

Les différentes observations et recommandations de la **MRAe** sont partiellement prises en compte :

- Afin d'améliorer la lisibilité du dossier et de faciliter une approche synthétique et globale des évolutions apportées, les sujets de la modification sont présentés par thème dans le dossier d'approbation de la modification (ouverture à l'urbanisation, patrimoine bâti d'intérêt local, STECAL, les orientations d'aménagement et de programmation métropolitaines et intercommunales, les modifications du règlement littéral et les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes). Des cartes de localisation des lieux de modification dans la métropole par thème et dans les communes sont ajoutées au dossier.
- Concernant les interrogations relatives à la méthodologie retenue pour l'évaluation environnementale, il est précisé qu'elle s'inscrit dans la continuité et complémentarité de celle de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019. L'approche hiérarchisée des enjeux est expliquée dans le Tome 5 du rapport de présentation, avec la présentation de la pondération des critères d'analyse de la sensibilité des secteurs. Ainsi si le secteur de projet touche un réservoir de biodiversité, un corridor ou une zone humide, se situe dans une zone inondable ou soumise à un risque technologique couvert par un plan de prévention des risques technologiques, le secteur est classé systématiquement d'enjeu très fort ou fort.
- En matière de consommation de l'espace, le dossier d'approbation intègre la délibération de Rennes Métropole de janvier 2022 justifiant les ouvertures à l'urbanisation ; celle-ci rappelle que la consommation d'espace observée sur la période 2011-2016 étant de 137 ha, une première hypothèse de travail a fixé un objectif de division par 2 de la consommation induite par la modification du PLUi. Cette trajectoire sera affinée dans le temps, les dispositions futures du SRADDET et du SCoT étant appelées à être intégrées dans le PLUi d'ici août 2027. Par ailleurs, une adaptation très localisée a été réalisée pour corriger un changement de zonage sur la Gibotière à Pont-Péan (passage d'une zone 2AU vers du U, rectifié en 1AU).

Les indicateurs permettant de mesurer l'évolution du PLUi seront complétés en 2023 comme prévu depuis l'approbation du PLUi en décembre 2019 afin d'analyser les trois premières années d'application du PLUi. La période triennale n'étant pas écoulée, cette demande est prématurée car les données ne sont pas encore disponibles. L'analyse de la première période d'application du PLUi sera donc intégrée dans une procédure ultérieure.

- L'objectif de préservation et de confortement de la biodiversité fait l'objet de multiples démarches et actions menées par Rennes Métropole. Ainsi les dispositions du PLUi s'articulent notamment avec les travaux menés sur l'agriculture et l'alimentation locale, la stratégie eau et biodiversité, le récent guide d'aménagement des espaces publics, les efforts en matière de réduction de la consommation de l'espace en anticipation de l'application de la Loi Climat et Résilience (efforts intégrés également dans la révision en cours du Programme Local de l'Habitat) ... Les orientations d'aménagement et de programmation des sites de projet concernés par la modification du PLUi sont toutefois complétées, pour celles qui ont fait l'objet d'un relevé faune-flore dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, par la mention de la nécessité de vérifier en phase pré-opérationnelle la présence éventuelle d'espèces remarquables ou protégées. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation et les orientations d'aménagement et de programmation modifiées ainsi que les fiches d'analyse des incidences respectives sont complétées afin d'alerter le pétitionnaire sur la présence de ces enjeux de perméabilité écologique en particulier pour les secteurs en extension. Une orientation en faveur de la recherche d'aménagements paysagers favorisant la perméabilité est systématiquement intégrée et prévoit que les projets devront compenser les incidences de manière préférentielle dans les corridors écologiques à conforter les plus proches identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte.
- Concernant la prise en compte des risques et nuisances, différentes mesures sont d'ores et déjà inscrites dans le PLUi et font ou feront l'objet de dispositions complémentaires ou de plans d'actions ne relevant pas uniquement du document d'urbanisme.

Ainsi, un nouveau plan de prévention du bruit dans l'environnement a été approuvé par Rennes Métropole le 30 juin 2022, un plan air sera élaboré en complément du plan climat air énergie territorial et du plan de protection de l'atmosphère. Les différents leviers d'intervention de la métropole pour leur mise en œuvre sont d'une part le PLUi (une adaptation des cartes des zones de vigilance air-bruit est à prévoir dans une prochaine adaptation du PLUi après actualisation du classement sonore des voies et croisement avec les cartes stratégiques du bruit), mais aussi les démarches opérationnelles (études d'impact réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement), les mesures du plan de déplacements urbains, et les actions menées sur les infrastructures par exemple (réduction du trafic, apaisement des vitesses, performance des modes de déplacements alternatifs ...). Enfin, il convient de rappeler les dispositions déjà en place dans l'orientation d'aménagement et de programmation Santé Climat Énergie, avec des principes d'évitement et d'éloignement ou des principes d'organisation urbaine et architecturale à l'adresse des pétitionnaires pour limiter les nuisances et leur exposition ; les orientations d'aménagement et de programmation de quartier rappellent de manière systématique ces enjeux à considérer et ces dispositions à appliquer. En outre dans les zones de vigilances, le PLUi va jusqu'à interdire certains équipements accueillant des publics sensibles.

Suite à l'avis de la commission d'enquête et à des demandes procédant de l'enquête publique, des ajustements concernant certains périmètres de STECAL nécessitaient un nouvel avis de la **CDPENAF** ; laquelle a rendu un avis favorable pour la suppression du STECAL activités sur la commune de Langan, le déplacement du périmètre du STECAL à vocation loisirs-tourisme créé à Rennes sur le site de la Piverdière et la rectification du périmètre du STECAL activités sur la commune de Montgermont.

Les réponses apportées par personne publique associée et consultée sont présentées en annexe 1.

4.5 Prise en compte des autres sujets abordés lors de l'enquête publique

Les observations du public ont porté en majorité sur la contestation de certains projets au regard de la densification ou du renouvellement urbain, des demandes de modification du zonage ou des règles de constructibilité ainsi que des demandes visant à rendre constructibles des terrains en campagne.

Certaines observations ont conduit à apporter des ajustements ponctuels au dossier de modification.

Les remarques sur les modalités d'application des dispositions relatives à la mixité sociale, la répartition de l'offre et le besoin de logement social non satisfait, conduisent à renforcer le dispositif des secteurs d'équilibre social s'appliquant sur Rennes en étendant son champ d'application à tous les projets de 5 logements et plus.

Le calcul des niveaux autorisés en sur-hauteur est modifié suite à l'interdiction de réaliser une sur-hauteur et un sommet sur le même niveau de la construction. La sur-hauteur correspondra désormais à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction ce qui équivaut au potentiel donné par un étage partiel dans le but d'une plus grande diversité architecturale des constructions.

Des précisions sont apportées au règlement littéral pour qualifier la rénovation lourde, remplacer la notion d'usage des constructions par les sous-destinations concernées et l'introduction de dérogations pour la règle qui impose aux nouvelles constructions ainsi qu'aux rénovations lourdes dont l'emprise au sol est supérieure à un seuil plancher de réaliser en toiture soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation.

Des dispositions sont intégrées dans l'orientation d'aménagement et de programmation Santé Climat Énergie, pour prendre en compte la problématique des sous-sols des constructions localisées dans des secteurs où la nappe phréatique est sub-affleurante. Il s'agit d'éviter l'infiltration des eaux dans les sous-sols, en rappelant les prescriptions s'appliquant d'ores et déjà dans certains secteurs inondables ou en incitant à la réalisation de sous-sols étanches.

Enfin, l'inventaire des cours d'eau ayant été mis à jour et validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine, l'annexe du PLUi relative aux cours d'eau et aux zones humides est actualisée.

L'annexe 3 apporte des réponses plus précises à chacune des observations émises lors de l'enquête publique.

5. La modification des pièces du PLUi après l'enquête publique

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

✓ Le rapport de présentation

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

L'état initial de l'environnement (Tome 3) est mis à jour sur différentes thématiques (en particulier prise en compte de nouveaux inventaires concernant la trame verte et bleue, le patrimoine bâti d'intérêt local ...) avec notamment une actualisation des chiffres clés et l'apport le cas échéant d'une analyse des perspectives d'évolution au fil de l'eau en l'absence de modification du PLUi.

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.

L'exposé des évolutions apportées par la modification n° 1 (Tome 7) est ajouté au dossier.

✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Certaines orientations d'aménagement et de programmation communales et de quartier sont adaptées ponctuellement au regard des observations qui le nécessitent.

L'ensemble des modifications apportées au dossier est présenté dans les différentes annexes à la présente délibération.

L'orientation d'aménagement et de programmation Santé, Climat, Énergie est complétée avec l'intégration d'une orientation supplémentaire relative à la prise en compte des remontées de nappes sub-affleurantes dans les projets de construction.

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

✓ Le règlement littéral

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.

Des modifications procédant de l'enquête publique sont apportées en particulier concernant les parcs de production électrique photovoltaïque en campagne, les règles de mixité sociale présentées ci-avant, les règles liées aux zones humides, les espaces extérieurs aux logements et hébergements, les règles de stationnement des logements et hébergements.

✓ 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 objectifs de la modification et les projets communaux.

✓ 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'actualisation de l'inventaire des cours d'eau réalisée sur le bassin de la Vilaine ainsi que la mise à jour de l'inventaire des zones humides de la commune de Betton sont intégrées dans les plans et tableau de l'annexe "Inventaire des zones humides et cours d'eau".

6. La composition du dossier soumis à l'approbation du Conseil métropolitain

Le dossier d'approbation de la modification n° 1 du PLUi 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 3 État initial de l'environnement

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

Annexe au tome 5 Fiches incidences des sites de projets

Tome 7 Évolutions apportées par la modification n° 1

C – Orientations d'Aménagement et de Programmation

C- 1 Orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale (Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue ; les axes de développement de la ville-archipel ; les secteurs d'enjeux intercommunaux et orientation d'aménagement et de programmation Santé Climat Énergie)

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

D – Règlement

D-1 Règlement littéral et ses annexes (Guide de recommandations pour 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), Liste et périmètres d'application des guides de recommandations)

D-2 Règlement graphique : les plans de zonage, les plans thématiques (Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales, Stationnement, Santé / risques / sécurité, Mixité sociale, Périmètres des OAP) et les dispositions spécifiques (plans de

détail, plans masse, plans d'épannelage, liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation, liste du patrimoine bâti d'intérêt local)

E - Annexes (Réseaux de chaleur, Inventaire des zones humides et cours d'eau, fiches du patrimoine bâti d'intérêt local, Parcs de stationnements ouverts au public et mutualisables)

Après en avoir délibéré, le Conseil :

Par 101 voix pour, 4 abstentions (Mmes Caroff-Urfer, Gandon, MM. Cressard, Gombert)

- approuve la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole, 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 Monsieur le Préfet 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 modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera tenu à la disposition du public au siège de Rennes Métropole et en chacune des mairies des communes membres de la métropole, ainsi qu'à la Préfecture.

Annexes :

Annexe 1 : Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Annexe 2 : Réponses aux avis des communes

Annexe 3 : Réponses aux observations formulées lors de l'enquête publique

Annexe 4 : Dossier d'approbation de la modification n° 1 du PLUi

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

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

Olivier DEHAESE

Laurence QUINAUT