

Bureau du 13 janvier 2022

## DECISION

SDA/DAUH/SPEU/CBB/JJ  
Rapporteur : Mme Besserve

N° B 22.016

Aménagement du Territoire – Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal – Modification n° 1 – Concertation préalable  
du public – Bilan

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

La séance est ouverte à 18h02.

**Présents** : Mme APPÉRÉ Présidente, M. CROCQ, Mme BESSERVE, MM. THEURIER, SÉMERIL, Mme DUCAMIN, M. DEHAESE, Mme PELLERIN, MM. PUIL (à partir de 18h06), HERVÉ Pascal, Mmes VINCENT (à partir de 18h06), ZAMORD, MM. HAMON (à partir de 18h05), THEBAULT, Mme ROUSSET, M. SALMON, Mme LE FLOCH, MM. LAHAIS, HUAUME, BOULOUX, YVANOFF, HERVÉ Marc, GUERET (à partir de 18h04), GOATER, BRETEAU (à partir de 18h04), LE BIHAN (à partir de 18h11), SAVIGNAC, BONNIN (à partir de 18h19), DEPOUEZ, LEFEUVRE, Mme PARMENTIER, M. LABBE.

**Ont donné procuration** : M. LEGAGNEUR à M. CROCQ, M. NADESAN à M. HERVÉ Marc, M. ROUAULT à M. DEPOUEZ.

**Absents/Excusés** : M. PRIGENT.

**Participaient également** : Mme QUINAUT, MM. CONTIN, MAURA, SIMON, CHOTARD, GROSEIL, MOUCHEL-VALLON, Mmes FIRMIN, MARSAC, COLLET, MM. BASTIN, RIERA, Mmes BAUDE, COQUELIN.

M. LAHAIS est nommé secrétaire de séance.

Le Bureau constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 7 janvier 2022 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 2 décembre 2021 est lu et adopté.

Les décisions sont examinées de 18h02 à 18h55.

La séance est levée à 19h10.



## Bureau du 13 janvier 2022 **DECISION (suite)**

*Vu le Code général des collectivités territoriales ;  
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 à L. 103-6 et L153-36 et suivants ;  
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 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 15.541 du 17 décembre 2015 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole ;  
Vu la délibération n° C 19.046 du 4 avril 2019 approuvant le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Rennes Métropole ;  
Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé par la Région Bretagne le 28 novembre 2019 ;  
Vu la délibération n° C 19.170 du 19 décembre 2019 actant le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole ;  
Vu la délibération n° C 19.172 du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole ;  
Vu la délibération n° C 20.001 du 30 janvier 2020 approuvant le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;  
Vu la délibération n° C 20.047 du 9 juillet 2020 portant délégations de pouvoirs au Bureau ;  
Vu la décision n° B 21.110 du 1<sup>er</sup> 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 (PLUi).*

### EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 19 décembre 2019 définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire métropolitain à l'horizon 2035. Chaque commune participe à sa mise en œuvre par le biais de son projet urbain d'échelle communale. Le projet global trouve sa traduction réglementaire dans deux pièces du dossier de PLUi : les orientations d'aménagement et de programmation déclinées aux échelles métropolitaines et communales, et le règlement.

Le PLUi est un document vivant qui doit être adapté pour rester en adéquation avec la mise en œuvre des projets urbains portés par les communes et la métropole, nécessaires à la réalisation du PADD du territoire métropolitain à l'horizon 2035. Ainsi depuis son approbation, le PLUi a fait l'objet de deux modifications simplifiées et de quatre mises à jour des annexes.

Une procédure de modification générale du PLUi s'inscrivant dans le champ d'application de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, dite modification « de droit commun », a été engagée en avril 2021 par une phase de concertation préalable du public. Cette procédure permet de modifier le règlement, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations du PADD.

#### **I. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION**

Par décision du Bureau du 1<sup>er</sup> avril 2021, les deux objectifs de la modification ont été définis comme suit :

- Adapter le PLUi aux projets des communes et de la métropole ;
- Améliorer le PLUi pour faciliter sa compréhension et son application.

Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, et dans la mesure où la présente procédure est soumise à évaluation environnementale, la décision du Bureau du 1<sup>er</sup> avril 2021 a également défini les objectifs de la concertation préalable du public : informer le public sur la démarche et l'élaboration de la modification du PLUi ; sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire ; favoriser l'appropriation des projets par l'ensemble des acteurs ; contribuer à l'élaboration de la modification du PLUi.



## Bureau du 13 janvier 2022 **DECISION (suite)**

Cette concertation préalable a été organisée par Rennes Métropole sur les thématiques transversales et les règles collectives d'échelle métropolitaine, et 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.

Les modalités de concertation préalable suivantes ont été mises en œuvre :

### **L'information du public**

Un avis relatif à la concertation préalable du public, précisant les dates et les modalités d'information et d'expression, a été publié dans la presse, dans l'édition Ouest France du 3 mai 2021.

Une information régulière du public a été réalisée tout au long de la concertation, sur la base de différents supports, afin de toucher le public le plus large possible :

- Le dossier de la concertation a été mis à disposition du public sur un site dédié (<https://www.registre-dematerialise.fr/2430>) ainsi que, dans sa version papier, au Point Info de l'Hôtel de Rennes Métropole et dans chacune des 43 communes de la métropole. Ce dossier a fait l'objet d'une mise à jour en juillet et en septembre ;
- Une page dédiée a été ouverte sur le site internet de Rennes Métropole, permettant d'informer le public de l'avancement de la procédure ;
- Des articles ont régulièrement été insérés dans les publications métropolitaines et communales, ainsi que sur les réseaux sociaux et sites internet des communes et de la métropole ;
- Une réunion publique s'est tenue le 18 mai 2021 en visioconférence ;
- En complément, certaines communes ont souhaité de leur propre initiative apporter ponctuellement des informations auprès de leurs habitants à l'occasion de leurs actions de concertation.

### **L'expression du public**

L'expression des contributions pouvait se faire par différents moyens : par courriel via l'adresse dédiée de la procédure, par courrier à l'attention de la Présidente de Rennes Métropole, sur le registre papier disponible au Point Info de l'Hôtel de Rennes Métropole, sur le registre dématérialisé de la procédure et lors des différentes actions de concertation (réunion publique du 18 mai 2021 et actions des communes).

Les actions de concertation ont ainsi été mises en œuvre conformément aux modalités définies dans la décision du Bureau du 1<sup>er</sup> avril 2021.

## **II. LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC**

Un bilan complet de la concertation est annexé à la présente décision. Il présente les objectifs de la procédure (1.), les objectifs et modalités de la concertation (2.), les modalités d'information (3.) et les modalités d'expression (4.) mises en œuvre, puis le bilan quantitatif (5.) de la démarche, et enfin il dresse les bilans qualitatifs de la concertation, tout d'abord sur la démarche de concertation et la procédure (6.), puis sur les dispositions collectives (7.) et enfin pour chacune des 43 communes de la métropole (8.).

Le bilan quantitatif de la concertation est le suivant :

- 43 articles dans les bulletins communaux et métropolitains
- 3 actualités sur les réseaux sociaux de la métropole
- 1 réunion publique organisée par Rennes Métropole avec 60 participants environ



## Bureau du 13 janvier 2022

### **DECISION (suite)**

- 10 communes ont organisé des actions spécifiques sur leur territoire, rassemblant au moins 450 participants
- 31 859 visiteurs sur la plateforme numérique de concertation
- 4 466 téléchargements du dossier de concertation mis à la disposition du public
- 665 contributions tous canaux confondus (registre dématérialisé, mails et courriers) : dont 15 doublons et 24 contributions hors sujet
- 90 % des contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé

#### **Le bilan qualitatif**

L'analyse des différentes contributions reçues est organisée par thématiques; les contributions sont classées selon qu'elles concernent un projet dans une commune ou une disposition collective relative à l'ensemble du territoire métropolitain.

Elles portent essentiellement sur 4 thématiques principales que sont la consommation d'espace (27 % des contributions), le renouvellement urbain et la densification (19 %), les formes urbaines (12 %), les mobilités et le stationnement (10 %).

Quelques contributeurs interrogent l'utilité de la démarche de concertation auprès du public et le poids des contributions reçues dans les décisions prises. Pour mémoire, la phase de concertation préalable du public est une étape de travail qui vise à échanger sur les modifications envisagées sans que les solutions réglementaires soient définies. Celles-ci seront présentées dans le dossier soumis à enquête publique.

#### **Les contributions sur les principales dispositions collectives**

- Le projet de développement de la métropole  
De nombreuses expressions sont favorables à la limitation de la consommation de l'espace, et critiquent les projets d'ouverture à l'urbanisation tout en demandant un renforcement du renouvellement urbain. Parallèlement, on recense également des oppositions à la densification des tissus déjà urbanisés, et des questionnements sur la maîtrise de la croissance démographique et sa répartition avec les territoires voisins. Le développement de la métropole suscite également des demandes d'amélioration des conditions de mobilité, notamment via le renforcement des transports en commun.  
Cette adaptation du PLUi ne vise pas à modifier l'économie générale du projet, donc ne remet pas cause ses principes de développement. Les évolutions démographiques prévues, et le respect des équilibres entre les territoires nécessitent d'anticiper et d'organiser la réalisation de nouveaux logements essentiellement pour accueillir les habitants du territoire métropolitain en raison du solde naturel positif qui le caractérise. Néanmoins, certaines ouvertures à l'urbanisation initialement envisagées ne sont finalement pas intégrées dans cette modification du PLUi, des efforts supplémentaires de réduction de la consommation de l'espace étant recherchés dans la perspective de l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 instauré par la Loi Climat et Résilience votée en août 2021. Concernant les mobilités, certains contributeurs proposent que des transports collectifs performants soient accessibles au-delà de la rocade pour désengorger cette dernière. L'enjeu d'accueil de nouveaux habitants, qu'ils soient issus du solde naturel ou migratoire, nécessite d'optimiser les infrastructures existantes et de changer de comportements afin de limiter la pollution. Ces réponses nécessitent la conjugaison de différents moyens qui ne relèvent pas tous du champ d'application du PLUi. Toutefois, cette dimension est bien prise en considération dans les différents documents cadres que sont le PCAET, le PDU, le PLH et le PLUi, et dans les études en cours de réalisation.
- La constructibilité en campagne



## Bureau du 13 janvier 2022 **DECISION (suite)**

Les contributions sollicitent pour certaines un assouplissement des règles de constructibilité en campagne (zones A, N et NP) pour de nouveaux logements et la possibilité d'implanter des piscines ; d'autres soulignent l'impact négatif des piscines sur la ressource en eau et plaident au contraire pour des restrictions supplémentaires.

En réponse à ces observations, la modification du PLUi maintient le caractère très protecteur des zones naturelles protégées (NP) et donc l'interdiction de construction neuve d'annexes, dont les piscines font partie ; elle clarifiera les règles en zone A et N sans apporter d'assouplissement.

### - Les clôtures

Ce sujet était d'emblée présenté comme un des axes importants de la modification du PLUi. Il a suscité diverses expressions en faveur d'une évolution des règles notamment celles relatives aux matériaux et aux hauteurs dans un objectif essentiellement de recherche d'intimité.

La modification du PLUi répondra à ces observations en adaptant les règles et en apportant un guide de recommandations susceptible de guider les pétitionnaires dans leurs projets.

### **Les contributions sur les sujets dans les communes**

Près de 600 contributions ont porté sur des projets mis en œuvre sur 32 communes. Les principaux sujets qui reviennent concernent la crainte des habitants face à des projets de construction de nouveaux logements dans les parties déjà urbanisées des communes, ou des demandes ponctuelles de constructibilité en campagne. Les expressions relèvent parfois de considérations générales sur le modèle de développement des communes, mais le plus souvent elles reflètent des préoccupations individuelles (demandes d'évolution de la constructibilité de propriétés privées, ou opposition à un projet sur des parcelles riveraines).

Parmi les observations, les projets qui ont recueilli le plus d'expressions sont notamment les suivants :

### - Rennes :

Des expressions défavorables se concentrent sur certains projets de renouvellement urbain prévus dans la modification du PLUi (Stade Jean Coquelin, rue Riaval / Leray, Écotone ...).

Selon les cas, ces projets sont soit confortés, soit modifiés, voire reportés. En outre, la charte Construction et Citoyenneté récemment adoptée par la Ville de Rennes, permet de développer, en continu et indépendamment des procédures de modification du PLUi, des actions de concertation autour des projets de renouvellement urbain dans le diffus.

La pérennisation du Mém a également suscité des expressions concernant les nuisances sonores générées par cette activité culturelle ; elles sont pointées par certains riverains qui s'opposent à son maintien. La concertation a permis de rechercher une implantation plus distante des habitations et d'intégrer des mesures pour réduire les nuisances sonores.

### - Chantepie :

De nombreuses contributions contestent le projet de zone d'activités (ZA) de la Touche Aury, qui fait l'objet d'une procédure spécifique de ZAC. L'objet de la modification du PLUi était l'élargissement d'une zone tampon inconstructible entre la future ZAC et les habitations des riverains, sans toutefois ouvrir à l'urbanisation les terrains nécessaires à la ZA. L'instauration de la zone tampon dans le PLUi est reportée dans l'attente d'études complémentaires sur l'opportunité de créer la ZA.

Les hameaux constructibles (STECAL habitat) de Chantepie ont fait l'objet d'une concertation pour définir des règles plus précises d'implantation des constructions futures.



## Bureau du 13 janvier 2022 **DECISION (suite)**

Des demandes d'extension du périmètre des STECAL Habitat ou de création de nouveaux STECAL ont également été formulées. Celles-ci ne seront pas prises en compte dans la modification du PLUi, les critères de définition des STECAL habitat restant inchangés.

- Thorigné-Fouillard :  
Concernant l'évolution du Domaine de Tizé, des oppositions au principe de réalisation de logements sur ce secteur se sont exprimées, avec une demande de maintien des espaces verts.  
Le projet est néanmoins conservé pour y développer un aménagement respectueux du site et de son environnement.

Concernant la Porte de Tizé, la plupart des contributions expriment un choix de scénario d'aménagement (non liés à la modification du PLUi mais proposés dans une procédure parallèle de concertation sur la ZAC) ; elles confortent toutefois l'objet de la modification qui portait sur une réduction du périmètre de la zone d'activités.

Différentes contributions s'opposent à l'abandon de la voie de contournement sud ; celui-ci est toutefois confirmé au regard de la politique générale de mobilité, qui prévoit le renforcement des transports collectifs et des aménagements vélos.

- D'autres projets ont fait l'objet de temps forts de concertation ou ont recueilli un grand nombre de contributions ; elles ont par exemple permis de conforter la mise en œuvre du Schéma Directeur Vélo métropolitain à Cesson-Sévigné avec des liaisons vers les communes voisines, ou de différer la réalisation d'un projet de logements sur le secteur du Petit Caradeuc à Vezin-le-Coquet dans l'attente de nouvelles réflexions permettant de préciser le projet.

### **III. LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION**

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. De mai à octobre 2021, 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 seront intégrés pour certains au dossier de modification présenté à l'enquête publique.

Concernant les sujets collectifs, les règles de clôtures qui seront proposées ont été enrichies au regard des contributions apportées sur le sujet. Les règles de stationnement vélos et automobiles, qui en proportion ont fait l'objet de peu de remarques, seront aussi modifiées. Des ouvertures à l'urbanisation seront également proposées, mais en proportion moindre que prévue initialement.

La prochaine étape consiste à formaliser le projet de modification comportant les modifications envisagées précisément. Après sa notification aux personnes publiques associées (Préfecture, Région, Département, Chambres consulaires...) il sera soumis à enquête publique pendant un mois. Cette nouvelle phase de consultation permettra au public de prendre connaissance des dispositions réglementaires modifiées, supprimées ou créées et de s'exprimer dans le registre prévu à cet effet. Une commission d'enquête sera désignée pour suivre cette étape et établir un rapport et des conclusions.

Le Bureau métropolitain prend connaissance du bilan de la concertation préalable menée dans le cadre de la procédure de modification du PLUi, tel que présenté en annexe à la présente décision.



Envoyé en préfecture le 18/01/2022

Reçu en préfecture le 18/01/2022

Affiché le

ID : 035-243500139-20220113-B22\_016-DE

Bureau du 13 janvier 2022  
**DECISION (suite)**



Bureau du 13 janvier 2022  
**DECISION (suite)**

Le Bureau est invité à :

- constater que les dispositifs de concertation relatifs à la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole ont été mis en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la décision n° B 21.110 du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
- arrêter le bilan de la concertation préalable du public de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

o O o

**Le Bureau, à l'unanimité :**

- constate que les dispositifs de concertation relatifs à la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole ont été mis en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la décision n° B 21.110 du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
- arrête le bilan de la concertation préalable du public de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.