

aménagement - urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole modifié pour tenir compte de préoccupations nouvelles

Le Conseil de Rennes Métropole approuve la première modification de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Trois ans après son adoption, certaines exigences ont été renforcées et des règles précisées.

Le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été adopté par le Conseil de Rennes Métropole le 19 décembre 2019. Ce document fixe jusqu'en 2035, des règles et recommandations pour tout projet d'urbanisme dans ses 43 communes. La modification du PLUi était nécessaire pour tenir compte de l'évolution de certains projets mais aussi pour réaffirmer les exigences de la Métropole en matière d'aménagement du territoire, de mixité sociale et de qualité de l'habitat.

PLUi : rappel des grands principes

Le PLUi est un cadre de référence et une vision collective pour l'avenir du territoire de Rennes Métropole. Il permet de coordonner le développement de l'habitat, des déplacements et des activités économiques, tout en préservant les milieux naturels, les paysages et l'agriculture. Le PLUi détermine les règles précises d'utilisation des sols. Il est la base sur laquelle les autorisations d'urbanisme sont délivrées par chaque maire sur son territoire (permis de construire et autres).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) voté par le Conseil métropolitain le 19 décembre 2019, fixe des conditions d'aménagement pour :

- Répondre à la croissance démographique : la population de Rennes Métropole est évaluée à 533 500 habitants en 2035, nécessitant la création de 65 000 nouveaux logements ;
- Inscrire Rennes Métropole dans la transition écologique : les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial sont intégrés (gestion des eaux pluviales, coefficient de végétalisation, énergie ...) ;
- Protéger et mettre en valeur les éléments remarquables et les ressources du territoire et favoriser la biodiversité, avec notamment des dispositions sur le patrimoine bâti mais aussi les paysages et les milieux naturels.

Des préoccupations nouvelles

Après trois ans de mise en œuvre, certaines règles et recommandations du PLUi devaient être clarifiées ou ajustées. Certaines exigences ont été renforcées, et des projets communaux se sont précisés ou ont évolué.

Les principales évolutions apportées concernent par exemple :

La consommation de l'espace

Certains secteurs de projets ont nécessité une ouverture à l'urbanisation. Celle-ci a nécessité une réflexion collective pour limiter le plus possible la consommation de l'espace dans la perspective d'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et division par deux de cette consommation dès maintenant jusqu'en 2030.

Les logements et les hébergements

Les règles collectives relatives aux logements et aux hébergements (résidences pour les étudiants, les personnes âgées, les jeunes travailleurs...) sont renforcées dans le but d'améliorer la qualité d'usage pour les résidents, corollaire nécessaire à la densité urbaine.

Pour chaque logement, un espace extérieur privatif (balcon, terrasse, loggia) de 4 m² est imposé.

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 place du vélo dans les résidences

Le développement des mobilités douces amène la Métropole à renforcer les attendus du PLUi en matière de stationnement des vélos dans les logements. Ces exigences normatives s'accompagnent de nouvelles règles qualitatives que présente un guide de recommandations à destination de tout promoteur.

Auparavant, la règle était de mettre à disposition un emplacement vélo pour chaque logement. Désormais, la taille du logement est prise en compte pour offrir 1 emplacement pour les studios, T1 et T2, 2 emplacements pour les T3, 3 emplacements pour les T4 et plus.

Énergie et climat

Le PLUi modifié renforce les règles en matière d'énergie et de climat. Ainsi, des dispositions concernent la récupération des eaux pluviales, la nécessité de végétaliser les toitures au-delà d'une certaine surface ou d'y installer des panneaux photovoltaïques, l'obligation pour tout nouveau projet immobilier à proximité du réseau de chaleur nord-sud rennais de s'y raccorder. Deux nouvelles stations de Gaz Naturel pour Véhicules (GNV) sont autorisées à La Janais et Montgermont. Les normes environnementales pour les nouvelles constructions sont renforcées, au-delà de la législation nationale dans certains secteurs...

Les clôtures

La clôture est un élément important, à la fois dans sa dimension paysagère et architecturale. Le PLUi recommande par exemple aux communes d'instruire toute demande de clôtures en tenant compte de leur environnement, de privilégier les dispositifs à claire voie pour limiter l'effet d'opacité des linéaires. Le projet de clôture doit répondre à des préoccupations écologiques, en privilégiant les végétaux, pour favoriser la nature en ville et ses bienfaits (lutte contre les îlots de chaleur, biodiversité, gestion des eaux pluviales...).

Trois ensembles urbains se dotent d'un guide "patrimoine"

En complément de l'approche par bâtiment, le PLUi comprend un dispositif plus large visant à préserver des ensembles bâtis en raison de leur composition urbaine et/ou paysagère. Dans ce cadre, trois ensembles urbains font l'objet de nouveaux guides de recommandations visant à définir des principes d'évolution du bâti en cas de réhabilitation ou extension et à prendre en compte les besoins de rénovation énergétique.

Cité-jardin Gaston-Bardet, Le Rheu

En 1956, Gaston Bardet s'installe au Rheu, dont il devient l'urbaniste-conseil. Il planifie successivement les trois lotissements de la future Cité-jardin dont l'une des caractéristiques est de ménager la variété des maisons, de leur décor et espaces verts, tout en unifiant l'ensemble des quartiers par l'utilisation d'un langage urbain identique (plaques des rues et des numéros, clôtures, mobilier urbain).

Les campus universitaires, Rennes

Au-delà de simples projets de bâtiments, Louis Arretche a pensé ses projets de campus à Beaulieu et Villejean comme des ensembles partie prenante de la structure urbaine et paysagère de la ville. Ils ont la qualité de s'inscrire dans chaque site en rapport étroit avec le paysage, la topographie et les tracés fondamentaux et structurants de Rennes.

Les Maisons Castors, Rennes

Le mouvement des Castors, né en 1946, s'est structuré partout en France en sociétés coopératives. Des milliers de Français - agriculteurs, cheminots, ouvriers – s'y regroupaient pour devenir constructeurs de leur propre maison. En 1954, la Ville attribue des terrains à l'association des Castors Rennais. 170 maisons, conçues par l'architecte Paul Pothier, composent une cité typique, dessinée par Louis Arretche.

L'évolution des projets dans les communes de la Métropole

Afin de mieux accompagner les communes, la modification du PLUi permet de préciser et d'ajuster plus de 600 sites de projets sur tout le territoire métropolitain pour accompagner leur mise en œuvre opérationnelle (adaptation du zonage, orientations spécifiques pour des aménagements de quartier, ajout de protections, principe d'un logement social ou en accession sociale à la propriété dès qu'un projet de plus de 5 logements est construit à Rennes, changements de hauteur en fonction du contexte....).

Une phase de consultation en deux temps et une enquête publique

La consultation du public a eu lieu en deux temps. Une première phase, de mai à octobre 2021, avait pour objectifs d'informer le public et de le sensibiliser aux enjeux de développement du territoire métropolitain dans le cadre d'une concertation préalable. Dans un second temps, l'enquête publique a été menée de mai à juin 2022 ; elle a également porté sur la création des périmètres délimités aux abords de Monuments Historiques, à Chavagne et Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Service de Presse Rennes
Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34
[Espace Presse](#)

