

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL RENNES MÉTROPOLE

# AVEC LE PLUi, ÉCRIVONS NOTRE AVENIR COMMUN

### CONCRÈTEMENT, À QUOI SERT LE PLUi ?

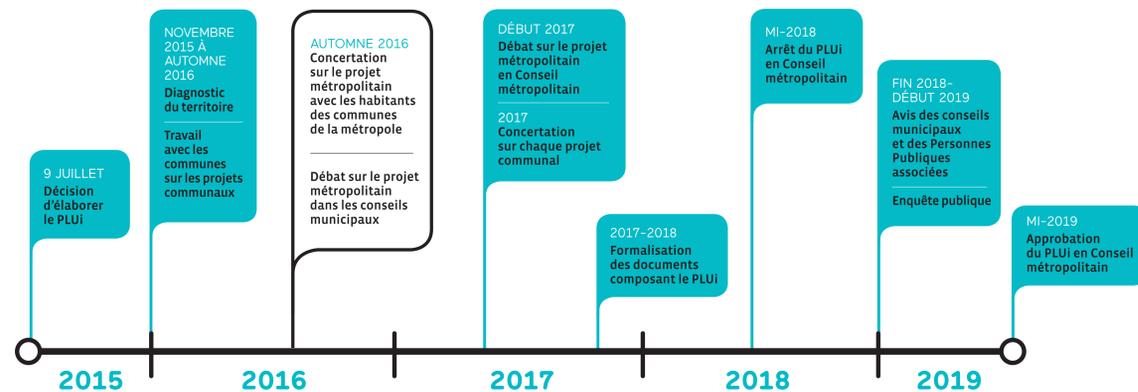
Le PLUi est le support d'un projet de territoire partagé à l'échelle intercommunale, mais il exprimera également les projets de chaque commune : il constitue un cadre de référence et une vision collective pour l'avenir. En portant la stratégie de développement du territoire, il organise le développement de l'habitat, des déplacements et des activités économiques, tout en préservant les milieux naturels, les paysages et l'agriculture. Ce document fixe les règles de construction des parcelles.

### 43 COMMUNES, UN PROJET COLLECTIF

Depuis 2015, date à laquelle notre agglomération est devenue une Métropole, la planification urbaine se définit à l'échelle du territoire métropolitain. Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) devra donc traduire les grandes politiques (aménagement, mobilités, développement économique, habitat, etc.) définies dans le projet de territoire de Rennes Métropole. Ce PLUi est élaboré avec les 43 communes de la métropole et remplacera les différents documents d'urbanisme existant dans chacune d'elles. Les 38 plans locaux d'urbanisme (PLU) et les 3 plans d'occupation des sols (POS) existant aujourd'hui restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi.



### QUEL CALENDRIER ?



Conception et réalisation : agencebeaurépaire.com  
Photos et cartes : Plan de ville intercommunal - Rennes Métropole, Polian Studio, Cyril Folliot, AREP, FGP-YER, Didier Gouray, C. Simonato, Julien Mignot, Audiar, Christophe Le Dévéhat, @Labtop / Jean Guervilly Sociétés d'architecture, Jean Guervilly, Françoise Mauffret, David Cras, Alain-Charles Perrot & Florent Richard

## TOUTES LES INFOS

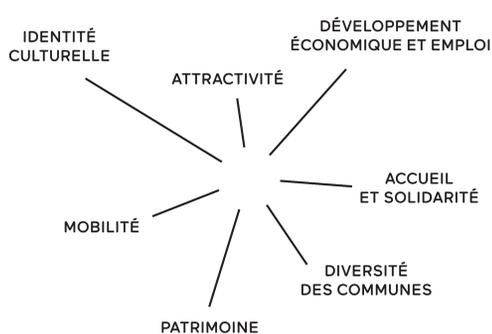
#RMPLUI  
METROPOLE.RENNES.FR



# UNE CAPITALE RÉGIONALE ATTRACTIVE ET ENTRAÎNANTE

## NOTRE MÉTROPOLE EST LA CAPITALE RÉGIONALE : C'EST LA PORTE D'ENTRÉE DE LA BRETAGNE

### LES FORCES DE LA MÉTROPOLE



## NOTRE MÉTROPOLE EST UN TERRITOIRE DYNAMIQUE : SON DÉVELOPPEMENT EST UNE CHANCE ET UN DÉFI

### CHIFFRES-CLÉS

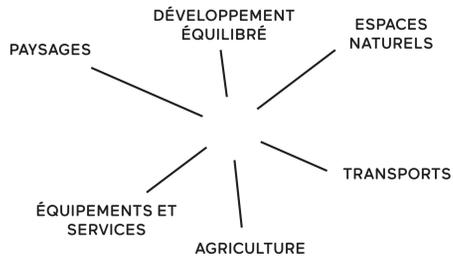
4 000 LOGEMENTS CONSTRUITS PAR AN  
420 000 HABITANTS  
10<sup>e</sup> MÉTROPOLE FRANÇAISE  
240 000 EMPLOIS  
25% DES HABITANTS ONT MOINS DE 25 ANS  
66 000 ÉTUDIANTS



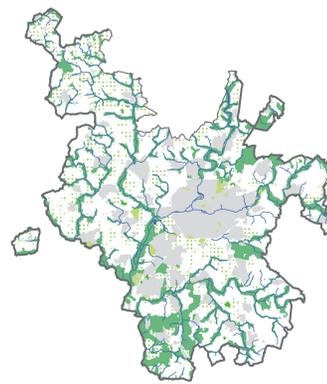
## NOTRE MÉTROPOLE A SU SE DÉVELOPPER TOUT EN PRÉSERVANT SON CADRE DE VIE

Son développement maîtrisé s'est construit autour de sa ville centre, Rennes, et des villes périphériques qui animent le territoire en services, équipements et commerces : c'est le concept de la ville-archipel.

### LA VILLE-ARCHIPEL, C'EST



LA STRUCTURE ÉCOLOGIQUE  
DE RENNES MÉTROPOLE  
(NATURE, EAU...)





DEMAIN,  
LA MÉTROPOLE

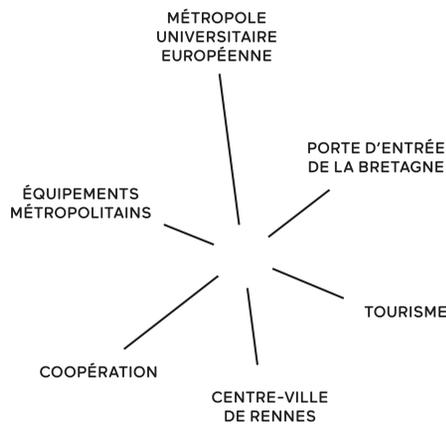
# RENFORCER NOTRE DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE

La métropole rennaise poursuit sa trajectoire vers un statut de **métropole européenne**, et affirme son rôle de capitale régionale. **Sa dynamique économique**, qui lui permet de proposer des emplois variés, dépasse largement les limites métropolitaines, bénéficiant ainsi à toute la Bretagne. **Sa dynamique d'accueil**, à laquelle contribuent l'ensemble des communes, favorise la diversité des logements et le mieux vivre ensemble.

## LES ORIENTATIONS

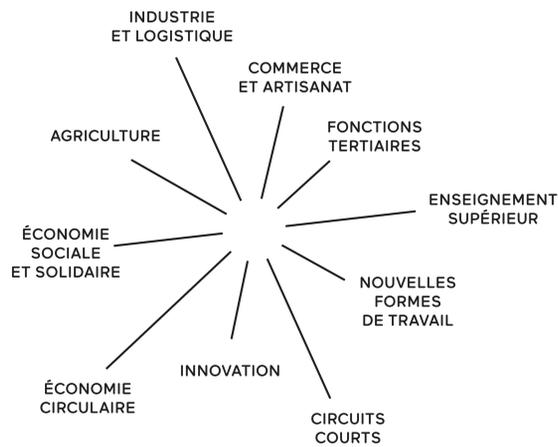
### UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE ET ENTRAÎNANTE, AU BÉNÉFICE DE TOUS

→ Affirmer notre statut de métropole nationale et de capitale régionale.



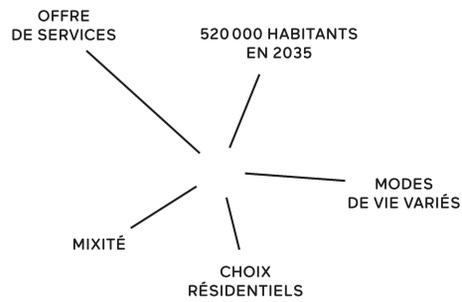
### UNE MÉTROPOLE ENTREPRENANTE ET INNOVANTE, AU SERVICE DE L'EMPLOI

→ Renforcer et accompagner le dynamisme économique en favorisant la variété des activités, gage d'attractivité.



### UNE MÉTROPOLE ACCUEILLANTE ET SOLIDAIRE, POUR LE BIEN-ÊTRE DE CHACUN

→ Poursuivre l'accueil de nouvelles populations dans une logique de solidarité – sociale, générationnelle et territoriale –, afin de garantir le vivre ensemble et la cohésion sociale.



LA FUTURE GARE : EURORENNES  
EN 2017, RENNES SERA À 1H26 DE PARIS EN TRAIN





DEMAIN,  
LA MÉTROPOLE

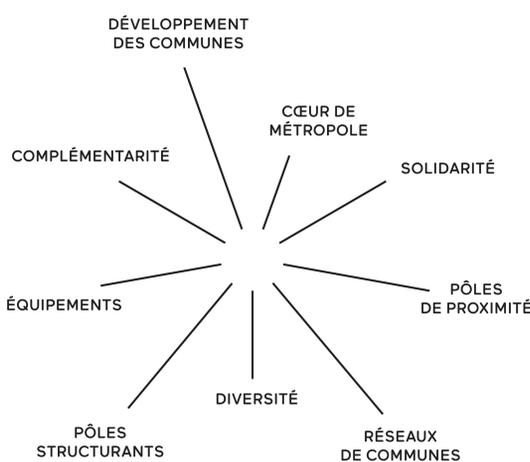
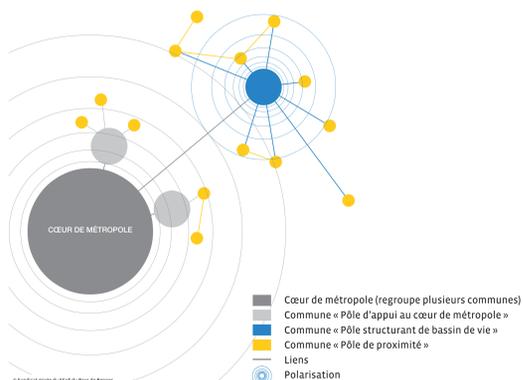
# UNE «VILLE-ARCHIPEL» ACCUEILLANTE ET SOLIDAIRE

La dynamique métropolitaine est portée par l'ensemble des communes, chacune agissant selon ses particularités. Nous «habitons» une commune, mais **nous «vivons» un territoire plus large**, en étant usagers des services et équipements proposés par d'autres communes. Chaque commune ajoute ainsi ses spécificités pour nourrir le projet collectif. Objectif ? Faire exister **les projets communaux** dans la pluralité métropolitaine, en favorisant l'animation des bourgs et des villes, pour permettre des **modes de vie variés** et limiter l'étalement urbain.

## LES ORIENTATIONS

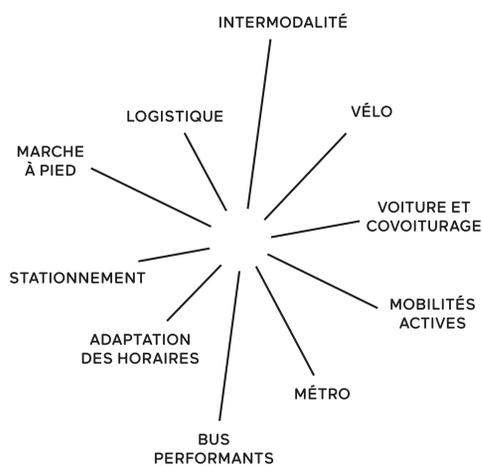
### DES COMMUNES COMPLÉMENTAIRES ET SOLIDAIRES, AU SEIN DE LA VILLE ARCHIPEL

→ Favoriser des choix de modes de vie variés, limiter les déplacements contraints et préserver les espaces urbains et naturels.



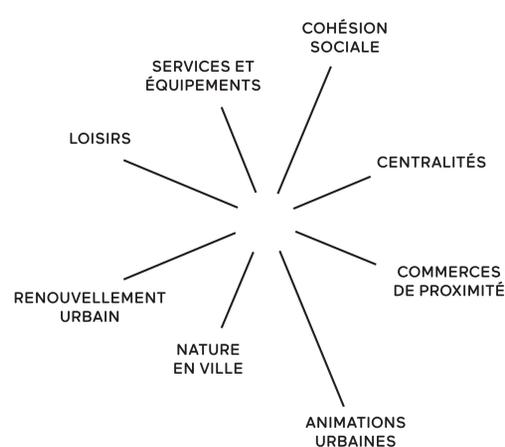
### DES DÉPLACEMENTS FACILITÉS, POUR UNE MÉTROPOLE APAISÉE

→ Optimiser les infrastructures et les réseaux de transport afin de développer des solutions efficaces.



### DES VILLES QUI FAVORISENT LA PROXIMITÉ

→ Répondre aux besoins de services et de commerces des habitants, permettre à chacun de se loger à chaque étape de la vie, dynamiser les centres-villes et les quartiers, favoriser les déplacements doux et limiter l'étalement urbain.





DEMAIN,  
LA MÉTROPOLE



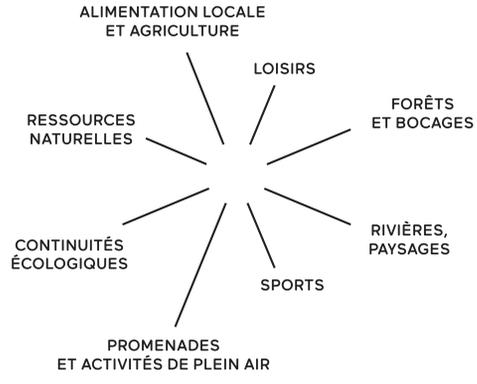
# RELEVER LES DÉFIS DU FUTUR TOUT EN CONSERVANT NOTRE QUALITÉ DE VIE

Très présents sur notre territoire, les **espaces naturels et agricoles** forment une continuité paysagère et environnementale reliant toutes les communes qui structurent le territoire. En regardant vers l'avenir, la métropole doit s'appuyer sur une **dynamique de transition écologique et énergétique** et doit placer la **notion de bien-être** au cœur de son action.

## LES ORIENTATIONS

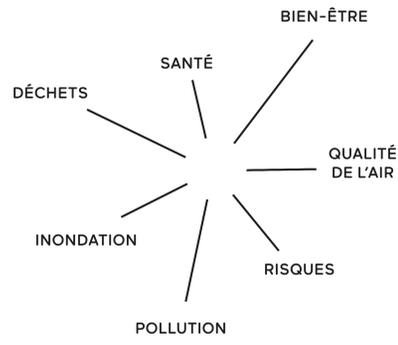
### PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

→ Renforcer les usages des espaces agricoles et naturels, du fleuve et des rivières, gages de la qualité de vie du territoire et de son attractivité.



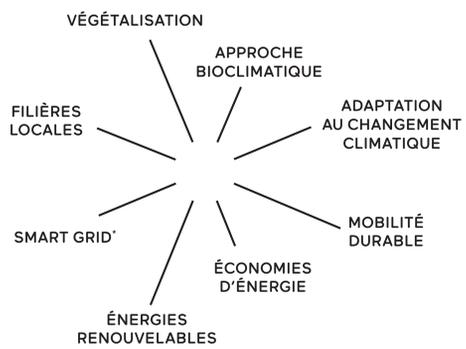
### FAVORISER LE BIEN-ÊTRE DE TOUS

→ Intégrer la santé et la gestion des risques dans les projets et améliorer la qualité du cadre de vie en limitant les nuisances.



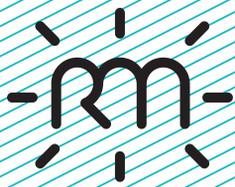
### S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

→ Relever les défis énergétiques et climatiques pour devenir une éco-métropole au service de ses habitants et de ses usagers.



\*Un smart grid est un réseau de distribution d'électricité « intelligent », qui exploite des technologies informatiques pour optimiser l'efficacité énergétique de la production, de la distribution et de la consommation, voire du stockage de l'énergie.



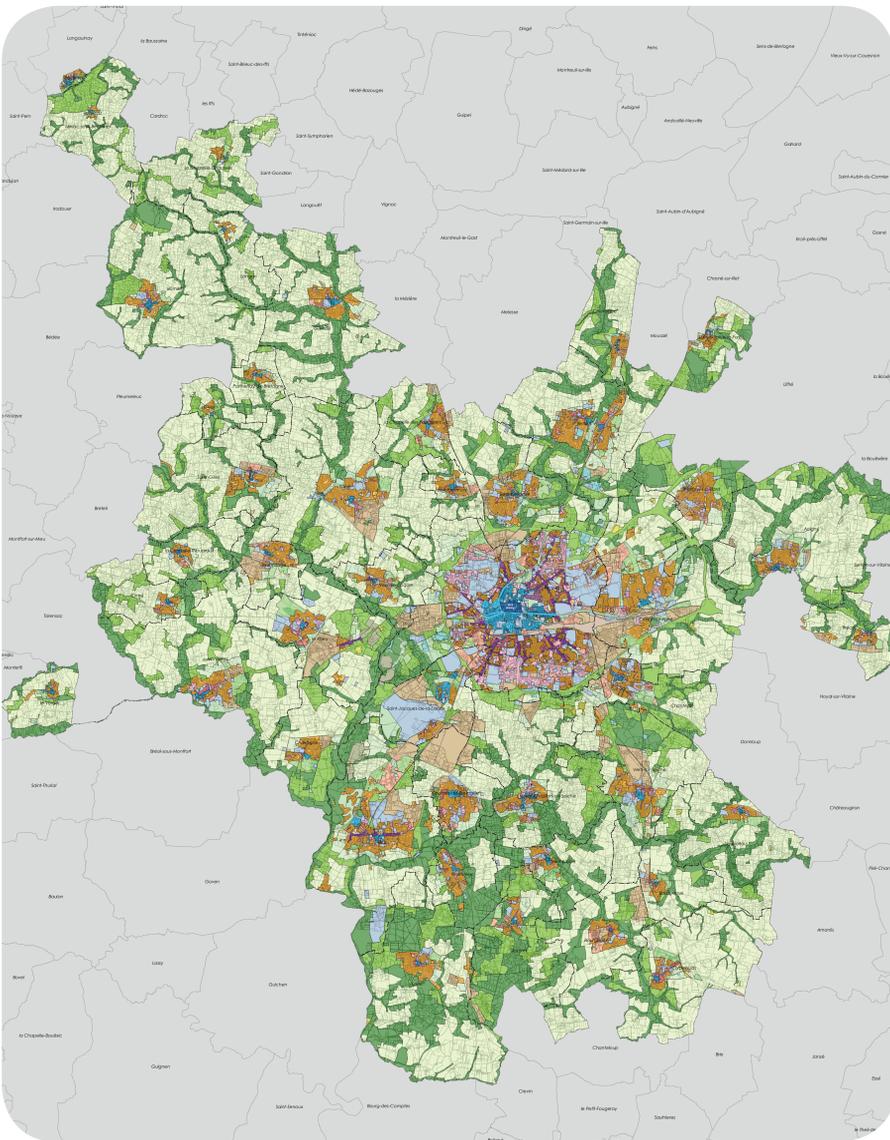


PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
RENNES MÉTROPOLE

# LE RÉGLEMENT DU PLUi

ARRÊTÉ LE 13 DÉCEMBRE 2018

## PLAN DE SYNTHÈSE DU ZONAGE SIMPLIFIÉ



### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- ☐ Limite communale
- ☐ Parcelle cadastrale
- Site patrimonial remarquable (PSMV)

### ZONAGE (LIMITE ET NOM DE ZONE)

#### ZONES URBAINES

- UA = Centre-ville ou centre-bourg
- UB = Faubourgs
- UC = Ensembles collectifs dans des espaces verts
- UD = Ensembles collectifs sur voies structurantes
- UE = Secteurs résidentiels essentiellement pavillonnaires
- UG = Équipements et services publics
- UGf = Emprises ferroviaires et abords de gares
- UGl = Équipements sportifs, loisirs et hébergements touristiques
- UI = Zones d'activités
- UO = Secteurs opérationnels
- UP = Ensembles patrimoniaux

#### ZONES À URBANISER

- 1AU = À urbaniser à court terme
- 2AU = À urbaniser à plus long terme

#### ZONE AGRICOLE

- A = Espaces agricoles

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- N = Espaces naturels
- NP = Espaces naturels de protection renforcée
- Nc = Carrières
- Ne = Parcs, coulées vertes

#### ZONES STECAL (Secteur de taille et capacité d'accueil limitée)

- STECAL

**78%** DU TERRITOIRE DE RENNES MÉTROPOLE  
EST CLASSÉ EN ESPACE AGRO-NATUREL :

- Zones A (agricoles) = 32 000 hectares, soit 45 % du territoire
- Zones N (naturelles) = 24 000 hectares, soit 33 % du territoire

**19%** DU TERRITOIRE EST CLASSÉ  
EN ZONE URBAINE

**3%** DU TERRITOIRE EST CLASSÉ  
EN ZONE À URBANISER

### PROTECTIONS PAYSAGÈRES :



- Espaces Boisés Classés = 3 860 hectares environ
- Espaces d'Intérêt Écologique et Paysager = 3 240 hectares environ

### ZONES HUMIDES :



- Plus de 4 100 hectares (5,8 % du territoire)

### PRÈS DE 12 400 PBIL (Patrimoines Bâti d'Intérêt Local), dont environ :



- 5 200 PBIL classés 1 étoile \*
- 5 000 PBIL classés 2 étoiles \*\*
- 2 200 PBIL classés 3 étoiles \*\*\*

### 49 STECAL (Secteurs de Taille et Capacité Limitées), dont :



- 6 STECAL Habitat
- 21 STECAL Activités
- 10 STECAL Loisirs Tourisme
- 11 STECAL Terrains des Gens du Voyage
- 1 STECAL Résidences démontables

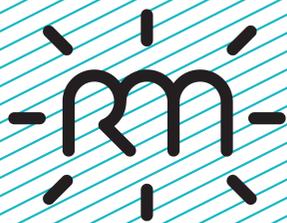
### OUTILS D'AMÉNAGEMENT PUBLIC ET DE MIXITÉ SOCIALE :



- 105 ZAC (Zones d'Aménagement Concertées)
- Environ 200 emplacements réservés pour mixité sociale
- Environ 420 secteurs de mixité sociale

TOUTES LES INFOS

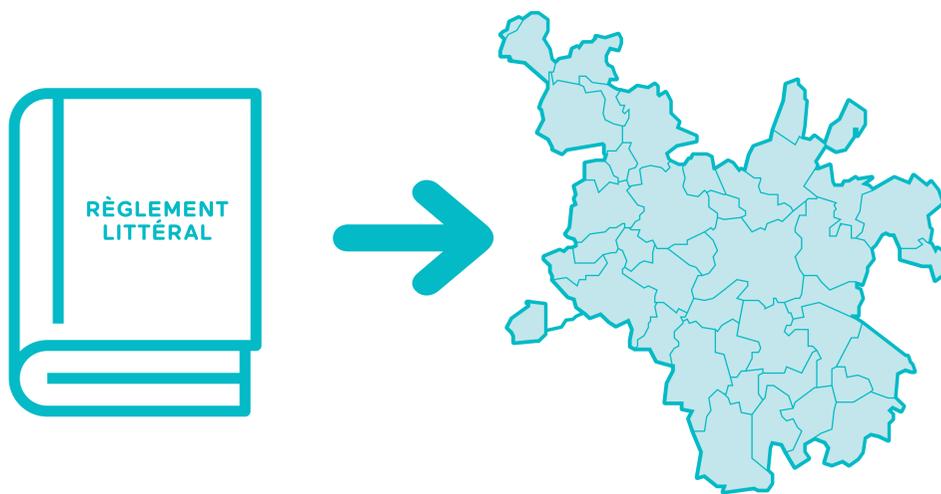
#RMPLUI  
METROPOLE.RENNES.FR



PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
RENNES MÉTROPOLE

# UN RÈGLEMENT COLLECTIF ET DES RÈGLES PERSONNALISABLES PAR COMMUNE

LE RÈGLEMENT LITTÉRAL DÉFINIT LES RÈGLES COLLECTIVES POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE.



LES RÈGLES COLLECTIVES DÉTERMINENT LA PALETTE DES OUTILS MOBILISABLES PAR LES COMMUNES POUR RÉALISER LEUR PROJET. AINSI, LE RÈGLEMENT LITTÉRAL PRÉSENTE LES MODALITÉS D'APPLICATION DE CHAQUE OUTIL AINSI QUE LEURS EFFETS.

## RÈGLEMENT LITTÉRAL



CHACUNE DES COMMUNES UTILISE, DANS LA PALETTE PROPOSÉE, LES OUTILS DONT ELLE A BESOIN POUR TRADUIRE SON PROJET COMMUNAL. CES OUTILS RÉGLEMENTERONT :

- LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, L'USAGE DES SOLS ET LES NATURES D'ACTIVITÉS
- LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
- LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX



CHAQUE MAIRE CONSERVE LA RESPONSABILITÉ DE DÉLIVRER LES PERMIS DE CONSTRUIRE.

## RÈGLEMENT GRAPHIQUE

