LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT 1/2

Quels outils pour quels objectifs ? Permettre de fixer certaines situations le temps de la réflexion. Encadrer les opérations d'aménagement en fixant les objectifs souhaités par la collectivité, que tout porteur de projet devra respecter.

I. Les principaux outils de protection ou de réflexion

- **Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement** : permet de retarder pendant deux ans, la décision à prendre sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans l'attente de la finalisation des études en cours.
- **Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans** : pendant un délai de 5 ans, permet, dans un secteur strictement délimité, de refuser les demandes d'autorisation de construire dépassant un seuil prédéfini dans le règlement, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

II. La maîtrise de l'aménagement : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – l'outil de référence

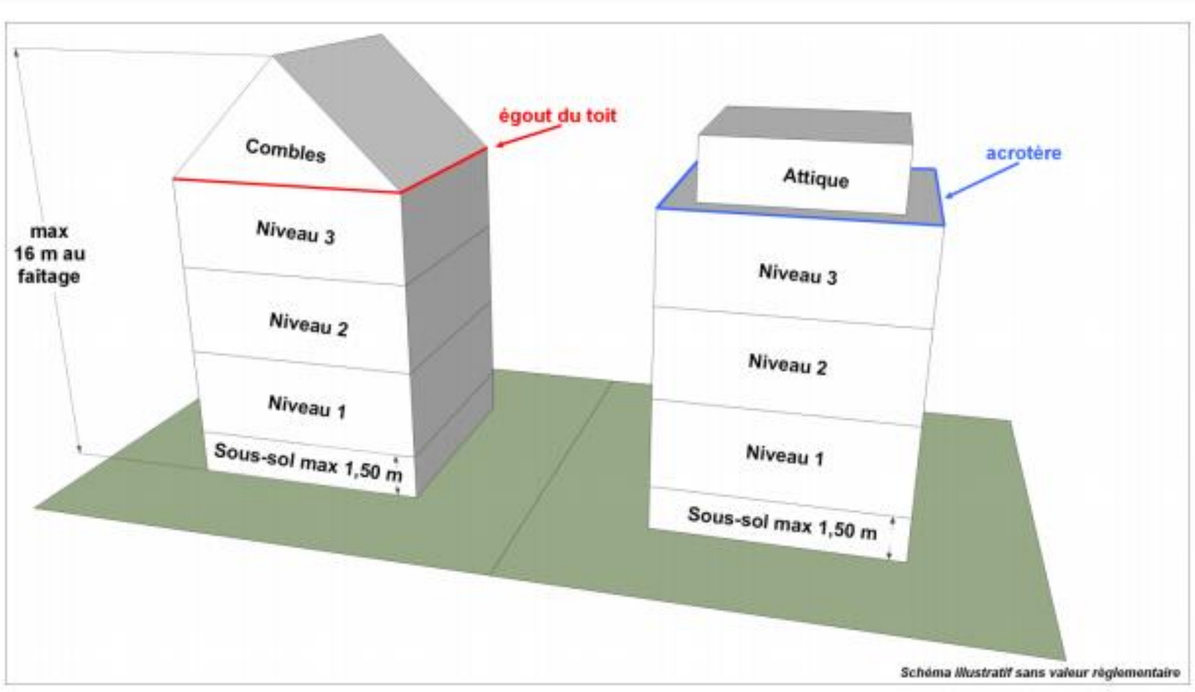
- **Le zonage :** permet de décider de la destination de chaque partie du territoire communal, d'en protéger certaines de l'urbanisation…
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** permet d'orienter et de définir des principes d'aménagement de façon à ce que le futur projet respecte les souhaits de la commune (densité, accès, desserte, orientation et implantation du bâti, espaces communs…).

En centralité, deux OAP en vigueur :

OAP – Secteur centre-bourg

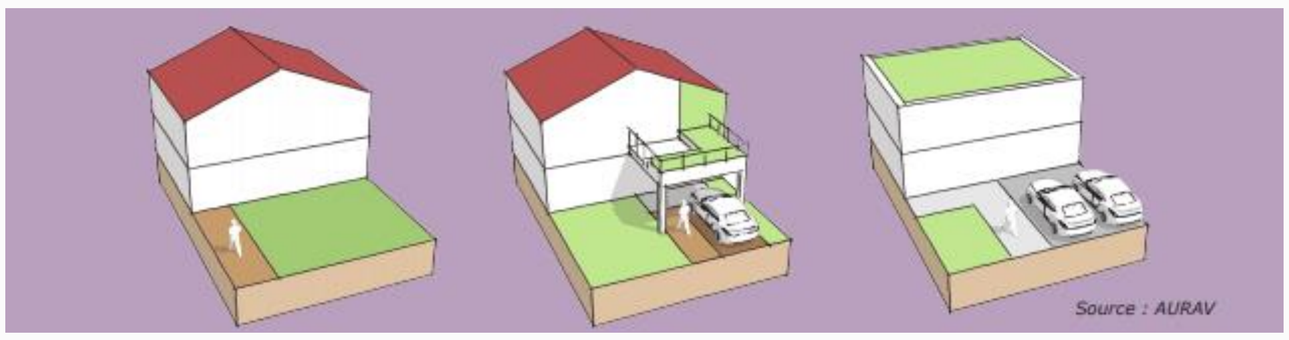
OAP - Cœur de Ville

- **La hauteur des constructions :** permet d'imposer une hauteur limite par secteur (ex: R+2+A/C)

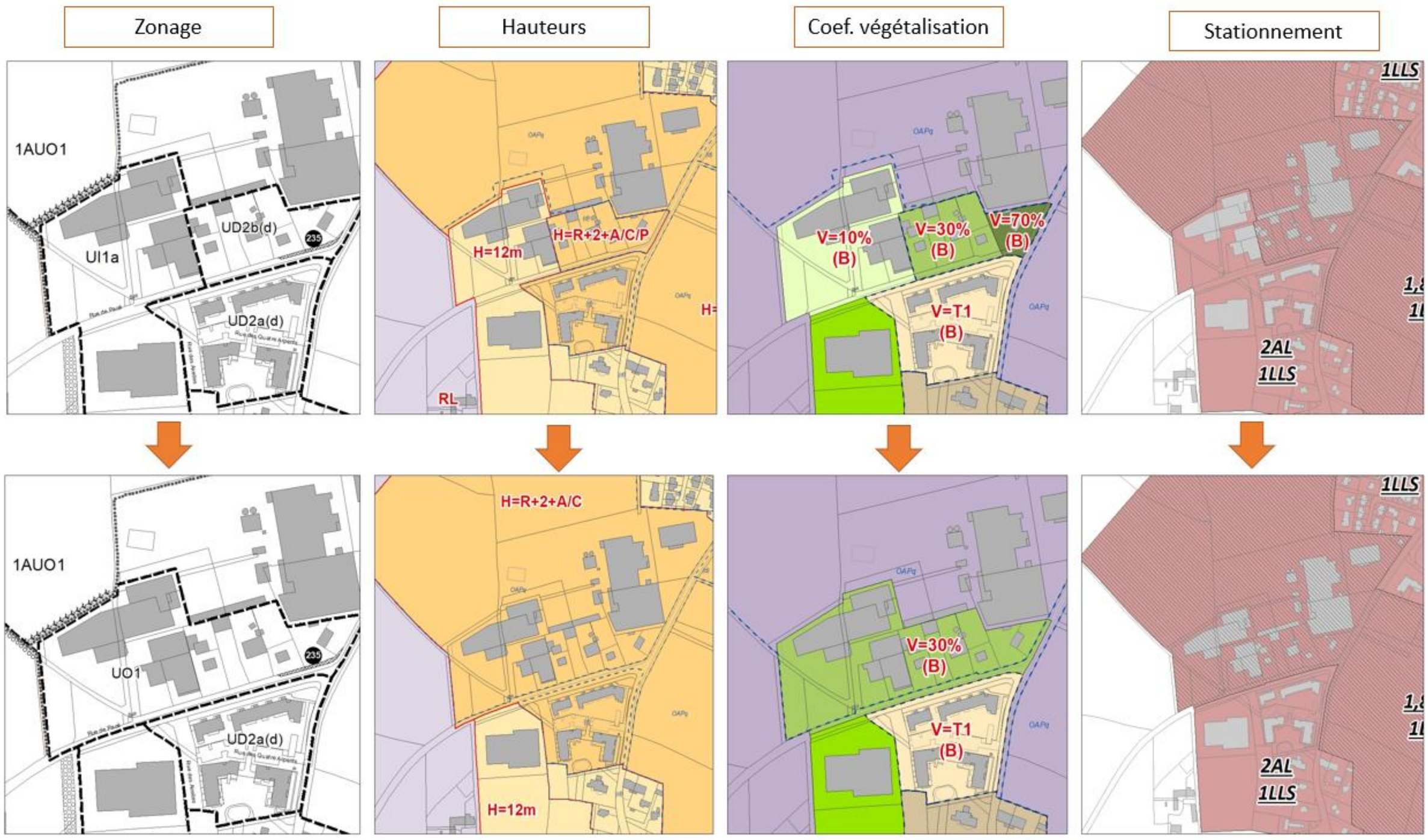


LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT 2/2

- **Le coefficient de végétalisation :** est un outil réglementaire permettant de s'assurer de la **qualité environnementale des projets** de constructions et d'aménagement urbains. Concrètement, cet outil fixe une obligation de maintien ou de création de surfaces **non imperméabilisées ou éco-aménagées** sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace en pleine terre, toitures végétalisées… Ces différentes solutions de végétalisation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit un ratio venant pondérer chacune d'entre elles. Cet outil permet ainsi d'encadrer le niveau de végétalisation d'une parcelle tout en laissant les pétitionnaires libres dans la conception de leur projet.



Exemples d'aménagements différents permettant d'obtenir un coefficient de végétalisation identique



Exemple de modification de la réglementation applicable sur un secteur pour permettre du renouvellement urbain

III. La maîtrise du foncier : Le droit de préemption urbain (DPU) – l'outil de référence

La maîtrise du foncier constitue un enjeu capital dans un projet d'aménagement et de construction. Pour la collectivité, l'acquisition totale ou partielle du foncier d'une opération est stratégique à plus d'un titre : négociation avec les promoteurs, maîtrise du programme, impact sur les prix d'achats et de revente…. Il existe plusieurs outils mobilisables dont le droit de préemption qui est certainement l'outil le plus utilisé par les collectivités.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la commune ou Rennes Métropole, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement.
Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Sur la commune, le droit de préemption s'applique sur l'ensemble des parcelles classées **en zone U et AU au PLUi.**

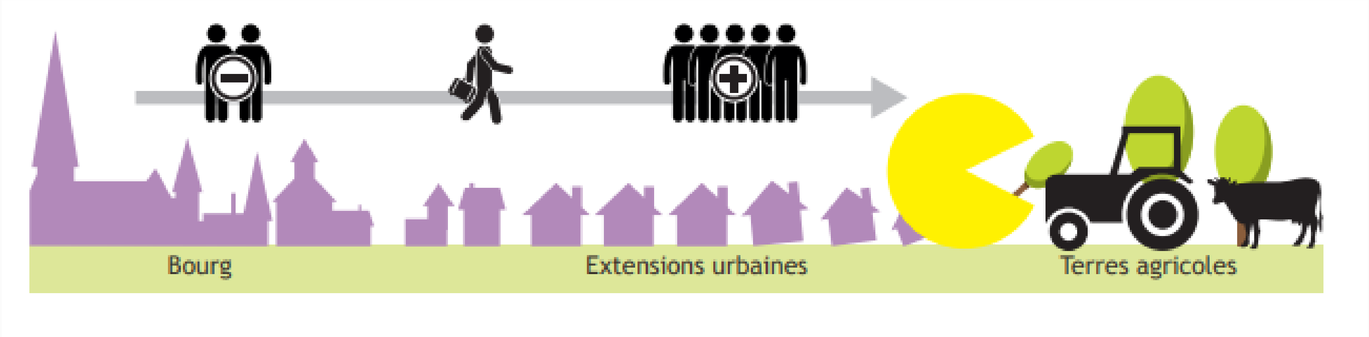
CENTRE BOURG

Pourquoi remplace-t-on les maisons du bourg par des immeubles ?

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation des ressources foncières est une préoccupation largement partagée. Les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme, renforcent les mesures **de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**

L'étalement urbain a des impacts négatifs sur :

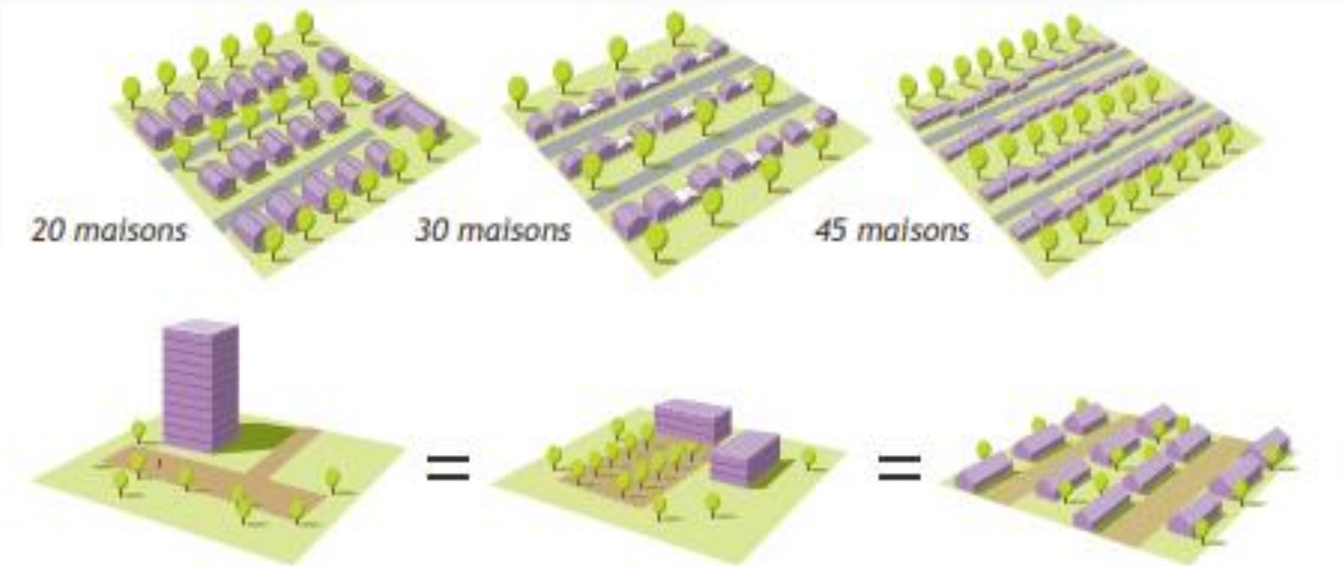
- L'environnement : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité
- Le quotidien des habitants : cadre de vie, allongement des déplacements quotidiens, coût des déplacements, émission de CO_2
- L'économie : frein au dynamisme de l'agriculture (réduction des surfaces des terres agricoles)
- Le budget des collectivités : réseaux, efficacité du maillage des équipements et services



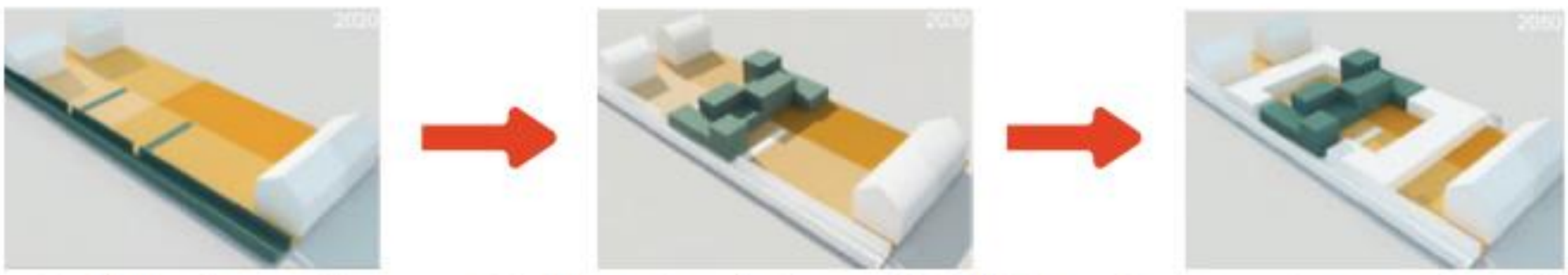
Densifier : Pourquoi ? Comment ?

Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé « **densification** ». Ce terme qui inquiète souvent, semble souvent contradictoire avec la préservation d'espaces de respiration urbaine, avec des relations de voisinage sereines.

La meilleure utilisation du foncier ne se résume pas à une augmentation du nombre de constructions par hectare. Elle s'accompagne d'une évolution des modes de production des logements. Il ne s'agit pas simplement de construire plus pour répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat, mais surtout de **construire mieux, en jouant sur les formes urbaines**.
La densité étant avant tout une question de perception, c'est donc la notion de projet qui doit primer.



Exemple d'intensification urbaine (source : appel à idées ENSAB / Pays de Rennes)



T1 : Création d'une parcelle — *T2 : Construction en fond de parcelle (R+0/R+1)* — *T1 : Construction en coeur de parcelle (R+0)*

VRAI OU FAUX

La commune possède beaucoup de terrains :

✗ C'est faux : en témoigne la carte des propriétés communales du centre bourg.

La commune peut acheter n'importe quel terrain :

✗ C'est faux. La commune peut se porter acquéreur d'un terrain mis en vente lorsque celui-ci se situe dans le périmètre du droit de préemption. Sur la commune, il s'agit des parcelles classées en zone urbanisée ou à urbaniser au PLUi. Pour ces parcelles, le notaire adresse à la commune une déclaration d'intention d'aliéner en amont de la transaction. Dans ce cas, la commune peut choisir de se porter acquéreur du bien en lieu et place de l'acheteur. Toutefois, si le prix proposé par la commune ne convient pas au vendeur, il peut retirer son bien de la vente.

La commune peut forcer un propriétaire à vendre son terrain :

✗ C'est faux. La commune peut acquérir n'importe quel terrain à l'amiable mais elle ne peut pas forcer un propriétaire à vendre sauf à mettre en œuvre une procédure d'expropriation qui est une procédure lourde et très encadrée.

La commune peut refuser un projet parce qu'il n'est pas beau :

✗ C'est faux. L'instruction des autorisations d'urbanisme est réalisée par Rennes Métropole et la commune donne son avis sur les demandes. Un projet ne peut être refusé **que s'il ne respecte pas les règles** d'urbanisme, de sécurité ou de circulation en vigueur.

La commune peut refuser un projet parce qu'il est trop haut :

✓ C'est vrai. Le PLUi fixe par secteur les hauteurs maximales de bâtiment réalisables en mètres ou en nombre d'étages (par exemple R+2+combles).

Un promoteur peut faire ce qu'il veut sur une parcelle :

✗ C'est faux. Il doit respecter les règles d'urbanisme du PLUi et les règles de densité. Il doit également se conformer au Programme Local de l'Habitat (PLH) qui fixe la typologie des logements à respecter (ex : nombre de logements sociaux à créer).

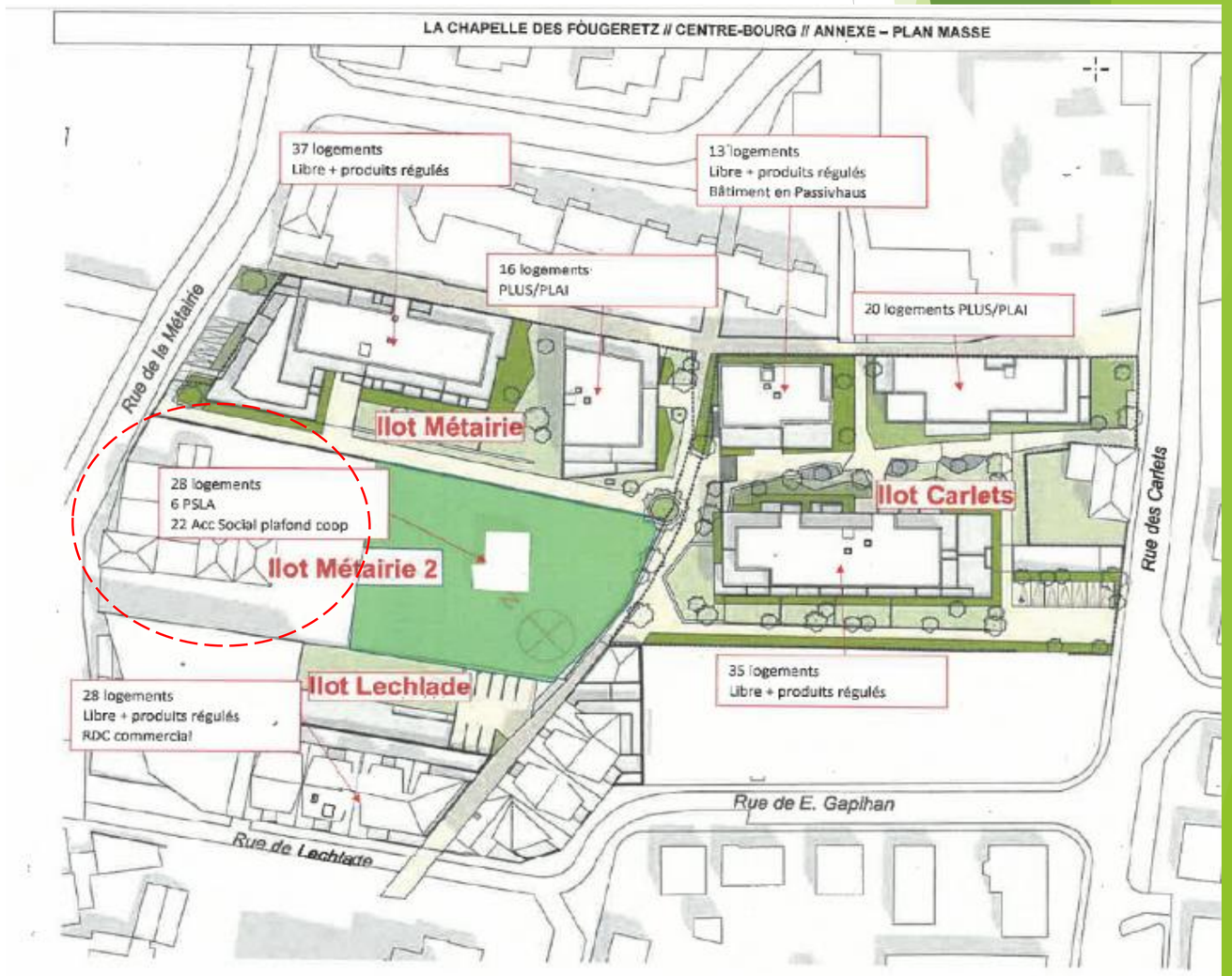
PROJETS IMMOBILIERS EN COURS – CENTRE BOURG

Rue de la Mairie - Bati Armor :

- 29 logements libres et régulés dont quelques logements adaptés à des seniors
- 1 cellule de 60 m² et 1 cellule de 106 m²
- PC accordé le : 19/09/2022
- Démarrage des travaux: mars 2023
- Livraison : 2ème ou 3ème trimestre 2025
- Origine du foncier: 100 % privé
- Projet urbain partenarial pour 58 630 €

Rue de la Métairie (opération n°3) – Lamotte:

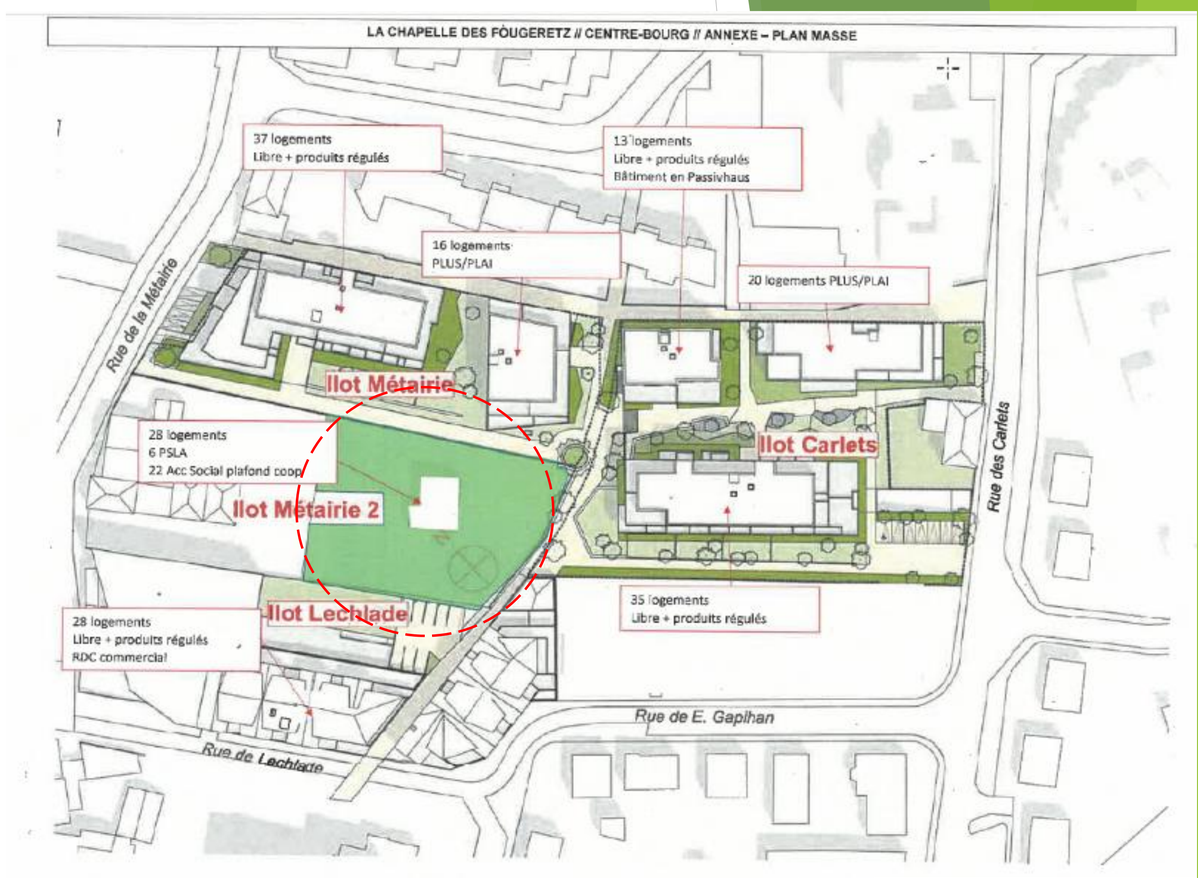
- 30 logements libres et régulés
- 1 cellule de 229 m²
- PC accordé le : 04/05/2022
- Démarrage des travaux: 2ème ou 3ème trimestre 2023
- Livraison : 2ème ou 3ème trimestre 2025
- Origine du foncier : 100 % privé
- Projet urbain partenarial pour 55 792 €



PROJETS IMMOBILIERS EN COURS – CENTRE BOURG

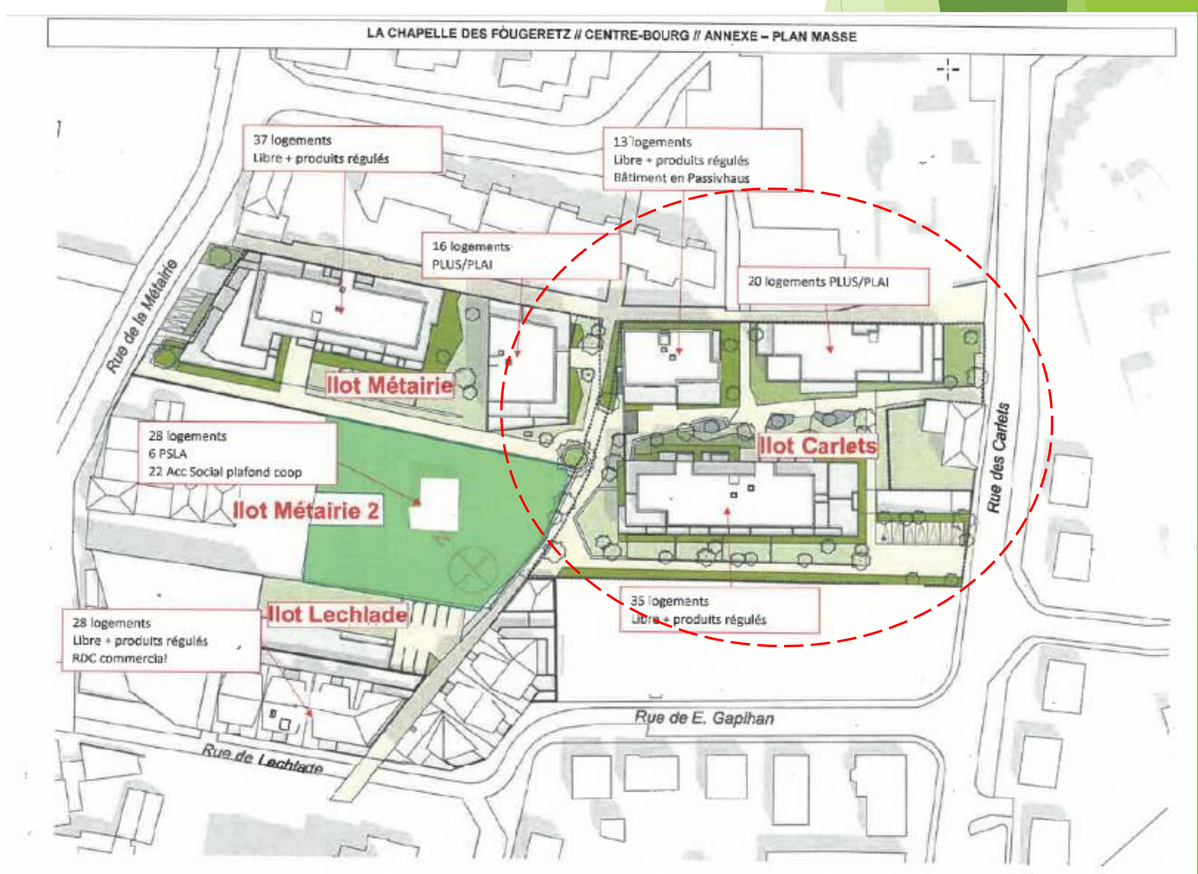
Rue de la Métairie (opération n°2) – Aiguillon :

- 28 logements aidés
- PC accordé le : 20/01/2022
- Démarrage des travaux : octobre 2022
- Livraison : 3 ou 4ème trimestre 2024
- Origine du foncier : 100 % privé
- Projet urbain partenarial pour 51 558 €



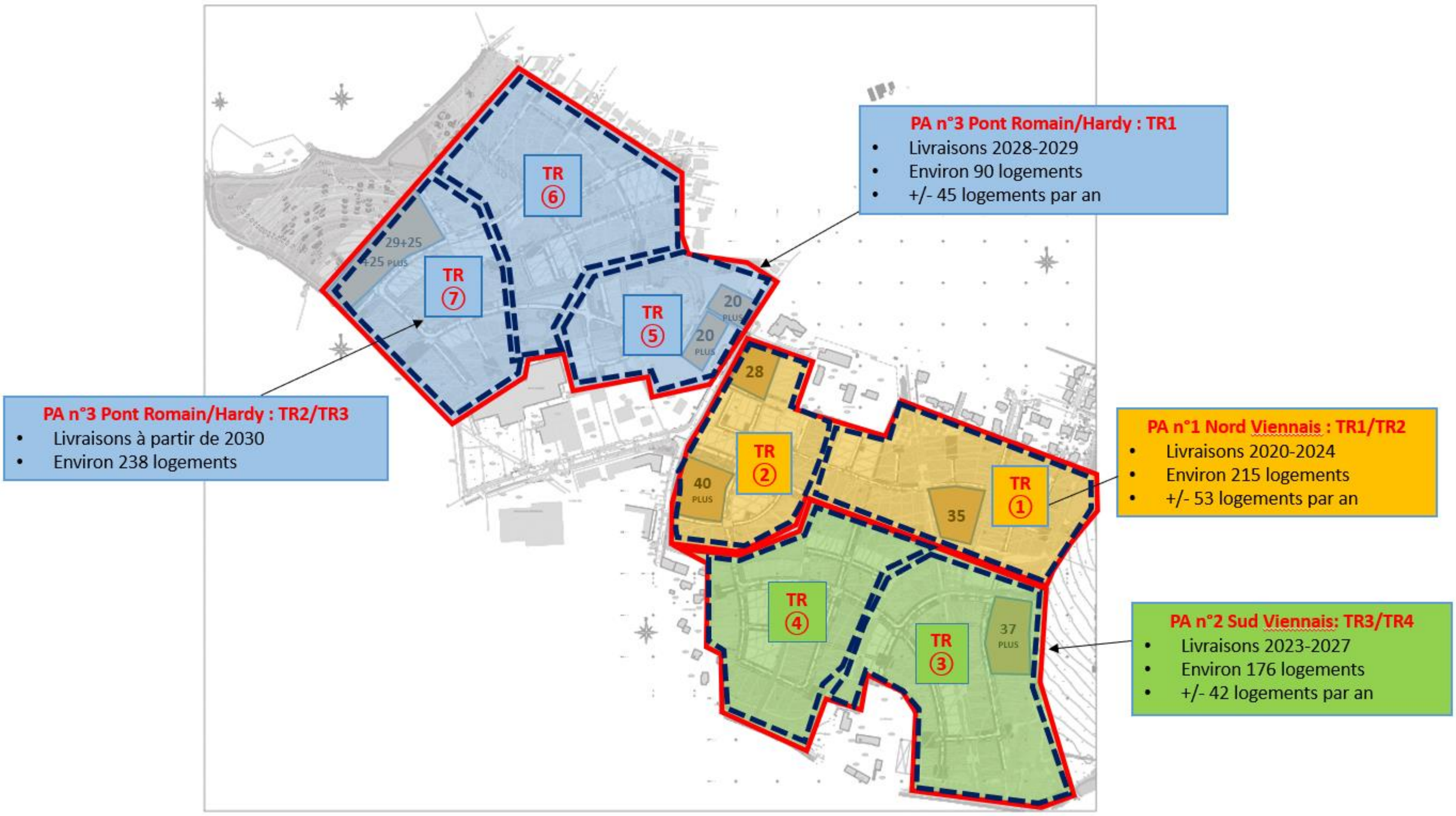
Rue des Carlets – Lamotte & Aiguillon:

- 68 logements dont :
  - 48 produits libres & régulés
  - 20 produits aidés
- PC accordé le : 12/06/2019
- Démarrage des travaux : juin 2021
- Livraison : 2023/2024
- Origine du foncier : 18% communal, 82 % privé
- Projet urbain partenarial pour 192 333€ (Carlets & Métairie n°1)



PROJETS IMMOBILIERS EN COURS – EXTENSION URBAINE

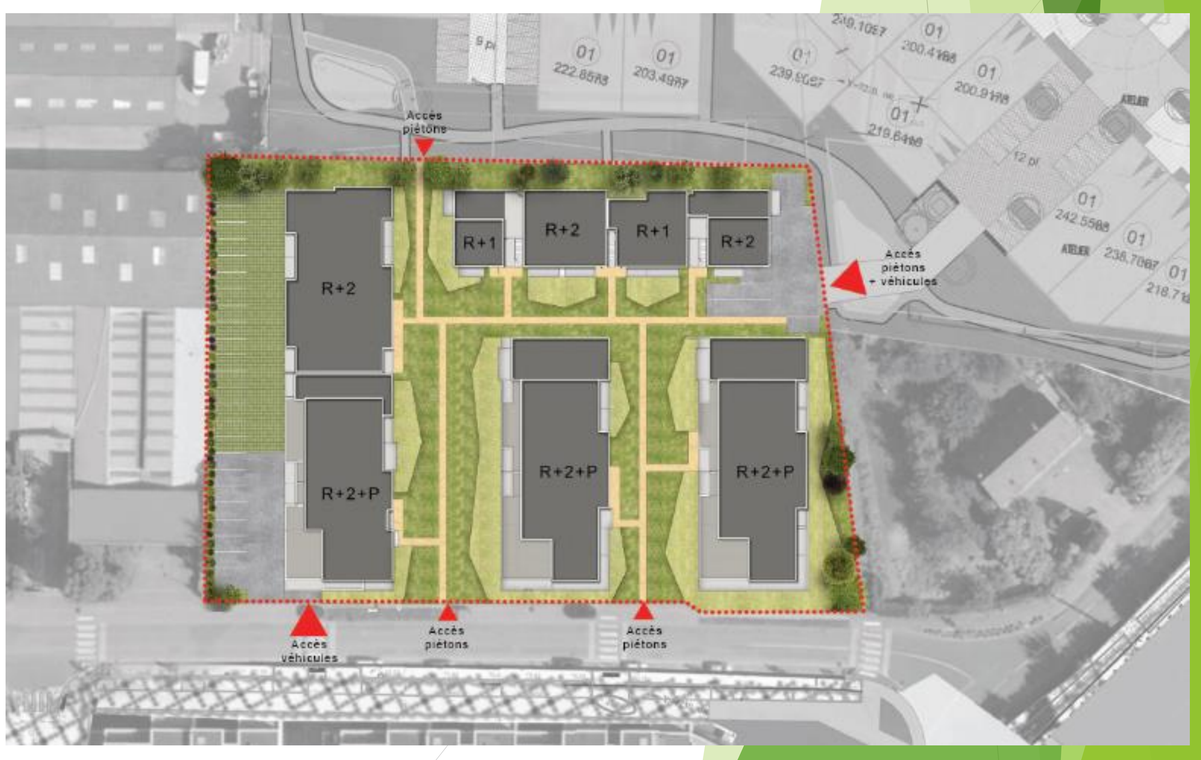
Secteur SUD - SNC SUD CHAPELLE :



- 727 logements répartis en trois permis d'aménager (2019,2021,2023):
  - 329 produits libres dont 67 en collectifs
  - 144 produits régulés
  - 254 produits aidés dont 201 en collectifs
- Foncier en portage Rennes Métropole 60% + privé 40%
- Projet urbain partenarial pour 5 millions d'euros environ

Rue de Pacé – Lamotte :

- 113 logements dont :
  - 54 produits libres
  - 33 produits régulés
  - 26 produits aidés
- Livraison : 1er trimestre 2025
- Origine du foncier : 100 % privé
- Projet urbain partenarial pour 322 00 €



La densité calculée sur les opérations en extension urbaine (Secteur Sud + Lamotte) est de **32 logements/hectare** et tend vers les objectifs du futur PLH.

LE PLH

Définition

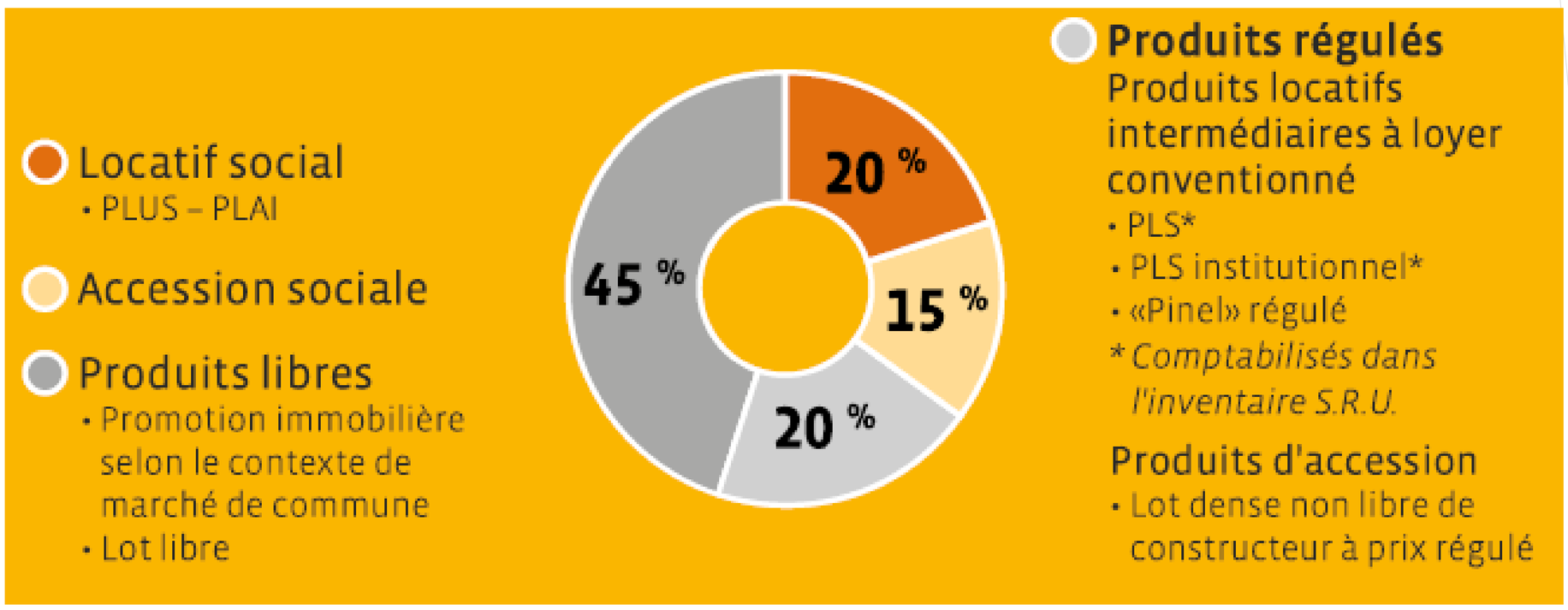
Le programme local de l'habitat (PLH) définit à l'échelle de la métropole puis de chaque commune, le nombre de logements à produire sur une période donnée en contrepartie des aides techniques et financières apportées par La Métropole.

Rappel de l'engagement communal pour la période 2015-2023 :

→ 310 logements à produire sur la commune

→ 304 logements livrés

Chaque opération de plus de 30 logements doit respecter une programmation qui se décline comme suit pour La Chapelle des Fougeretz :



Objectifs quantitatifs fixés pour la période 2023-2028 :

- 5 000 logements / an à produire à l'échelle de la métropole
- En discussion avec la Métropole ; 50 logements/an pour la commune avec une densité future minimale de 34 logements/hectare (25 logements/ha aujourd'hui).

747 logements sont déjà programmés sur la commune ce qui devrait permettre de répondre largement aux objectifs envisagés par le futur PLH métropolitain.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 contraint certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

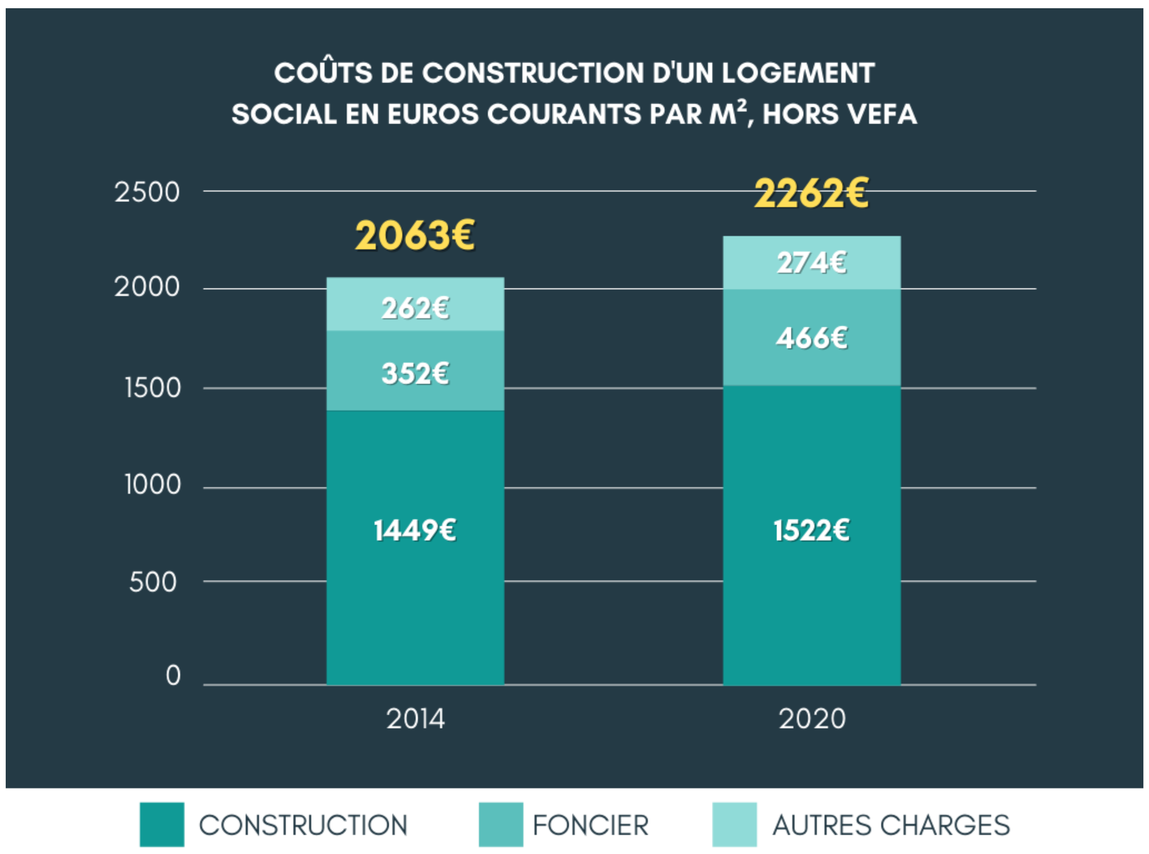
De plus, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de **25 %** de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

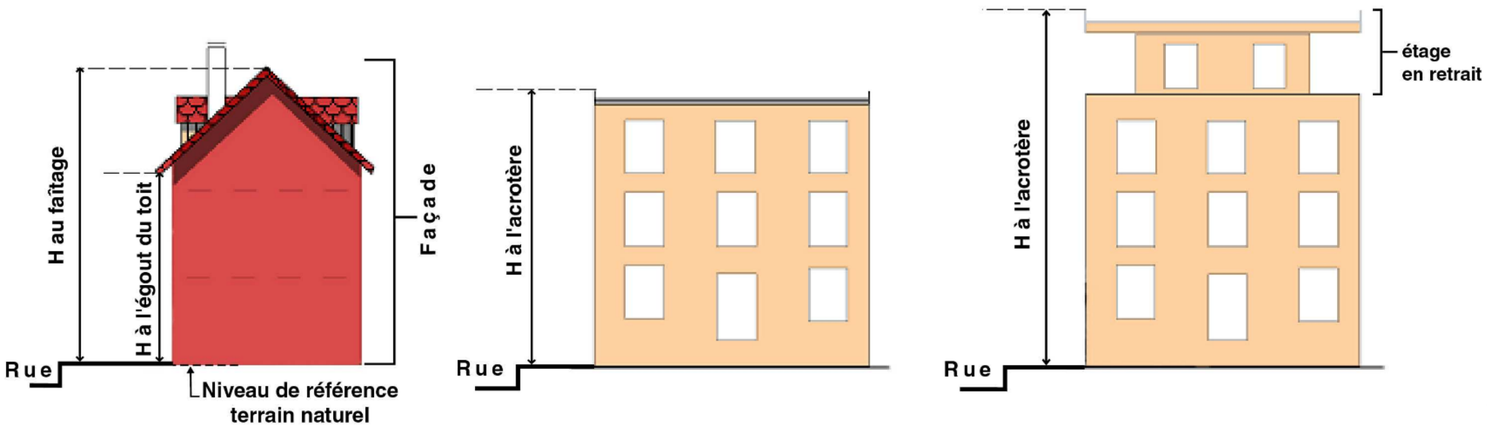
→ En 2021, le taux de la commune était de 19,63%.

PRINCIPALES DIFFÉRENCES ENTRE PROJET PRIVÉ ET PROJET D'INITIATIVE COMMUNALE

	COÛT DU TERRAIN	DENSITÉ DU PROJET	COÛT DE CONSTRUCTION	PLANNING	PRIX DE VENTE
PROJET PRIVÉ	• Achat d'un terrain privé par un promoteur : prix fixé librement, généralement supérieur au prix du marché	• Pour rentabiliser : construction au maximum des possibilités offertes par le PLUi en terme de hauteur et densité (ex. R+2+C) • Pas d'obligation de répondre aux engagements du PLH en matière de logements aidés en-dessous de 30 logements	• Construction minimale RE 2020 • Pas d'obligation de performance supérieure : HQE • Négociation sur la typologie des logements au bon vouloir du promoteur	• Une fois le permis accordé, le planning est fixé par le promoteur qui peut suivre ou non les souhaits de la collectivité pour les opérations inférieures à 30 logements	• Les prix de vente sont fixés librement par le promoteur sur les lots libres et les surfaces commerciales
PROJET PILOTAGE COMMUNE	• Achat du terrain par la commune : prix fixé sur la base d'une estimation des domaines au prix du marché	• Conventionnement PLH soit 55% de logement social, aidé ou régulé • Programme imposé par la commune : services, commerces et/ou logements selon les besoins	• Possibilité d'exiger une qualité de construction supérieure : HQE, BREEAM, bâtiment passif • Possibilité de flécher des logements seniors ou personnes en situation de handicap	• La collectivité peut imposer un phasage en cohérence avec les équipements nécessaires	• Des prix plafonds peuvent être fixés dans le programme pour certains logements ou commerces

Plus le foncier est acheté cher, plus il faudra créer de logements à l'hectare pour rentabiliser l'opération





SECTEURS D'ETUDE

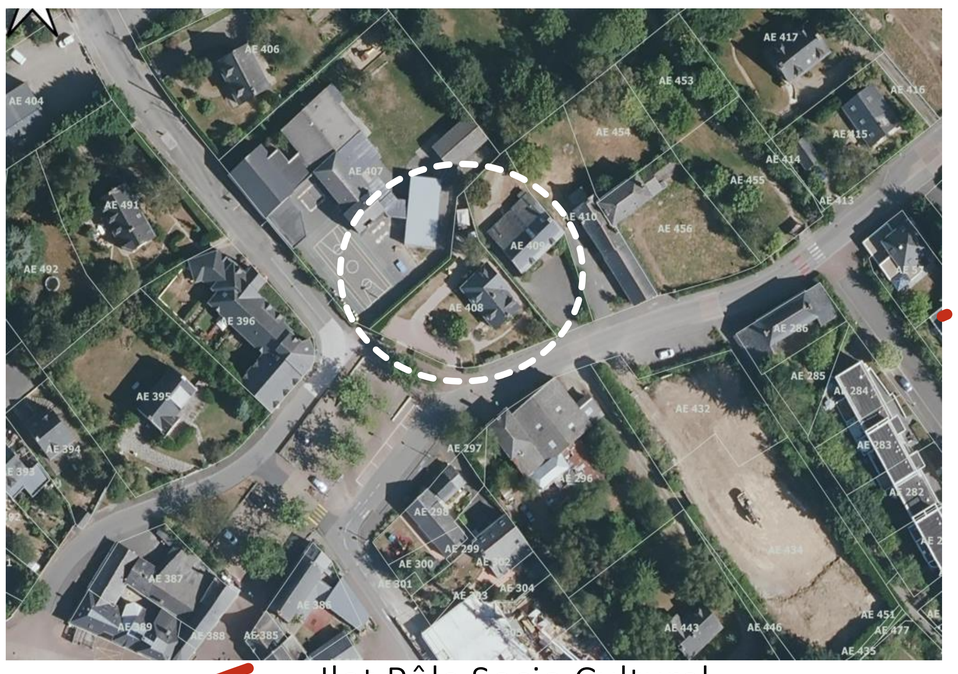
Les élus souhaitent engager les réflexions sur l'aménagement des îlots identifiés à enjeux, afin d'anticiper et cadrer les projets d'initiatives privées qui pourraient émerger.

A moyen terme

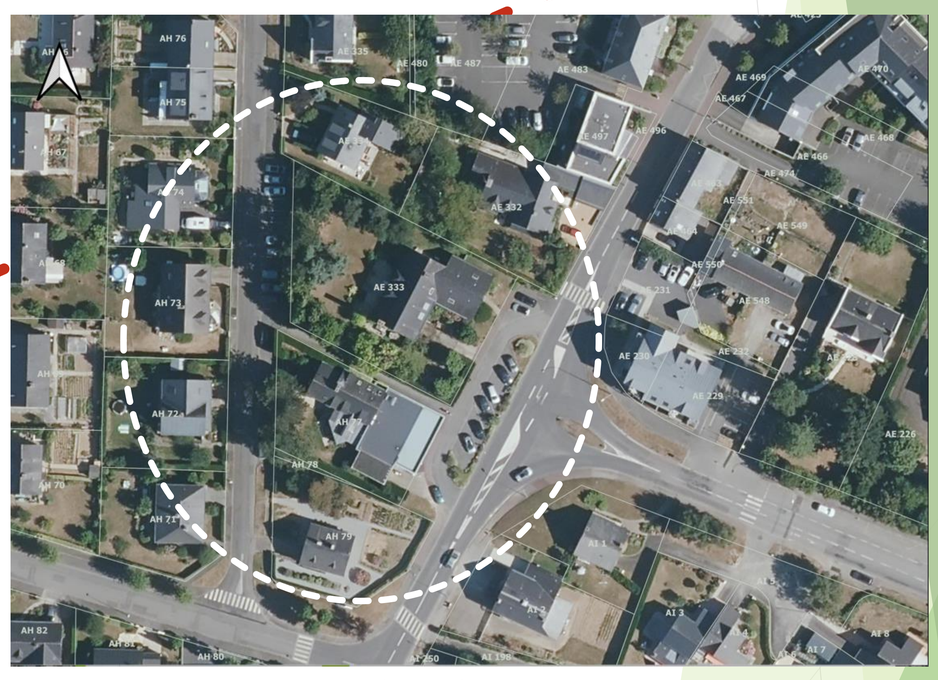
Ilot Mairie / Rue F. Gapihan

Ilot Pinocchio

A long terme : lorsque les propriétaires des fonciers concernés seront vendeurs / lorsque le projet sera défini



Ilot Pôle Socio Culturel



Ilot Pharmacie

Ilot Place Eugène Choux