

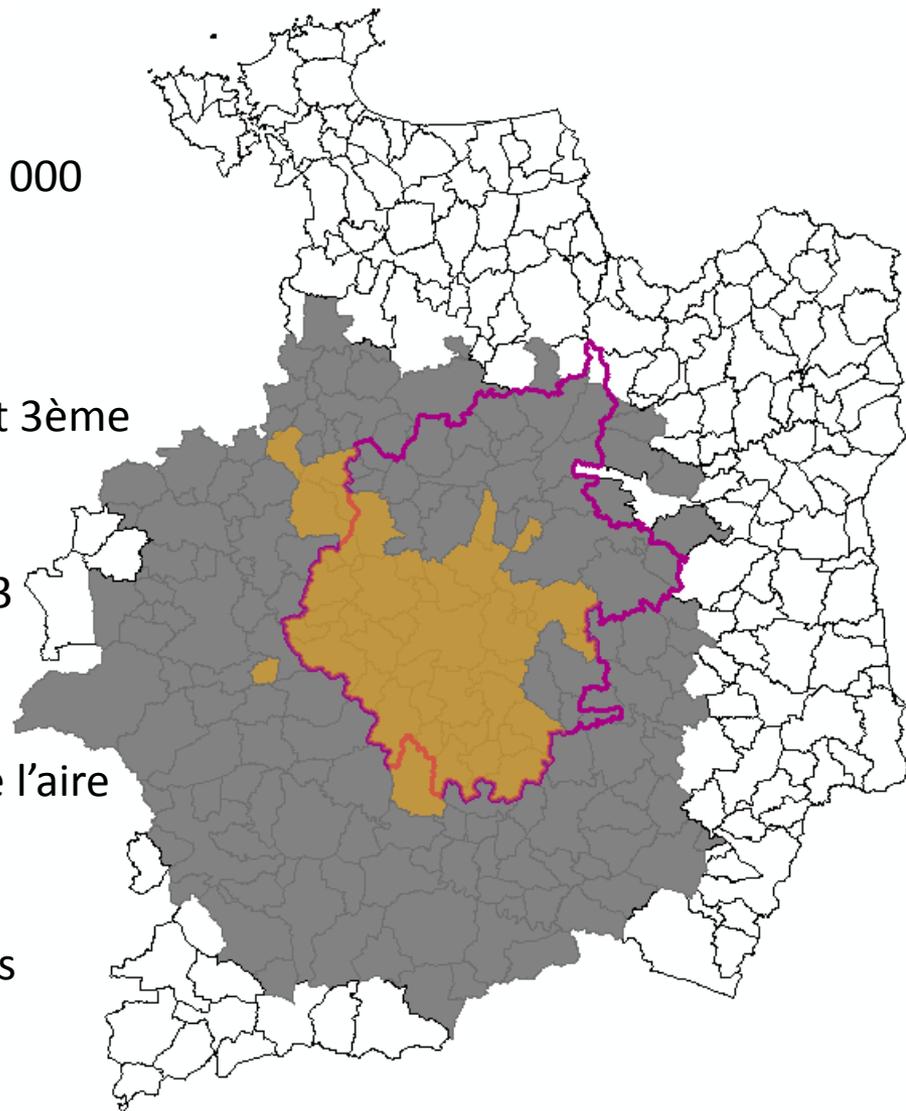
Présentation du contexte de Rennes Métropole

COFHUAT 3 mai 2016



Rennes Métropole au sein d'un bassin de vie

- Un « bassin de vie » de 190 communes et 672 000 habitants en 2013
 - >374 700 ha
 - >309 000 emplois
 - (Dynamique : 11ème aire urbaine française et 3ème croissance démographique)
- Le Pays de Rennes : 485 000 habitants en 2013 (+ 5 600 habitants / an à l'horizon 2023)
- Une Métropole de 425 745 habitants (65% de l'aire urbaine)
- Une ville centre (Rennes) de 208.000 habitants



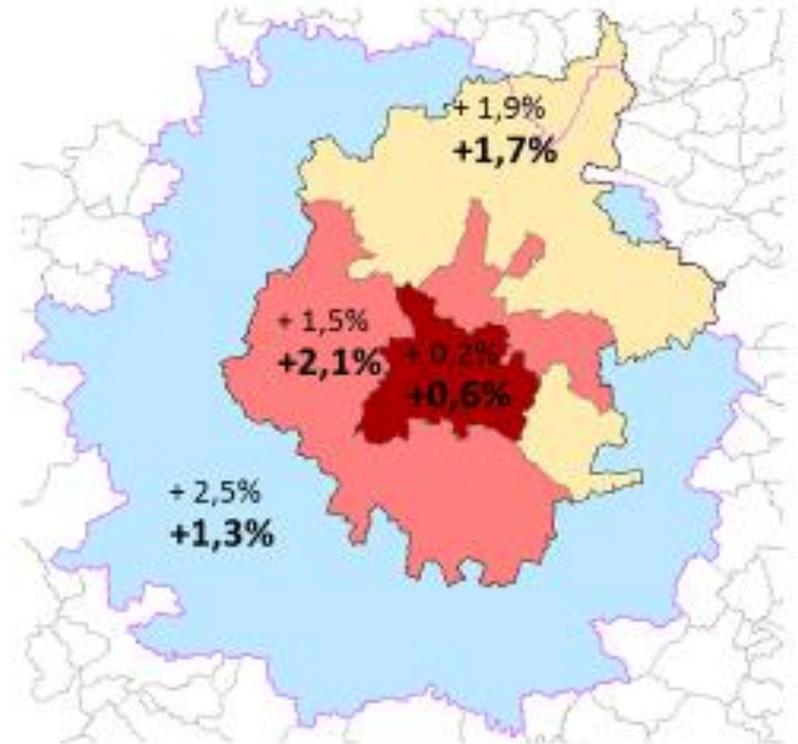
- Projection à l'horizon 2033

+ 7 460 habitants par an sur l'aire urbaine

>> + 23 % en 20 ans

Dont 75% sur le Pays de Rennes

Taux d'évolution annuel moyen de 1999 à 2007 et de 2008 à 2013



Source : estimation Audiar

Typologie des 43 communes de Rennes Métropole

- Une commune à + de 200 000 habitants (Rennes)
- 18 communes < 3 500 habitants dont 7 < 1 500 habitants
- 10 communes de 3 500 à 5 000 habitants
- 8 communes de 5 000 à 10 000 habitants
- 6 communes à + de 10 000 habitants

Transformation de la communauté d'agglomération

au 1^{er} janvier 2015, les EPCI de plus de 400000 habitants, dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants sont transformés obligatoirement



Métropole

Nouvelles compétences obligatoires en matière de :

- Développement économique
- Tourisme
- Urbanisme (PLU, aménagement opérationnel)
- Valorisation du patrimoine naturel et paysage
- Voirie
- Politique locale de l'habitat
- Politique de la ville
- Gestion des services d'intérêt collectifs (eau, assainissement, crématorium...)

Au 1er janvier 2015

- les PLU des communes de Rennes Métropole seront élaborés par la Métropole

-> le Droit de Préemption Urbain

-> les Projets Urbains Participatifs

-> la taxe d'aménagement

-> les règlements locaux de publicité

Incidences sur :

SCOT

Schéma de
cohérence
territoriale

du Pays de Rennes



SYNDICAT MIXTE
DU SCOT

Principales caractéristiques du Pays de Rennes en 2007

- 4 communautés de communes, 1 communauté d'agglomération, 67 communes

- 460 000 habitants en 2008
- 14 % de la population bretonne

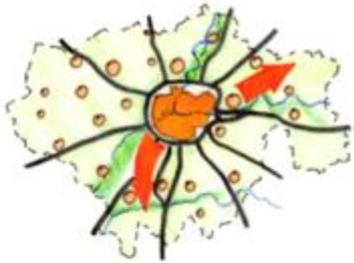
- 113 600 ha

Espaces agricoles	76%
Espaces naturels	13%
Espaces urbanisés	11%

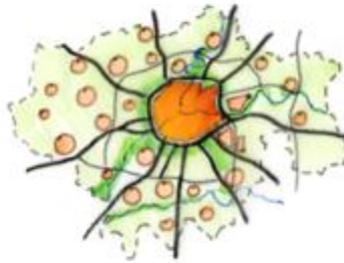
- 250 ha consommés par an pour l'urbanisation



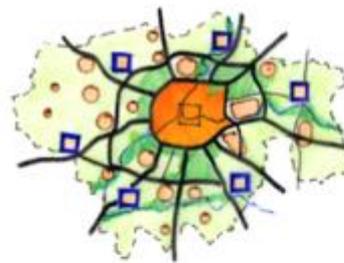
Le résultat de 40 ans de planification territoriale



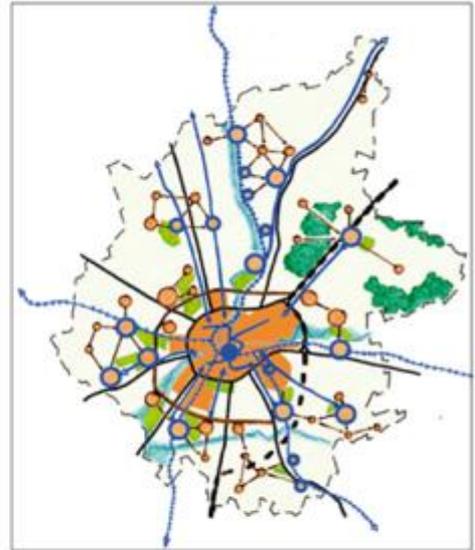
SDAU 1974 - Une urbanisation continue le long d'axes lourds de transport en commun, type ville-nouvelle



SD 1983 - Le "SD vert des villettes": un développement équilibré sur l'ensemble des communes dans la ceinture verte

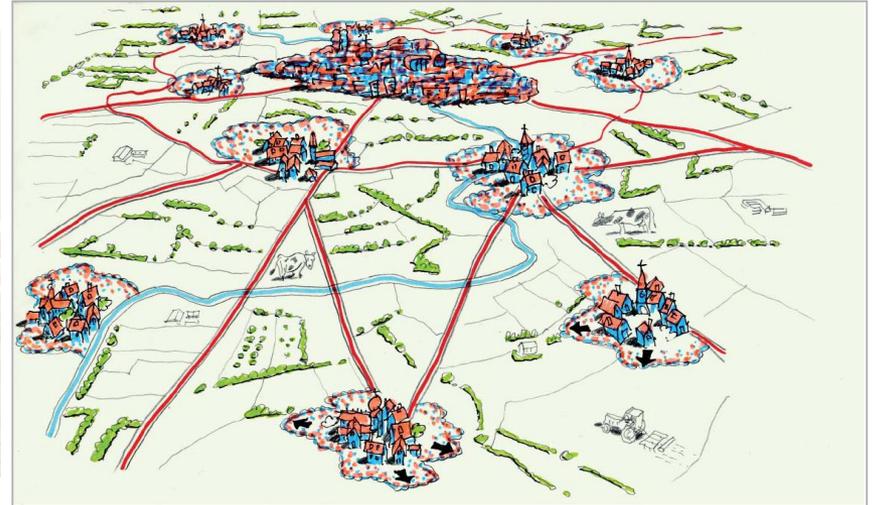


SD 1994 - L'alternance et l'équilibre entre la ville et la campagne, une structuration autour de pôles d'appui



SCoT 2007 - Un changement d'échelle et d'outils : la ville-archipel en réseau

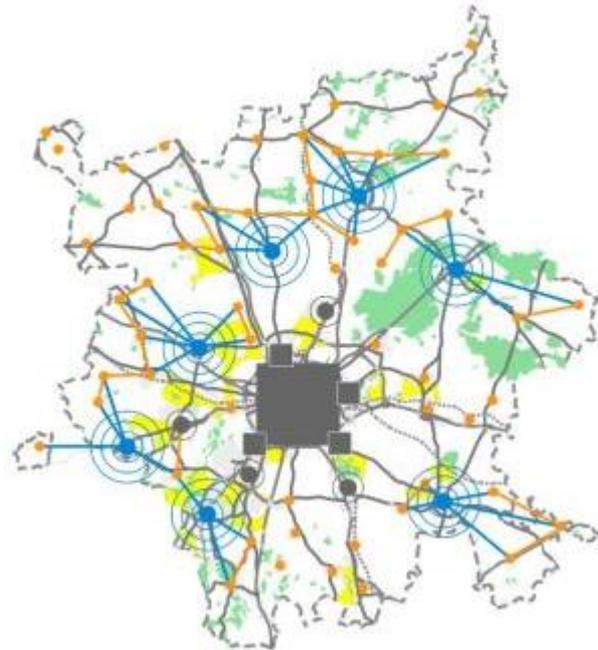
Le résultat de 40 ans de planification territoriale



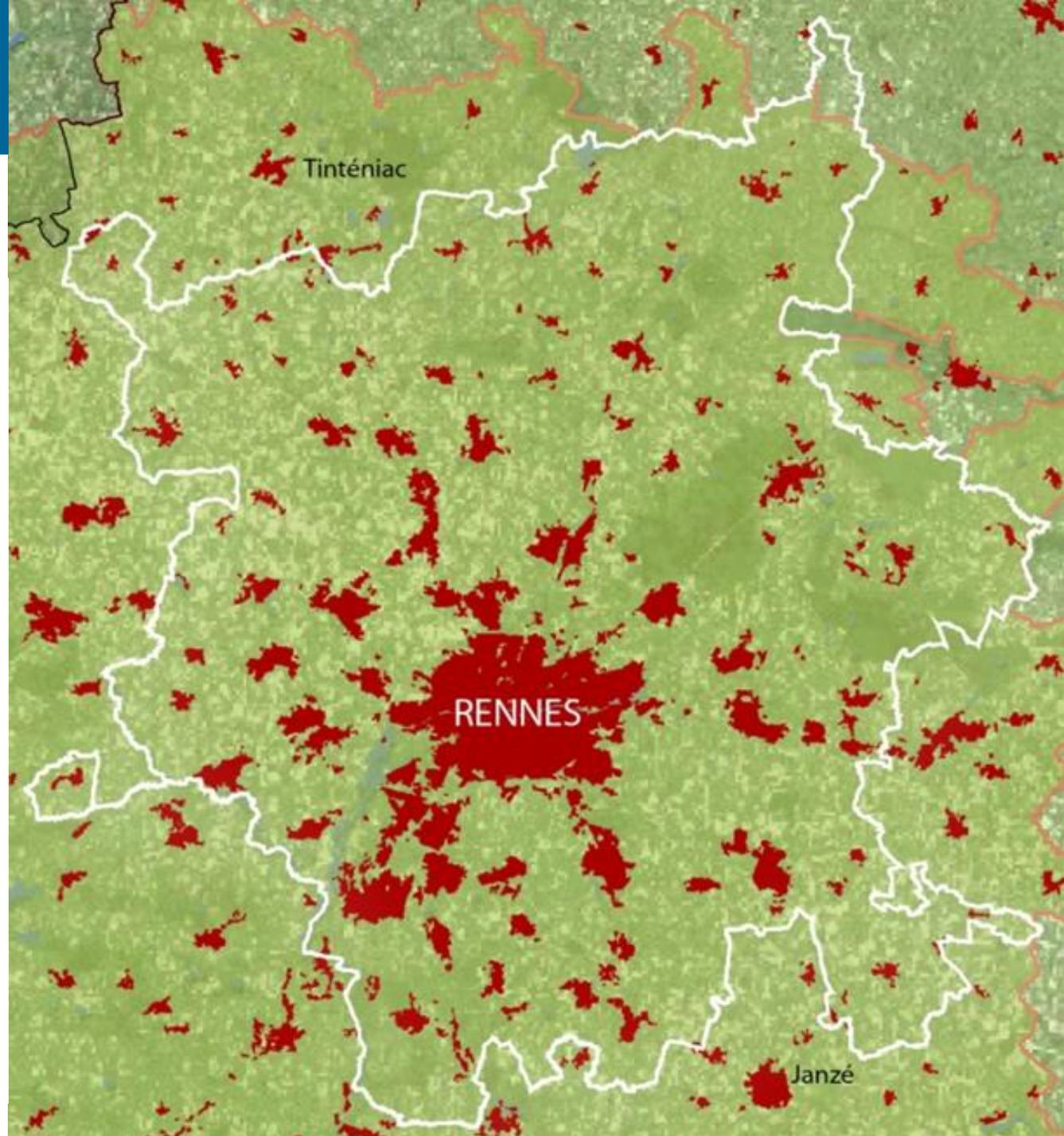
SCOT 2015

Une révision du SCOT qui

- S'appuie sur les réflexions antérieures...
- ... en poursuivant le développement sous la forme d'une ville-archipel,
- mais de façon différenciée entre les communes,
- dans une logique diversité/complémentarité



La ville archipel aujourd'hui

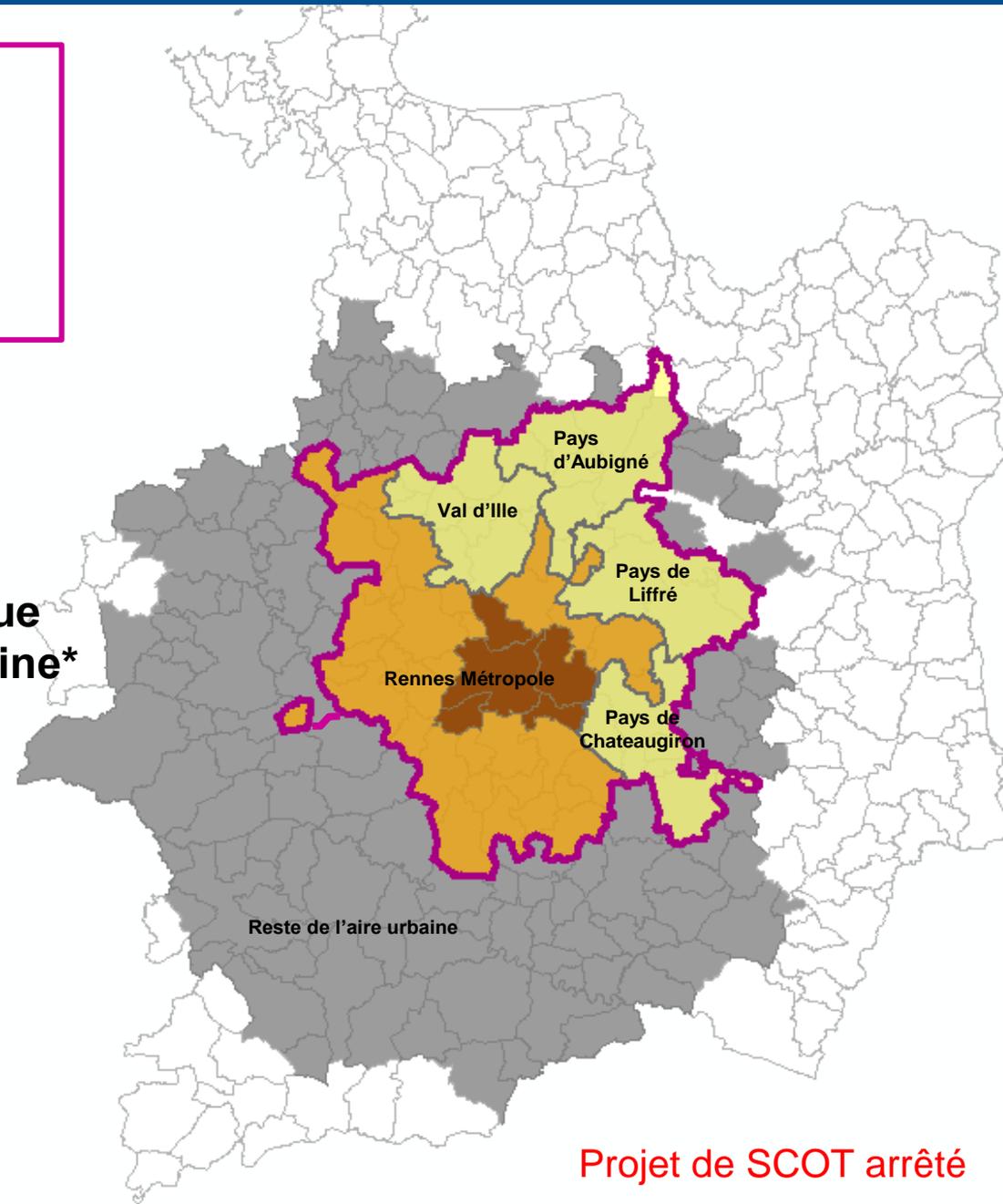


- Un territoire aux « Villes multiples »
- Les fonctions du Cœur de métropole
- Compacité urbaine
- L'alternance ville/campagne
- L'armature écologique et agricole

Les territoires du SCOT 2014

Périmètre du SCOT du Pays de Rennes :

- 5 EPCI
- 76 communes
- 475 000 habitants*
- 69% du poids démographique de l'aire urbaine*



Périmètres

Poids démographique dans l'aire urbaine*

Cœur de Métropole
(5 communes)

37%

Reste de RM
(38 communes)

22%

Autres EPCI du
SCOT (33 communes)

10%

Reste de l'aire
urbaine (114 communes)

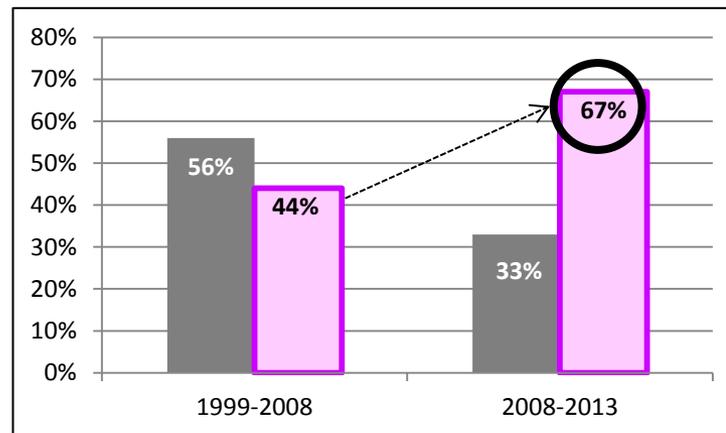
31%

* Estimation AUDIAR 2013

Inversion des gains de croissance démographique dans l'aire urbaine



Les effets du PLH de RM et du SCOT de 2007



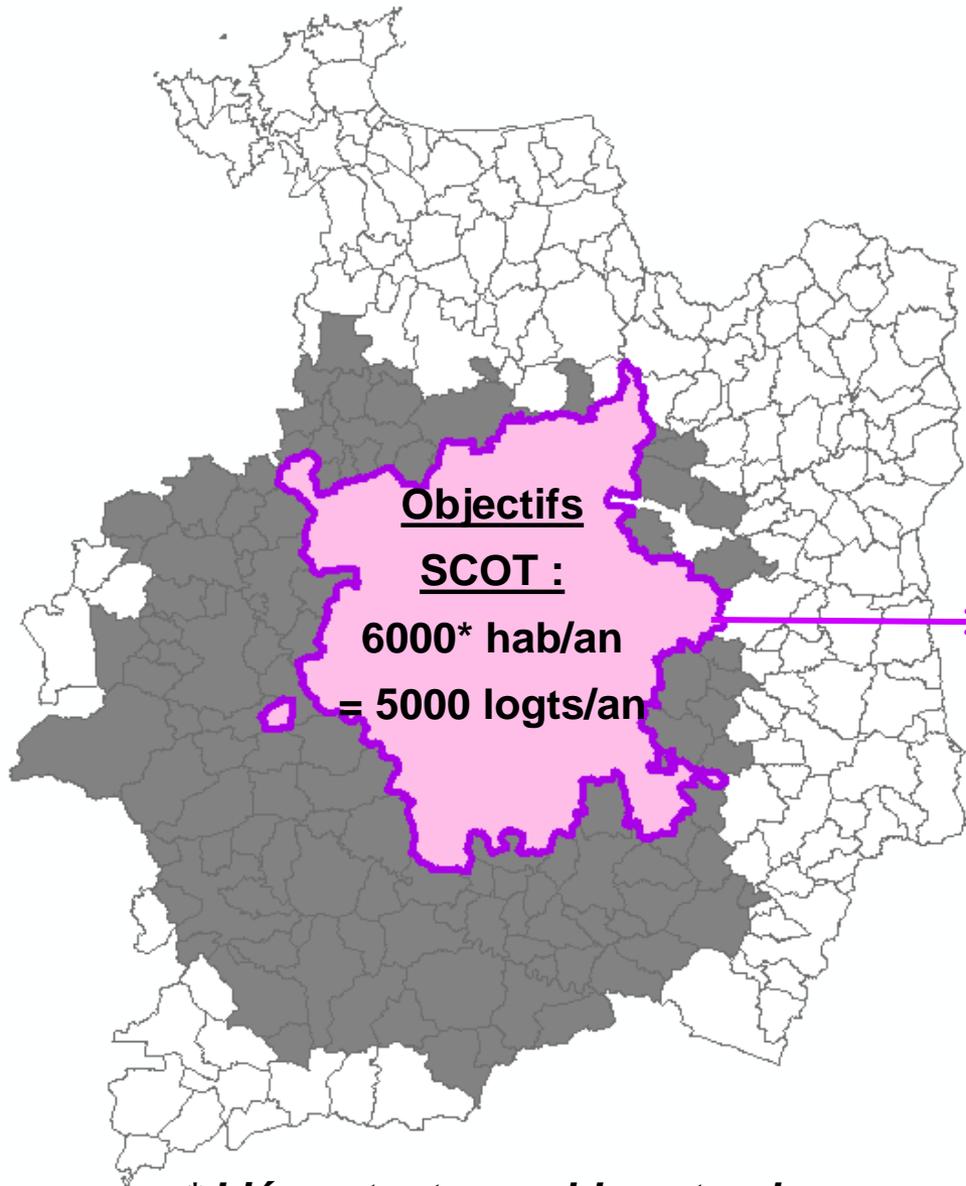
**Poursuivre cette tendance
dans le SCOT révisé**

**Être en mesure d'accueillir 70% de la
croissance démographique de l'aire
urbaine**

**Croissance de l'AU dans les 10 prochaines
années = + 8600* hab/an**

70% de la croissance = 6100 hab/an
(en adéquation avec le poids du SCOT dans l'AU)

La démographie et le projet politique



- Assumer un projet urbain compacte
- Organiser la répartition des logements et diversifier l'offre
- Favoriser la mixité sociale
- Établir des principes de mobilités
- Préserver les espaces agricoles et naturels
- Identifier des secteurs de développement économique
- Réguler les implantations commerciales
- Assumer le rôle de métropole régionale

** Liés autant au solde naturel qu'au solde migratoire*

LA REVISION DU SCOT

Engagée par délibération du Conseil Syndical du 9 octobre 2012

Les raisons de la révision du SCOT

- Problématiques et enjeux commerciaux entraînant l'introduction de la notion d'armature urbaine :
 - Identifier les rôles et les fonctions des communes entre elles => les polarités de l'armature urbaine
 - Justifier et préciser les règles du SCOT en fonction de ces différents niveaux de polarités
- Évolution importante du périmètre du SCOT : de 64 à 76 communes
- Obligation réglementaire de « grennéliser » le SCOT avant le 1^{er} janvier 2016
- Objectif politique d'arrêter le projet AVANT les élections, avec les élus ayant mis en œuvre le SCOT depuis 2007 : s'appuyer sur les acquis du SCOT de 2007

Projet de SCOT révisé, arrêté par délibération
du Conseil Syndical du 11 janvier 2014

Ville-Archipel et Ville-Multiple

Préserver la grande armature écologique

-  Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique

-  Perméabilité écologique à encourager
-  Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
-  Principe de connexion écologique à assurer
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)

Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

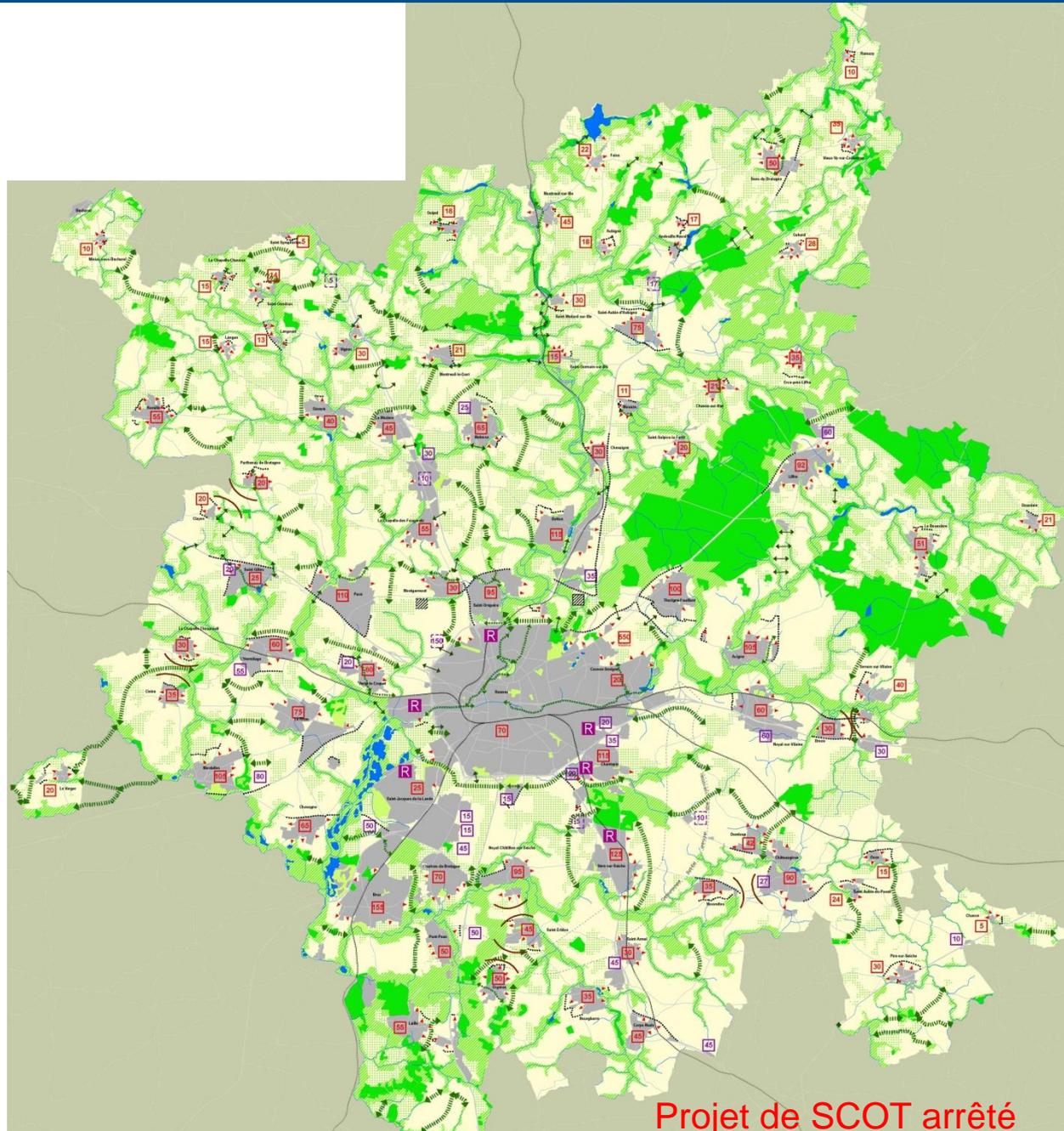
-  Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
-  Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
-  Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

-  Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014
-  Parcs urbains et golfs
-  Espaces à dominante agricole et naturelle
-  Directions d'urbanisation
-  Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)
-  Nouvelle zone de développement économique
-  Zone conditionnelle de développement économique
-  Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité

Infrastructures à réaliser

-  Site d'enfouissement des déchets à réaliser
-  Site éventuel de traitement des déchets
-  Périmètre de prise en considération du contournement autoroutier Sud-Est de Rennes



Projet de SCOT arrêté

Armature urbaine et organisation de l'offre en logements

- **Objectif de construire 5000 nouveaux logements** par an à l'échelle du SCOT, à décliner dans les PLH des cinq EPCI
- **Un effort particulier** devra être fait dans le cœur de Métropole, les pôles structurants de bassin de vie et les pôles d'appui au cœur de Métropole
- **Répartition entre EPCI** : prévoir la réalisation d'un nombre de logements équivalent au minimum au poids du parc de logement 2010 (87% pour RM soit 4380 logements par an)
- **Développer un habitat diversifié**, répondant aux besoins de la population
- **Mixité sociale** : un minimum de 25 % de logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) est à atteindre pour le cœur de Métropole, les pôles structurants de bassin de vie et les pôles d'appui cœur de Métropole

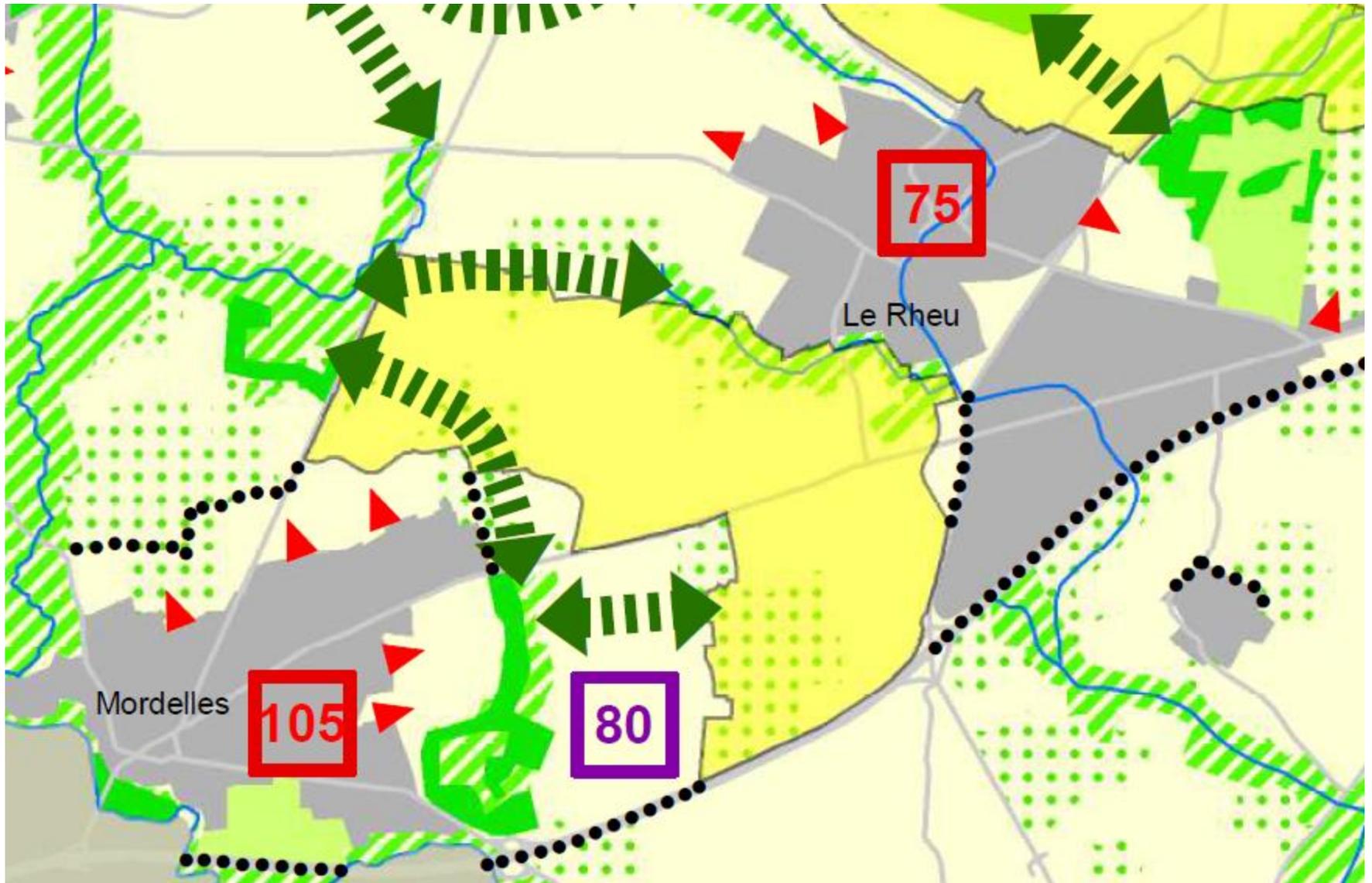
Ville intense – ville compacte

- **Compacité urbaine et dynamisme local** : centralités urbaines et mixités des fonctions habitat/services/emplois/commerces (délimitation des centralités par les PLU)
- **Compacité urbaine et enjeux d'économiser l'espace et de maîtriser l'étalement urbain** : des règles de densités en fonction de l'armature urbaine (et non plus par EPCI comme dans le SCOT de 2007)

Niveau de l'armature	Nombres de logements à produire par hectare
Cœur de métropole	45 logts/ha
Pôles structurants de bassin de vie	30 logts/ha
Pôles d'appui du Cœur de métropole	30 logts/ha
Pôles de proximité	20 logts/ha
dont Pôles d'appui de secteur	25 logts/ha

- **Objectifs de renouvellement urbain** : utiliser le potentiel des communes
- **Enjeux de mobilités** : la ville des courtes distances

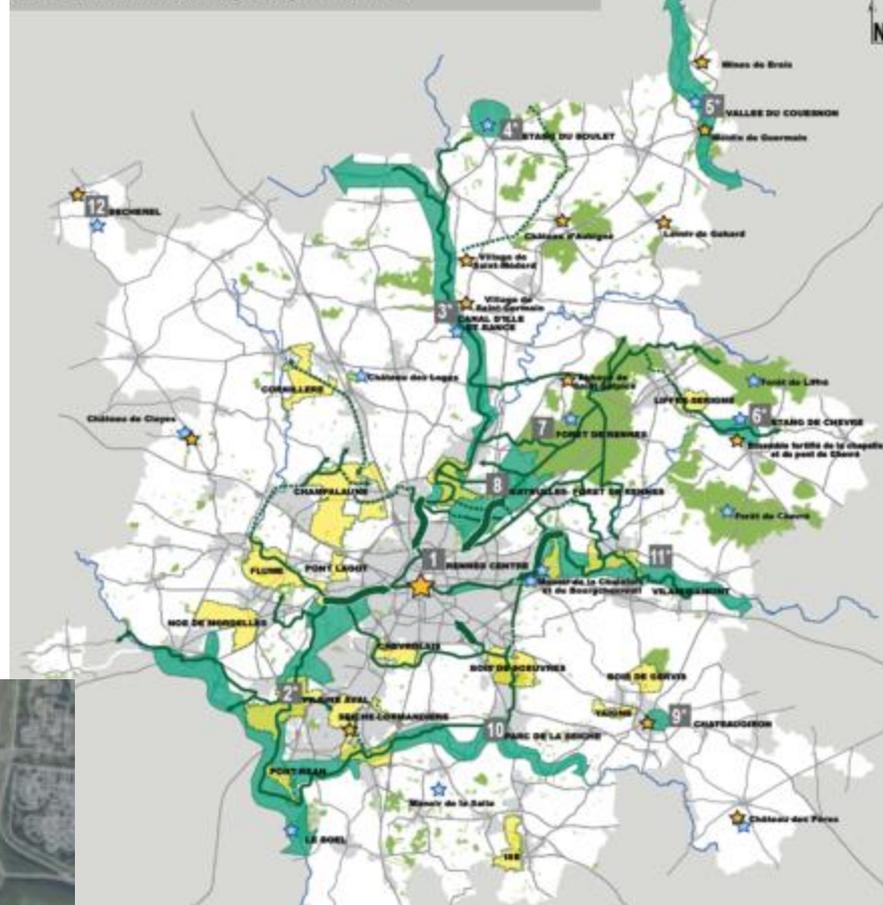
Les principes d'urbanisation



La préservation des espaces agros-naturels

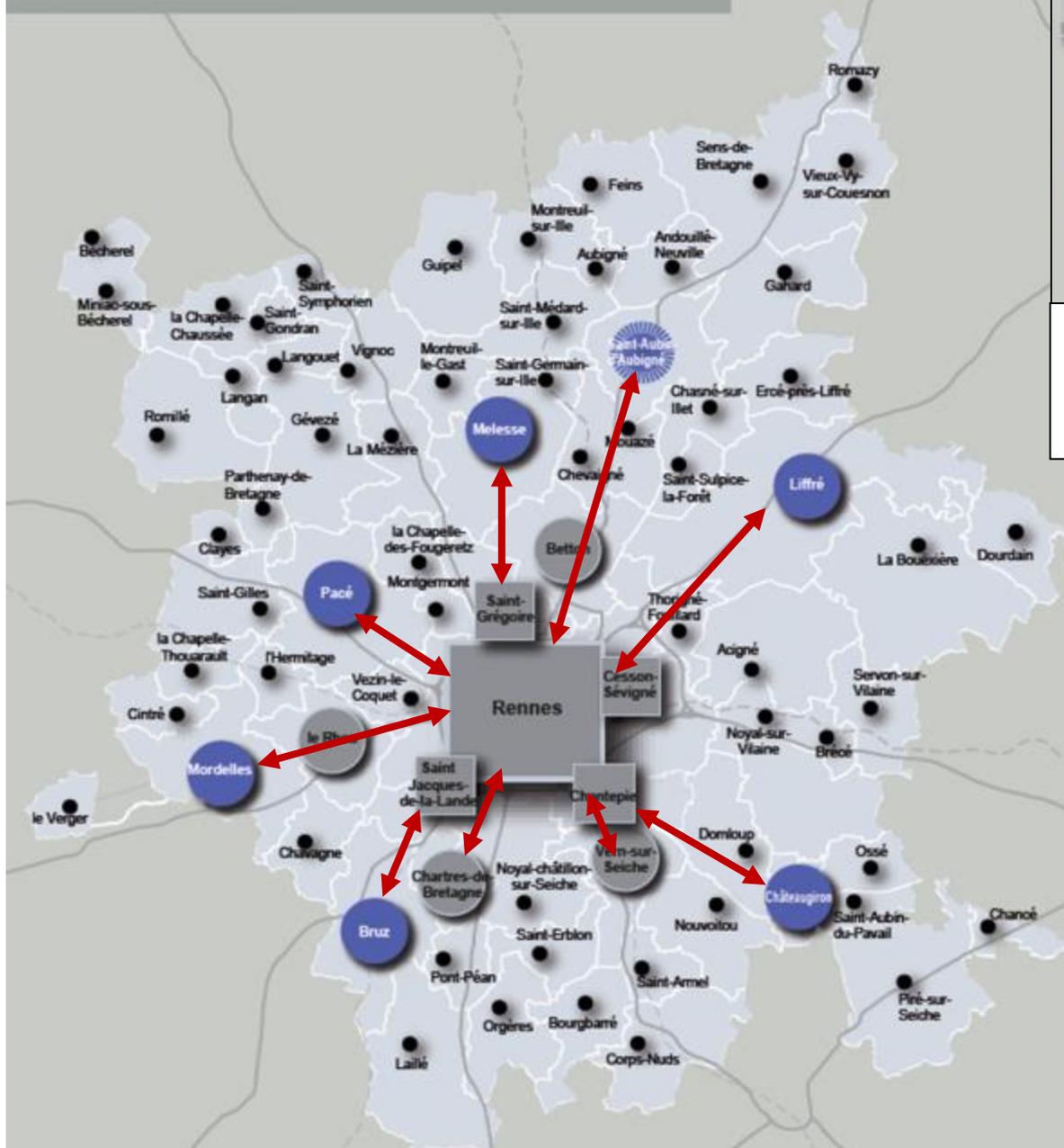
- **17 champs urbains** : protection à la parcelle
- **Trame Verte et Bleue** : reconduction des orientations du SCOT de 2007
- **Biodiversité** : 10% du territoire protégé par 538 MNIE
- **Préservation des ressources et prévention des risques**

Offre de loisirs, touristique et patrimoniale



Principes de renforcement des transports à horizon 2030

L'armature urbaine 2030



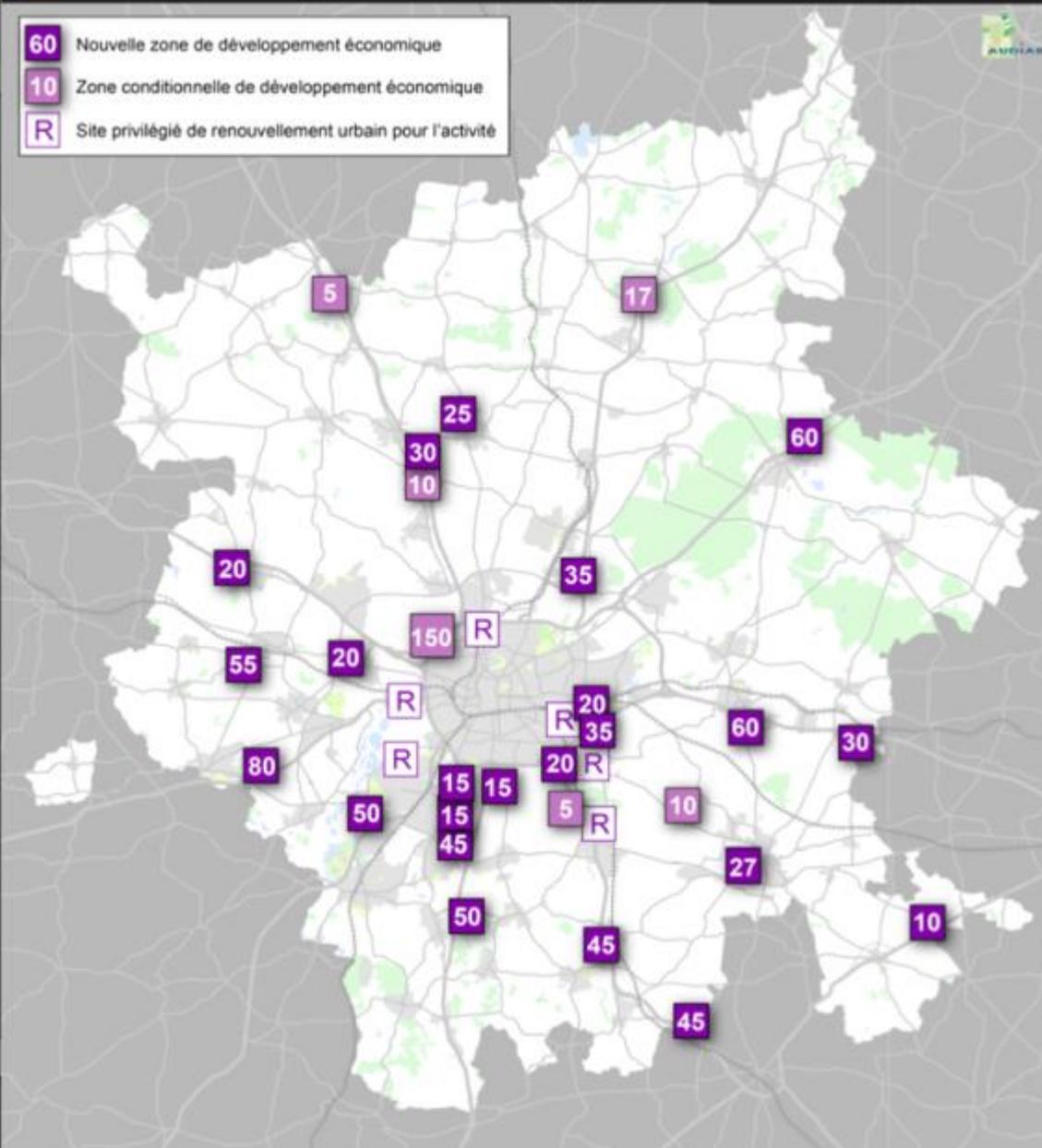
-  Coeur de métropole
-  Pôle d'appui au coeur de métropole
-  Pôle structurant de bassin de vie
-  Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme
-  Pôle de proximité et pôle d'appui de secteur

 Liaison stratégiques de développement des transports en commun

Un développement assumé, soutenable et sobre

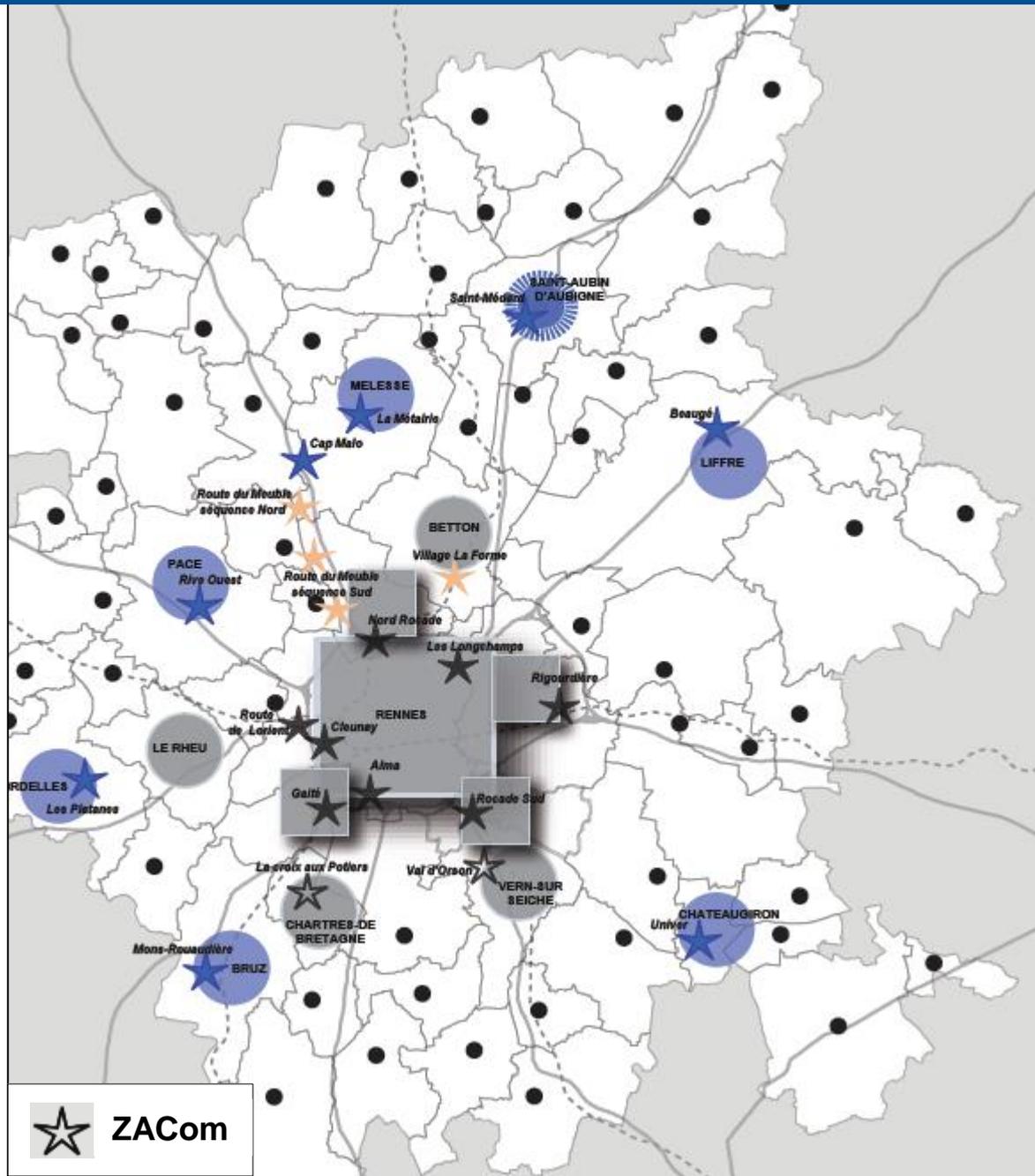
Les zones de développement économique

- 60 Nouvelle zone de développement économique
- 10 Zone conditionnelle de développement économique
- R Site privilégié de renouvellement urbain pour l'activité



Localisation préférentielle du commerce

- Le **développement** du commerce dans **toutes les centralités urbaines**, au plus **prêt des habitants**
- **Centre ville de Rennes** : première centralité commerciale du pays de Rennes
- Conforter l'offre commerciale, avec un **rayonnement interne et externe au Pays** : le développement commercial dans les **ZACom**
- Une **différenciation des règles** selon :
 - L'armature urbaine
 - Les types de besoins
 - Les fréquences d'achats



La carte du SCOT mise à jour

Préserver la grande armature écologique

-  Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique

-  Perméabilité écologique à encourager
-  Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
-  Principe de connexion écologique à assurer
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)

Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

-  Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
-  Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
-  Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

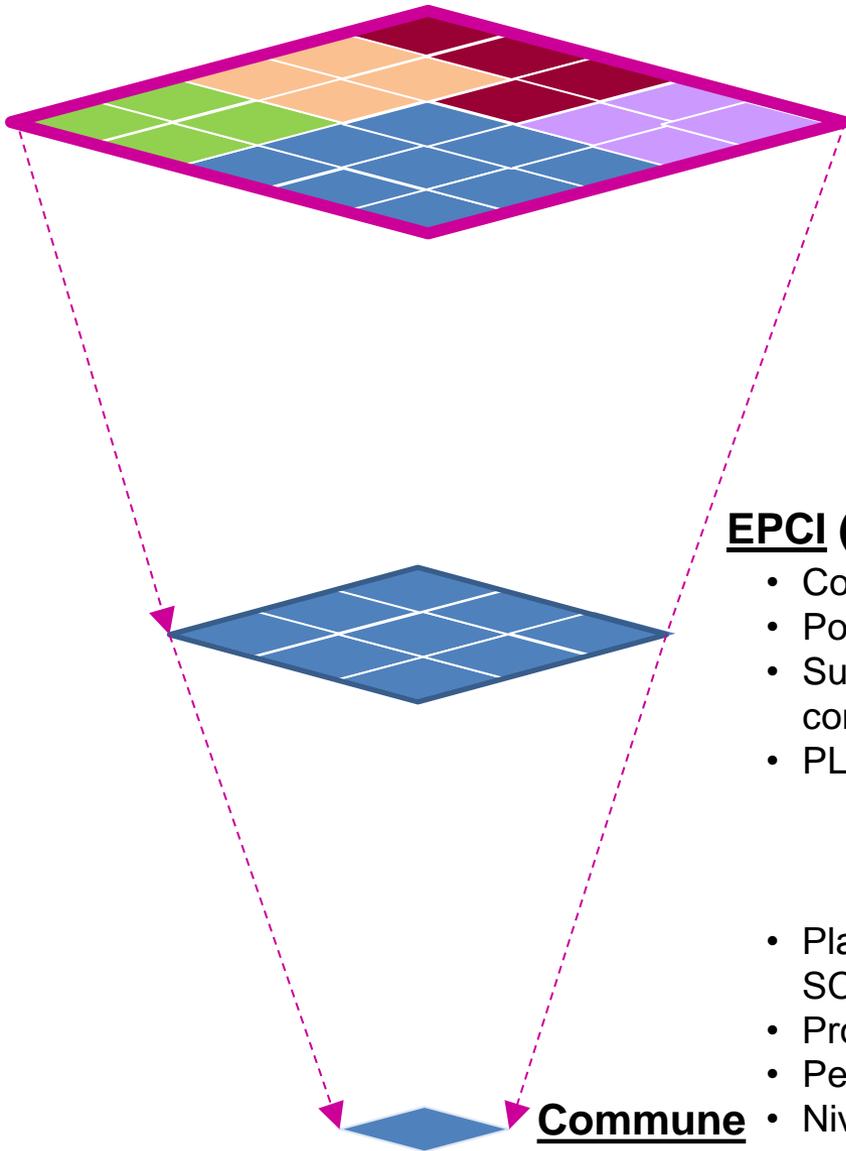
-  Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014
-  Parcs urbains et golfs
-  Espaces à dominante agricole et naturelle
-  Directions d'urbanisation
-  Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)
-  Nouvelle zone de développement économique
-  Zone conditionnelle de développement économique
-  Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité

Infrastructures à réaliser

-  Site d'enfouissement des déchets à réaliser
-  Site éventuel de traitement des déchets
-  Périmètre de prise en considération du contournement autoroutier Sud-Est de Rennes



Les documents des communes et des EPCI doivent être compatibles avec le SCOT



SCOT (regroupement d'EPCI)

- Planification intercommunale et inter EPCI
- Vision et projet politique à long terme
- Grandes orientations pour l'organisation future du territoire et pour mettre en cohérence :
 - les PLU/PLUi des territoires
 - les politiques sectorielles des EPCI
- Orientations d'échelle communale

EPCI (regroupement de communes)

- Compétences propres à l'EPCI
- Politiques sectorielles de type PLH/PDU s'imposant aux PLU/PLUi
- Sur RM depuis plusieurs années, accompagnement des communes dans l'élaboration de leur PLU
- PLUi à élaborer

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) respectant les orientations du SCOT et des politiques sectorielles de l'EPCI
- Projet urbain à l'échelle de la ville et des quartiers
- Permis de construire
- Niveau de précision à la parcelle

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat



- Préserver l'attractivité de la métropole.
- Accueillir les jeunes actifs dont elle a besoin pour son avenir.
- Maintenir et développer les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis.
- Proposer des solutions adaptées aux personnes âgées.
- Combattre la hausse des prix.
- Eviter l'étalement urbain et économiser le foncier (pas plus de 200 ha /an)

La mise en œuvre du PLH 2005-2014

Une diversité sociale des logements :

- 25% de logements en locatif social
- 25% de logements en accession aidée ou locatif intermédiaire
- 50% de logements libres

Une diversité des formes urbaines:

- un minimum de 50% de logements collectifs ou semi-collectifs
- un maximum de 20% de lots supérieurs à 350m²

Un contrat personnalisé par commune

Commune

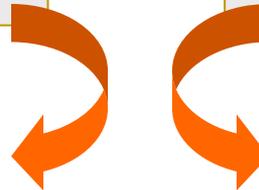
- engagement quantitatif de livraisons
- engagement de diversité des produits
- maîtrise foncière active

La réalisation d'au moins 6% par an du parc des logements existants en 2003

Rennes Métropole

- aides financières
- aides opérationnelles
- études
- communication de soutien

Des référents communaux au sein du service études urbaines, interlocuteurs privilégiés des communes



Objectifs 2005-2012 ... ⇒ 2014 : 36 000 logements

Livrés 2005-2014 ⇒ 37 500 logements

Soit 3 750 logements en moyenne /an

⇒ + 70 % par rapport au P.L.H. précédent

ELABORATION DU 3^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT engagée par délibération du Conseil d'Agglomération du 21 février 2013

Principales évolutions sociologiques observées depuis 2005 :

- **Un renforcement de la présence des classes moyennes
=> impact recherché du PLH actuel ;**
- **Un écart social plus marqué entre des ménages à hauts revenus plus nombreux et une paupérisation des plus faibles revenus.**

La diversité de l'offre mise sur le marché a permis d'atteindre l'objectif quantitatif ambitieux du PLH...

...ainsi que l'objectif d'accessibilité à une plus grande diversité de ménages, notamment les classes intermédiaires,

Des principes partagés à réaffirmer

Orientations générales adoptées par le Conseil Communautaire du 20 février 2014

- L'habitat comme ciment du pacte communautaire (notion de solidarité), la volonté que Rennes Métropole demeure une terre d'accueil pour une diversité de ménage.
- Une approche systémique de la politique de l'habitat, articulation production/accès et maintien dans le logement ;
- Une politique de l'habitat au service d'une vision de l'aménagement du territoire (la Ville Archipel de demain) ;
- Un niveau de production important d'offre de nouvelle qualité ;
- Une politique sociale de l'habitat, caractérisée par une obligation de résultat ;
- Un mode opératoire reposant sur la contractualisation ;
- Une recherche permanente d'innovation dans la conduite de la politique de l'habitat ainsi que dans les outils et les produits développés.



**Une politique reconnue, efficace et partagée
qui a réintroduit une possibilité
de choix résidentiel pour tous**

Des évolutions nécessaires cependant pour faire vivre le modèle rennais

- passer d'une approche uniforme au profit d'une **approche différenciée des objectifs et des produits par territoires** dans un cadre solidaire ;
- La nécessité d'adapter la programmation future en 2^{ème} couronne ;
- L'accompagnement de la mixité ;
- Un modèle à définir pour le renouvellement urbain ;
- La mise à niveau des parcs existants :
 - **la transition énergétique ;**
 - **le vieillissement des habitants.**

Traduction de l'objectif du SCOT en croissance démographique sur Rennes Métropole à l'échéance du prochain PLH

2013

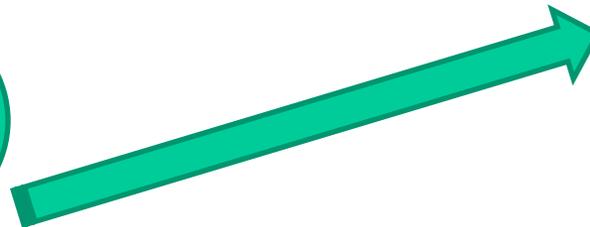
2020

Un objectif annuel de 4 380 logements livrés



Soit 5 500 logts en programmation
chaque année

416 000
habitants

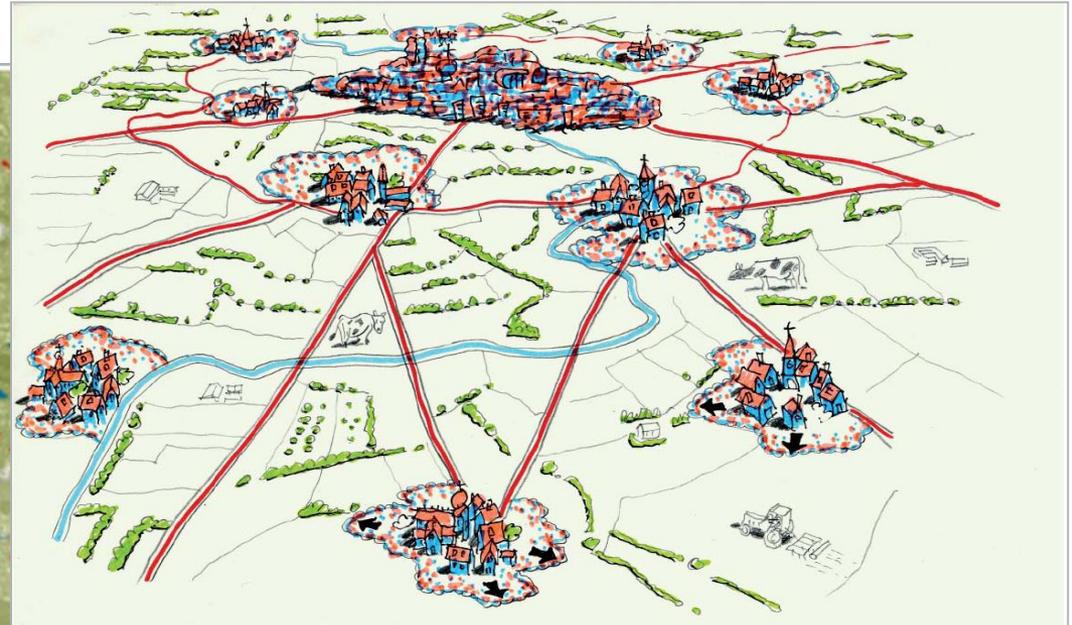
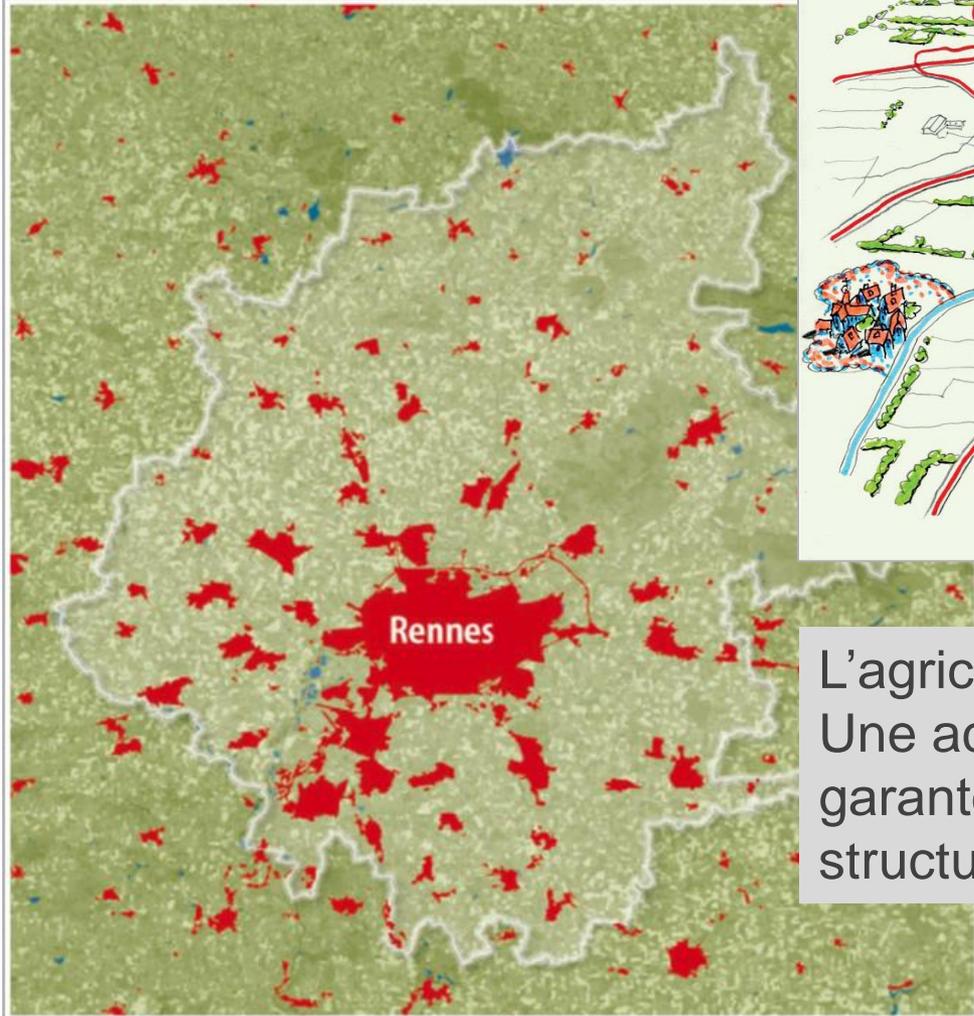


452 500
habitants

Le programme local de l'agriculture



Une organisation de l'espace en « Ville archipel »



L'agriculture :
Une activité économique qui reste forte,
garante de l'alternance ville-campagne,
structurant le cadre de vie des habitants.

Le poids économique de l'agriculture au Pays de Rennes

1400 exploitations au cœur du 1er bassin laitier européen



10 000 emplois :

3200 emplois agricoles directs

3000 dans l'agroalimentaire

2000 dans les services à l'agriculture

2000 dans l'enseignement et la recherche

Le programme local de l'agriculture

Accord cadre signé en février 2008
(élargit en 2010)

5 Thèmes de travail

- Échanger autour de la mise en place d'un Observatoire de l'Agriculture
- **Concilier Urbanisme, Foncier et Agriculture**
- Conforter le bocage dans ses multiples rôles
- S'adapter au nouveau contexte énergétique et climatique
- Renforcer les liens entre les citadins et les agriculteurs

*32 000 ha de SAU
plus de la 1/2 du territoire*



PROGRAMME LOCAL DE L'AGRICULTURE Les agriculteurs au cœur de la ville archipel

Accord cadre entre



Juin 2010

Le Programme Local de l'Agriculture



Un territoire à partager

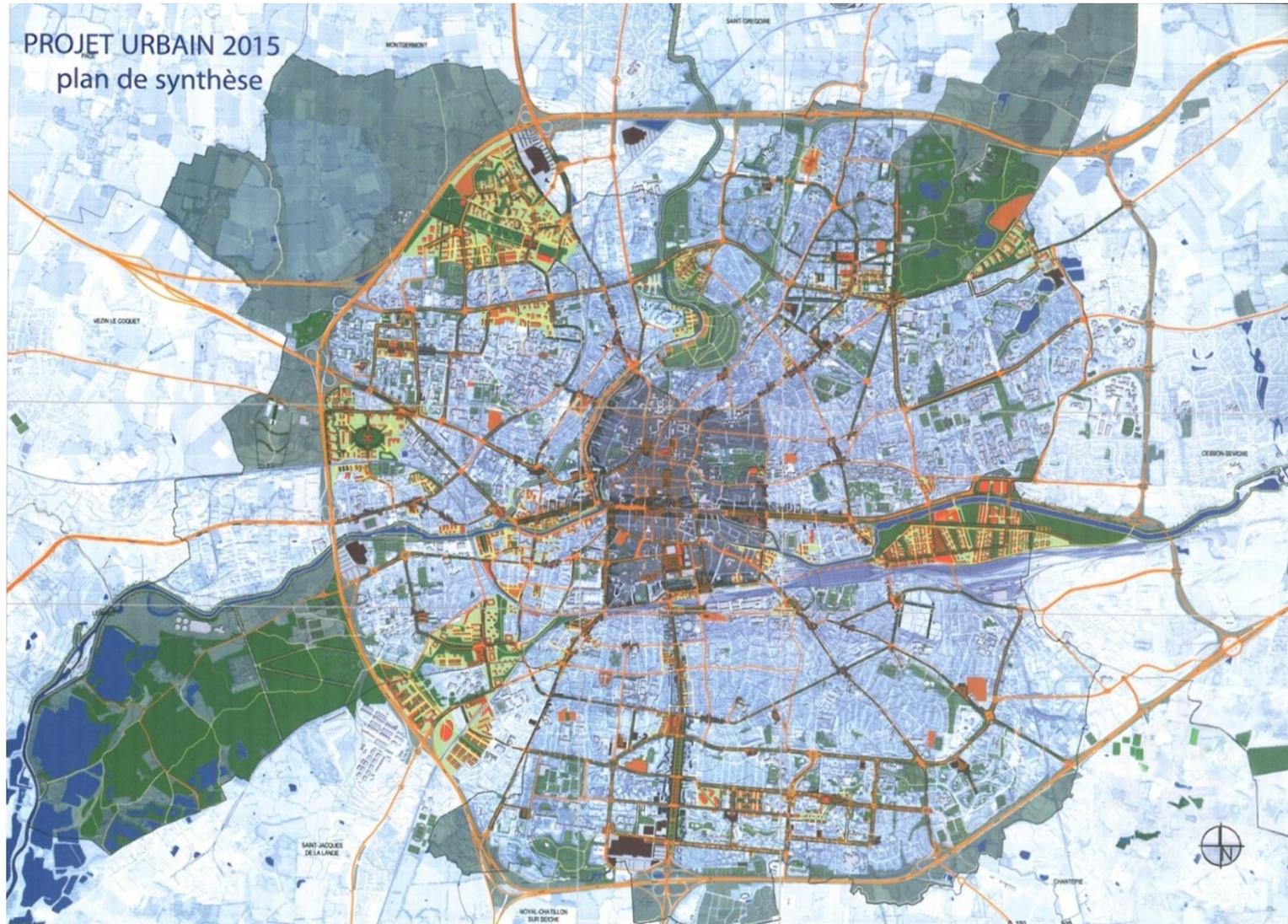
Projet urbain Rennes 2030





Source : Orthophotographie © E-Mégiris et Collectivités territoriales Bretonnes © 2011

Projet Urbain Rennes 2015 élaboré dans les années 2000



En 2015 : engagement d'un nouveau projet urbain à horizon 2030

LES ORIENTATIONS DU NOUVEAU PROJET URBAIN RENNES 2030

Les axes de travail de la réflexion à engager :

- Conforter le rôle de la ville-centre de la métropole et son rayonnement,
- Encourager la nature en ville et l'organiser en réseau,
- Accueillir avec des formes urbaines, des constructions plus diversifiées et de nouveaux modes de projet,
- Veiller à l'intérêt patrimonial et à la valorisation de l'histoire de la ville en lien avec la nécessaire évolutivité des tissus urbains.

PREMIERES DECLINAISONS DU PROJET URBAIN RENNES 2030

- Produire 1500 logements par an sur la durée du nouveau PLH pour répondre aux besoins d'accueil,
- Une offre de logements adaptée en terme de typologie et de produits pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages,
- Une nouvelle pratique de la ville avec le réseau TC (2^{ème} ligne de métro) et de nouveaux espaces publics porteurs d'aménités urbaines,
- La rénovation urbaine des 3 quartiers populaires avec le nouveau PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine),
- EuroRennes comme point de connexion de projets urbains,
- Le développement opérationnel de la trame verte et bleue,
- Une valorisation du patrimoine.

LE CALENDRIER DE TRAVAIL DU NOUVEAU PLU

- **2015** : Élaboration du Projet Urbain Rennes 2030 et du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- **2016 et 2017** : Formalisation du nouveau Plan Local d'Urbanisme
- **2018** : Arrêt du projet et conduite des consultations
- **Début 2019** : Approbation du PLU

Élaboration du PLU intercommunal



Enjeux et objectifs de l'élaboration du PLUi

- **La démarche s'inscrit dans un cadre déjà riche** : SCOT, Projet de Territoire, PLH, homogénéisation des PLU depuis plusieurs années, PDU et PCAET en cours

=> Un PLUi de transition pour consolider les projets communaux

- **Enjeux sur la forme :**
 - Le respect du calendrier au cœur de la commande politique
 - Faciliter l'appropriation des enjeux et du cadre global pour avoir l'adhésion des élus la plus large possible
 - Simplifier les écritures, notamment le règlement

Calendrier

LES ÉTAPES CLÉS

9 juillet
2015

Délibération
lançant
l'élaboration
du PLUi.

Nov. 2015 /
automne
2016

Élaboration
du diagnostic
et des enjeux.
Travail
avec les
communes
sur les projets
communaux.

Automne
2016

Débat sur les
orientations
générales du
PADD dans
les conseils
municipaux
puis en
Conférence
des Maires.

Début 2017

Débat sur les
orientations
générales
du PADD
en Conseil
métropolitain

2017-2018

Traduction
réglementaire
et
formalisation
de l'ensemble
des
documents
composant le
PLUi.

Mi 2018

Conférence
des Maires
puis arrêt du
projet de PLUi
en Conseil
métropolitain.

Fin 2018/
début 2019

Avis des
conseils
municipaux.
Avis des
Personnes
Publiques
Associées.
Enquête
publique.

Mi 2019

Approbation
du PLUi
en Conseil
métropolitain.

Gouvernance et méthode de travail

Instances élus

COFIL, présidé par M. Gaudin

Conférence des Maires

Instances techniciens

Revue de projet RM/AUDIAR

COTECH piloté par SPEU

Équipe projet référents urbanistes

⇒ Des rencontres dans les communes pour élaborer leur projet communal

⇒ Des éventuels points d'étape en comités de secteurs

⇒ Chaque commune devra débattre des orientations du PADD en CM à l'automne 2016

Un contenu identique à un PLU communal

➤ **Contenu du PLUi (voir fiche remise sur table) :**

- Rapport de présentation
- PADD
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Règlement : littéral et graphique
- Annexes

➤ **En attendant le PLUi : l'adaptation des documents d'urbanisme existants :**

Chaque commune a la possibilité de faire UNE SEULE adaptation de son document d'urbanisme d'ici l'approbation du PLUi

Portée des documents du PLUi

	Échelle métropolitaine	Groupes de communes (typologies ou secteurs de projets)	Échelle communale
Rapport de présentation (dont diagnostic)	X		
PADD	X (expression du projet métropolitain)		
OAP	X Thématiques : habitat, déplacements...	X Par secteurs de projets (exemple : Vilaine Aval)	X (expression du projet communal)
Règlement	X (corpus réglementaire commun)	X (règles communes en fonction de l'armature urbaine ou de la morphologie urbaine)	X (spécificités communales graphiques)
Annexes	X		