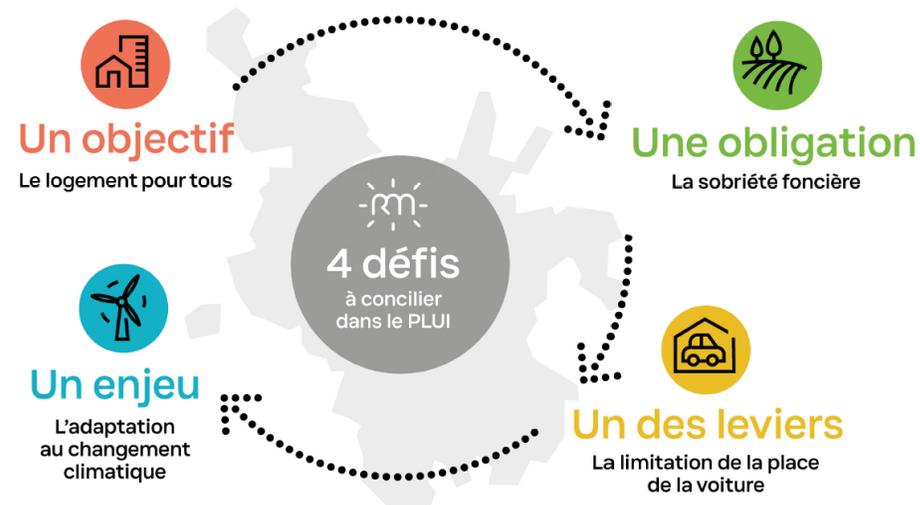


Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

Liens avec la politique de l'habitat



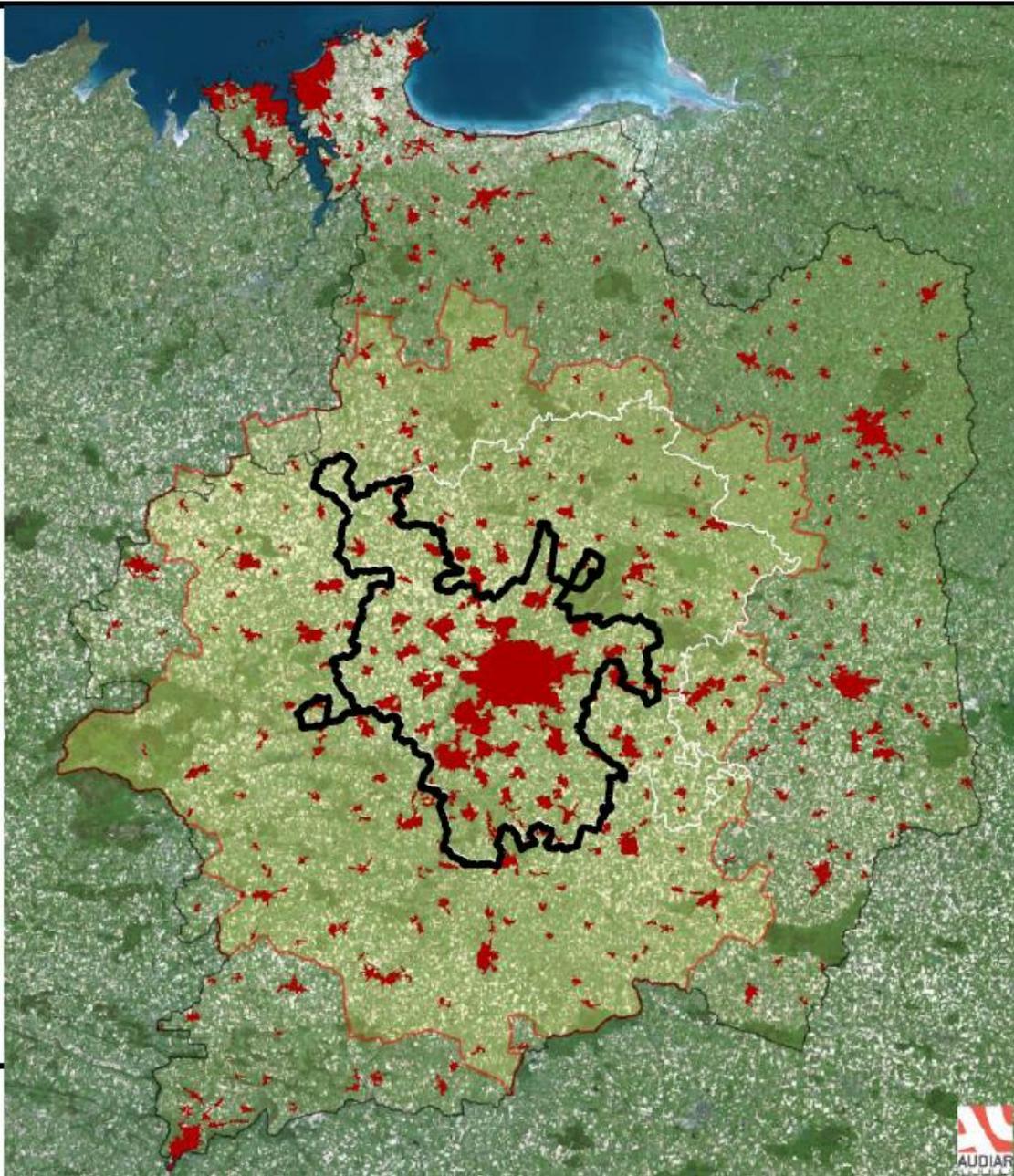


Rennes Métropole dans son grand territoire

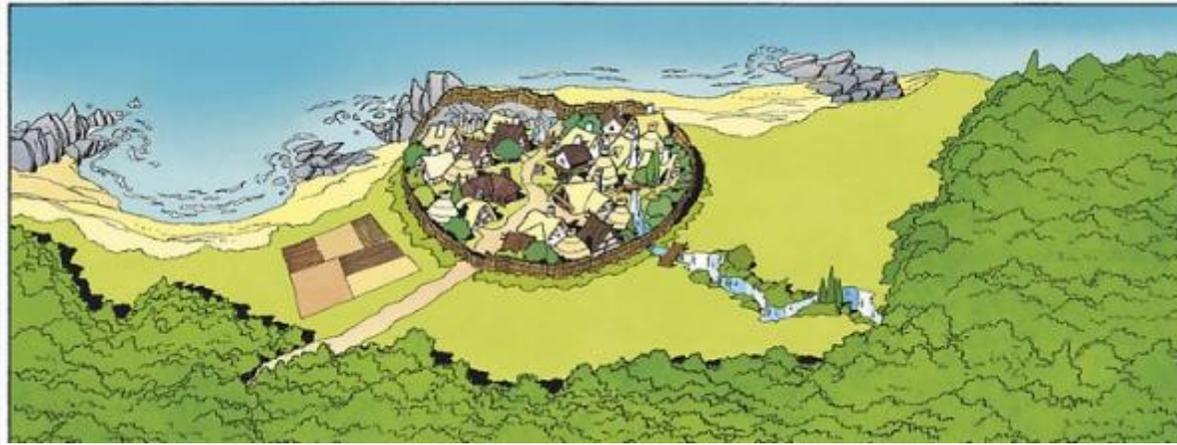
Périmètre noir,
Rennes Métropole, 43 communes
PLUI approuvé en 2019 (450 000 hab)

Périmètre blanc,
Pays de Rennes, 76 communes
SCoT approuvé en 2015 (535 000 hab)

Périmètre orange,
Aire d'Attraction de Rennes
Bassin de vie de plus de 180
communes (750 000 hab)



**Le ZAN :
l'enjeu
des
sols...**

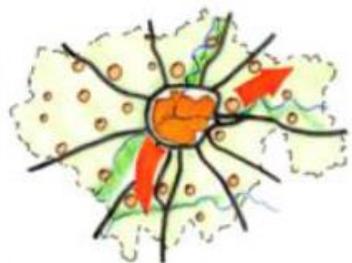


Hier

Aujourd'hui

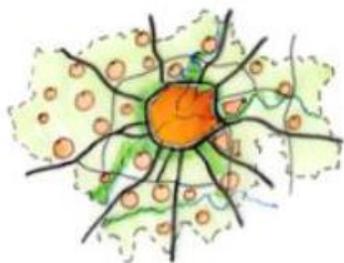
Demain ?

Un schéma de type « ville-nouvelle »

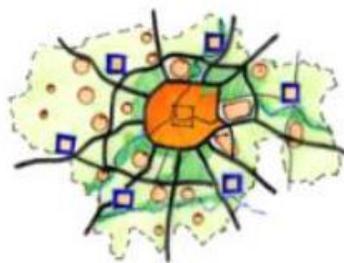


SDAU 1974 - Une urbanisation continue le long d'axes lourds de transport en commun, type ville-nouvelle

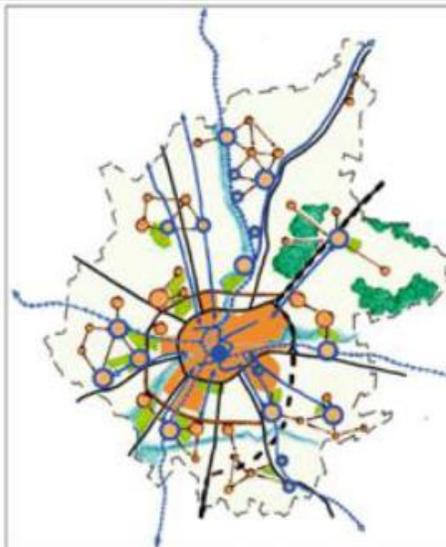
Un choix de ville-archipel depuis 40 ans qui se structure autour des polarités



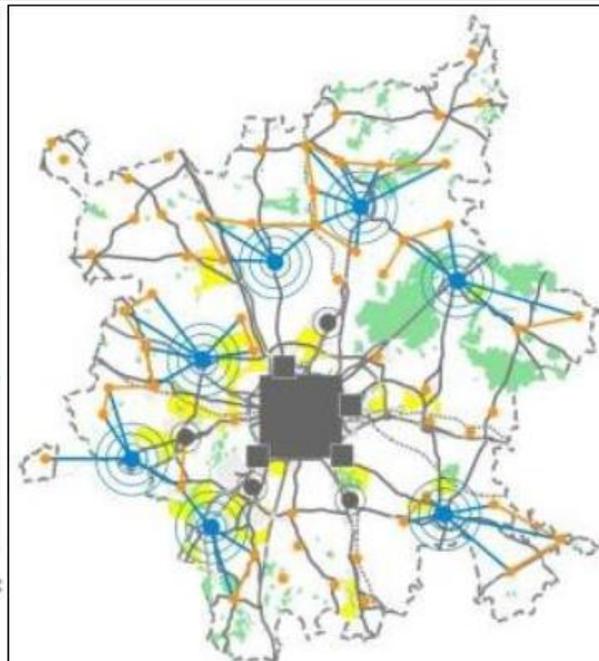
SD 1983 - Le "SD vert des villettes": un développement équilibré sur l'ensemble des communes dans la ceinture verte



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



Un SCoT 2015 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.

**Une organisation
polycentrique
depuis 1983**



Une métropole sans banlieue





40 ans d'extension urbaine sur Rennes Métropole

RM : 71 000 ha



1982 : 12% du territoire de RM consommé
(8 300 ha)

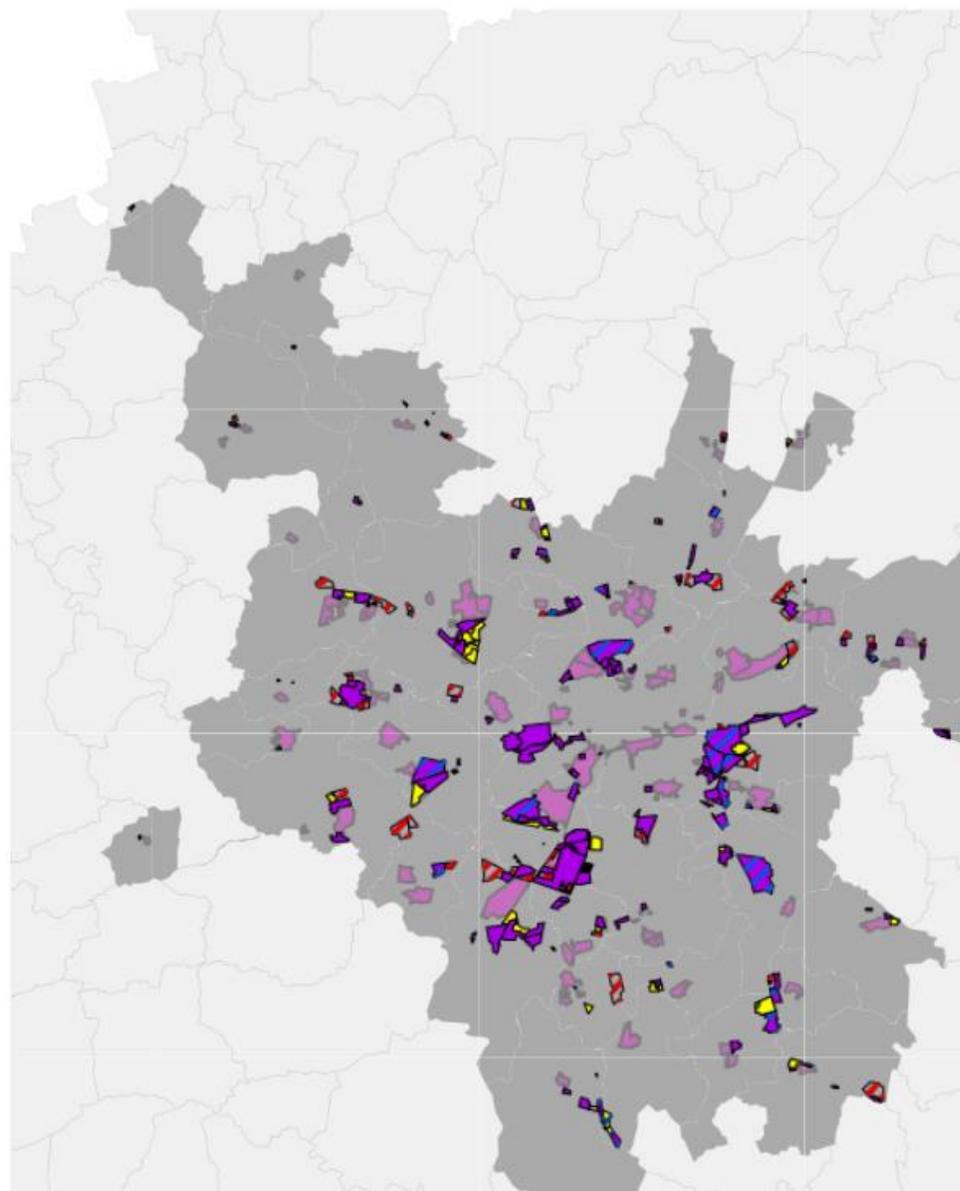
2020 : 21% du territoire consommé
(14 600 ha)

=> L'équivalent de l'intra rocade urbanisé en 40 ans



ZAC et ZAE

Impression standard



Zones d'aménagement concerté (ZAC) sur Rennes Métropole



Périmètres des zones d'activités identifiées au titre du Schéma d'Aménagement Économique (SAE) de Rennes Métropole

 ZA Potentielle

 ZA Terminée

 ZA En cours

 ZA Potentielle-Structurant

 ZA En cours-Structurante

 ZA En cours-Renouvellement

 ZA Terminée-Structurante

 ZA Terminée-Renouvellement

78 % du territoire classé en espace agro-naturel

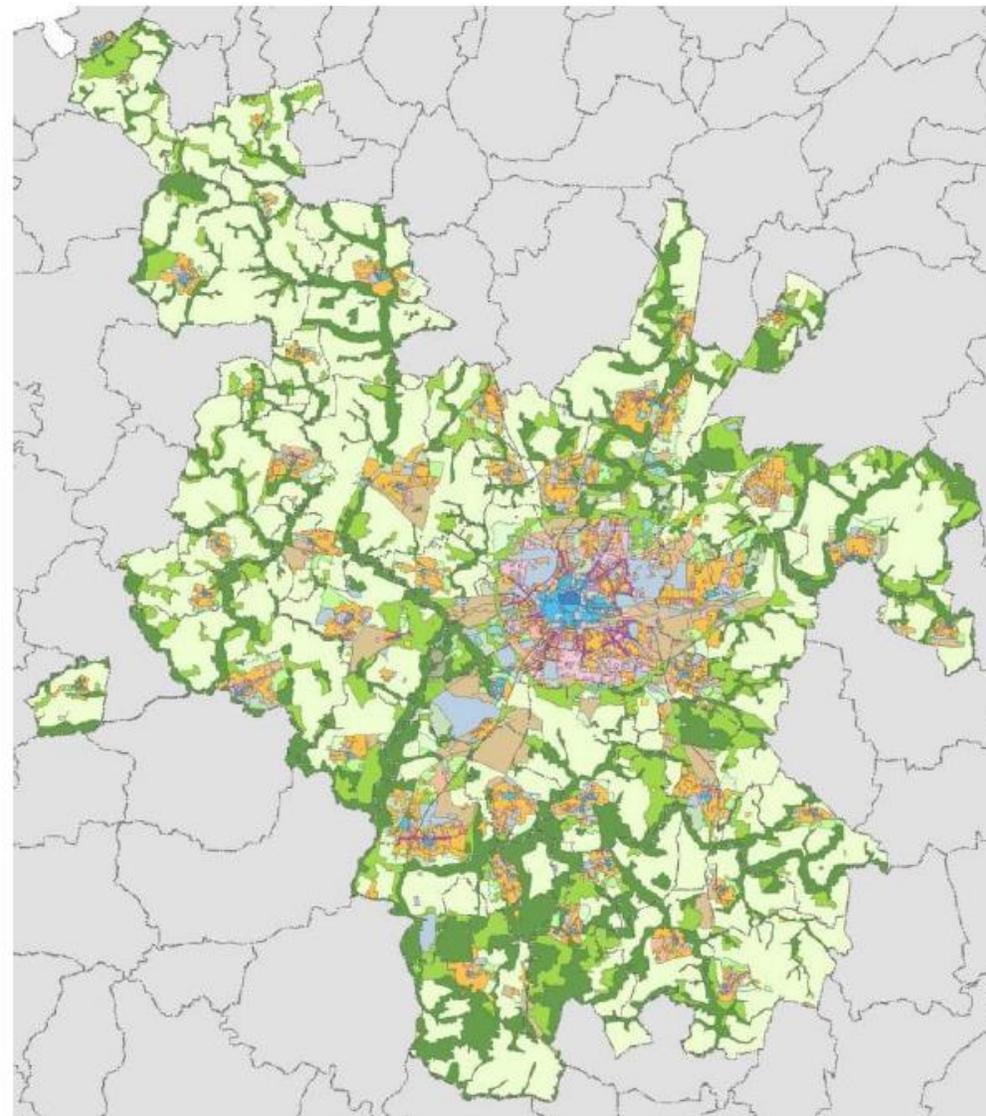
zones agricoles = 32.000 ha, soit 45% du territoire

zones naturelles = 24.000 ha, soit 33% du territoire



18% du territoire classé en zone urbaine

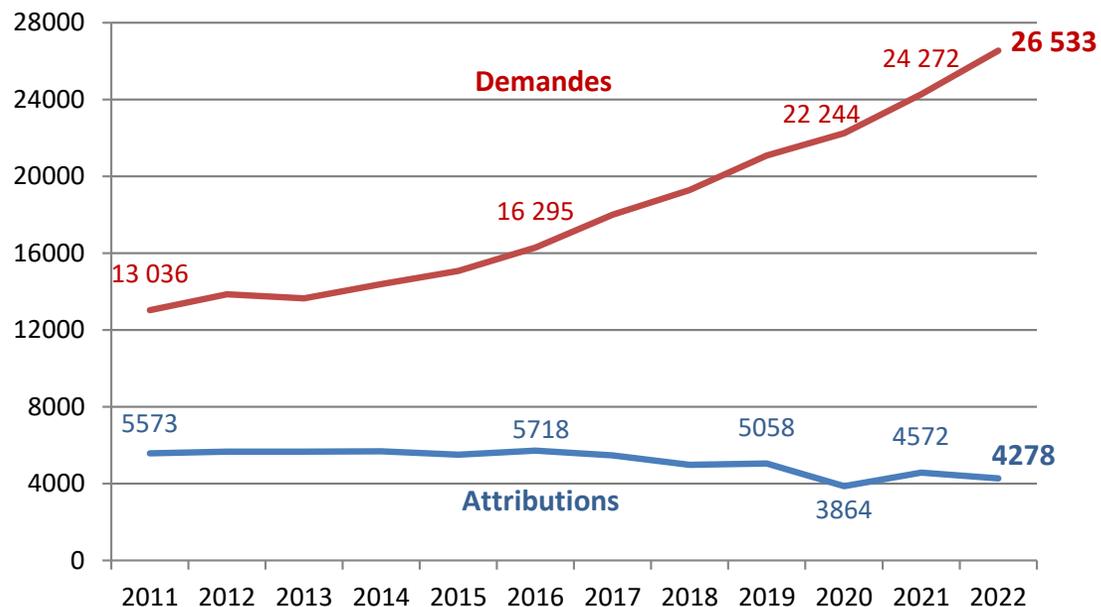
Moins de 3% du territoire classé en zone à urbaniser





Un territoire confronté à une forte augmentation de la demande sociale

Evolution de la demande et des attributions sur Rennes Métropole



Source : Imhoweb / Traitements AUDIAR

11 000 personnes dépourvues de domicile personnel dont 3 900 personnes sans domicile

11 000 personnes privées de domicile personnel soit 2,4% de la population métropolitaine

Inclut **personnes sans-domicile** (*sans-abri, squat, abri de fortune, hébergé à l'hôtel, en structure d'urgence et insertion*) + personnes hébergées chez un tiers

6 700 ménages dans des conditions de logement très difficiles soit 3% des résidences principales

Inclut logements privés de confort sanitaire dégradé + arrêtés d'insalubrité + en attente d'une aire d'accueil

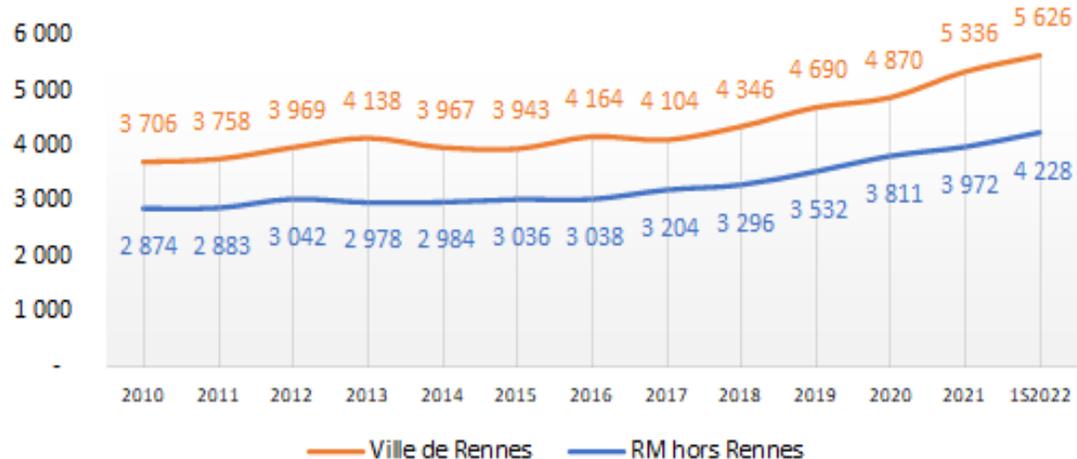
Plus de 35 000 ménages fragilisés par rapport au logement soit 16% des résidences principales

Inclut résidents du Parc Privé Potentiellement Indigne + suroccupation + précarité énergétique + effort financier excessif + impayés de loyer



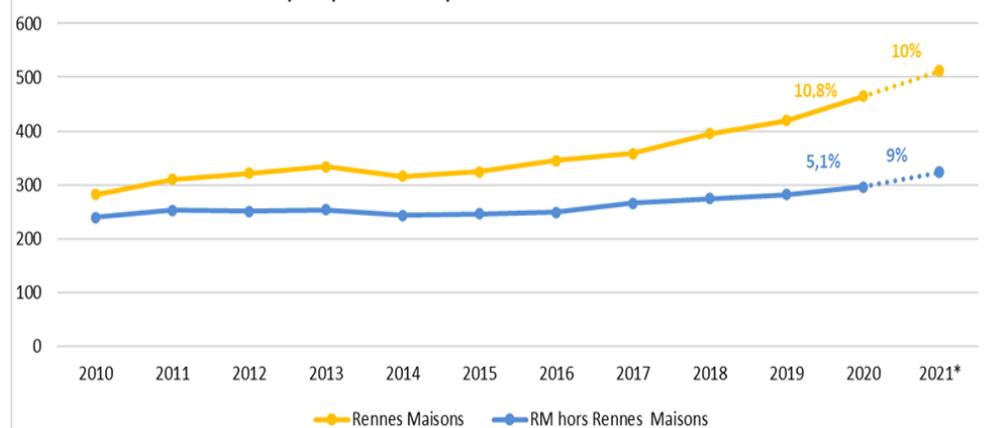
Une augmentation des prix sur le neuf et sur l'occasion... jusqu'à la crise

Promotion immobilière : prix moyen en € / m²
Logement collectif libre TVA pleine - stationnement inclus
source : OREAL Bretagne - Adéquation



Au 1^{er} trimestre 2023 :
5 160 € /m² sur Rennes Métropole
5 920 € /m² sur la Ville de Rennes
=> - 31 % de ventes en 1 an...

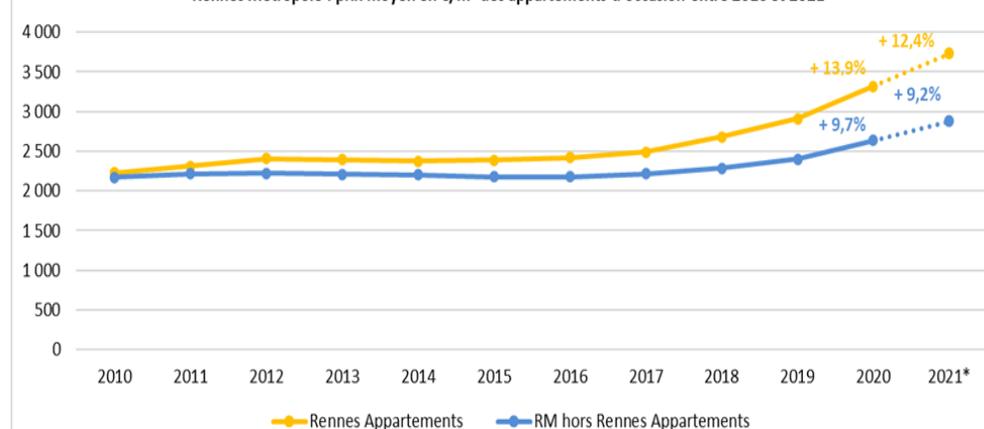
Rennes Métropole : prix unitaire moyen en K€ des maisons d'occasion entre 2010 et 2021*



Prix moyens 2021* (estimations) des ventes de maisons

Rennes 511 000 €
RM hors Rennes 323 000 €

Rennes Métropole : prix moyen en €/m² des appartements d'occasion entre 2010 et 2021

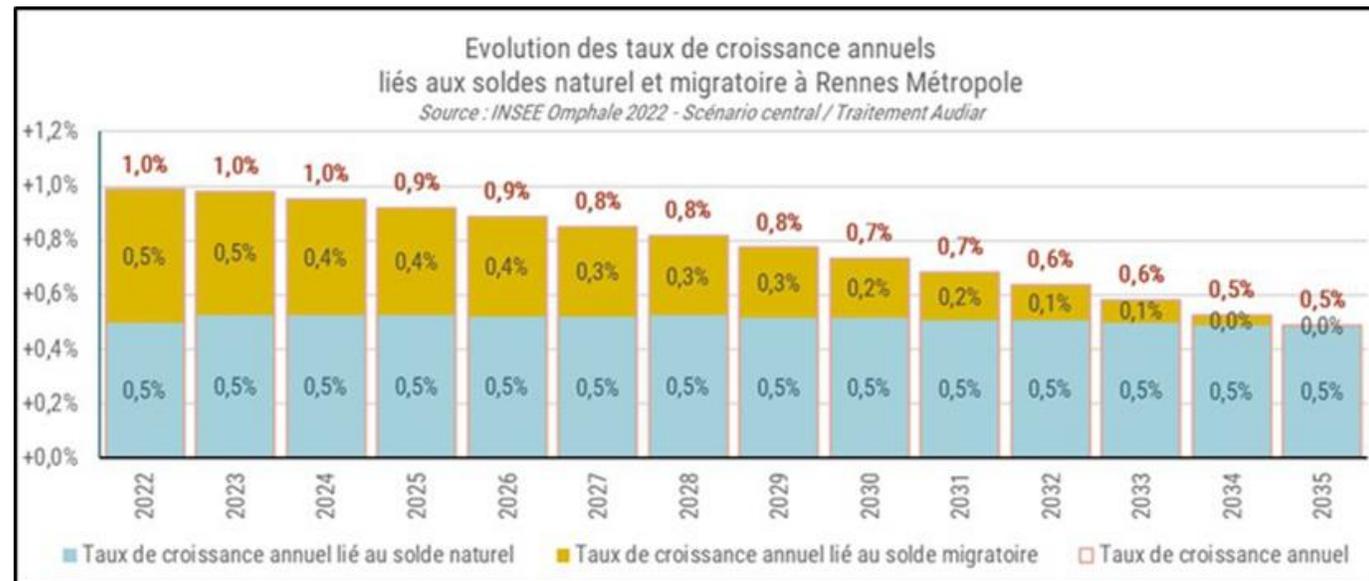
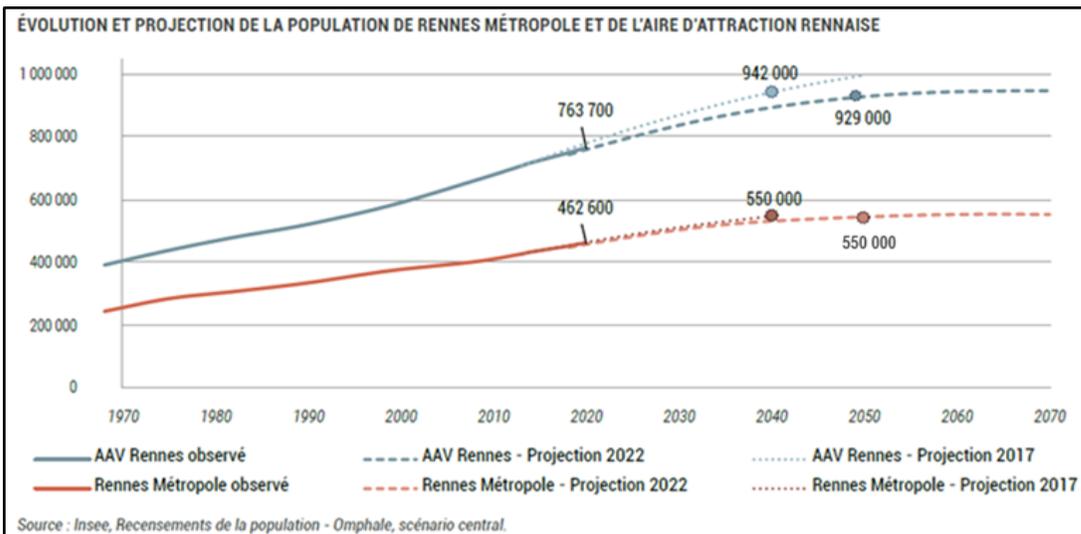


Prix moyens 2021* (estimations) des ventes d'appartements

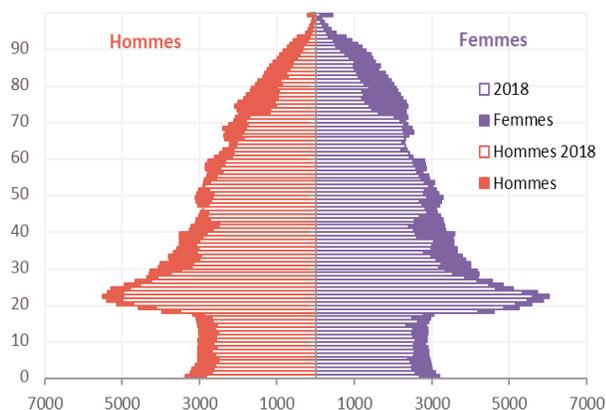
Rennes 3 700 €/m²
RM hors Rennes 2 800 €/m²



Un territoire d'une forte vitalité confronté aussi au vieillissement



Evolution de la pyramide des âges - Rennes Métropole 2018-2040



Source : Insee, RP, projections Omphale - scénario central

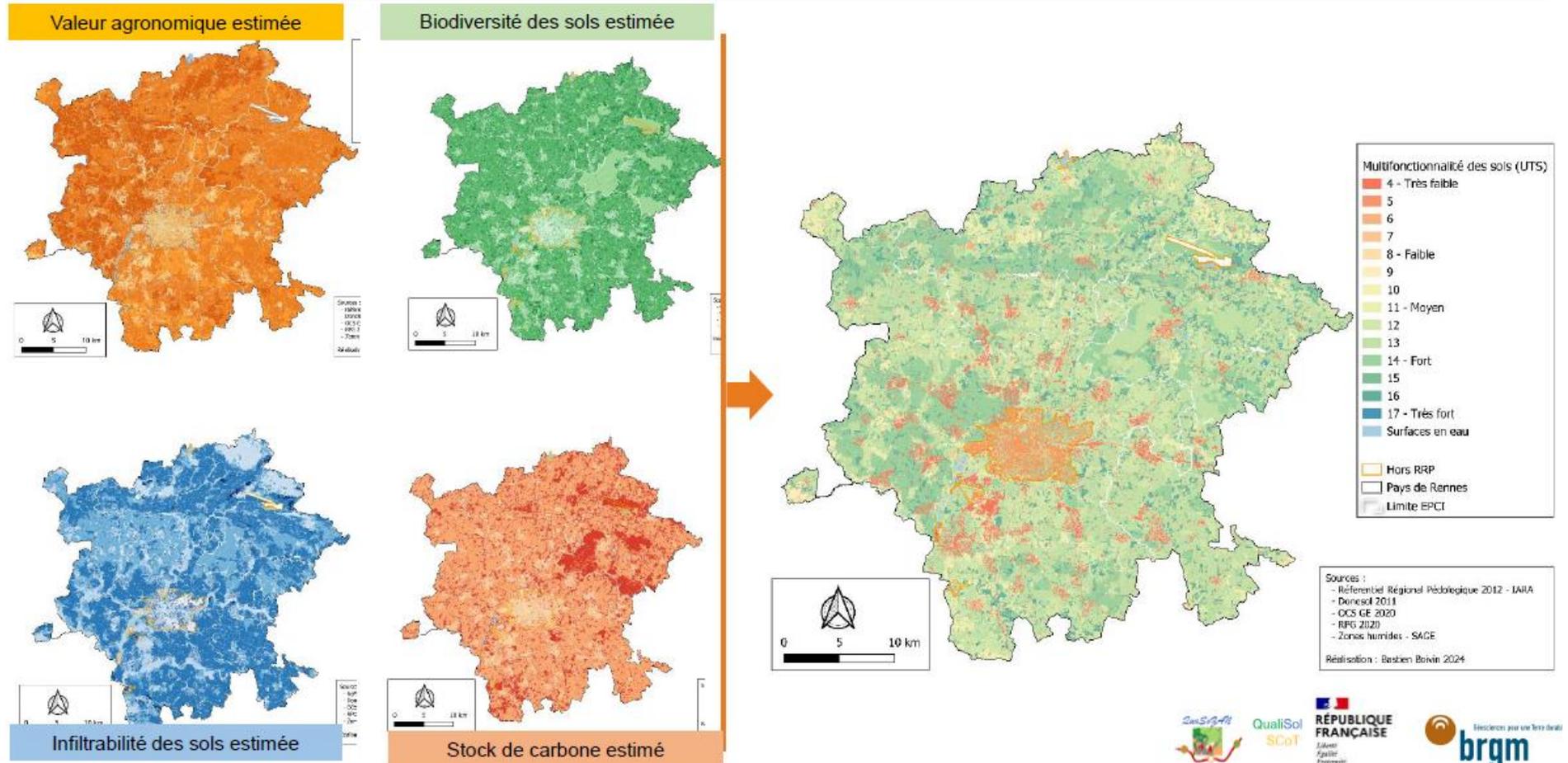
Un doublement des 85 ans et plus à horizon 2040

Où accueillir les nouveaux habitants ?

Choisir les bons endroits pour artificialiser

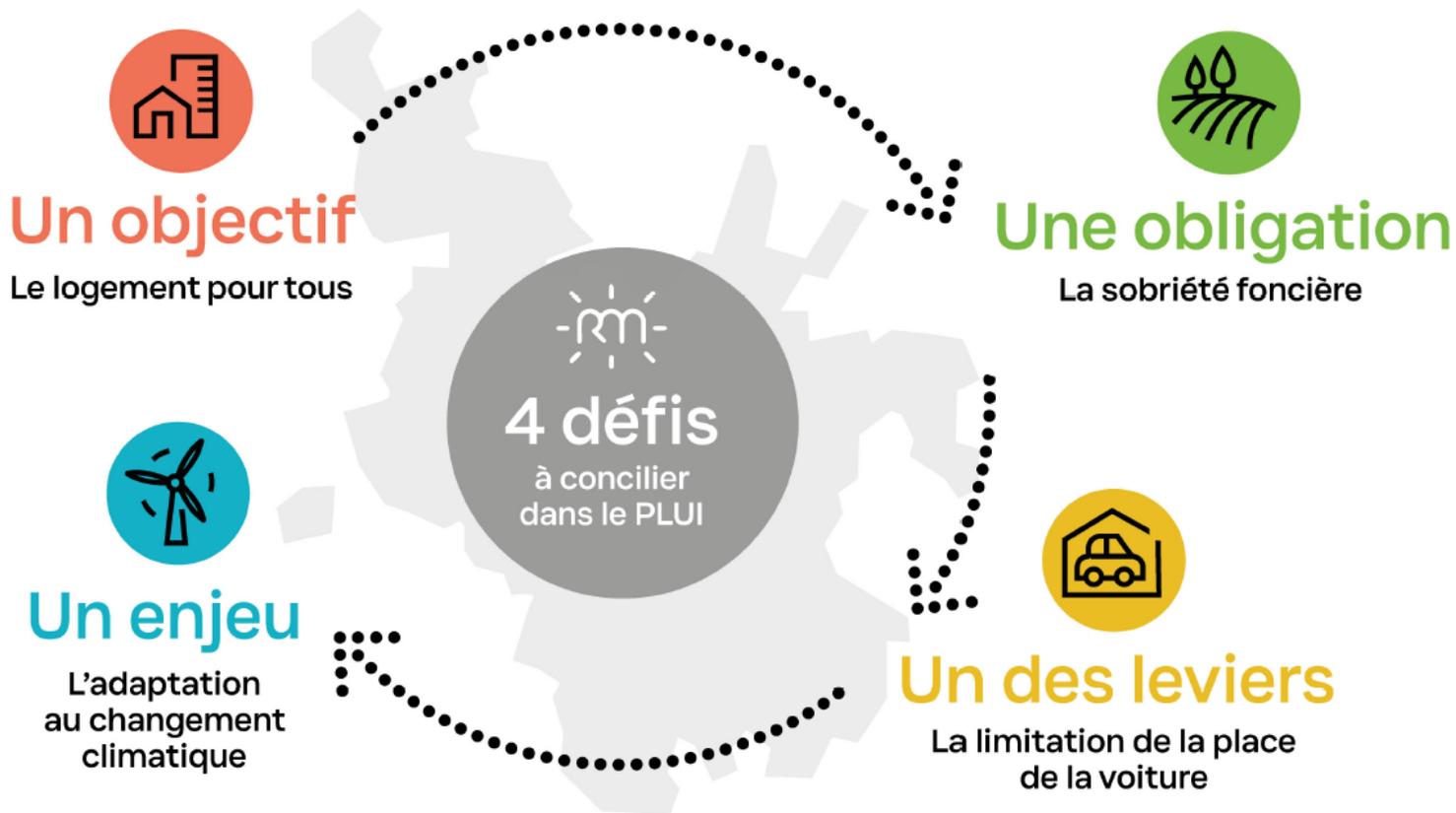


Vers une analyse de la multifonctionnalité des sols dans toutes les décisions



Une politique systémique

Les 4 défis identifiés pour la modification en cours (n°2) du PLUi



1. Logement

Répondre aux besoins de logements pour tous sur l'ensemble de la métropole

2. Sobriété foncière

Concilier le renouvellement urbain et la qualité urbaine pour répondre aux enjeux de sobriété foncière

3. Mobilité

Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

4. Changement climatique

S'adapter au changement climatique en renforçant les dispositions énergétiques, la biodiversité, la nature en ville

Principaux objectifs de la modification n°2

Enjeux métropolitains

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau **Programme Local de l'Habitat** de Rennes Métropole 2023-2028
- Mettre en application le futur **Programme Local d'Aménagement Économique**
- **Ouvrir à l'urbanisation** certaines zones 2AU
- Répondre aux besoins de **mobilité** à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture
- Renforcer l'adaptation et l'atténuation au **changement climatique**
- Mettre en œuvre la **stratégie eau et biodiversité** de Rennes Métropole
- Encadrer le développement des **constructions en campagne**
- Améliorer la prise en compte du **patrimoine bâti**
- Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine
- Procéder à des ajustements divers

Enjeux communaux

- Adaptations plus ponctuelles pour accompagner la mise en œuvre des **projets communaux** : avancement opérationnel des projets, nouvelles opérations d'aménagement ...
- Préservation **de gisements fonciers** en vue de futurs projets de renouvellement urbain
- Ajout ou ajustement de **protections** paysagères, écologiques ou bâties
- Modification d'emplacements réservés, hauteurs, zonages ...

Mettre en œuvre les orientations du Programme Local de l'Habitat 2023-2028

1) Planifier la production d'une offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins des habitants par du renouvellement urbain et des ouvertures à l'urbanisation en s'inscrivant dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

- Par des modifications de zonage et de règles applicables sur certains secteurs des communes
- Par des dispositions facilitant la surélévation des constructions existantes
- Par des extensions urbaines sur certaines communes avec des ouvertures à l'urbanisation limitées

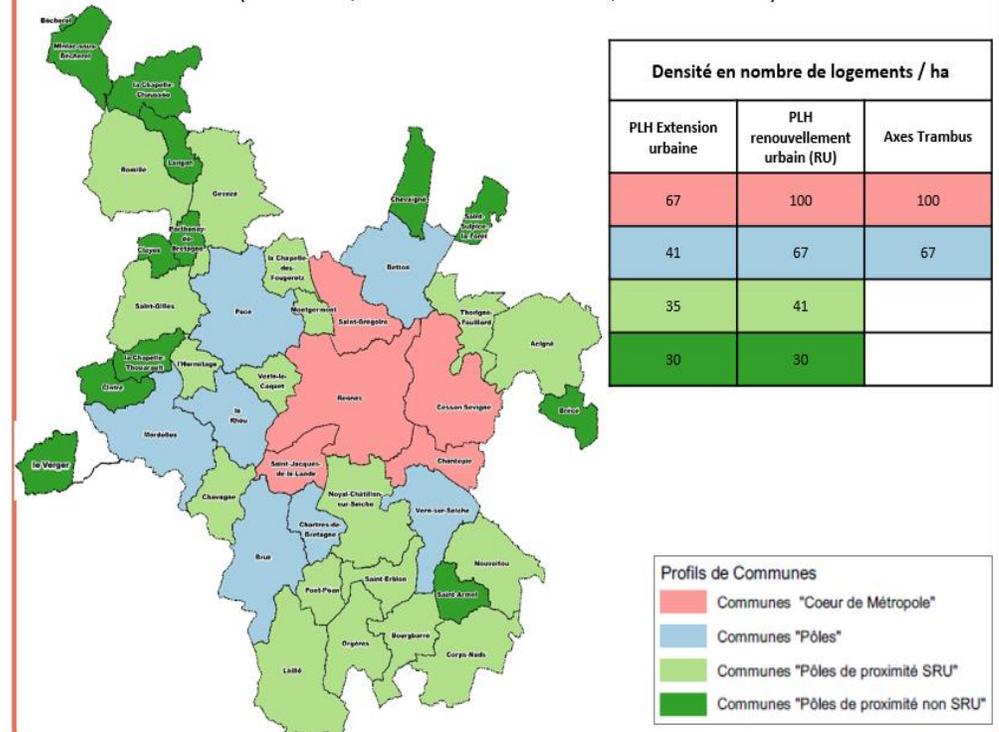
2) Renforcer les outils de mixité sociale en instaurant des secteurs de mixité sociale ou des emplacements réservés pour logement

- De manière systématique sur l'ensemble des communes « SRU »
- Selon le souhait des communes pour le reste du territoire (dispositifs retenus par 3 communes « non SRU »)

3) Augmenter les niveaux de densité

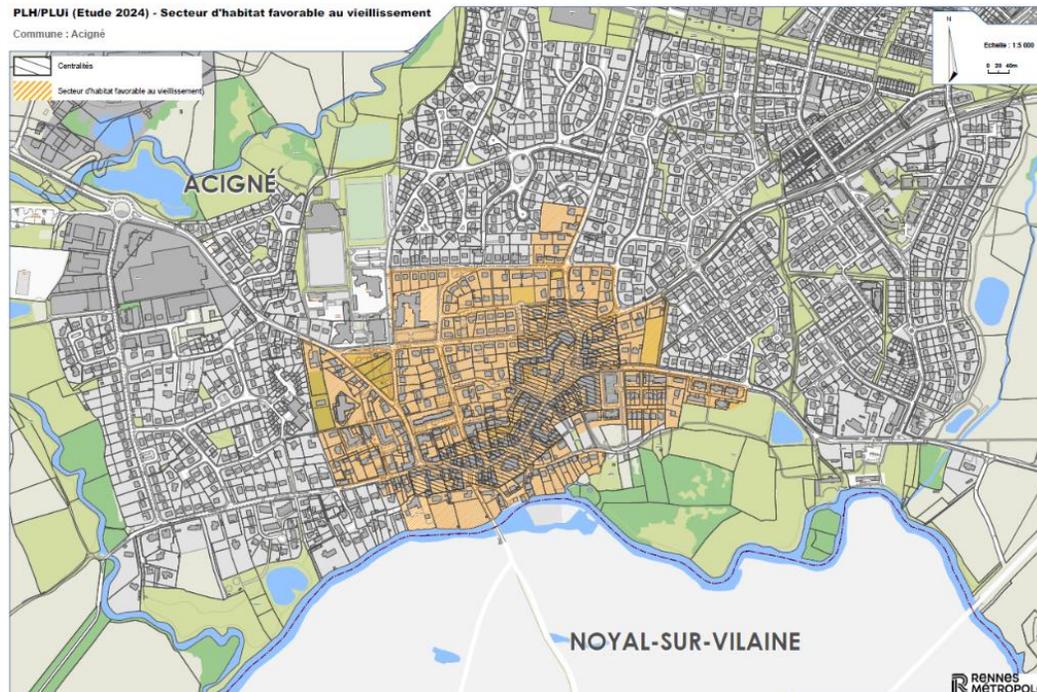
- En extension urbaine comme en renouvellement urbain et le long des futurs trambus
- Selon la strate de l'armature urbaine dans laquelle se situent les communes

Objectifs chiffrés de densité, différenciés selon le profil de la commune et la nature du projet (extension, renouvellement urbain, axes Trambus)



4) Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population

- En produisant 1500 logements adaptés par an à l'échelle de Rennes Métropole, avec un objectif annuel pour chaque commune selon son positionnement dans l'armature urbaine
- En privilégiant la production de ces logements dans des secteurs favorables définis autour des centralités des communes



5) Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

Mise en œuvre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage qui fixe un objectif de 50 logements familiaux

- ⇒ Pour certains à réaliser en zone urbaine ou à urbaniser
- ⇒ Pour les autres : création de 23 Secteurs de Taille et de Capacité Limités dans 13 communes

