Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Département d'Ille et Vilaine

Rennes Métropole

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

- **SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL,**
- **SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DÉLIMITES DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES**
- **ET SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA MÉTROPOLE.**

du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025

II- APPRECIATIONS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Commission d'enquête
Camille HANROT-LORE
Jean-Yves KERDREUX
Mathilde COUSSEMACQ
Xavier MONTSERRAT
Jean-Baptiste GAILLIEGUE

Arrêté de Rennes Métropole du 14 novembre 2024
Fait le 5 avril 2025

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - PRESENTATION DU PROJET 4
1.1 - Objet de l'enquête
1.2 - Contexte juridique
1.3 - Présentation du projet

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 34
2.1 - Contenu du dossier
2.2 - Publicité de l'enquête
2.3 - Déroulement de l'enquête

III - AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LA MODICATION N°2 DU PLUI 44

IV - AVIS DES COMMUNES SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUI 61

V - AVIS DES COMMUNES, DE RENNES METROPOLE ET DES ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES 78

VI - CONCLUSION DU RAPPORT

ANNEXES
1- Localisation des avis d'enquête
2- Lettre type envoyée aux propriétaires de monuments historiques concernés par les PDA
3- Lettre type envoyé aux propriétaires des parcelles concernés par la suppression des plans d'alignement de Rennes et de Bruz
4- Lettre demandant une prolongation de la durée de la remise du rapport de la commission d'enquête
5- Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public
6- Procès-verbal de synthèse des observations du public
7- Lettre accompagnant le mémoire en réponse
8 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

DEUXIEME PARTIE

APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC 4

II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLUI 10

1-Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 11

2 - Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) 112

3 - Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU 138

4 - Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture 176

5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique 186

6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole 195

7 - Encadrer le développement des constructions en campagne 267

8 - Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL) 292

9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine 308

10 - Procéder à des ajustements divers 317

III - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES 354

IV- APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA METROPOLE 367

V - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LES PROJETS 372

TROISIEME PARTIE

TABLEAU GENERALE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

I - ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Par arrêté en date du 14 novembre 2024, la présidente de Rennes Métropole a prescrit une enquête publique unique sur :
- la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes
- la suppression de 3 plans d alignements sur 2 communes de la métropole.

L'enquête publique unique s'est déroulée, du mardi 17 décembre 2024 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00, soit une durée de 37 jours.

L'autorité responsable du projet de modification du PLUi et de la suppression des plans d'alignement est la Présidente de Rennes Métropole. L'autorité responsable des projets de PDA est le préfet de Région. En application de l'article R621-93 du code du patrimoine, Rennes Métropole est habilitée à organiser une enquête publique unique portant sur les PDA et sur le PLUi.

Pendant toute la durée mentionnée, le dossier d'enquête a été consultable :
- Sur le site Internet du registre dématérialisé (https://www.registredematerialise.fr/5781), accessible depuis le site Internet de Rennes Métropole (https://nnetropo!e.rennes.fr) ;
- Sur support papier et sur un poste informatique à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique, 4 avenue Henri Fréville, à Rennes, aux jours et heures indiqués ci-dessous ;
- Sur support papier dans l'un des 7 autres lieux indiqués ci-dessous.

Il y a eu 13 permanences :

	Dates		Lieu de permanences en mairie sauf pour Rennes	Visiteurs
mardi 17	décembre	12h à 15h	Rennes Métropole	8
Vendredi 20	décembre	9h à 12h	Thorigné-Fouillard	10
		14h à 17h	Gévezé	2
Jeudi 2	janvier	9h à 12h	Cintré	8
		16h à 19h	Rennes Métropole	14
Jeudi 9	janvier	9h à 12h	Corps-Nuds	22
		15h30 à 18h30	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	28
Mardi 14	janvier	9h15 à 12h15	Romillé	10
		16h à 18h45	Chevaigné	4
Samedi 18	janvier	10h à 12h	Cintré	15
mercredi 22	janvier	9h à 12h	Corps-Nuds	16
		14h à 17h	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	8
		14h à 17h	Rennes Métropole	28

Deux à quatre commissaires enquêteurs ont reçu le public lors de 13 permanences. Il y a eu au total 173 personnes qui sont venues lors des permanences.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

23 338 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé. 63,2% des visiteurs ont téléchargés au moins un document. 48 845 téléchargements de documents du PLUi ont été réalisés.

Les 5 documents les plus téléchargés sont :

Avis d'enquête publique	1 742
PDA Notices Communes Rennes Métropole	1 249
Arrêté d'enquête publique	1 162
M2enqpub Règlement littéral	1 132
Index des plans par commune	880

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions dans tes conditions suivantes :

- Par écrit et par oral, auprès des membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences.
- Par écrit dans le registre numérique, les observations et propositions pouvaient être déposées dans à l'adresse suivante : (https://www.registredematerialise.fr/5781). Ce registre était consultable par le public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête ;
- Par mail, les observations et propositions (enquete-publique-5781@registre-dematerialise.fr). Les observations et propositions du publie étaient annexées au registre numérique, dans les meilleurs délais.
- Par écrit dans les registres papier des 8 lieux d'enquête publique.
- Par voie postale, toute correspondance relative à l'enquête publique pouvait être adressée à Rennes Métropole. Ces correspondances étaient annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole/ siège de l'enquête, dans les meilleurs délais.

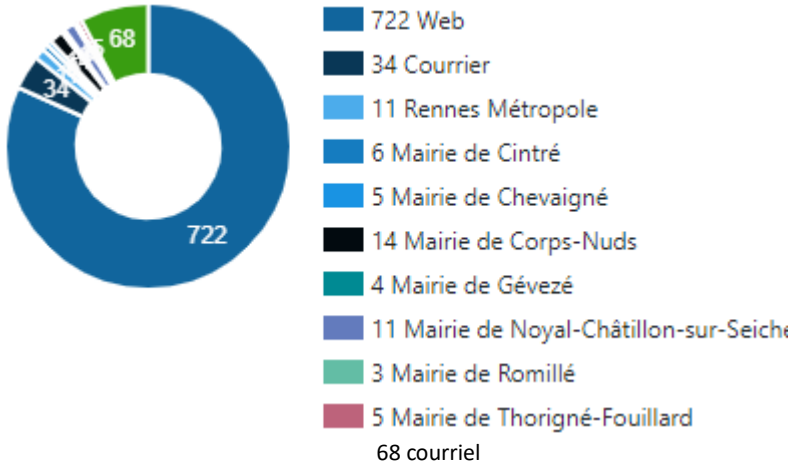
Il y a eu 883 contributions dans le registre dématérialisé, les registres papier et les courriers. 30,8% sont anonymes, soit 272. 28 observations sont des doublons (même observation de la même personne dans le même lieu).

Trois pétitions ont été déposées :

- Dépôt d'une pétition du collectif NANSSA contre la construction d'Aiguillon 171 rue de Vern regroupant plus de 1000 signatures de 2021. Les arguments d'opposition restent tout aussi valables aujourd'hui (courrier12).
- Dépôt d'une pétition du Collectif Habitants de la rue de la Fauvette à Bourgbarré par 16 riverains (contribution n°73 à Noyal-Châtillon-sur- Seiche).
- Dépôt d'une pétition comportant 18 signataires émanant des riverains de l'OAP La Chauvrais (commune de Romillé) et s'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel.

Provenance des observations et courriers	**Nombre d'observations et courriers**
Web	722
Courriel	68
Courrier (Rennes Métropole)	34
Contribution (Rennes Métropole)	11
Mairie de Chevaigné	5
Mairie de Cintré	6
Mairie de Corps-Nuds	14
Mairie de Gévezé	4
Mairie de Noyal-Châtillon-sur Seiche	11
Mairie de Romillé	3
Mairie de Thorigné-Fouillard	5
TOTAL	883

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE



68 courriel

Dans le procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête a nommé :
- les observations faites par web et Email par un w comme w680,
- les observations papier faites dans un lieu de permanence ou par lettre à Rennes Métropole par un c comme c35.

70% des observations sont arrivées la dernière semaine de l'enquête publique.

Les observations ont été faites généralement par des particuliers, mais aussi des entreprises, des associations ou collectifs et des élus.

Des contributions ont été faites par des associations ou collectifs notamment par :
- Collectif NANSSA (Non Au Nouveau Site du Siège d'Aiguillon (w 6, 41, 50, 52 et courrier 12)
- Collectif « Sauvons Les Gérault s » à Mordelles (web 351)
- Collectif de l'ensemble des professionnels de santé de Vezin le Coquet (w 289, 483)
- AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg) (w 57 à 61)
- Association des jardins familiaux (c 19)
- Association de Défense des Habitants de la Rue François Duine à Rennes (w 307)
- Collectif sauvons les Gérault s (w 351)
- Association The Shifters - Groupe Local de Rennes (w 341)
- Association de copropriétaires résidant impasse le clos des Poiriers à Bruz (w 553)
- Association de Défense des Habitants de la Rue François Duine ADHFINE (w 307, 353)
- Association citoyenne « Ensemble pour Bien Vivre » (EBV) à Saint-Armel (w 649, c65)
- Association Eau et Rivières (w 741, w391)
- Association ACTIVE « Association Citoyenne Thoréfoléenne Invitant à Vivre Ensemble » (w 720)
- Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires (w 677)
- Association UMANIMA et UMANIMA formation (c75)
- Association Bien Vivre à Brassens Mouezy (w 285)
- Association Saint Cyr de Rennes (w 187)

D'autres ont été réalisés par des élus :
- Commune de Chavagne
- Commune de Saint-Armel (Délibération PDA)
- Commune de Saint Grégoire (Délibération PDA)
- Commune de Thorigné-Fouillard (w 674, w703)

Certaines contributions sont très développées comme celle de l'association « The Shifters » (51 pages), collectif NANSSA (w 6, 41, 50, 52 et courrier 12), les bailleurs sociaux, coopératives d'habitat et FPI (w673), Eau et Rivières de Bretagne (w741), ….

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Les observations concernent différentes communes :
-205 la ville de Rennes,
-77 plusieurs communes de Rennes Métropole ou Rennes Métropole,
-67 la commune de Saint-Grégoire,
-60 la commune de Vézin-Le-Coquet,
-55 la commune de Pacé,
-51 la commune de Bourbarré,
-40 la commune d'Orgères,
-28 les communes de Betton et de Bruz,
-27 la commune de Noyal-Chatillon sur Seiche
-24 les communes de Chantepie, Corps-Nuds,
-23 la commune de Mordelles,
-20 les communes de Saint-Armel et Cesson-Sévigné
Les autres communes ont moins d'observations ou aucune.

6 courriels ainsi que 4 lettres sont arrivés après le 22 janvier 17h :
- l'une datée du 25/01 avec un cachet de La Poste du 27/01,
- une déposée à Rennes Métropole le 28/01,
- une qui est un complément d'observations faites sur le registre dématérialisé,
- une autre qui est une copie d'une observation sur registre dématérialisé.
Les courriels comme les lettres sont hors délais. Ils ne peuvent pas être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique.

2% des observations sont hors sujet. Les autres concernent principalement la modification n°2 du PLUI :

- 96,82% la modification n°2 du PLUi,
- 1,45% concerne le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes,
- 0,73% concerne la suppression de 3 plans d alignements sur 2 communes de la métropole.

Avant d'aborder chacun des objets de l'enquête publique, nous aborderons le déroulement de l'enquête publique et le dossier.

Déroulement de l'enquête publique et dossier

Observations du public

39 observations concernent ce thème.

Enquête publique

L'enquête publique du 17/12/2024 au 22/01/ 2025 avec la période des fêtes de fin d'année et les 8 lieux de permanences ne permettent pas de toucher le maximum de la population. En l'absence de permanences de l'enquête dans certaines communes (Vezin-Le-Coquet, Pacé), la participation citoyenne semble difficile pour certaines personnes.

L'avis d'enquête publique n'est pas clair avec les 3 sujets d'enquête. Il est demandé dans une observation de procéder à des enquêtes publiques spécifiques sur les projets contestés (w44).
Quand le public pourra-t 'il consulter le PLUi approuvé ?

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Accessibilité et lisibilité du dossier d'enquête

Les supports fournis par Rennes Métropole pour la modification n°2 du PLUi sont perçus comme trop nombreux et trop complexes pour les administrés, avec notamment un règlement littéral de 250 pages qui ajoute des règles. La lisibilité des documents du PLUi est affectée par le nombre trop important d'abréviations dans les documents d'urbanisme. Le nombre de documents renvoyant à d'autres documents est décourageant. Il est demandé de rédiger dans un style compréhensible. Une attente d'information synthétique, claire et simple, est exprimée sur l'objet de l'enquête.
Les documents présentés sont incomplets, les plans thématiques ne présentent pas l'ensemble de la commune. Il manque des plans thématiques « hauteurs » et « coefficient de végétalisation ».

Un anonyme (w653) au sujet de création de la ZAC Cœur de Ville Orson de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et le Collectif NANSSA dénoncent le refus de Rennes Métropole d'intégrer à l'enquête publique les remarques ou les contributions faites comme indiqué dans le bilan de la concertation préalable ou lors du bilan des ateliers de concertation.

Point de vue de Rennes Métropole
Le choix des lieux de permanence prévaut depuis l'élaboration du PLUi.
Dans chacun des 8 secteurs de la métropole, une commune doit accueillir l'enquête publique pour favoriser un accès de proximité pour les usagers. Les lieux proposés sont concernés par un ou plusieurs sujets de la procédure en cours. Pour cette enquête publique unique, les communes sont concernées soit par une ouverture à l'urbanisation (cas de Cintré, Corps-Nuds, Gévezé, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Romillé, Thorigné-Fouillard), soit un ajustement ou la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou soit par la suppression de plans d'alignement (cas de Rennes, où le dossier est mis à disposition au siège de l'enquête, de manière systématique par ailleurs). Seule la commune de Chevaigné n'était pas dans ce cas : la commune de Saint-Sulpice-la Forêt, initialement désignée pour la mise à disposition du dossier d'enquête n'était pas en mesure de recevoir le public dans de bonnes conditions (travaux en cours dans la mairie). Toutefois la proximité géographique de Chevaigné n'a pas semblé être un frein à la consultation du public.

La délibération du conseil métropolitain est envisagée au mieux le 19 juin 2025 avec une opposabilité du dossier fin août/début septembre. À défaut, l'approbation du PLUI se tiendra au conseil du 25 septembre 2025 et l'opposabilité suivra courant octobre.

Au regard des observations faites lors de la modification précédente du PLUi qui soulevaient le nombre important de documents dans le dossier, nous avons décidé, pour la présente procédure, de limiter le nombre de documents à consulter afin de faciliter la compréhension du dossier.

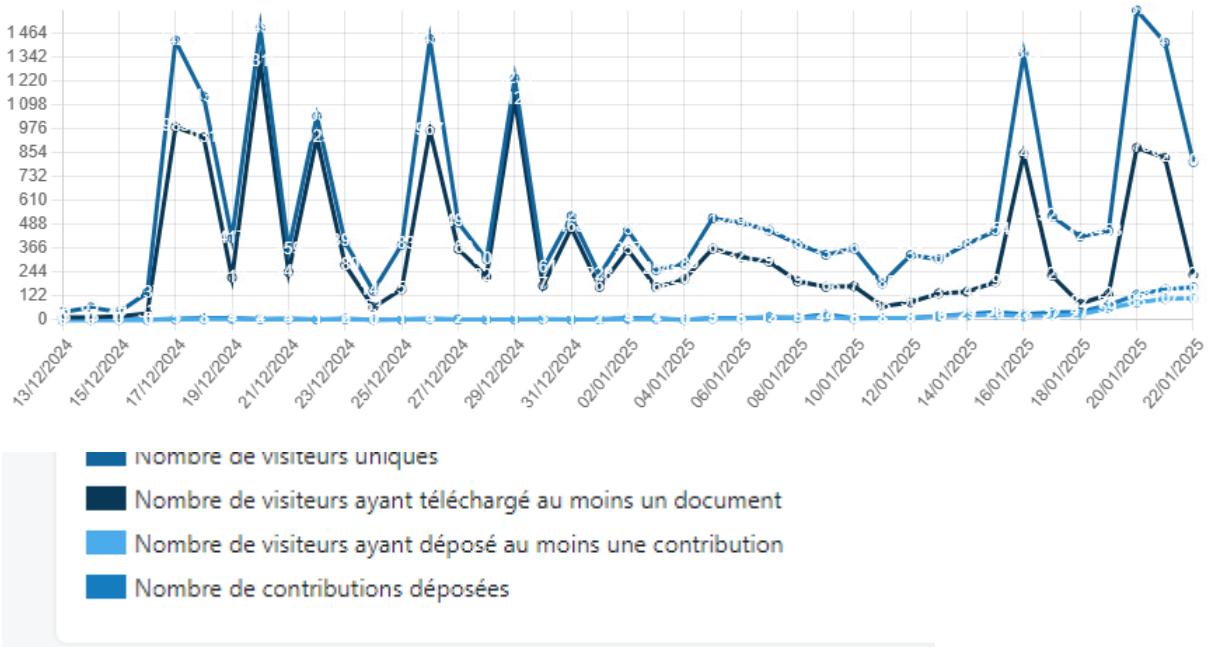
Ainsi, nous avons intégré les extraits des plans modifiés (extraits du plan de zonage, hauteur, coefficient de végétalisation... en fonction des sujets) dans chacun des cahiers communaux pour chaque sujet modifié dans le but de permettre au public de disposer d'une vision globale des documents qui évoluent sans avoir à ouvrir d'autres documents en parallèle. Cependant, lorsque les extraits de plans étaient difficilement lisibles en raison du petit format du cahier communal, ils étaient alors consultables dans leur intégralité en complément de l'extrait. C'était le cas pour tous les plans de zonage et pour quelques plans seulement de hauteur et de coefficient de végétalisation.

Appréciation de la commission d'enquête (Déroulement de l'enquête publique et dossier)

Le graphique ci-dessous indique le nombre de visiteurs et le nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un document dans le registre dématérialisé pendant l'enquête publique. Deux périodes ont eu nettement plus de visites :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- entre le 17 décembre et le 30 décembre, c'est-à-dire le début de l'enquête et la période entre Noël et le 31 décembre 2024 ;
- du 17 au 21 janvier 2025 avant la clôture de l'enquête publique.



La commission d'enquête a demandé que la <u>période d'enquête</u> soit plus longue qu'un mois en raison des fêtes. Ainsi l'enquête publique a duré 37 jours.
D'après le graphique, la période de fêtes a permis au public de consulter le registre dématérialisé et de télécharger des documents.
Par ailleurs, le maître d'ouvrage explique comment ont été choisis les <u>8 lieux de permanences</u> lors de l'enquête (cf. ci-dessus point de vue de Rennes Métropole (RM)).
La procédure requiert que les dossiers d'enquête soient identiques dans tous les lieux d'enquête et dans le registre dématérialisé. Il ne paraitrait par raisonnable que celui-ci soit édité en 43 exemplaires.
Ainsi la commission d'enquête **estime** que les conditions pour consulter le dossier étaient requises.

Par ailleurs, le PLUI de Rennes Métropole concerne 43 communes. Ainsi le <u>dossier d'enquête</u> comporte plusieurs milliers de pages, il requiert 210 plans de zonage, 41 plans de mixité sociale, 41 plans de stationnement, 43 documents dénommés « Orientations d'aménagement et de programmation » soit un par commune, et 43 « rapports de présentation », soit un par commune sans compter les nombreux autres documents, règlement, évaluation environnementale, bilan de concertation préalable du public…
L'ensemble des documents est listé dans le rapport de présentation de la commission d'enquête p35 à 38.
Ainsi tous les plans du PLUI ne sont pas dans le dossier comme les plans concernant le coefficient de végétalisation, les hauteurs. Mais des extraits de plans sont dans les rapports de présentation des communes (cf. point de vue de RM).
Comme indiqué dans plusieurs observations, le dossier est difficile à appréhender par des non-professionnels vu l'étendue du projet et les nombreuses problématiques. C'est pourquoi la commission d'enquête a demandé à Rennes Métropole de réaliser une « note introductive » pour faciliter la compréhension de l'enquête publique unique.

La commission d'enquête **remarque** que les auteurs de l'évaluation environnementale et de l'étude des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques n'étaient pas indiqués sur les pièces du dossier.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLUI

Les observations de la modification n°2 du PLUI concerne 10 thèmes principaux :

Thèmes principaux	Nbre d'obs. traitant du thème	Part en %
Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH)	344	39,09
Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Economique (PLAE)	82	9,32
Ouvertures à l'urbanisation de certaines zones 2AU	35	4,1
Répondre en besoin de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture	34	3,9
Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique	22	2,5
Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole	153	17,39
Encadrer le développement des constructions en campagne	106	12
Améliorer la prise en compte du patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)	38	4,32
Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine	2	0,2
Procéder à des ajustements divers	64	7,28
TOTAL	880	100

Traitement méthodologique des thèmes et des contributions :
Pour chaque thème de la modification n°2 du PLUi, est réalisé :

- une synthèse à partir des contributions du public,
- les avis des personnes publiques associées sur le thème lorsqu' il y en a,
- les avis des communes sur le thème lorsqu'il y en a,
- le point de vue de Rennes Métropole,
- l'appréciation de la commission d'enquête,
- un tableau récapitulant les observations particulières avec le point de vue de Rennes Métropole et l'appréciation de la commission d'enquête quand cela se justifie.

Dans cette partie, la commission ne reprendra pas toutes les questions posées par la commission d'enquête et les réponses de Rennes Métropole qui sont dans le mémoire en réponse de Rennes Métropole (annexe 7 du rapport de présentation). Elle ne reprendra que quelques extraits.
L'intégralité du procès-verbal de synthèse des observations du public est également dans la partie VI du rapport d'enquête.

Par ailleurs, un tableau est dans la 3° partie avec l'ensemble des observations où sont indiqués leurs numéros, le nom des intervenants, la localisation de la demande, les différents thèmes de l'observation et le résumé de celle-ci. Une contribution ou observation concerne en général plusieurs thèmes. Pour ne pas multiplier l'étude de la même observation dans plusieurs thèmes, la commission a parfois privilégié un thème. Ainsi le thème zone humide ne rassemble pas toutes les zones humides, celui-ci est étudié aussi dans le cadre des

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

« STECAL » ou « ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU », ou dans le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE).

2.1-Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

1.1 - Renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation

Observations du public

Voir les points 1 - Renouvellement urbain et densité et 3 - Ouverture à l'urbanisation de certaines Zone AU.

Préfet

Le préfet fait part d'observations sur le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation :

Il est notable que 57% de la construction de logements s'inscrive dans une dynamique de renouvellement urbain, témoignant ainsi d'une approche équilibrée entre développement et préservation du patrimoine naturel et agricole.

Toutefois, les éléments présents dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation sont absents des ajustements du rapport de présentation du PLUI. Ainsi, dans celui-ci, il n'est nullement mentionné la consommation foncière supplémentaire de 82,4 ha dont 56,8 à destination d'habitat, 22,4 à destination d'activité économique et 3,2 à destination d'équipement. Si ces chiffres sont convenablement détaillés dans la délibération et la notice, ils sont absents du rapport de présentation du PLUi qui ne fait pas l'objet d'actualisations suffisantes.

Le préfet demande que le rapport de présentation du PLUi devra inclure les chiffres actualisés de consommation foncière.

Point de vue de Rennes Métropole

Dans la partie "justification" du rapport de présentation des communes faisant l'objet d'ouvertures à l'urbanisation, seule la réponse aux objectifs du PLH est mise en avant pour les secteurs à vocation d'habitat. Il serait intéressant de compléter cette partie afin d'apporter des précisions par rapport au potentiel et aux temporalités en renouvellement urbain (syndicat mixte du Pays de Rennes).

- Quel est le nombre actuel de logements vacants par commune et pour tout Rennes Métropole ?

Le taux de vacance de logements à Rennes Métropole représentait en 2021, 5,6% du parc d'habitat, ce qui est relativement faible par rapport aux statistiques nationales où ce taux s'élève à 8,3%. À l'échelle des communes ce taux peut différer, il est par exemple de 6,7% sur la ville de Rennes, de 3% sur des communes situées en 2ème ou 3ème couronne. La vacance est souvent plus forte lorsque le parc est constitué de logements collectifs.

Pour répondre, en partie, aux besoins en logements des ménages tout en limitant la construction neuve dans un contexte national de réduction de l'artificialisation des sols, la vacance résidentielle permettrait de "récupérer" des logements inutilisés. Mais c'est uniquement la vacance de longue durée (deux ans et au-delà) dite structurelle qu'il est éventuellement possible de mobiliser dans ce cadre. Bien qu'il s'agisse de logements en "dureté" immobilière, ils constituent néanmoins un gisement potentiel. Les logements vacants sur une courte durée (moins de 2 ans, vacance dite "conjoncturelle"), ne peuvent quant à eux être mobilisés car il s'agit de logements le plus souvent en travaux (vacance technique liée à de la rénovation) ou entre deux baux.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Un travail de recensement du potentiel de logements structurellement vacants a été réalisé par l'ADIL 35 à l'échelle de la métropole en 2020. Ce sont environ 3200 logements vacants de longue durée qui ont détectés : 2 800 détenus par des propriétaires privés (personnes physiques et personnes morales dont SCI et copropriétés) soit 1,4 % du parc privé de logements métropolitain ; 70% sont des appartements construits avant 1974 et souvent de petites tailles (T1 ou T2).

La démarche de recyclage immobilier, objectif du PLH, comprend la requalification de ce parc considérant que toutes les situations de valorisation de logement existant sont à exploiter (cf. fiche action n° 8 du PLH 2023-2028).

- Quel est le potentiel de logements des zones 1 AU actuelles qui restent disponibles à la construction par commune et pour tout Rennes Métropole ?

La délibération de justification des ouvertures à l'urbanisation votée le 20 juin 2024 présente des éléments à ce sujet. Elle y détaille notamment les surfaces en ha non consommés dans les zones U et 1 AU ainsi que les démarches et études en cours pour intensifier ces espaces. Pour autant, il n'y a pas de calcul de potentiel de logements effectué à ce stade :

D'une part car les projets en cours dans ces secteurs sont dans des phasages divers. D'autres part car le territoire se projette collectivement dans le cadre d'une stratégie d'ensemble, avec des objectifs établis par le PLH qui reste l'outil de pilotage et de suivi de la politique de l'habitat. Enfin, car l'enjeu principal dans les années à venir va se concentrer sur l'intensification urbaine des espaces déjà urbanisés (57% de la production de nouveaux logements en intensification contre 46% dans le PLUi approuvé en 2019). À ce titre, des démarches et outils sont déjà mis en place afin d'anticiper cette mobilisation sur le temps long : pour cela, le PLUi permet la mise en œuvre des objectifs du PLH.

Ainsi, cette délibération objective les espaces non consommés en U et 1AU tout en précisant "qu'une application automatique prenant en compte ces secteurs non consommés en zones U et 1AU comme secteurs potentiels pour réaliser des projets de construction serait erronée", explications à l'appui.

Par ailleurs, elle détaille l'enjeu et les démarches visant à identifier et mobiliser les gisements d'intensification urbaine, tout en rappelant qu'ils ne peuvent "pas tous être mobilisés en l'état ou ne sont pas suffisants pour répondre à la demande de logement et de foncier économique. En effet, au regard des contraintes futures de mise en œuvre du ZAN (nature en ville, etc.), des objectifs qui s'imposent au PLUi et des contraintes opérationnelles, certains d'entre eux resteront non bâtis et d'autres évolueront par une optimisation foncière à plus long terme". Enfin, la délibération rappelle l'enjeu de se projeter sur le long terme, la stratégie de trajectoire ZAN de la métropole devant s'écrire pour février 2028, à ce stade il s'agit de la rendre possible : "Si une partie de ces espaces est donc théoriquement mobilisable dans le cadre d'une intensification urbaine et d'une logique de sobriété foncière, ils ne peuvent pas, à ce stade, s'inscrire dans la vision à 2031 et nécessiteront des études et approches plus précises dans le cadre de la future trajectoire ZAN à établir d'ici février 2028".

- Quel est le potentiel dans les zones U, dans les zones 1AU créés précédemment en U ?

En complément des éléments développés ci-dessus, Rennes Métropole a mené en 2024 une étude d'identification des gisements fonciers de surélévation. Cette étude a porté sur l'ensemble de son territoire et plus précisément sur le bâti présent en zones U et 1AU du PLUi. Elle a visé à identifier les capacités de surélévation des bâtiments existants données par les règles du PLUi (capacités règlementaires) et fait ressortir un potentiel important. Au regard du contexte économique, financier et immobilier actuel, un pourcentage de 1% de ce potentiel règlementaire pourrait effectivement voir le jour à moyen et long terme, soit 200 000 m²

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

sur l'ensemble de Rennes Métropole, dont 100 000 m² sur le cœur de Métropole. La modification n°2 du PLUi intègre des dispositions facilitant la mise en œuvre des projets de surélévation en assouplissant par exemple les normes de stationnement pour ce type de configuration.

- Quel est le potentiel de logements des zones 2AU se transformant en 1AU dans la M2 par commune et pour tout Rennes Métropole ?

Voir réponse ci-dessus sur les zones 1AU.

Les nouvelles zones 1AU devront respecter les nouvelles densités du PLH, elles-mêmes plus importantes que celles du SCoT en vigueur, ce qui illustre le volontarisme du territoire en termes de sobriété foncière. Ces secteurs vont faire l'objet d'études d'aménagement et de programmation pour déterminer les emprises réelles d'aménagement. L'ensemble de ces zones ne sera pas entièrement construit au regard des enjeux environnementaux, contraintes réglementaires, partis pris d'aménagement, intégration paysagère... Un calcul théorique multipliant ces surfaces à la nouvelle densité serait donc erroné : dans tous les cas, ces nouvelles opérations seront compatibles avec le PLH et respecteront la définition du calcul de la densité du cahier d'application du SCoT.

- Selon Eau et Rivières pour les communes du cœur de métropole le renouvellement urbain est de 30% et pour les pôles de proximité de 10%. Ce taux est inférieur au taux de renouvellement de ces dernières années (web 741). Comment améliorer la sobriété foncière dans ces communes ?

Les chiffres indiqués sont en effet ceux inscrits dans le PLUi depuis son approbation en 2019. Comme bien précisé dans le rapport de présentation, il s'agit d'objectifs planchers : il est bien démontré pourquoi ces 10% seront dépassés dans les pôles de proximités.

Le PLUi est un document stratégique collectif, avec une vision d'ensemble. Il doit permettre la réalisation des projets communaux dans le cadre du projet métropolitain. À ce titre, il ne vient pas détailler les objectifs d'intensification urbaine pour chaque commune mais s'attelle à rendre possible la mobilisation des gisements pour respecter ces objectifs collectifs.

Depuis l'approbation du PLUi, le nouveau PLH a augmenté ces objectifs de part d'intensification urbaine : d''ici 2028, il est en effet prévu de produire 57% des logements en intensification urbaine. Le PLUi reste compatible, avec 46% de production de logement à produire en intensification dans le temps de son projet, qui court pour mémoire de 2020 à 2035 : les temporalités sont donc différentes entre le PLH et le PLUi. Ceci-dit, un éventuel ajustement des objectifs planchers du PLUi pourrait être envisagé, notamment dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi qui traitera de la trajectoire ZAN.

- Le PLH prévoit de produire 5000 lgts/ an dont 10% en recyclage immobilier. Qu'est-ce que le recyclage immobilier ? Comment ce % a-t-il été choisi ?

Le "recyclage immobilier" tel que le définit la fiche action N°8 du PLH 2023-2028, englobe plusieurs situations, notamment :

. la surélévation d'un programme immobilier existant, le changement de destination d'immeubles, ayant une autre fonction que celle de l'habitat (bureaux, commerces…),

. la remise sur le marché des logements vacants, le remembrement typologique, par exemple en créant plusieurs logements de plus petite typologie en partant d'un seul logement de plus grande typologie (intensification des usages),

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

. la rénovation visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif ou ne soit capté par la location touristique,

. le remembrement parcellaire : la division d'une grande parcelle permettant de créer de nouveaux logements sur un terrain qui n'accueillait jusqu'alors qu'une maison ou un immeuble.

Le calcul des situations de recyclage immobilier de 2015 à 2022 représentait un ordre de 4 % annuel. Il est passé à environ 7% en moyenne ces deux dernières années. En raison d'un renforcement progressif des productions immobilières en renouvellement urbain, l'objectif global a été fixé à 10% des 5000 lgts par an, sans être décliné à l'échelle communale, mis à part les 4 communes cœur de métropole hors Rennes auxquelles l'ambition s'adresse essentiellement et qui par ailleurs ont globalement connu un déficit de production de logements au cours du PLH précédent.

Appréciation de la commission d'enquête (1.1- Renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation)

La commission d'enquête **considère** que la stratégie adoptée par Rennes métropole inscrit le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation dans un équilibre critique entre croissance et sobriété foncière. Cette orientation fait apparaitre les avantages et les limites suivantes :

- Le renouvellement urbain, un levier de développement : face à la pression immobilière, Rennes Métropole a intensifié la production de logements par le biais du renouvellement urbain. Cet objectif se traduit par une part croissante de nouveaux logements produits en densification, passant de 46% dans le PLUi approuvé en 2019 à un objectif de 57% d'ici 2028, selon le PLH 2023-2028. La commission d'enquête **approuve** cette orientation qui vise à limiter l'artificialisation des sols, en réponse aux enjeux environnementaux et à la réglementation Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Toutefois, l'analyse du parc immobilier existant met en lumière un potentiel significatif de recyclage immobilier, à savoir : surélévation des bâtiments existant, changement de destination d'immeuble, remise sur le marché des logements vacants, rénovations visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif. Environ 3200 logements vacants de longue durée ont été identifiés sur le territoire, majoritairement situés dans des bâtiments anciens et de petites tailles. Par ailleurs, l'étude menée par Rennes Métropole en 2024 sur les gisements fonciers de surélévation confirme l'existence d'un potentiel important estimé à 200 000 m² exploitables, dont 100 000 m² dans le cœur de métropole. La commission d'enquête **constate** le développement de nouveaux logements en évitant de consommer de nouvelles ressources foncières en mobilisant le potentiel disponible par le recyclage immobilier et la verticalisation des logements.

- Une optimisation nécessaire de l'ouverture à l'urbanisation : La commission d'enquête prend acte que la consommation foncière a été de 89 ha /an entre 2011 et 2021 et que celle-ci a diminué pour atteindre environ 50ha/an de 2021 à 2023. Malgré la priorité donnée au renouvellement urbain, des ouvertures à l'urbanisation sont nécessaires pour répondre aux besoins de logement et de développement économique. La commission d'enquête **considère** que les zones 1AU encore disponibles doivent faire l'objet d'une analyse détaillée et d'une planification rigoureuse, pour optimiser leur utilisation, sans pour autant aboutir à une urbanisation systématique. La commission d'enquête **estime** que cette stratégie permettrait d'intensifier l'urbanisation, sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

- Des objectifs de production de logements ambitieux : le PLH, révisé en 2023, fixe un objectif de production de 5000 logements par an, avec une part de 10% issue du recyclage immobilier. Cette orientation prioritaire permet d'assurer une croissance urbaine, tout en respectant les principes de sobriété foncière. La commission d'enquête **considère** que l'optimisation de l'utilisation des zones U et 1AU existantes, couplée à un ajustement progressif des objectifs du PLUi, permet une planification adaptative pour répondre aux enjeux du développement urbain.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- Une trajectoire ZAN à consolider : la commission d'enquête **souligne** l'importance de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, dont la définition doit être finalisée d'ici février 2028. Cette perspective de long terme impose une vigilance particulière quant à la consommation foncière. La commission d'enquête **estime** néanmoins que les ouvertures à l'urbanisation intégrées à la modification N°2 du PLUi prennent en compte les dispositions de la Loi climat et résilience visant à limiter la consommation d'espace. Toutefois le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation devront s'inscrire dans les perspectives démographiques à échéance 2040 et des efforts devront être engagés pour concilier les besoins en logements et les contraintes environnementales.

En conclusion, la commission d'enquête **n'émet pas d'objection à** la stratégie de renouvellement urbain et d'ouverture à l'urbanisation de Rennes Métropole qui repose sur une dynamique de densification et de réutilisation du foncier existant. La commission **considère** que la modification N°2 du PLUI s'inscrit dans les orientations du PLH pour atteindre les objectifs du recyclage immobilier et assurer une transition harmonieuse vers une urbanisation plus sobre. La commission d'enquête **souligne** la nécessité de mise en œuvre d'une trajectoire ZAN ambitieuse et la consolidation des outils de participation citoyenne pour garantir une croissance urbaine maitrisée et soutenable, adaptée aux enjeux du territoire.

1.2 - Renforcer les outils de la mixité sociale

Observations du public

En matière de mixité sociale, la modification du PLUi prévoit d'étendre et d'ajuster les outils réglementaires relatifs au secteur d'équilibre social de l'habitat. Les contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique mentionnent les orientations principales :

Une demande de réexamen de la règle de mixité sociale

Une révision progressive des obligations de mixité sociale est proposée. L'idée est d'introduire des seuils évolutifs en fonction de la taille des projets immobiliers (par exemple à partir de 15, 30, puis 50 logements…). Cela traduirait une volonté de mieux adapter la règle aux réalités des projets de construction à différentes échelles, tout en veillant à une intégration progressive de cette obligation.

Une clarification juridique des règles de mixité sociale

Une demande est formulée pour que le règlement de mixité sociale soit conforme à la jurisprudence du Conseil d'État (Arrêt CE N°383079 du 24 février 2016). Cette jurisprudence, relative au respect des règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire, précise que les lotissements en tant qu'opérations d'aménagement, doivent être soumis aux règles de mixité sociale. Actuellement, le règlement de Rennes Métropole ne cible que les projets de construction nouvelle de logements. Une clarification est nécessaire pour étendre ces règles aux opérations d'aménagement, telles que les lotissements.

Une diversification de l'offre de logements et une garantie de mixité de l'habitat individuel et collectif

L'Association ACTIVE, « Association Citoyenne Thorefoléenne Invitant à Vivre Ensemble à Thorigny-Fouillard », insiste sur la nécessité de diversifier l'offre de logements (sociaux, intermédiaires et privés) et garantir une mixité équilibrée entre habitat individuel et collectif, traduisant ainsi la préoccupation de répondre aux besoins des habitants, tout en favorisant une intégration sociale harmonieuse. Cette observation met en lumière un besoin de renforcement et de clarification des règles relatives à la mixité sociale dans les projets d'aménagement et de construction. Elle traduit une volonté d'adapter les réglementations pour qu'elles soient à la fois, plus inclusives, plus progressives et en adéquation avec les réalités locales, tout en s'alignant sur les exigences juridiques.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Une demande spécifique relative à un projet de renouvellement urbain mixte sur la commune de Cesson Sévigné

Un projet immobilier, portant sur la propriété située au 2 avenue des Peupliers à Cesson Sevigné, est en cours d'étude, en concertation avec la mairie de CESSON SEVIGNE, depuis fin 2022. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain mixte permettant la création d'hébergement pour les étudiants et jeunes actifs et de surfaces à vocation tertiaire. Au vu de la situation du site par rapport à la Vilaine et afin de limiter l'impact d'un sous-sol, une partie des stationnements pourront venir à rez-de-chaussée des bâtiments. Demande de modifier l'OAP « Site de l'ancienne téléphonie centrale » sur le paragraphe stationnement comme suit : Stationnement : Afin d'affirmer le caractère urbain du site, les besoins en stationnement devront être assurés en sous-sol ou à rez-de-chaussée des bâtiments et ne pas impacter le traitement paysager en surface. - Modifier le plan graphique de hauteur et passer la hauteur de R+4+A/C à R+5+A+C pour permettre d'intégrer du stationnement à rez-de-chaussée.

Commune de St Grégoire : La commune de St Grégoire émet un avis favorable à la modification du PLUi, néanmoins sur le volet habitat, elle formule les remarques suivantes : « La commune déplore que le PLUi impose des secteurs de mixité sociale en zone UG privant les opérations immobilières dans ces zones d'aides à la surcharge foncière, fragilisant de manière significative les opérations de renouvellement urbain ».

Point de vue de Rennes Métropole

- *Quel est l'indicateur de mixité sociale, intégrant la dimension générationnelle, utilisé en référence aux objectifs fixés dans la modification n°2 du PLU ?*
L'indicateur de mixité sociale repose sur la part de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales. Cette donnée est actualisée chaque année à l'échelle de toute la métropole et au niveau de chacune des communes. Issu de l'article 55 la loi SRU de décembre 2000, l'objectif est fixé actuellement à 20% pour les communes de plus de 3500 habitants, soit 30 communes sur la métropole. Pour autant les 13 autres communes participent à cet effort de production par solidarité métropolitaine.

Le taux actuel sur l'ensemble des communes de la métropole rennaise dépasse les 20% mais comprend des disparités communales. En fonction de la situation des communes et de la strate urbaine, l'objectif du PLH diffère, oscillant de 15% à 30% pour les nouveaux programmes immobiliers, de manière à tendre progressivement vers l'objectif SRU à l'échelle de chaque commune et ainsi se mettre en conformité avec la Loi. L'évolution de la disposition dans le cadre de la M2 du PLUI doit ainsi permettre aux communes d'atteindre cet objectif.

À noter que la tension offre-demande de logements sociaux sur la métropole devrait faire évoluer le taux minimum exigé par la loi SRU à 25% à partir du 1er janvier 2026.

Mais cette notion de mixité sociale ne couvre pas la question générationnelle. L'objectif de production de logements pour les ainés fait l'objet d'une autre orientation et d'actions spécifiques.

- *La commune de Cesson Sévigné demande de ne pas inscrire de secteurs de mixité sociale dans les zones UG et de limiter ces périmètres aux sites situés sur l'îlot C1 et le campus de Central Supélec et de modifier le plan graphique en conséquence. Qu'en pensez-vous ?*
Comme pour la commune de Saint-Grégoire à propos des secteurs de mixité sociale en zone UG, il s'agit d'une disposition de cœur de Métropole destinée à offrir de conditions d'hébergement pour tous et pas seulement de développer des résidences privées. Le nombre d'étudiants, de jeunes actifs de moins de 30 ans ou de séniors qui sont sous les plafonds de ressources du logement social et qui peinent à se loger dans le parc privé est en effet en forte augmentation. En outre la disposition réglementaire intègre des possibilités de réaliser aussi des logements locatifs intermédiaires pas uniquement sociaux pour ouvrir le spectre des possibilités.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Concernant l'autre disposition relative à la mixité sociale en zones urbaines mixtes, Rennes Métropole est favorable à ne l'appliquer que sur l'îlot C1 de la ZAC Atalante Viasilva et le Campus de Central Supélec.

- La commune de Saint Grégoire déplore que le PLUi impose des secteurs de mixité sociale en zone UG privant les opérations immobilières dans ces zones, d'aides à la surcharge foncière fragilisant de manière significative les opérations de renouvellement urbain.

Les secteurs de mixité sociale en zone UG (dédiée aux équipements) visent à développer une offre diversifiée des typologies dans les hébergements. Cette disposition s'applique sur les communes "cœur de métropole" les plus sujettes à accueillir ces projets. Selon leur ampleur et leur nature, des aides de Rennes Métropole peuvent être octroyées dès lorsqu'ils participent à l'accueil de population mixte.
En outre, l'aide à la surcharge foncière est apportée généralement dans le cadre de programmes aidés réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement. Les projets immobiliers réalisés en secteur diffus et devant intégrer des logements aidés du fait des règles de mixité sociale, en zone UG ou autre, sont quant à eux généralement montés via un mécanisme de VEFA (vente en bloc des logements aidés du promoteur privé au bailleur social). Le prix de vente en VEFA est alors administré par le PLH et intègre des aides de la part de Rennes Métropole.

Appréciation de la commission d'enquête (1.2 - renforcer les outils de la mixite sociale)

La mixité sociale de l'habitat constitue un objectif de la modification N°2 du PLUi qui vise à favoriser la création de logements accessibles à toutes les catégories sociales, en promouvant une urbanisation équilibrée et un habitat diversifié. L'usage des secteurs de mixité sociale, jusqu'alors à la discrétion des communes, s'impose désormais à la ville de Rennes et aux communes soumises à la Loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, imposant un pourcentage minimal de logements sociaux.

S'agissant de la proposition d'instauration de seuils évolutifs de mixité sociale en fonction de la taille des projets immobiliers, la commission note l'intérêt de cette proposition permettant de favoriser une meilleure acceptabilité locale par une répartition plus équilibrée du logement social.

Concernant le respect des règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire, la commission d'enquête **recommande** que le règlement de mixité sociale vise explicitement les « lotissements », en tant qu'opération d'aménagement en application de la jurisprudence du Conseil d'État (Arrêt CE N°383079 du 24 février 2016).

Concernant les secteurs de mixité sociale en zone UG sur la commune de Saint Grégoire et de Cesson Sévigné, la commission d'enquête **considère** que le renouvellement urbain mixte a vocation à offrir une typologie d'hébergement diversifiée, notamment pour les étudiants, les jeunes actifs de moins de 30 ans ou les séniors et pas seulement à développer une offre de résidentiel privé.

La commission d'enquête prend acte des objectifs de Rennes Métropole de renforcer les outils d'équilibre social de l'habitat en augmentant le pourcentage de logements aidés, des secteurs de mixité sociale en zones urbaines mixtes et des secteurs de mixité sociale en zone UG en cœur de Métropole pour tout projet de logements. La commission d'enquête constate néanmoins que la notion de mixité sociale ne couvre pas la dimension générationnelle et **recommande** d'associer les notions de mixité sociale et de mixité générationnelle.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

1.3 - Augmenter les niveaux de densité

Observations du public

La modification du PLUi de Rennes Métropole prévoit de renforcer la densification urbaine en fonction d'objectifs différenciés, selon les communes et les projets. Au regard de ces orientations, les 317 observations du public font apparaître trois tendances lourdes : une contestation de la densification urbaine, une demande de préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie, une attente d'un processus de programmation urbaine plus participatif.

1 - Contestation de la densification urbaine

- Au niveau de la ville de Rennes : L'analyse des contributions exprime une opposition forte des habitants à la stratégie de densification, de verticalisation et d'extension urbaine. La densification est qualifiée de « trop rapide », « massive et déraisonnée » et « en contradiction avec la volonté de préserver le cadre de vie, les espaces verts, la biodiversité, la neutralité carbone et le Zéro Artificialisation Nette des sols ». A cela s'ajoute la contestation sur la modification des hauteurs des nouvelles constructions et les conséquences de la densification (w761, w338, w272, w89, w44). Cette opposition notoire s'exprime sur certains lieux qui polarisent l'attention :

. « La Motte Baril » à Rennes : Modification des hauteurs de 6 à 9 étages des nouveaux immeubles (w768, w765, w668, w565, w660, w408, w369, w362, w361, w321, w315, w214, w163, w162), sur le secteur Brassens Mouezy : surélévation des bâtiments autour du stade Jean Coquelet (w752, w742, w646 , w294, w285)

. Quartier de la Pommeraie, 171 rue de Vern à Rennes, concerné par le projet d'immeuble de grande hauteur « d'Aiguillon Construction ». Cette opposition est soutenue par le Collectif « Non Au Nouveau Site du Siège Aiguillon » (NANSSA) (w783, w759, w685, w625, w602, w586, w567, w564, w370, w347, w346, w304, w301, w291, w286, w277, w263, w217, w212, w199, w76, w68, w63, w56, w52, w50, w12, w6).

. Quartier de Maurepas à Rennes : Classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le Groupe Orange, sur un terrain Avenue Patton-Bd Armorique (w766, w679, w665, w576, w314, w228, w43).

. OAP « Atalante Bopierre » : Construction de grands immeubles (w519).

D'autres sites de la ville de Rennes sont également concernés (cf. tableau ci-après).

S'agissant des projets immobiliers de la ville de Rennes cités ci-dessus, les contributeurs expriment en majorité les positions suivantes :

- Une densification excessive et problématique : Si la densification est acceptée dans une certaine mesure, la « sur-densification » est clairement rejetée : constructions trop hautes (jusqu'à 12 étages), impact visuel négatif, nuisances sonores, saturation des infrastructures ; Risques pour la qualité de vie par manque de services publics (écoles, médecins), problèmes de circulation et de stationnement, dégradation du cadre de vie et à cela s'ajoute la perte de valeur immobilière pour les propriétaires.

. Un urbanisme dicté par les promoteurs générant : Le sentiment que les objectifs de construction de Rennes Métropole sont imposés sans ajustement aux réalités locales ; Une évolution des quartiers perçue comme forcée, sans respect des engagements pris (ex. : « La Motte Baril » constructions limitées à R+6) ; Les habitants dénoncent une influence excessive des promoteurs immobiliers sur les choix urbanistiques.

. Le respect des demandes des habitants concernant : La révision des projets pour limiter la hauteur des bâtiments (maximum R+4 ou R+6) ; Une meilleure prise en compte des infrastructures existantes pour éviter l'engorgement des transports et des services publics ; Le respect des engagements municipaux et l'arrêt de la concertation « de façade ». La préservation des espaces verts et l'intégration de véritables principes d'urbanisme durable.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

S'agissant du projet « d'Aiguillon Construction », Rue de Vern à Rennes, le Collectif NANSSA, « Non Au Nouveau Site du Siège Aiguillon » a déposé une pétition visant à préciser plusieurs points :

. Contexte du projet : La pétition de plus de 1000 personnes, initiée en 2021, conteste un projet d'urbanisme avec des édifices atteignant R+12, inadaptés aux hauteurs du quartier de la Poterie. La réunion publique du 30 janvier 2024 a présenté un programme allant de R+3 à R+12. La concertation de février-mars 2024 a maintenu ces mêmes hauteurs. La pétition reste valide et cohérente avec les annonces d'Aiguillon.

. Problèmes soulevés : Le plan de détail D-2-3-1.238-36 mentionne des hauteurs (R+5, R+7, R+9) qui ne reflètent pas la concertation. Le règlement littéral permettrait des sur-hauteurs pouvant atteindre 12 niveaux avec RDC. La concertation menée par SCOPIC, agence de communication et de concertation, prônait une harmonisation des constructions, plafonnées à R+4, alors que le projet actuel ne respecte pas cette orientation.

. Demandes du collectif NANSSA : Suppression du plan 238-36 et retour au zonage R+4 en vigueur dans le quartier de la Poterie.

. Demande du groupe Shifter Rennes : Pour permettre la réversibilité des RDC et des niveaux de stationnement en étage, leur hauteur doivent être au mini de 3 m : Il est utile que la réversibilité soit un critère alternatif d'obtention du bonus de constructibilité, octroyé aux bâtiments « exemplaires ». Par ailleurs, il ne s'agit pas d'imposer un mode constructif, mais de proposer un bonus de constructibilité associé à une réversibilité réelle, impliquant dans les faits une structure poteaux/poutres.

En résumé, ces témoignages traduisent un rejet de la stratégie d'urbanisation, perçue comme une densification excessive et une priorisation des intérêts des promoteurs, plutôt qu'une prise en compte des besoins des habitants.

- Au niveau des communes péri-urbaines : L'opposition à la densification urbaine s'exprime également dans les communes péri-urbaines limitrophes de Rennes. A l'issue de l'enquête publique, les communes les plus impactées sont les suivantes :

. Commune de Betton : Projet immobilier sur les parcelles situées entre la rue du Parc et le cinéma (w518, w211, w210).

. Commune de Bourgbarré : Projet d'aménagement de « l'Ilot sud bourg », projet de collectifs prévus entre la rue Joseph Panaget et Frédéric Lanne. Demande de protection paysagère (w118).

. Commune de Corps-Nuds : Evolution du site de l'ancienne cantine. Refus d'une augmentation excessive d'habitations pour préserver l'environnement et la qualité de vie des habitants (w121, w754).

. Commune de Laillé : Projets d'immeubles avoisinant des lotissements de maisons individuelles (w628, w525, w360, w322).

. Commune de Montgermont : Projet de barre d'immeuble, parallèle à une autre barre d'immeuble, prévu rue Pierre Texier, en plein centre-ville (w75).

. Commune de Noyal-Chatillon-sur-Seiche : Projet ZAC « Cœur de Ville », aménagement urbain « déshumanisant le centre-ville et déconnecté des attentes des habitants »…« Il y a déjà suffisamment de nouveaux logements… Les services ne suivent plus » (w776, w771, w727, w636, w634, w650).

. Commune de Vézin-le-Coquet : OAP Haute Rivière, parcelles entourant le Parc de Boaré et générant une forte densification. Action soutenue par AVDMB, « l'Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg ». (w566, w411, w379, w290, w186, w86, w85, w77, w65).

Outre les problèmes d'urbanisme et de densification, il convient d'attirer l'attention sur la situation particulière de la commune de Vezin-le-Coquet qui inquiète fortement la population, en raison de l'absence

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

de services et de commerces essentiels pour une commune de 6 441 habitants (population au 1er janvier 2025). L'absence de centre médical, de boulangerie, de traiteur, de boucherie, le manque de restaurants… transforme la commune en « ville dortoir ». Les habitants de Vezin-le-Coquet dénoncent « une bétonisation excessive », « une absence de concertation réelle » et « une mauvaise gestion des infrastructures qui ne suit pas l'évolution de la population ». Ils demandent des études d'impact plus approfondies, une meilleure prise en compte de leurs besoins et un urbanisme plus équilibré.

2 - Demande de préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie

En réaction à la stratégie de densification urbaine, émerge une demande forte de préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie.

Cette attente environnementale concerne les espaces verts et les plantations d'arbres. Elle s'illustre notamment par les demandes récurrentes de préservation de « l'Allée verte Brassens » à Rennes, hors du périmètre de cette modification du PLUi. Cette attente se traduit également dans les contributions analysées par une demande de respect de la Loi Climat et résilience du 22 août 2021, fixant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon de 2050.

En matière de qualité de vie, l'attente exprimée par les habitants de quelques quartiers en densification, souffre de l'encombrement des infrastructures existantes : circulation de plus en plus dense, difficultés de stationnement et accès aux services publics (écoles…), insuffisance de transport collectif. Liées à la densification sont également évoqués les problèmes d'incivilités, d'insécurité grandissante et de dégradation de la sécurité dans la sphère publique, marqués notamment par des problématiques de trafic de drogue et de narcotrafic dans certains quartiers.

La concentration excessive de logements sur un espace restreint contribue à accroitre le sentiment d'augmentation des risques pour la sécurité et de pression sur les infrastructures existantes (accès, stationnement, services publics).

3 - Attente d'un processus de programmation urbaine plus participatif

Plus globalement les contributions analysées dans le cadre de cette enquête publique expriment un contexte de déficit ressenti de communication, d'expression citoyenne et de lisibilité des documents du PLUi. La demande émergente est celle de remettre les habitants au cœur du processus de programmation urbaine (w44, w57).

Les témoignages formulés sur les projets immobiliers à Rennes dénoncent un manque de transparence et une concertation jugée biaisée pour les projets immobiliers, notamment s'agissant du projet de « La Motte Baril » et du projet « Aiguillon Construction », Rue de Vern à Rennes.

L'Association AVDMB, « Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg » à Vézin-le-Coquet souligne les difficultés liées aux modalités de concertation et de consultation (w57, w60, w86).

Les observations les plus fréquentes concernent une concertation perçue comme faisant illusion : Les habitants expriment une défiance envers les processus de consultation, estimant que les décisions sont « déjà prises en amont sans concertation réelle » ; Les concertations sont perçues comme « artificielles et manipulées » ; Un manque d'information et de communication : horaires inadaptés, faible médiatisation des enquêtes publiques et outils numériques peu accessibles ; La frustration des citoyens, qui ont l'impression que leur « avis n'est pas pris en compte ».

S'agissant de l'attente d'un processus plus participatif, l'Association « Eau & Rivières Bretagne » a déposé une contribution (w741) demandant que des « commissions d'inventaires soient mises en place et ouvertes à la fois, aux riverains, aux élus et aux associations de protection de l'environnement » pour établir l'inventaire des zones humides et les inventaires bocages. L'urbanisme est attendu comme un outil contribuant à faire société. Un requérant propose que Rennes Métropole procède à des enquêtes publiques spécifiques sur les projets contestés (w44).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

D'une façon générale, les observations formulées dans le cadre de cette enquête soulignent l'expression d'un déficit de transparence et d'un manque ressenti de concertation, ainsi qu'une demande de respect du cadre urbain existant.

Préfet

La mise en compatibilité avec le nouveau programme local de l'habitat et globalement bien assuré… L'Etat est favorable à ces évolutions qui s'inscrivent dans une stratégie de sobriété foncière.

Le programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole repose, pour la mise en œuvre opérationnelle d'une grande partie des actions, sur une contractualisation avec les communes couplée à des conventions d'application des projets. Ce principe, utilisé pour sa souplesse et son adaptabilité aux contextes des communes est relayée par le PLUI. Certains éléments se situent de ce fait en dehors du prisme de l'analyse de l'État (territorialisation de la production de logement aidé, objectifs et périmètres de production du logement adapté au vieillissement etc…). Au titre de l'urbanisme, la compatibilité du PLUI avec le PLH est globalement bien respectée.

L'exposé des évolutions envisagées sur le territoire métropolitain fait état de l'augmentation des niveaux de densités pour mise en compatibilité avec le PLH. Le seuil minimal de densité de la commune de Rennes n'est pas distingué de celui des communes Cœur de métropole alors qu'il est de 100 logements par hectare en extension et de 100 logements en renouvellement urbain dans la fiche actions 2 du PLH (67 logements par hectare en extension et 100 logements par hectare en renouvellement urbain pour les communes Cœur de métropole hors de Rennes). Ce point devrait être explicité

Recommandations : Clarifiez les objectifs en matière d'augmentation des densités entre les communes du cœur de la métropole et le reste de la métropole.

Point de vue de Rennes Métropole

Dans le cadre de la modification N°2 du PLUi, comment les habitants ont été associés à la mise en œuvre de la politique de densification urbaine ? Face aux niveaux de densité ciblés, le risque de sur-densification et ses conséquences sociales a-t-il été évalué ?

L'association des habitants à la stratégie et à la mise en œuvre de la densification repose d'une part, sur Rennes Métropole au titre de ses compétences en termes d'élaboration du Programme Local de l'Habitat ou du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et d'autre part sur les communes qui sont décisionnaires quant à la définition de leur projet communal et des modalités de mise en œuvre au travers des opération d'aménagement ou d'initiative privée.

- L'association des habitants à l'élaboration des politiques métropolitaines.

En réponse aux objectifs du ZAN, le PLH 2023-2028 a renforcé les niveaux de densité des nouveaux projets d'urbanisme en extension urbaine comme en renouvellement urbain. Différentes modalités d'échanges et de concertation ont eu lieu à l'occasion de son élaboration en expliquant les enjeux et intérêts de la densification progressive des tissus existants ou nouveaux :

La densification s'opère dans des secteurs déjà bien desservis par les transports en commun ou permettant le prolongement de lignes existantes, privilégiant également le développement de la ville des proximités et le développement des modes actifs, ce qui participe d'une baisse des besoins en équipement automobile, Elle favorise le maintien ou le développement des équipements publics ou des commerces, Elle facilite la faisabilité économique des opérations, permettant également le renforcement de la mixité sociale, Elle permet de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et de s'inscrire dans la perspective de la Loi Climat et Résilience d'août 2021. Durant l'élaboration du PLH, un cycle de rencontres publiques s'est déroulé dans le but de mettre en débat et controverses et d'explorer dans le détail les modes d'habiter, des mixités et de la densité. Ce cycle d'écoute a permis de rassembler environ 500 habitants issus d'horizons très divers : jeunes étudiants, jeunes actifs, habitants issus de classes sociales différentes, habitants de Rennes ou à proximité immédiate, habitants éloignés de la ville centre et travaillant à Rennes, agriculteurs… Un roman a été édité et diffusé pour porter la parole de ces habitants. D'autres modalités comme des interviews, des ateliers et forums ont permis d'exposer les objectifs du PLH. En outre, une enquête réalisée auprès de 3000 ménages a montré que les habitants étaient prêts à des compromis résidentiels : le choix de vivre dans un secteur dense est bien accepté lorsqu'il permet de bénéficier d'une bonne desserte par les transports collectifs, une proximité des commerces et services, et à condition que le logement soit de qualité, ce qui implique notamment la présence d'espaces extérieurs privatifs type balcon (ce qui est devenu obligatoire depuis la modification n°1 du PLUi pour les immeubles supérieurs à R+2). Il ne s'agit pas de faire de la densité en soi mais bien d'offrir des conditions de vie qualitative pour tous, sans exclusion de certaines franges de population, avec une diversité de produits-logements, impliquant des programmations plus mixtes et denses.

La modification du PLUI est l'occasion d'accompagner les orientations du PLH notamment en les rappelant dans l'OAP métropolitaine "développement urbain" et dans les OAP communales et les nouvelles OAP de quartier. La phase de concertation préalable et les réunions publiques ont permis d'apporter des réponses aux questionnements des habitants entre autres sur ce sujet de la densification, et de sensibiliser la population aux enjeux liés au ZAN dans le cadre d'ateliers participatifs ; le bilan de la concertation sur la modification du PLUi synthétise les apports de ces actions.

Cette concertation avait été menée également dans la cadre de la modification n°1 du PLUi approuvée en décembre 2022. À titre d'exemple, elle avait conduit à abaisser les hauteurs autorisées sur différents secteurs, notamment le quartier Alphonse Guérin ou l'avenue Monseigneur Mouezy à Rennes.

- L'association des habitants à l'élaboration et la mise en œuvre des projets communaux.

L'urbanisme se développe à plusieurs échelles, métropolitaine et communales, et au travers de différents modes, depuis les documents de planification jusqu'aux opérations d'aménagement et au permis de construire.

Les ZAC, qui sont de compétence communale (à l'exception de quelques ZAC relevant de la compétence métropolitaine, principalement pour l'aménagement économique) font l'objet systématiquement de réunions publiques et d'ateliers de concertation, expliquant ainsi les enjeux de programmations d'équipements et de construction plus denses.

En secteur diffus, les programmes de plus de 15 logements font l'objet d'une convention d'application tripartite (promoteur, commune et Rennes Métropole) au titre du PLH. C'est un temps pendant lequel le projet est discuté, parfois concerté avec les habitants et possiblement soumis à adaptation. Plusieurs communes de la métropole ont mis en place en complément des démarches et outils de concertation pour encadrer ces projets d'initiative privée.

Sur la Ville de Rennes, les projets d'initiative privée représentent aussi une part importante de la production de logements. Ces projets de renouvellement urbain, souvent objet de densification, sont encadrés par les dispositions réglementaires du PLUi notamment par des règles d'implantation, de hauteurs et de végétalisation adaptées à la morphologie souhaitée du secteur. Mais au-delà de l'encadrement par les règles d'urbanisme, la Ville de Rennes s'est engagée à travers la mise en place de la Charte Construction et

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Citoyenneté, à renforcer la place du citoyen dans le processus de construction de la ville et favoriser les bonnes pratiques de la part des acteurs de la construction à partir de tout projet de plus de 10 logements.

Une réflexion est menée pour étendre de manière systématique cette coproduction de l'espace habité à l'échelle de toutes les communes.

La question des conséquences sociales de la densification est complexe à appréhender. Elle recouvre des notions très diverses, allant jusqu'à établir un lien entre densification et insécurité dans certaines observations relevées par la commission d'enquête.

Il convient de rappeler que les études menées sur différents territoires, en France comme à l'étranger, n'ont pas à ce stade permis de conclure clairement sur l'existence de ce lien. Elles mettent surtout en avant un lien entre insécurité et concentration de population présentant de grandes fragilités socio-économiques quelle que soit la forme urbaine. Ainsi, sur Rennes Métropole, le centre historique de Rennes correspond au niveau de densité le plus important ; néanmoins, il ne présente pas d'indicateurs d'insécurité particulièrement élevés.

Rennes Métropole et les communes entendent justement lutter contre ce risque en s'appuyant la densification pour améliorer la mixité sociale ; ainsi, l'objectif est d'apporter des logements libres dans les secteurs marqués par une forte présence du logement social, et inversement, de construire des logements sociaux dans les quartiers moins bien pourvus. La densification doit par ailleurs être comprise non pas uniquement comme une nécessité liée aux exigences du ZAN, mais aussi comme un choix permettant de concrétiser le "vivre ensemble", qui s'accompagne d'aménagement d'espaces de rencontre, de lieux de convivialité, et intègre bien la qualité du cadre de vie à travers la préservation et le développement notamment des espaces verts.

Enfin, la densification favorise un développement cohérent et rationnel, au plus près des équipements existants, de l'offre de services, des transports en commun...

- Le plan de détail de la rue de Vern à Rennes n° D-2-3-1.238-36 mentionne des hauteurs de R+5, R+7 et R+9. Est-il possible de réaliser en plus des sur-hauteurs (ex : 2 SH+ Attique (A), comble(C) ou étage partiel (P)) qui ne sont pas indiqué sur les plans de détails ?

Le plan de détail est un outil spécifique qui mentionne des emprises constructibles avec des hauteurs maximales à respecter. Ils sont identifiables par un indice (d) sur les plans de zonage et thématiques (par exemple UC1(d)). De même les plans thématiques des hauteurs mentionnent par un indice (d) la présence d'un plan de détail auquel il faut se reporter pour avoir connaissance des hauteurs qui s'y appliquent. Les plans de détails de la ville de Rennes se substituent aux règles de zonage et aux plans des hauteurs. Tout projet doit ainsi être conforme aux règles graphiques mentionnées sur ces plans.

Cet outil permet d'adapter les règles au contexte urbain des sites et à leurs enjeux. Il diffère des zones UB1 et UD1 situées majoritairement le long des axes de renouvellement urbain des villes. Ces axes peuvent ponctuellement intégrer des plans de détails qui sont mentionnés sous un autre zonage UC1(d) ou UA1(d).

Par ailleurs, le PLUi défini le ou les derniers niveaux d'une construction sous la notion de "sommet". Le sommet peut être constituée d'attique, comble ou étage partiel (A/C/P). Les niveaux en sur hauteur (Sh) constituent pour leur part des niveaux d'étages courants. Les plans thématiques de hauteurs et les plans de détail, indiquent toujours si un sommet est possible et sous quelle forme (A/C/P). De même si des sur hauteur (Sh) sont admises, elles sont expressément mentionnées sur le pan des hauteurs ou sur le plan de détail. En l'absence de mention "A/C/P" et/ou "Sh" sur les plans, cela signifie que ce type de niveaux n'est pas autorisé.

Sur le plan de détail de la rue de Vern, les hauteurs maximales autorisées sont à R+9 sur la partie nord-ouest du site. Aucun sommet n'est indiqué à réaliser. Le projet peut cependant prévoir des derniers niveaux

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

spécifiques de type attique, comble ou un épannelage varié dans la limite et le gabarit d'une hauteur maximale définie à R+9. Aucune sur-hauteur n'est possible.

Appréciation de la commission d'enquête (1.3 - Augmenter les niveaux de densité)

La commission d'enquête a analysé la stratégie de densification urbaine mise en œuvre par Rennes Métropole en cohérence avec les orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 et la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette stratégie suscite des débats parmi les acteurs du territoire.

D'une part, la stratégie de Rennes Métropole génère l'opposition et l'inquiétude des habitants et des collectifs citoyens sur différents points :

- Une densification jugée excessive et trop rapide : De nombreuses contributions issues de l'enquête expriment une crainte face à une densification massive, particulièrement dans certains quartiers de Rennes (La Motte Baril, La Pommeraie…) et dans les communes limitrophes (Betton, Bourgbarré, Corps-Nuds, Montgermont, Noyal-Châtillon-sur-Seiche...).
- Des impacts sur la qualité de vie : L'augmentation de la densité peut entraîner une dégradation du cadre de vie, avec une circulation plus dense, des difficultés de stationnement et une augmentation des nuisances sonores.
- Une insuffisance d'espaces verts et de biodiversité : Les habitants demandent davantage de préservation et de création d'espaces verts pour compenser l'artificialisation et garantir un cadre de vie agréable.
- Une concertation jugée insuffisante : Beaucoup d'habitants expriment le besoin d'une approche plus participative et transparente dans la planification urbaine, avec des enquêtes publiques spécifiques sur les projets les plus contestés.

D'autre part, la stratégie de Rennes Métropole vise à répondre à des enjeux urbains majeurs :

- Face à une demande croissante et urgente de logements, des constructions plus nombreuses et variées visent à garantir une offre accessible et favoriser la mixité sociale.
- Une augmentation des densités minimales exigibles de 25 à 30 ou 35 logements à l'hectare en extension urbaine dans les communes pôles de proximité, de 41 logements à l'hectare dans les communes « pôles » et de 67 logements à l'hectare dans les communes « cœur de métropole ». En renouvellement urbain, les seuils sont désormais fixés de 30 à 100 logements à l'hectare selon la strate des communes et jusqu'à 100 logements à l'hectare le long des axes trambus.
- La préservation des terres naturelles et agricoles : l'augmentation de la densité permet de limiter l'expansion urbaine et de protéger les espaces non bâtis.
- L'optimisation des infrastructures et des transports : une densification ciblée le long des axes de transport en commun, favorise une mobilité plus durable et réduit la dépendance à la voiture.
- Le développement des espaces verts publics (875 ha, 17% du territoire rennais) et de la biodiversité qui contribue à la qualité de vie des habitants.
- Une meilleure vitalité économique et sociale : une densité accrue favorise le maintien des commerces de proximité et des services publics.

En conséquence, la commission d'enquête **considère** que le projet s'efforce de concilier les objectifs de densification et les attentes des habitants au travers :
- De la recherche d'un équilibre entre hauteur et cadre de vie**,**
- D'une mixité fonctionnelle et sociale,
- De l'intégration d'espaces verts,
- De la prise en compte particulière des enjeux patrimoniaux (Prison Jacques-Cartier, Domaine Saint Cyr à Rennes…) et des projets d'intérêt général (Hôpital Femme-Mère-Enfant du CHU de Rennes, logements sociaux du Square Quentin à Rennes…).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Néanmoins un renforcement de la participation et de la concertation citoyenne est souhaitable par la mise en place de dispositifs plus inclusifs d'implication des habitants pour les associer à la décision et adapter les niveaux de densité aux spécificités locales et aux capacités d'accueil des infrastructures.

En conclusion, afin de répondre aux enjeux environnementaux et urbains liés à la croissance démographique et la durabilité, la commission d'enquête **ne s'oppose pas** à l'augmentation des niveaux de densité prévue dans la modification N°2 du PLUi de Rennes Métropole et considère que la mise en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat 2023-2028 est bien assurée. Toutefois, la commission **suggère** que cette orientation stratégique soit accompagnée d'une meilleure concertation avec les riverains. La commission d'enquête **estime** qu'un compromis entre densification maitrisée et bien-être urbain est souhaitable pour assurer le développement harmonieux de la métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
662	Web	Anonyme	**Acigné**	Des collectifs rue Barbedet à R+4 n'est pas dans l'esprit de la commune. des collectifs à R+2 seraient un bon compromis.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car l'augmentation de la hauteur maximale autorisée d'un niveau par rapport à la règle actuelle reste mesurée et participera à l'atteinte des objectifs d'intensification urbaine et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par ailleurs l'OAP "Allée des Genêts" impose aux futures constructions de présenter des épannelages variés et de ménager des transitions de hauteurs avec les constructions voisines. Le contexte environnant devra donc être pris en compte par le futur projet de construction. Enfin, il convient de noter que les dernières opérations de renouvellement urbain réalisées ou programmées (ZAC Judith d'Acigné) s'inscrivent désormais dans des gabarits allant jusqu'au R+4.	La hauteur maximale sur ce secteur est portée de de R+3 à R+4. Cette augmentation mesurée correspond à la nécessité de densifier globalement le tissu urbain dans un objectif de réduction de consommation des sols. La commission d'enquête ne voit pas d'objection à cette évolution à condition d'effectuer un travail de transition avec les maisons situées avenue Barbedet.
76	Courrier	Mme Bessière Johanna	**Betton** **Changement de statut de la parcelle AI133 et AI134 soit le 35 et 37 rue du Parc à Betton de UE3 à UD2a**	Actuellement la rue du Parc est une boucle quasiment fermée, à la circulation peu fréquente. Beaucoup d'enfants et de vélos circulent ainsi en sécurité. C'est un accès régulier de l'école des Omblais au cinéma Le Triskel. Les parcelles concernées se trouvent dans un virage relativement dangereux. La création de deux habitats collectifs dans ce virage provoquerait une augmentation de population soudaine serait un facteur néfaste pour la biodiversité. Habitante de la rue du Parc au numéro 32, elle a le plaisir régulier d'observer une énorme biodiversité dans les jardins	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande, dans la mesure où le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
518	Web	Eric Bourgeois		La modification du PLUI concernant les parcelles entre la rue du parc et le cinéma (zonage UD2a / UE3) est une contradiction totale avec la volonté de "faire du développement durable et du respect de l'environnement une priorité" Le projet immobilier sous-entendu avec cette modification implique la destruction d'une zone végétalisée, la destruction d'un habitat correctement isolé (cf DPE), la production d'une nouvelle structure de béton, empiétant sur un espace boisé apprécié des promeneurs bettonnais.	requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant. Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif. En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court terme sur ce site.	
492	Web	Epoux Defaÿsse		Observations de l'avocate de M. et Mme Defaÿsse, propriétaires d'une maison d'habitation au 30 rue du Parc à Betton, (cadastrée AI n° 157), située dans le lotissement du « Placis Carrel » et bénéficiant d'un environnement privilégié. Les observations sont relatives aux parcelles des 35 et 37 rue du Parc à Betton (cadastrées AI n° 133 et 134), en raison de l'inadaptation du projet de densification urbaine pour une opération de logement collectif, de l'accroissement de trafic routier, de la réduction des espaces verts et de l'atteinte à la qualité et au cadre de vie.		
384	Web	Anonyme		Ne comprend pas la volonté de prendre une partie de la rue du Parc à Betton alors que les maisons concernées sont dans un lotissement. Considère qu'il y a un vice de forme au sujet de cette rue car les maisons en question ne sont pas désignées par leur adresse comme pour les autres projets.		
368	Web	ROUSSEAU Paul		S'oppose au projet correspondant au 35-37 rue du parc à Betton qui prévoit de changer le zonage de UE3 en UD2a. Met en avant la		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				nécessité de préserver la biodiversité dans ce secteur.		
334	Web	LEBAS CLAIRE		S'oppose au passage des parcelles Al 133 et Al 134 du lotissement du Placis Carrel de UE3 à UD2a en indiquant que le lotissement Les Carrels dispose d'un cahier des charges prohibant toute construction collective et oblige à un minimum d'espace vert. Considère que le changement des COS sur de nombreux terrains qui restent avec des COS très faibles pourrait permettre la densification de Betton et qu'il y a d'autres priorités (infrastructures, services, etc) pour accueillir la population en progression.		
269	Web	Anonyme		Souhaite exprimer mon opposition pour le passage de parcelles situées rue du Parc à Betton (actuellement en zonage UE3) en UD2A. Le règlement du lotissement « Placis Carrel », quartier historique de la commune, interdit ce type de changement, seule la voirie est passée dans le domaine public. Préservons l'existant, l'environnement et la qualité de vie du quartier		
216	Web	Anonyme		Je suis contre le changement rue du parc. Ce quartier historique charmant ne mérite pas ça. L'objectif est clairement de raser les maisons et le cinéma pour faire des immeubles., et après ce sera la parcelle voisine, puis une autre, et une autre : ça finira comme rennes.		
215	Web	Lesacher,Jean-claude		S'oppose au passage de son lot N° 30 du lotissement du Placis Carrel cadastrée AI 133 de UE3 à UD2a ainsi que du passage dans les mêmes conditions de la parcelle voisine AI 134, lot 31 du Lotissement. Les 2 parcelles étant respectivement sises au 37 et au 35 Rue du parc à Betton.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
211	Web	Barraud Sonia		S'oppose à la transformation- rue du parc- de la zone UE3 en UD2a (voir zonage 040 049)		
210	Web	Anonyme		Opposé aux aménagements prévus rue du parc à Betton. Rappelle que lors de la concertation, il y avait eu 36 contributions faisant état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain aux abords de la rue du parc.		
208	Email	Hélène Bourgeois		Même observation que W204.		
204	Web	Anonyme		Opposition au projet de passer de UE3 en UD2A et par ce classement de pouvoir construire un immeuble à la place de 2 maisons existantes. Cela va contre l'esprit de ce quartier où la verdure prédomine et qui est un lieu de promenade et où de nombreux Bettonnais aiment courir. Par ailleurs le règlement du lotissement « Placis Carrel » empêche un tel changement, seule la voirie étant passée dans le domaine public. Alors arrêtons de vouloir construire à tout va, et préservons notre cadre de vie existant et notre environnement.		
185	Web	Levionnois Richard		Opposé au changement de zonage des parcelles AL 133 et AL 134 car elles font partie intégrante du lotissement dit « Du Placis Carrel », y sont édifiées deux maisons parfaitement entretenues notamment au regard des normes énergétiques, ce changement aurait un fort impact sur la circulation et donc la sécurité des nombreux piétons et cyclistes et parce ce que cela porterait atteinte à la faune et à la flore du lotissement.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
178	Web	Anonyme		Demande le maintien du zonage UE3 sur sa parcelle et précise que le zonage prévu est incompatible avec le règlement du lotissement existant.		
108	Web	Alexandre		D'après le document "m2enqpub-rg-planszonage-plan040.pdf", deux parcelles au nord de la rue du parc sont envisagées de rejoindre une zone UD2a. Il semble que tout ce quartier est régi par un règlement de lotissement du Placis Carrel, qui empêche un tel changement. Il n' y a pas de mention de ce changement dans l'OAP correspondant, "m2enqpub-oapcommunale-betton.pdf". Demande à ce que cette modification soit vérifiée au regard des règlements existants et OAP 2025, et retirée si contradictoire.		
110	Web	Anonyme	**Betton**	Demande de faire évoluer le zonage de la parcelle située au 9 chemin des Mézières. Il serait pertinent de réévaluer cette classification pour mieux correspondre aux caractéristiques locales et assurer une meilleure adéquation avec le contexte urbain et paysager (demande de passage de UE2a en UE3 si l'on se réfère au plan joint).	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour mieux distinguer les zonages en fonction de la morphologie urbaine existante. En ce sens, le maintien d'un zonage UE3 s'avère nécessaire pour la parcelle identifiée, afin d'assurer la cohérence du règlement d'urbanisme avec les caractéristiques bâties et les dynamiques du secteur.	Grande parcelle bâtie (1300m² environ) offrant des possibilités de division parcellaire. Avis favorable au classement de la parcelle en UE3.
520	Web	Anonyme	**Betton**	Propositions sur le secteur de la Motte d'Ille - Haut Chalet à Betton : -Augmenter les hauteurs maximales sur ce secteur pour correspondre à celles autorisées sur la partie sud, -Interroger la formulation de l'orientation pour une place centrale en cœur de quartier, --permettre une certaine souplesse dans l'interprétation des dispositions de l'OAP lorsqu'elles rentrent en contradiction de manière importante avec les prescriptions du PPRI.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la vocation du site en R+4 est déterminée en cohérence avec les contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), qui impose des rez-de-chaussée non habitables. Ce secteur constitue l'unique périmètre communal concerné en dehors de la zone d'activités de La Plesse par ce règlement des hauteurs. L'augmentation des hauteurs n'est pas envisagée, compte tenu de la proximité du PBIL et de la nécessité d'assurer une	Avis favorable au maintien des dispositions prévues dans l'OAP communale.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant. Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) demeure un document schématique. Elle peut faire l'objet d'ajustements mineurs, à condition de respecter les principes directeurs d'aménagement définis pour la zone.	
256	Web	Dreuslin Baptiste	**Betton**	Le groupe ESPACIL, en collaboration avec la mairie de Betton, travaille sur un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le site des Hauts de Trégor, qui compte actuellement 56 logements sociaux datant de 1985. Il est prévu la réhabilitation énergétique et qualitative de 30 logements sociaux ainsi que la déconstruction de 26 autres pour proposer en lieu et place un habitat neuf, durable et adapté aux demandes (résidence pour nos anciens, logements abordables adaptés aux familles, logements pour jeunes travailleurs...). Le zonage des parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945) est envisagé d'être modifié de UC2 vers UC1. Propose de rester en UC2 pour maintenir les accès automobiles existants à un futur sous-sol et autoriser une construction en limite face à cette même rampe sans créer de préjudice de voisinage. Le passage en UC1 ou UC1h du secteur aujourd'hui en UC2 ne crée des obligations constructives qu'à cet endroit du parcellaire en imposant un retrait de l=H/2 ou D=3m. Alors qu'il est prévu de perméabiliser l'espace entre l'avenue d'Armorique et l'espace vert central, l'obligation de retrait au Sud amènera nécessairement à densifier le linéaire bâti à l'inverse de ce qui est attendu, pérennisant ainsi un front construit continu.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande dans la mesure où le projet initial a connu des évolutions depuis les premières réflexions et les échanges portant sur les perspectives d'implantation et les formes urbaines envisagées. Ainsi, au regard des contraintes effectives liées à la modification du zonage du secteur du Trégor, et compte tenu des objectifs d'implantation du projet à proximité du centre commercial tout en s'éloignant des secteurs pavillonnaires voisins, il est proposé de maintenir le zonage UC2 initial. Cette approche permettrait d'assurer une meilleure cohérence urbanistique tout en intégrant les ajustements nécessaires dans le plan thématique des hauteurs, afin d'autoriser un gabarit évolutif en R+3 avec attique, combles ou étage partiel/ (R+3+A/C/P). Cette proposition vise à garantir un équilibre entre densification maîtrisée, intégration dans l'environnement existant et respect des enjeux urbanistiques du territoire.	Avis favorable au maintien en UC2 avec une hauteur R+3+A/C/P.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				Le maintien du secteur en UC2 apparait plus logique et adapté car seule l'emprise des bâtiments est propriété d'Espacil. Il paraît judicieux de proposer une hauteur de construction autorisée en R+4 pour le secteur des parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945). Il est certain que la hauteur envisagée en R+3+A/C/P permet de maintenir sur la rue du 8 mai 1945 des façades en R+3 en vis à vis avec les entrées et garages de maisons individuelles situées à plus de 20 mètres, soit L>1,5H. Néanmoins une hauteur en R+4 vers l'avenue d'Armorique permettrait de diminuer les emprises bâties au sol par une acceptation modérée de la hauteur.		
773	Web	Anonyme	Bourgbarré Projet d'aménagement de « l'Ilot sud bourg » OAP Centre-bourg	S'inquiète du projet de construction des bâtiments en R+2+A/C/P prévu dans le secteur 4 UD2b, plus précisément pour l'îlot sud bourg. Cette hauteur de construction, à savoir des bâtiments de trois niveaux avec combles, semble incompatible avec l'environnement existant et une telle densification engendrerait une perte significative de luminosité pour les habitations voisines et créerait une promiscuité nuisible à la tranquillité et au confort de vie des résidents.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car l'augmentation de la norme de hauteurs à H=R+2+A/C/P permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain, tout en proposant des formes urbaines diversifiées. Leurs gabarits s'intègreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment en transition avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives rue Joseph Panaget et pavillonnaires entre l'allée du Meslier et la rue Frédéric Lanne. Ce principe est bien précisé dans l'OAP de quartier "centre-bourg" et plus précisément sur l'ilot "sud-bourg" : "Des opérations de logements seront mises en œuvre, dont les implantations et les gabarits des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant". La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+A/C/P afin de laisser une souplesse	La commission n'émet pas d'objection à ce projet qui permettra de répondre aux objectifs de densification. Les dispositions de l'OAP métropolitaine « santé, climat, énergie » et nomment une simulation à l'aide de l'outil « périmètres d'ombres fictives » (p65) devrait permettre de préciser le point relatif à l'ensoleillement.
658	Web	PASCAL		il est prévu la construction de collectifs bâtiments en R+2+A/C/ P entre la rue Joseph PANAGET et la réunion Frédéric Lanne et la classification de l'îlot sud bourg secteur 4 en zone UD2b. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUI, il a été précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Les constructions qui s'implantent doivent être moins hautes ou à égale hauteur des constructions existantes en R+1		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				(résidence domaine de Jeanne) : perte d'ensoleillement, d'espaces verts...	dans la programmation urbaine relative au projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épannelage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité, ...). Par ailleurs, l'OAP de quartier "centre-bourg" prévoit que des espaces de nature en ville soient aménagés et notamment une coulée verte qui assurera une continuité douce reliant la rue Frédéric Lanne au cœur de bourg en traversant l'ilot "sud bourg".	
220	Web	Guehenneuc David		Indique que la classification de l'îlot sud bourg secteur 4 en zone UD2b et la possibilité d'y construire des bâtiments en R+2+A/C/P sera dommageable pour la qualité de vie et n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Par ailleurs, souhaite, sur cette même rue Panaget la création d'un espace vert sur les parcelles longeant les jardins des bâtiments situés aux numéros 3, 5 et 7, afin d'atténuer l'impact visuel et environnemental des futures constructions.		
118	Web	Emmanuel SAGET		il est prévu des collectifs entre la rue Joseph Panaget et la réunion Frédéric Lanne. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUI, il a été précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Pour éviter d'être privé de soleil et de nuisances visuelles, je souhaiterai que les bâtiments n'aient pas plus d'un étage comme le bâtiment où il habite actuellement et à une distance permettant d'avoir le soleil sur mon terrain même l'hiver.		
756	Web	Anonyme	**Bruz**	Un secteur de constructibilité limitée avenue Jules Tricault figure sur les plans du PLUi. (plan D-2-1-1.158). Or, ce secteur identifié lors de l'approbation du PLUi est caduc depuis le 19/12/2024. Il est demandé à ce qu'il ne figure plus sur les plans et que l'information soit supprimée de la page 79 du règlement littéral.	Il est envisagé de retenir cette demande car le périmètre de constructibilité limitée ne s'applique plus depuis décembre 2024 (délai de 5 ans à partir de la date d'instauration du périmètre par le PLUi)	Secteur de constructibilité limitée créé le 19/12/2019 avenue Jules Tricault. L'effet de la servitude a une durée de 5 ans. Avis favorable à sa suppression (plan 158-règlement littéral p 79)
722	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	**Bruz**	La société Nass&Wind est propriétaire d'un terrain situé à Bruz, 8-10 rue de la Chaussairie et cadastré ZE n° 146, 13, 190 et 324. La constructibilité du terrain de la société Nass&Wind dépend non seulement des	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet la commune et Rennes Métropole ont déjà été sollicitées sur ce sujet, lequel	Parcelles en friche cadastrées ZE 13 et 146 classées en UE2b mais soumises aux servitudes de l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant le « périmètre

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				dispositions contenues dans le PLUi mais également des dispositions résultant d'une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La Propriété Nass&Wind est concernée par deux zones : - zone UE2b qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé - zone A qui correspond à la zone agricole, zone de protection affectée à l'activité agricole où les possibilités de construire sont, pour l'essentiel, limitées aux constructions liées à une activité agricole. Ces zonages sont identiques au projet de PLUi La société Nass&Wind souhaite que le zonage applicable à ses parcelles soient revus afin de permettre la réalisation d'un projet. En effet, afin de sortir de cette situation, il faudrait : - soit, changer les règles du PLUi pour permettre l'accueil d'activités, en correspondance avec l'arrêté préfectoral ; - soit, alerter la préfecture du fait que la rédaction retenue en 2013, qui renvoie à un document devenu obsolète (et qui l'était par nature, de sorte que ce renvoi est parfaitement inopportun, voire illégal), afin que la combinaison de cette servitude d'utilité publique et les dispositions du PLU ne gèlent pas les possibilités de construction sur le terrain de la société Nass&Wind.	relève plutôt de l'application et de l'éventuelle évolution de l'arrêté préfectoral de protection du captage d'eau potable. Il a été indiqué au pétitionnaire qu'il devait se rapprocher de la Préfecture afin de demander une évolution de l'arrêté préfectoral.	de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La commission d'enquête recommande au contributeur de se rapprocher de la préfecture afin de revoir la rédaction de l'arrêté de 2013 fixant les prescriptions dans les périmètres de protection du captage.
638	Web	Alexandre HENON	**Bruz**	OAP secteur Legault/Providence L'OAP impose une servitude de création d'un espace dédié à la création d'une station de bus scolaire or projette la construction d'un	Il est envisagé de retenir cette demande car il s'agit d'une mise en cohérence entre le projet qui se développera sur le secteur Legault/Providence et la desserte en	La commission prend acte de la position de Rennes Métropole concernant la suppression de la servitude d'OAP (plan 158).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				nouvel service de restauration scolaire à cet emplacement. Ce choix est contraint par la volonté de dissocier le projet de l'actuel équipement pour éviter une relocalisation temporaire, pour avoir un accès direct à la voirie (livraisons). En outre, il permet de préserver le foncier disponible pour de futurs projets et offre un front bâti à la sureté de l'établissement. Indique que la mise en place de cette nouvelle ligne de transport collectif à cet emplacement n'a pas été confirmée à ce jour par l'autorité organisatrice de ces transports et que cet aménagement générera des problèmes de circulations sur la rue Pierre de Coubertin, à cause de l'attente, du stockage mais surtout du retournement des bus sur le domaine public routier aux heures de pointe. Propose d'implanter la station de bus scolaire sur le parking du COSEC.	transports collectifs, dans le respect des objectifs de l'OAP.	
553	Email	Damien MARC et Thony BATARD pour l'ASL du clos des Poiriers	**Bruz**	Il s'agit d'un lotissement de 4 maisons qui a vu le jour en 2014 et qui se situe en périphérie de la ville, aux portes de la campagne et du domaine équestre "Fénicat". Cette parcelle 077 mitoyenne est actuellement en Zone UE2A (comme notre lotissement) et le nouveau PLUI envisage de la passer en zone UE2B, ce qui permettrait la mise en place d'un lotissement très dense (14 maisons) pour une superficie identique à notre lotissement. Sollicite l'annulation de cette modification de zonage urbaine sur cette parcelle afin qu'un nombre limité de maison puisse être envisagé sur ce futur lotissement.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car celle-ci vise à diminuer la densité du projet envisagé sur ce secteur, ce qui ne va pas dans le sens d'une optimisation du foncier.	Avis favorable de la CE pour une évolution du zonage de UE2a en UE2b, dans un contexte de ZAN et de recherche d'économie de foncier, en lien avec le PLH. Bruz est classée comme commune pôle de la métropole.
207	Web	Maître Emmanuelle BEGUIN	**Bruz**	La création d'une OAP communale n° 12 « Haye de Pan ». L'un des enjeux et objectifs de cette OAP consiste au développement de l'habitat, « accompagné de rez-de-chaussée	Il est envisagé tenir compte de cette demande. L'écriture de l'OAP devra intégrer	La CE prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Ce secteur a été identifié comme secteur de renouvellement urbain. Il est classé en UD2b (secteur

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				animés ». Il « prévoit l'aménagement de logements, accompagnés de rez-de-chaussée animés et nécessaires à la vie de quartier ». La rédaction ne semble pas affirmer suffisamment la vocation commerciale du site, dont le maintien est pourtant nécessaire. La parcelle principalement concernée est la parcelle cadastrée section BW n° 0023, d'une surface de 15.109 m². Cet espace accueil déjà plusieurs activités commerciales : - la société BRUZ DISTRIBUTION enseigne SUPER U, le pôle services (location de véhicules, Drive, station-service, station de lavage, laverie) ; - la société HDP DISTRIBUTION (enseigne MARCHE AUX AFFAIRES). Au regard des besoins induits par les nombreuses créations de logements sur le site, il est important qu'à minima une superficie commerciale équivalente soit garantie et une certaine diversité des activités. Une réflexion est actuellement en cours avec le service urbanisme de la ville de BRUZ pour le transfert du MARCHE AUX AFFAIRES vers la zone de MONS à BRUZ mais n'est à ce jour pas acté. La réalisation d'études d'aménagements confirme la possibilité d'y réaliser un projet urbain mixte logements en étages courants / commerces en rez-de-chaussée. Il est important de pouvoir permettre une opération mixte logements / commerce afin d'augmenter le nombre de logements du secteur, sans « grignoter » sur le capital foncier de la commune, puisque la parcelle est déjà urbanisée. Le maintien de la vocation commerciale est largement favorable à la satisfaction des orientations prévues le PLUi et des objectifs fixés par le	qu'aucune centralité ne sera possible car non prévue au SCoT. Une étude commerciale communale a été menée, laquelle indique un besoin en commerces. Actuellement un commerce spécialisé est implanté sur ce site, ce qui pose la question de sa relocalisation. L'écriture de l'OAP devra être travaillée avec le service Commerce de Rennes Métropole afin de bien intégrer les objectifs de la politique métropolitaine.	d'extension du centre-ville) avec des hauteurs autorisées de R+5+A/C/P et une densité de 67 logements minimum à l'hectare. La commission d'enquête recommande de trouver des solutions de relocalisation pour les activités commerciales actuellement implantées sur une partie du site.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				SCOT (qui sont développés dans le courrier). La fonctionnalité du site sera grandement améliorée, tout comme sa connexion avec les lieux de vie, du fait de la réalisation d'un programme mixte logements/commerce. L'accessibilité par tout mode le sera également comme le suggèrent les études d'aménagement réalisées par ses clientes, qui proposent de tisser des liaisons douces et de créer une nouvelle voie pour desservir le site et soulager le rue de la Haye de Pan, conformément au tracé de l'emplacement réservé n° 86. Ainsi il est nécessaire d'affirmer plus explicitement dans la rédaction de l'OAP la vocation commerciale du site de la Haye de Pan.		
193	Web	Patrick	**Bruz**	Le lieu-dit "La Massue" à Bruz est composé : pour partie d'une zone artisanale, d'une zone semi-industrielle et d'une zone mixte d'habitat et de terrains pour gens du voyage. Demande de maintenir un « esprit village » avec quelques habitations sur un secteur classé "habitat".	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande et de maintenir le rétrozonage. En effet, la configuration et l'état des voiries ne permettent pas une intensification des flux de circulation et donc du nombre de logements sur ce site.	Lieu-dit « La Massue » à Bruz comportant de grandes parcelles bâties. L'actuel zonage UE2b qui permet une densification du secteur par division parcellaire ne semble pas adapté au contexte du site. Avis favorable pour passer d'une zone UE2b à une zone N (plan 159).
260	Web	Hogrel, Yves	**Lieu-dit la Massue Bruz**	Rappelle que les dernières modifications du PLUI permettaient de développer (un peu) les constructions pour "densifier" en utilisant les terrains dits "dents creuses". Ces parcelles sont désormais classées en zone naturelles. Demande à avoir la possibilité de construire dans les dents creuses et avoir la possibilité de diviser de grandes parcelles bâties pour permettre la construction de nouvelles maisons.		
183	Email	Julien BUAN - GROUPE PIERREVAL	**Bruz**	Groupe Pierval souhaite une modification du plan masse afin de pouvoir densifier le cœur de la parcelle section CE n°63. A constaté une mutation des parcelles environnantes avec l'implantation de constructions de type	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car bien que des réflexions soient en cours sur le plan masse Avenue Legault,	Secteur classé en UB2a(m) qui renvoie à un plan masse. Sur ce tronçon de l'avenue Joseph Jan, le plan masse indique des hauteurs de R+2+C côté Nord de la rue et R+1+C côté Sud où se trouve la parcelle CE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				collectif en R+3++C ou R+4+A. qui contraste avec le potentiel inexploité de la parcelle section CE n°63, qui pourrait contribuer à une meilleure utilisation des ressources foncières disponibles.	aucune réflexion n'est à ce jour engagée sur le secteur Jan. La parcelle concernée est très arborée avec une partie en Espace Boisé Classé (EBC) et une étude de recensement arbres en cours. Avis défavorable à l'évolution de la zone constructible à ce stade.	63. (voir plan masse D.2.3.2.047.03 et plan de zonage 171). Avis défavorable à une modification des hauteurs pour cette parcelle.
757	Web	RACINE Alexandre	**Cesson-Sévigné**	OAP « Îlot Avenue des Peupliers », ajustements nécessaires à apporter : -1. Formes urbaines • Perméabilité visuelle et organisation des volumes bâtis : Demande la suppression de la notion d'implantation des constructions en peigne, afin de permettre une organisation alternative des bâtiments (notamment en quinconce), autorisant un alignement avec la Vilaine et le long de la rue de la Fontaine. • Rythme des façades et épannelage : Demande que soit autorisée une hauteur supérieure à celle actuellement prévue dans le PLUi, afin de mieux répondre aux enjeux spécifiques du projet et d'optimiser son intégration dans son environnement urbain. • Traitement des socles des constructions : demande la suppression de l'adressage des surfaces actives en RDC sur les rues de Paris et de la Fontaine afin de laisser la possibilité à une surface active de s'ouvrir sur les bords de Vilaine. 2. Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances • Traitement paysager des espaces libres : Demande la suppression de la notion de faille pour permettre une plus grande liberté dans l'organisation des espaces libres et de ne pas	Il est envisagé de retenir ces différentes demandes d'assouplissement des dispositions de l'OAP (implantation obligatoire des constructions en peigne, failles, RDC actif interdit sur la Vilaine, …) et du règlement (hauteur limitée à R+4+A/C) car elles vont permettre de travailler à une meilleure intégration du projet dans son environnement. Par exemple, à surface de plancher équivalente, autoriser une hauteur supérieure d'1 ou 2 niveaux par rapport au R+4+A/C initialement envisagé permettra de réduire l'emprise au sol des constructions ou encore de limiter le recours à du stationnement sous-sol en proximité immédiate de la Vilaine.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				limiter les possibilités d'adaptation paysagère et urbaine. 3. Représentation graphique de l'OAP • Porosité visuelle : Demande la suppression d'axes de vue et de sa représentation graphique afin de permettre une interprétation plus souple et une meilleure adaptation aux contraintes du site du projet tout en garantissant des porosités visuelles.		
559	Web	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	**Cesson-Sévigné**	Un projet immobilier, portant 2 Avenue des Peupliers est en cours d'étude, en concertation avec la Mairie, depuis fin 2022. C'est un projet de renouvellement urbain mixte permettant la création d'hébergement pour les étudiants et jeunes actifs et de surfaces à vocation tertiaire. Au vue de la situation du site par rapport à la Vilaine, et afin de limiter l'impact d'un sous-sol, une partie des stationnement pourront venir à rez-de-chaussée des bâtiments. -Modifier l'OAP « Site de l'ancienne téléphonie centrale » concernant le stationnement comme suit : Afin d'affirmer le caractère urbain du site, les besoins en stationnement devront être assurés en sous-sol ou à rez-de-chaussée des bâtiments et ne pas impacter le traitement paysager en surface. Ils demandent : - Modifier le plan graphique de hauteur et passer la hauteur de R+4+A/C à R+5+A+C pour permettre d'intégrer du stationnement à rez-de-chaussée.	Il est envisagé de retenir cette demande car autoriser la réalisation d'une partie du stationnement au rez-de-chaussée de la construction permettra de réduire l'empreinte carbone du projet, en cohérence avec les objectifs généraux de la modification n°2 du PLUi. Autoriser une hauteur en R+5+A+C permettra par ailleurs de compenser la surface de plancher perdue au rez-de-chaussée par le stationnement.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes.
195	Web	Céline Bertrand	**Cesson-Sévigné**	Demande que le périmètre du secteur de constructibilité limitée ne s'applique plus à la parcelle cadastrée Section BB n° 166 partiel, rue du chêne Germain, en raison du dépôt d'un permis de construire le 19/12/2024 (PC N°035 051 24 A0075 en cours d'instruction).	- Il est envisagé de retenir cette demande car la délivrance du permis de construire interviendra avant l'entrée en vigueur de la M2. Le périmètre de constructibilité limitée peut donc être retiré sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par le projet. Le	Avis favorable à la suppression du secteur de constructibilité sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par le projet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					reste de la parcelle BB 166 doit en revanche être maintenu en périmètre de constructibilité limitée car, compte tenu de son important potentiel constructible, il est nécessaire préalablement à sa mise en œuvre d'évaluer les besoins de renforcements des réseaux.	
758	Web	Michel Choisy	**Cintré**	Conteste le projet concernant sa parcelle n°B1835 située impasse de la Vigne. S'il s'agit d'imposer que l'accès à sa parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. Dans le PLUi actuel, sa parcelle B1835 est classée UO1, ce qui signifie qu'elle est opérationnelle, immédiatement urbanisable (Règlement Littéral PLUi). - de déclasser sa parcelle en zone 1AUO1 (D-2-1-1 095 et D-2-1-2 page 6); - de remplacer, par une servitude de localisation de voirie n°26 dénommée "allée du Chêne Vert" (D-2-1-1), la partie de l'emplacement réservé n°176 prévue, au PLUi actuel, traversant sa parcelle d'Ouest en Est, pour voie de desserte au bénéfice de Rennes Métropole. - de ne pas augmenter, sur sa parcelle, les hauteurs de constructions à R+3+A/C (D-2-2-1 p.7), ce qui est en contradiction avec les indications portées page 5; - d'intégrer, semble-t-il, sa parcelle dans une zone délimitée par des pointillés, dénommée OAPq (D-2-2-1 Hauteurs n°18, D-2-2-2 Coefficient de végétalisation n°18) sans précision; - d'intégrer sa parcelle dans le périmètre des OAP n°9, 15 (D-2-2-7, pièce non consultable). - Les conséquences de la séparation de l'emplacement réservé n°176 en 2 parties ne	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande La parcelle de M. Choizy, initialement classée en zonage opérationnel (UO) depuis l'élaboration du PLUI en 2019, ne remplit toutefois pas les caractéristiques d'accès pour supporter un trafic de véhicules et des conditions de sécurité publique suffisantes ; l'autre accès envisagé par M. Choizy ayant vocation à demeurer un chemin bocager réservé à un usage piéton-vélo. C'est ce qu'a rappelé le Tribunal Administratif, rejetant la requête contentieuse de M. Choizy le 10 décembre 2024. Le fait de classer en zone urbaine une parcelle, ne suffit pas à permettre la réalisation d'un projet immobilier s'il ne respecte pas les caractéristiques et conditions de réseaux et de desserte que par ailleurs il appartient à la collectivité de définir et de rappeler. Cette décision du TA est ainsi venue confirmer les différents refus de Permis d'Aménager déposés par M. Choizy, par la commune au titre précisément de ce motif. Afin que le projet de M. Choizy puisse se mettre en œuvre, le PLUi invite à l'intégrer dans une réflexion urbaine d'ensemble avec une nouvelle zone à urbaniser de 4ha, située à l'ouest de la parcelle de M. Choizy. Cette approche globale se traduit par l'Orientation d'Aménagement et de	La commission d'enquête prend note de l'avis de Rennes Métropole, dont les solutions proposées semblent pertinentes. En effet, afin que le projet de M. Choisy puisse se mettre en œuvre, il serait souhaitable qu'il s'intègre dans une réflexion urbaine d'ensemble avec une nouvelle zone à urbaniser de 4ha, située à l'ouest de sa parcelle. Cette solution permettrait une composition urbaine plus cohérente au vu des superficies en jeu et la réalisation du projet de M. Choisy (avec notamment des possibilités de constructibilité supplémentaires adaptées à la situation). La commission d'enquête invite donc les parties à se mettre d'accord pour la mise en œuvre des différents secteurs de l'opération, dont le secteur C2 propriété de M. Choisy. Les conditions d'accès à ce secteur pourraient être ainsi résolues et ainsi les conditions de réalisation de l'ensemble de l'opération du Clos Brossard pourrait être optimisées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				sont ni détaillées ni justifiées. - p25, l' OAP de quartier Clos Bossard : Dans la présentation de la modification, en bas à gauche de la page 5, il est indiqué abusivement " Evolution du zonage d'urbanisation future (2AU) en zonage opérationnel (1AUO1) ". Cela est inexact, puisque sa parcelle est, elle, en zone UO1, et envisagée déclassée en 1AUO1. Sa parcelle ne fait pas partie de l'appellation Clos Bossard et est séparée de la parcelle B1326, par la partie communale de l'impasse de la Vigne. Différents éléments mentionnés indiquent que sa parcelle ne fait pas partie de l'OAP. Les Objectifs indiqués page 25 sont respectés par son projet sur sa parcelle, présenté dans sa demande de Permis d'aménager. Un cheminement piétons peut également être facilement réservé en bordure immédiate Ouest de la voie communale. L'allée des Peupliers, au Nord, se termine en impasse au cimetière de Cintré sur une partie très large pouvant même aisément être aménagée en rond-point p26. 4/ Mobilités " Secteur C2 : 1 seul accès sera réalisé en lien avec le secteur C1 : S'il s'agit d'imposer que l'accès à ma parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. D'autres points sont développés dans l'observation.	Programmation "Le Clos-Bossard". Celle-ci découpée en plusieurs secteurs C1, C2 et C3 organise de manière cohérente le fonctionnement et les circulations dont la desserte du terrain de M. Choizy, qui pourra donc développer son projet dans des conditions adaptées aux passages des véhicules de chantier et de sécurité d'une part et des futurs occupants d'autre part. L'emplacement réservé n°176 a été pour une partie transformé en servitude de localisation (V26) pour donner plus de marge à l'implantation de la voirie d'accès et permettre davantage de souplesse à l'organisation bâtie du projet de M. Choizy. L'intégration du projet de M. Choizy dans un ensemble plus large avec des dispositions cohérentes en termes d'OAP et de règlement sont de nature à faciliter son projet dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble cohérent recherché par la commune Enfin, l'augmentation de la hauteur maxi autorisée, demandée par M. Choizy pourra tout à fait être examinée pour offrir davantage de constructibilité.	
641	Web	Marie-Laure	**Corps-Nuds** **Site de l'ancienne cantine**	Demande de limitation de la hauteur du bâti sur la « zone de l'ancienne cantine » à RDC + combles	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la modification consiste seulement à étendre la norme de hauteurs à H=R+2+C sur l'ensemble du site, la norme de hauteurs actuellement en vigueur étant déjà de R+2+C pour les constructions de 1er	La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole, et notamment sa volonté d'information envers les riverains. La commission rappelle que l'évolution projetée, à savoir la possible
298	Web	Morin Yann		Opposition à l'évolution du PLUI du site de l'ancienne cantine à Corps-Nuds autorisant la construction R+2, en raison de la préservation		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				architecturale du centre bourg et des espaces verts, de l'augmentation du trafic routier et du risque de densification des surfaces artificialisées.	rang, sur ce site mais également sur ses franges. Cette harmonisation de la norme de hauteurs sur ce site est proposée en cohérence avec la définition d'un zonage UO1 afin de permettre un projet d'ensemble répondant aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment avec les tissus pavillonnaires et les tissus historiques du centre-bourg. En effet, la norme de hauteurs à H=R+2+C n'est pas étendue aux attiques (A) et aux étages partiels (P), afin que les constructions s'élèvent à un ou deux niveaux maximums et que leurs toitures soient à double pente. Cette norme de hauteurs est établie en cohérence avec l'intégration de ce site au sein du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église protégée au titre des monuments historiques. La qualité urbaine et architecturale du projet sera ainsi garantie par l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), auquel sera soumis toutes demandes d'autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, la commune compte associer les riverains au projet, et a déjà organisé une rencontre afin de leur exposer la réflexion en cours sur ce site et préciser ses intentions en matière de programmation, qui s'oriente vers une opération à destination d'un public sénior. La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+C afin de laisser une souplesse dans la programmation urbaine relative au	augmentation d'un étage sur les franges du site, ne présente pas un caractère de densité aussi important que semble l'indiquer les observations du public. Par ailleurs, le fait de s'orienter vers un projet à destination d'un public de « séniors » laisse à penser que certaines craintes (stationnement, flux de véhicules) semblent surévaluées. D'autre part, cette légère densification du secteur est conforme aux objectifs du PLH et du SCoT, à savoir de densifier et d'augmenter l'offre de logements en consommant moins d'espace. Le regroupement des pôles d'équipements collectifs de la commune libèrent des espaces qu'il convient d'exploiter avec une densification modérée, telle que proposée ici. Enfin, la commission d'enquête prend note de la volonté de Rennes Métropole de prendre en compte la proximité de certains logements afin que le projet cohabite harmonieusement avec les propriétés voisines. Un soin particulier devra être porté sur la frange Est du projet, la plus proche des habitations existantes.
156	Web	Philippe		Opposés au projet de modification du site de l'ancienne cantine scolaire, à savoir la construction d'un collectif de niveau RDC+2+combles : - D'un point de vue esthétique, cette réalisation serait une véritable hérésie car elle serait à proximité de l'église de Corps-Nuds, classée aux Bâtiments de France; -La densification de logements entraînera un flux de véhicules conséquent par la rue du Point du Jour; - ce projet va nuire à l'ensoleillement et à l'intimité depuis leur jardin et leur maison, ainsi que pour les autres maisons voisines; - dépréciation de la valeur de leur bien ; - nuisances sonores.		
145	Web	Besnier André et Monique		Opposition au projet d'immeuble prévu à l'emplacement de l'ancienne cantine à Corps-Nuds.		
140	Web	BRULE Dominique		Opposition au projet de construction d'un immeuble RC+2+ATIC sur le site de l'ancienne cantine à Corps-Nuds.		
121	Web	LAURAIN Nathalie-Sébastien		Opposition personnelle à l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds : architecture, perte d'intimité, de vue, d'ensoleillement, perte de valeur immobilière. Opposition collective aux évolutions prévues : perte de la qualité architecturale, inquiétudes sur la densité, sur la dégradation de la qualité de vie (en particulier des personnes âgées), sur le stationnement (nombreuses pertes de place de parking)		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
105	Web	murielle		Mécontentement concernant l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds, contre un projet de construction de collectif R1+C OU R2+C pour les motifs suivants : perte d'ensoleillement et de tranquillité, nuisance sonore, plus de passage...dévalorisation de ma maison déjà impactée par des collectifs, plus de vue sur l'église. Désir garder un cadre agréable et accessible aux personnes âgées qui vivent dans le bourg.	projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épannelage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité,…).	
430	Web	Erwan DUMONT	**La Chapelle Chaussée**	Souhaite que dans l'OAP modifiée, il soit bien précisé en page 9 que "le PLH impose une densité minimale de 30 logements/ha applicables aux nouvelles opérations d'aménagement et en secteur diffus, et non pour les opérations ayant déjà débutées, comme la ZAC du Chemin Neuf par exemple, pour laquelle la densité reste bien de 20 logements/ha.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, l'OAP communale rappelle les objectifs généraux du PLH 2023-2028 en matière de densité pour les nouveaux projets. En revanche, l'OAP de quartier "ZAC du Chemin Neuf", qui correspond à un projet déjà engagé avant l'adoption des nouvelles densités du PLH, conserve toujours bien l'objectif initial minimum de 20 logements/ha. Enfin c'est à l'occasion de l'actualisation de la convention d'application de l'opération que la notion de coup parti définie dans le PLH sera appréhendée.	La commission est favorable à ce que les projets déjà engagés avant l'adoption des nouvelles densités du PLH conservent bien les objectifs de densité initiaux et donc de 20 lgts/ha.
711	Web	Marie LE DANTEC Avocat	**Laillé** **Secteur de la Cale de Chancors**	S'opposent aux modifications proposées dans le secteur des rues de la Halte et de la cale de Chancors (création d'une OAP, modification de zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C/P La modification proposée aboutit à une dérèglementation des possibilités de construction, elle permettra des possibilités de construction disproportionnées et portera atteinte aux caractéristiques du quartier et à l'intérêt architectural et patrimonial du bourg de Laillé.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les règles proposées sont compatibles avec le projet communal et les objectifs de sobriété foncière. En effet : La distance des constructions pouvant être envisagées par rapport aux riverains existants parait propice à autoriser des hauteurs de R+3+C (assiette foncière de plus de 6 000 m2). Ces hauteurs sont un maximum. Les arbres remarquables sont recensés au PLUi et seront maintenus.	Cette modification permet la construction d'un étage supplémentaire par rapport à la réglementation actuelle (ainsi éventuellement qu'un demi-étage). Compte tenu des besoins en logement et de la nécessaire densification des milieux urbains pour les satisfaire, cette décision semble cohérente et la commission est favorable aux modifications proposées. Pour répondre aux inquiétudes des riverains, la commission note qu'il est inscrit dans l'OAP qu'elle doit préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
628	Web	PHILIPPE		Trouve tout à fait inacceptable que l'on puisse autoriser la construction de bâtiments d'habitation de 3 étages alors tout autour de ce projet, il y a près de 15 maisons individuelles. Il y a assez de place sur la commune pour de nouveaux quartiers avec des immeubles.	Ce secteur fera l'objet d'une étude d'ensemble pour laquelle la population sera interrogée car des équipements publics pourraient y être intégrés en plus d'une mixité de logements. Concernant l'impact de ce projet sur les ouvrages d'assainissement, le préambule du présent mémoire en réponse expose les moyens et démarches mis en œuvre par Rennes Métropole pour assurer une planification coordonnée du développement urbain et du programme d'intervention sur les ouvrages d'assainissement.	urbaine existante notamment en valorisant le patrimoine existant, en protégeant et développant la trame verte ou en gérant les vis-à-vis.
525	Web	Lemercier Philippe		Ne comprennent pas ce changement. Il s'agit d'une zone pavillonnaire, alors même que d'autres secteurs, comme Les Boulais, ne seront pas concernés par des constructions en R+3. Ces changements auront pour conséquence : une augmentation de la densité, un remplacement de la végétation par du béton, une pollution lumineuse accrue, des nuisances sonores supplémentaires, perte de vue du fait de la hauteur des constructions, dévalorisation du bien immobilier, rupture de l'harmonie architecturale, augmentation de la pollution de l'air, l'imperméabilisation des sols aggravera les risques d'inondations, abattage d'arbres centenaires.		
322	Web	Anonyme		Demande que le secteur ne soit pas modifié pour les raisons suivantes : 1) Pollution : o Une urbanisation accrue augmentera les niveaux de pollution de l'air et des particules fines dues au trafic, o Et augmentera encore les trajets pendulaires Laillé-Rennes déjà saturés (bouchons). o La bétonisation (parkings, routes, immeubles) augmentera le risque d'imperméabilisation des sols, favorisant des problèmes de ruissellement et d'inondations locales. 2) Sécurité		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				• Une densification accrue des logements entraînera une augmentation du trafic automobile, amplifiant le risque d'accidents sur les routes locales, d'autant plus que l'école privée se trouve en face de la zone concernée. • Le besoin de nouveaux aménagements pour les piétons et les cyclistes devra être anticipé pour éviter des dangers supplémentaires. • Sécurité due à la densification de la population 3) Environnement • L'abattage d'arbres, supprimera ainsi une zone verte significative au cœur de la commune (effet rafraichissant en cas de canicule, bien-être des habitants en général) • Des questions se posent également sur l'avenir des chauves-souris, chouettes … dans le centre de la commune et sur le terrain concerné. 2. Impacts sur les propriétés 1) Nuisances lumineuses L'installation de nouveaux éclairages pour desservir des collectifs, éclairer les parkings et les collectifs privés en eux-mêmes, plus nombreux et plus élevés, génèrera une pollution lumineuse accrue, affectant le confort des résidents la nuit (alors qu'il n'y a aucun éclairage public actuellement dans la zone concernée). 2) Nuisances sonores • La construction d'immeubles de grande hauteur entraînera une phase de travaux longue et bruyante. En sachant qu'il y a de plus en plus de télétravail. • La densification pourrait augmenter les nuisances sonores permanentes dues au trafic accru et aux activités quotidiennes des nouveaux habitants.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				3) Calme et tranquillité • La hausse de la densité bâtie augmentera la population locale, impactant le calme et la tranquillité du voisinage • Une densification sans infrastructures adaptées pourrait engendrer une pression sur les réseaux d'assainissement, les parkings, et les espaces verts. 3. Impact sur notre propriété 1. Vue et paysage • La construction d'un collectif obstruera définitivement notre vue actuelle, transformant un espace ouvert arboré, en une façade imposante, réduisant l'agrément visuel. • La construction de bâtiments altérera directement l'ensoleillement de notre maison en projetant une ombre prolongée sur notre jardin et nos pièces de vie 2. Dévalorisation (valeur marchande) de notre bien immobilier : • La rupture d'harmonie dans l'architecture du quartier réduira son attrait patrimonial et esthétique (cf collectifs construits récemment à Laillé, sans vision architecturale ni sociétale, place du marché notamment, qui enlaidissent le bourg.) • Deux collectifs existants de 3 et 5 niveaux sont voisins des dites maisons, nous nous retrouverions entourés de collectifs. Nous avons choisi d'avoir des jardins ouverts (pas de murs). Si collectif il y a, nous demanderons la construction d'un mur afin de nous préserver des nuisances (sonores, visuelles …).		
34	Mairie de Corps-Nuds	M. Mounier François	**Laillé**	Indique que les parcelles 659 et 661 apparaissent classées en 1AU01(d) dans le rapport de présentation alors qu'elles ont été	Il est envisagé de retenir cette demande car il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, des fonds de parcelles sont intégrés en zone	Les références des parcelles n'étant pas complètes, la commission n'a pu les

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				exclues de la ZAC de la Touche en 2012 et devraient être classées UE2d.	1AUO1 (ZAC de la Touche) alors qu'elles ne sont pas dans le périmètre de la ZAC.	localiser, elle prend donc acte de la réponse de Rennes Métropole.
400	Email	Dugué	**L'Hermitage**	Souhaite passer sa parcelle AH 343 de la zone UI1a en UE2a dont ils sont mitoyens. Depuis le 27 mars 2008, la maison n'est plus liée à l'activité du garage automobile (plans contribution 401).	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande Sur la ZA de la Hautière qui date de la fin des années 70, plusieurs maisons d'habitation, souvent sur de grandes parcelles, ont été construites en accompagnement d'activités artisanales. En cohérence avec les orientations du Programme Local d'Aménagement Économique métropolitain, il est souhaité ne pas renforcer d'autres destinations que les activités productives sur ces fonciers en préservant un zonage d'activité (UI1a). Les nouvelles destinations commerce et services y sont proscrites, tout comme l'habitat. De plus, le projet urbain communal dédie d'autres secteurs à une offre nouvelle de logements par exemple sur la ZAC du Lindon située à proximité ou dans le centre-ville.	Compte tenu de l'occupation actuelle de la parcelle (habitation), le classement en UE2 paraît justifié. Il n'y a plus aucun lien avec l'activité de garage de la parcelle voisine et le renforcement de l'activité productrice sur cette parcelle paraît inapproprié. En revanche, le requérant souhaite le classement en UE2a alors qu'il n'a aucune mitoyenneté avec cette zone mais avec une zone UE2b. Celui-ci ne permet que l'installation d'annexes en arrière du bâti et non, comme le permet le classement UE2a, de nouvelles constructions à cet endroit. La commission n'est pas favorable au classement UE2a demandé, mais propose un classement UE2b.
75	Web	Pellois Nelly	**Montgermont**	Densification trop importante rue Pierre Tixier par la réalisation d'une barre d'immeuble aboutissant à une bétonnisation du quartier au lieu de le végétaliser.	Demande non retenue. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune depuis 2020 et ne nécessite pas d'adaptation du PLUi	En effet, la présente observation porte sur un projet non étudié par la présente modification. La commission d'enquête n'a donc pas à se prononcer sur cette observation.
734	Web	Anonyme	**Mordelles**	Demande de modifier le zonage le long de la route de Rennes, à Mordelles, de UE3 en UE2c pour éviter une trop grande densification des parcelles qui déstabilise l'équilibre actuel entre espace de jardin et habitation.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Cet axe d'entrée de ville constitue en effet un enjeu important, en particulier avec le développement de la tranche 3 de la ZAC Val de Sermon au sud de la route. Un zonage UE2 permettrait de contenir des évolutions au coup par coup dans l'attente d'une réflexion urbaine cohérente sur l'ensemble du secteur.	Avis favorable au passage en zonage UE2, dans l'attente d'une réflexion sur cet axe d'entrée de ville.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
455	Web	Anonyme	**Mordelles**	Non au projet démesuré du 16 route de Chavagne à Mordelles,ce projet n'a rien à faire là, même si situé en zone UE2C.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024, et qui n'est pas inscrit à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	Demande hors cadre de la modification.
437	Web	Anonyme	**Mordelles**	Demande que l'intégralité de la parcelle AH616 soit zonée en UA1a(d), or 7m2 de cette parcelle se trouvent en UD2b(d).	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée pour que le zonage corresponde bien à l'emprise parcellaire du projet.	Avis favorable. Erreur matérielle à rectifier.
93	Web	LEMARIE JULIE	**Mordelles**	Demande reclassement en UE2d ou UE3 d'un terrain de de 1500m² sur la commune de Mordelles, pour permettre une division parcellaire et rendre constructible un terrain de 475 m². Les règles du PLUi classent ce terrain UE2C et limitent la constructibilité, ne permettant pas l'échappement de la bande de retrait de 18m par rapport à la voirie.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Il s'agit d'une proposition qui va dans le sens de la densification douce et progressive de ce tissu pavillonnaire. Le périmètre pertinent ainsi que le type de zonage (UE2b ou UE2d) seront ainsi examinés	Parcelle faisant partie d'un vaste secteur pavillonnaire classé UE2c. En secteur UE2c, les constructions de second rang sont interdites, seules les annexes sont autorisées à l'arrière. Avis favorable à la demande de changement de zonage de la parcelle AL181 pour permettre la densification.
776	Web	Anonyme	**Noyal-Châtillon-sur-Seiche** **ZAC Cœur de ville**	S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces demandes car Noyal-Châtillon-sur-Seiche a connu un développement urbain important ces dernières années comme toute commune de première couronne au sein de l'aire métropolitaine. Elle a ainsi répondu à son échelle au besoin d'accueil de population sur Rennes Métropole, défini par le Programme Local de l'Habitat. Issue de deux communes mitoyennes qui ont fusionné en 1993, Noyal-Châtillon sur Seiche ne bénéficie pas d'une centralité à sa mesure, la Place Pierre Croc créée en frange de la rue de Rennes constituant une aire de	La commission note que les études au sujet de la ZAC sont en cours et que les évolutions envisagées ont pour but de laisser de la souplesse à l'opération. Elle ne s'y oppose pas, sachant qu'un dossier ZAC avec une nouvelle enquête publique spécifique au projet devront être réalisés.
771	Web	Anonyme		S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) à l'heure de la sobriété		
708	Web	Anonyme		NON à la ZAC Cœur de Ville Le projet prévoit 80 logements avec un "nouvel espace public majeur" va nécessiter de monter fortement en étages avec du R+4.Pourquoi dans les autres OAP de renouvellement urbain y a-t-il 41 logements à l'hectare et pourquoi la jauge est ici au double?		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				Il n'y a aucune raison de faire autant de logements dans cette zone. Les préconisations de l'OAP Centre Ville paraissent raisonnables avec des hauteurs plus importantes le long des axes structurant de la ville (Rue de Rennes,...) et une diminution en cœur d'îlot. Hauteurs qui doivent rester conformes à l'existant pour une urbanisation harmonieuse. Le projet de ZAC Cœur de Ville va a l'encontre de cela, avec beaucoup trop de logements et des hauteurs libres (RL) demandées dans la présente modification. Il n'y aura pas d'intégration avec l'existant qui est en R+1+C.Il est illusoire de penser que diminuer ces stationnements n'aura pas de répercussions sur les commerces de la zone. Gardons une ville à taille humaine.	stationnement de faible importance aujourd'hui saturée. L'installation d'une véritable centralité constitue un pilier du développement urbain futur. En parallèle, la mutation du secteur Orson conforterait l'offre de logements permettant l'installation de toutes typologies de ménages. Au travers d'une opération multisites Cœur de ville et Orson, Noyal-Châtillon-sur-Seiche aurait ainsi la capacité de répondre aux enjeux démographiques et de composer un véritable cœur de ville permettant de rassembler l'ensemble des Castelnodais autour d'un espace partagé. Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée ont été engagées sur ces deux secteurs. A ce stade, le projet n'est donc pas abouti et une enquête publique spécifique est prévue dans le cadre de cette procédure de création de ZAC, qui devrait avoir lieu fin 2025 – début 2026	
698	Web	Anonyme		Opposition à la ZAC « Coeur de Ville » à Noyal-Chatillon-sur-Seiche, en raison de la densification urbaine, des problèmes de stationnement, des ilots de chaleur et des problèmes d'imperméabilisation des sols.		
654	Web	Anonyme		STOP à la ZAC Cœur de Ville Le désengagement de Pierre Promotion (Blot) au profit du seul bailleur social Neotoa de la SNC Le Nell sur le secteur Rennes Ouest de l'OAP centre-ville va ajouter 57 logements sociaux aux 21 prévus initialement. Ces logement sociaux supplémentaires dépassent les logement sociaux requis pour la ZAC Cœur de Ville (50% des 110 logements initiaux soit 55 logements). Il n'y a donc plus d'utilité publique à créer des logements sociaux dans une zone située à 100m de l'autre. L'utilité publique de la ZAC Cœur de Ville s'en trouve complètement vidée de son sens.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				Créer un déficit de logements sociaux pour justifier la ZAC Cœur de Ville et justifier les expropriations, portant une atteinte disproportionnée aux propriétaires expropriés au faible prix des domaines. Les contraintes de nombre de logements sociaux ne doivent pas être assouplies sur les autres projets pour in-fine justifier la ZAC Cœur de Ville.		
652	Web	Anonyme		NON à la ZAC Cœur de Ville L'Allée des Bouvreuils est le poumon vert du cœur de ville avec des jardins avec de nombreux arbres, haies, fleurs hébergeant une faune et une flore riche (insectes, oiseaux,...). C'est grâce à cela que nous avons traversé facilement les différents épisodes caniculaires avec des températures agréables dans nos maisons. Cela n'était pas le cas dans les nouveaux immeubles de la rue de la Grange où il y faisait plus de 28°C à 9h du matin au mois de septembre. La densification, l'artificialisation des sols sont des facteurs qui rendent les villes invivables, irrespirables.		
650	Web	Anonyme		STOP à la ZAC Coeur de Ville Cette frénésie de renouvellement urbain est aberrante. Il y a déjà suffisamment de nouveaux logements prévus avec l'OAP Centre-Ville décrite dans cette modification 2 du PLUI. La ville a quasiment doublé de superficie avec la zone de l'Ise. Les services ne suivent plus. Et le pire c'est que les commerces actuels ne profitent pas de cet afflux de population. Ils sont plutôt en difficulté. Ce n'est pas en densifiant l'hyper centre que cela va s'améliorer. Il faut au contraire s'intégrer avec l'existant, préserver les jardins et espaces verts actuels, la biodiversité,		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
647	Web	Anonyme		Opposition à la ZAC Cœur de Ville Orson à Noyal Chatillon-sur-Seiche, en raison de la surdensification, de la verticalisation et sans préservation de la végétalisation, portant atteinte à la qualité de la vie.		
636	Web	Anonyme		S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.		
644	Web	Anonyme		Opposition à Noyal-Chatillon-sur-Seiche, face de l'Eglise Saint Leonard, à la modification de la hauteur des constructions qui affectera l'harmonie architecturale de la ville.		
640	Web	Anonyme		Opposition le long de la rue de Rennes, à la modification de la hauteur R+2+C en R+2+A/C, en raison des risques pour la qualité de la vie, la végétalisation du centre bourg et la préservation des abords de l'église Saint Léonard.		
634	Web	Anonyme		S'oppose au projet cœur de ville qui va déshumaniser encore plus le centre-ville. Il y a trop d'immeubles.		
529	Web	Anna TA VANDENDRIESCHE	**Pace**	Demande le maintien du zonage en UO3 sur la commune de PACE dans la ZAC des Touches sur les îlots IC3A et IC3B car la modification du zonage en UO4 remet en cause tout l'équilibre du projet.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Sans connaître le détail du projet dont il s'agit, il est difficile de se prononcer sur le bien-fondé de la demande du requérant.
74	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. et Mme BETHUEL	**Romillé**	Dans l'OAP du centre bourg, il conteste la création d'une liaison cycle sur la parcelle AD 248 (qui appartient aux propriétaires de la parcelle AD 250).	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. En effet, la modification vise justement à supprimer l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60, grevant les parcelles concernées. En complément, l'intention de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" sera retirée de l'OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg"	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole, notamment la suppression de l'intention de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" de l'OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg" (plan de la page 21 des OAP de la commune de Romillé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
434	Email	Les riverains de la rue du Pré Gonel	**Romillé** **OAP secteur de la Chauvrais**	S'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel qui n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus importante et qui conduirait à supprimer les 2 seules places de staionnement. Souhaitent que les arbres situés à côté du 10 rue du Pré Gonel soient conservés et indiquent que les silots à grains et à chaux généreront des nuisances sur les futures habitations toutes proches.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. Premièrement, la définition à venir du projet d'aménagement du secteur de la Chauvrais permettra notamment d'en assurer l'intégration paysagère, de dimensionner la prolongation de la rue du Pré Gonel et de conserver a minima la capacité de stationnement existant. Ce projet sera bien soumis à la concertation de la population. Deuxièmement, il est précisé que la prolongation de la rue du Pré Gonel jusqu'à la rue de la Chauvrais aura pour vocation de desservir les nouveaux logements créés et non de devenir une voie de transit. Cette fonction de transit demeura assurée par les rues de la Chauvrais et des Grands Carrés.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, la rue du Pré Gonel, de par sa géométrie et ses aménagements, n'est pas adaptée à la circulation de transit, contrairement aux rues de la Chauvrais et des Grands Carrés. Si la végétation de haute tige peut être conservée lors de la réalisation de ce projet, la commission d'enquête ne peut que s'en féliciter.
425	Web	Breton joseph		Demande à être informé du projet sur le secteur la Chauvrais, commune de Romillé, en tant que riverain directement concerné.		
16	Mairie de Romillé	M. El Yazidi		Aménagement du site de la Chauvrais (création de l'OAP "secteur de la Chauvrais). Satisfait du changement de zonage en UD2b, des hauteurs et des typologies de logements proposées qui sont en cohérence avec l'existant ainsi que de la distance entre le projet et le fond de sa parcelle.		
172	Web	Blanchais Joël	**Romillé**	Fait l'historique de ces précédentes demandes. N'ayant pas d'autre d'accès à la parcelle de terrain (AC275) que le portail d'entrée existant, ils demandent une modification du zonage afin que l'ensemble de notre parcelle se situe en zone UE2b, ce qui correspond bien à sa finalité, afin de garantir notre possibilité d'accès unique au garage et à l'habitation.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. En effet, plutôt que d'intégrer l'ensemble de la parcelle AC275 au zonage UE2b, il semble plus approprié d'étendre le zonage UD2b et l'OAP de quartier à l'ensemble de l'unité foncière de Monsieur Blanchais.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, il apparaît cohérent que l'ensemble de la parcelle AC 275 soit en zone UE2b, conformément à la demande de M. Blanchais.
544	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	**Saint-Armel**	Observations formulées par l'avocate de M Cherel et Mme Tascon, propriétaires d'une maison, située 1 Place de l'Eglise, (cadastré AA n° 366 et 368) à Saint Armel. L'opération de renouvellement urbain inclut la totalité de leur terrain dans le périmètre de l'OAP Minoterie – Chemin de la Fontaine, portant atteinte à leur propriété. Opposition en raison du caractère surdimensionné, imprécis et	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Il n'est pas envisagé de retenir la demande concernant le retrait de la propriété située 1 place de l'église à l'OAP de quartier "Minoterie - Chemin de la Fontaine" puisque le périmètre de l'OAP a été défini sur l'ensemble de cet ilot historique dans l'objectif de pouvoir assurer une cohérence dans la mise en œuvre d'un projet d'ensemble, et de décliner les	Une OAP fixe les grands principes d'aménagement d'un secteur et L'OAP « Minoterie – chemin de la Fontaine » renforce juridiquement la vocation actuelle des parcelles du requérant, ce qui devrait plutôt le satisfaire. Précisons que la création d'une OAP n'entraîne pas d'expropriation.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				incohérent du périmètre de l'OAP et demande d'en exclure les parcelles sus mentionnées.	intentions pour chaque sous-ilot. La propriété située 1 place de l'église est intégrée au sein du sous-ilot 2, qui se compose d'un tissu urbain constitué, et pour lequel l'objectif est de préserver sa composition et son ambiance urbaine et notamment son patrimoine bâti d'intérêt local. Seul l'aménagement d'une liaison douce est projeté sur cette propriété, et matérialisé dans la partie graphique de l'OAP et au règlement graphique par l'emplacement réservé n°585, afin de créer une connexion entre le chemin de la Fontaine et la rue de la mairie. L'emprise de cet emplacement réserve n'affecte d'ailleurs pas la grange en terre puisque l'objectif est bien de préserver le patrimoine bâti de ce sous-ilot. En ce sens, il est envisagé de retenir la demande relative à la préservation de cette grange, qui pourra faire l'objet d'un classement au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).	
161	Web	DUMONT, Erwan	**Saint-Armel**	En tant qu'aménageur de la ZAC des Boschaux, fait les remarques suivantes (cf document joint à la contribution): -corriger la délimitation de la zone humide sur la base de l'étude réalisée par RM en complément des éléments déjà fournis par le bureau DM'Eau mandaté par Viabilis. -préciser que la densité imposée par le nouveau PLH (30 logts/ha) concerne les opérations nouvelles et non les opérations en cours (25logts/ha du SCOT) - actualiser la programmation de la ZAC: 383 logements à l'échelle de la ZAC. - composition urbaine (cf. cahier OAP communale p19)	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Il est envisagé de retenir les demandes concernant l'adaptation de l'OAP de la ZAC des Boschaux concernant : L'actualisation dans la partie littérale de la programmation en matière de nombre de logements. La précision dans la partie littérale, relative à l'aménagement du front bâti Place de l'église et rue de la mairie, qui sera poursuivi dans le cadre d'une démolition/reconstruction sur l'angle avec la rue des monts d'Arrée.	(Cf. tableau 6.2 - zone humide) Concernant la densité, La commission est favorable à la requête visant à préciser que la densité de 30 logements/ha s'applique uniquement aux nouveaux projets et non à ceux qui sont en cours d'exécution, elle prend acte de la définition du coup parti avancé par Rennes métropole qui devrait être précisée dans l'OAP. Elle recommande d'actualiser plus précisément l'OAP concernant les superficies (24ha ou 22,5 ha ? nombre

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				1. le projet à, l'angle de la rue des monts d'Arrée et la rue de la poste porte sur la démolition de l'ancienne boucherie (correction à apporter) 2. Supprimer le paragraphe sur le projet de l'ancienne graineterie, la réflexion sur ce projet étant toujours en cours, - corriger le plan de l'OAP en supprimant un cheminement piéton et en actualisant la zone inondable	La suppression du principe de cheminement piéton traversant l'ancienne graineterie dans la partie graphique. Par ailleurs la mention de ce scénario dans la partie littérale de l'OAP sera maintenue au regard de son éventualité, et restera traduite de manière conditionnelle puisque la réflexion est en cours. Il est envisagé de ne pas retenir la demande concernant la précision relative à la densité du nouveau PLH dans l'OAP communale. L'OAP communale rappelle les objectifs généraux du PLH 2023-2028 en matière de densité pour les nouveaux projets et l'OAP de quartier mentionne toujours l'objectif initial minimum de 25 lgts/ha. C'est à l'occasion de l'actualisation de la convention d'application de l'opération que la notion de coup parti définie dans le PLH sera appréhendée. La demande concernant la modification de la zone inondable hors PPRi (et non la "zone humide") est non retenue car non recevable. En effet la réduction d'une protection ne relève pas du champ d'une modification. Cette zone inondable hors PPRi fera l'objet d'une étude hydraulique menée par Rennes Métropole, afin de définir des cotes de référence dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.	d'ha urbanisables ?) et de mettre celles-ci en cohérence avec la programmation et de retenir les mêmes dénominations : secteurs central, secteur centre-bourg, secteur Sud-Est et non phase 1, secteur nord, etc comme le demande le requérant pour une meilleure lisibilité. Elle recommande de ne pas préciser le nombre de logements total attendu comme le demande le requérant mais le nombre minimum de logements attendus puisque celui-ci est fonction de l'actualisation de la convention d'application de l'opération. La commission n'est pas favorable au retrait des paragraphes de la composition urbaine concernant la séquence entre la rue des Monts d'Arrée et la rue de la poste. Elle constate en effet que la séquence possède un intérêt patrimonial (maisons inventoriées au PBIL et protection de type séquence urbaine) et que le secteur se trouve dans le PDA de l'église. Néanmoins pour davantage de souplesse, elle recommande d'indiquer que la préservation et la réhabilitation du front bâti (…) sera à privilégier sauf en cas de trop fortes contraintes structurelles des bâtiments.
11	Web	neveu rene	**Saint Gilles**	2.OAP centre bourg : propose que l'on continue l'aménagement de la ZAC centre bourg en créant une nouvelle opération intégrant le sud de la rue de Rennes (n°10 au N° 18) et que le zonage soit UO. Il semble logique de poursuivre l'aménagement de la ZAC avant d'utiliser les terres agricoles de la ZAC de "La Vigne".	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces demandes : OAP ZAC Centre Bourg L'objectif de la ZAC Centre Bourg était d'affirmer le cœur de la ville avec la création de logements, de service, d'équipements et d'espaces publics par du renouvellement	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En ce qui concerne la prolongation de la ZAC Centre-bourg, outre les arguments de Rennes Métropole, la commission d'enquête relève que la rue de Rennes marque une rupture urbaine au-delà de laquelle les enjeux de renouvellement

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				3.OAP multi-sites centre bourg/La Vigne : demande à individualiser les 2 sites et ne retenir que le site ZAC centre bourg ouest.	urbain. Cette ZAC est arrivée à terme avec la réalisation du dernier Ilot A à l'angle de la rue de Rennes et de la rue du Centre avec la création de 28 logements. L'ensemble bâti entre le n°10 et 18 de la rue de Rennes est constitué en grande partie d'éléments patrimoniaux inscrits au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ; ils n'ont pas vocation à être restructuré dans le cadre de la ZAC, mais uniquement conforté par ce que permet le zonage UA1h. OAP ZAC multi site Centre Ouest La Vigne La ZAC est une procédure adaptée à la réalisation d'opération d'aménagement permettant l'acquisition du foncier, l'aménagement et la réalisation d'équipements publics et de production de logements. Le caractère multi-site de la ZAC Centre Ouest La Vigne permet d'établir un programme cohérent à l'échelle du territoire (densité, nombre de logement par an, équipements …) mais également un équilibre financier de l'opération d'aménagement.	urbain sont forts différents des objectifs affichés par la ZAC de centre-bourg. Par ailleurs, les objectifs des 2 OAP (Centre-bourg et multi-sites Centre-Ouest- La Vigne) ne sont pas comparables notamment en nombre de logements et ne peuvent être liés. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à cette demande. En ce qui concerne la seconde demande, le fait de ne retenir que le secteur centre-bourg ouest, reviendrait à ne réaliser que 90 logements sur les 610 prévus, et ne permettrait pas la réalisation ni d'un équipement d'intérêt général, ni de diversifier l'habitat proposé. Par ailleurs, les objectifs de production de logements répondent aux objectifs du PLH sur la commune, à savoir 60 logements/an. Enfin, il est important dans le temps d'avoir un certain équilibre financier des opérations d'aménagement, qui ne saurait être atteint en réalisant seulement 10 % du programme. Aussi, la commission d'enquête n'est pas en mesure d'accéder à cette seconde demande.
728	Web	VASSEUR Jean-Charles	**Saint-Grégoire** **Requalification de parcelles en UI3**	Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUI prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c).	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le changement de zonage sur ces parcelles est nécessaire ; le zonage existant est trop contraignant et ne permet de développer une activité sur ce secteur. Le zonage UI3 proposé est en cohérence avec le reste de la zone qui bascule majoritairement en UI3 et est moins permissif que le UI2. Il est donc préconisé de maintenir le zonage UI3.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, il paraît cohérent d'appliquer le même zonage sur les parcelles mentionnées sur tout le secteur. La commission constate qu'une partie de la zone Ne devrait désormais être zonée en Ul3 ou UD2c, ce que n'autorise pas la procédure de modification (plan de zonage 58), il conviendra de corriger cette erreur graphique.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.		
572	Web	MERCIER MAX		Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUI prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c). Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.		
751	Web	Groupe Elu VEVVS	**Thorigné-Fouillard**	OAP- Centre-ville / Beaumanoir: les modifications ne fixent que des volumes de logements à atteindre sans aborder, ni les formes urbaines ni les fonctionnalités de commerces et/ou de services. Rien sur les déplacements. OAP- Nationale / Dugueslin: Loger la population est un enjeu majeur mais avec quelles propositions de mode de vie sur la commune ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 32 à 36 (OAP centre-ville Beaumanoir) et 37 à 41 (OAP Dugueslin/Nationale) du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024. La commission d'enquête note qu'en page 6 du rapport de présentation concernant la commune de Thorigné-Fouillard, le projet de PLUi aborde les questions de gabarits de façon précise, ainsi que les éléments liés aux commerces et services. Il en est de même en page du même document en ce qui concerne le secteur Nationale/Dugueslin. Aussi, les réponses apportées par Rennes Métropole sur ces sujets n'amènent pas

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					Ainsi, concernant l'OAP de quartier Centre-ville Beaumanoir, celle-ci indique bien les formes urbaines attendues sur le secteur : "*L'accroche entre les nouvelles constructions et celles existantes (gabarit, hauteur et implantation) doit à ce titre être recherchée afin d'éviter toute rupture morphologique. Les hauteurs développées s'inscrivent ainsi dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3, pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)".* Il en est de même de l'OAP Nationale/Duguesclin : *"À l'échelle de l'OAP, et en tenant compte des principes définis par îlot, les hauteurs développées devront marquer un épannelage diversifié. Elles s'inscrivent dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3 pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)".* Enfin, les deux OAP de quartier définissent également les orientations et objectifs à atteindre en matière de déplacements et de développement des commerces, services et équipements de proximité.	de remarques particulières de la commission d'enquête.
751	Web	Groupe Elu VEVVS	**Thorigné-Fouillard** **OAP Omelais / Nationale**	OAP- Omelais / Nationale: s'étonne de voir, à la fois, une densification générale et une AOP qui précise, pour La Clôtière, qu'il conviendrait plutôt d'y favoriser une extension en zone pavillonnaire alors qu'un PC valide a été délivré pour un immeuble. Pourquoi le retrait d'une parcelle de l'OAP? Aucune cartographie ou document ne précise l'équilibre entre habitat et activités économiques entre la rue Nationale et les Longrais (ZA Bellevue) ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 49 à 55 du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024. En ce qui concerne la densité globale de l'OAP, soit 45 logements/ha, elle n'est pas modifiée par le projet de PLUi, et se trouve en adéquation avec le PLH qui prévoit pour la commune une densité de 41 logements/ha. La commission

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
720	Web	Association ACTIVE		Omelais/Nationale : Nécessité d'une meilleure cohérence dans l'aménagement. Pourquoi une allée cavalière sans lien évident avec d'autres espaces naturels ?	concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet. Concernant la frange sud de l'OAP et ses limites au niveau du lotissement de la Clôtière, le choix a été fait de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs afin de conserver une transition harmonieuse entre la future opération et le lotissement existant. La diminution de la constructibilité sur cette partie de l'OAP permettra également de mieux protéger le patrimoine paysager existant sur les terrains. Le respect de la densité globale de l'OAP est donc compensé sur le secteur de Bellevue où des hauteurs de constructions plus importantes semblent mieux adaptées compte tenu de l'absence de vis à vis direct avec des logements existants. Concernant la répartition géographique entre les activités et le logement sur la ZA de Bellevue, celle-ci est déterminée par les nouvelles limites des zonages UO1 (logement/mixte) et UI1a (activités). Concernant l'allée cavalière, elle permettra de faire le lien entre le Réseau Express Vélo (REV) ViaSilva/Thorigné-Fouillard au niveau de la rue de la Clotière d'une part et entre la forêt de Rennes via la rue Nationale réaménagée d'autre part. Concernant la densité minimale à respecter, la modification n°2 du PLUi ne la fait pas	d'enquête n'a donc aucune remarque à formuler sur ce sujet. En ce qui concerne l'allée cavalière, les arguments présentés par Rennes Métropole répondent à l'interrogation soulevée. En ce qui concerne la frange sud de l'OAP, au niveau du lotissement de la Clôtière, la commission constate que le choix de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs permettra une transition plus cohérente en terme de volumes entre la future opération et le lotissement existant. La commission prend également en compte l'argument des protections paysagères et constate que cette diminution, qui ne respecte pas le PLH, est néanmoins compensée sur l'ensemble de l'opération par une densité accrue sur le secteur de Bellevue. L'absence de vis à vis direct dans ce secteur apparaît être une solution appropriée pour la commission d'enquête au regard de la densité globale à obtenir sur cette OAP.
635	Web	BORGO Philippe		OAP L'Omelais-Nationale Indique qu'une demande de permis d'aménager est actuellement en instruction pour un lotissements de 9 maisons sur les parcelles AL 511-517-408 avec une densité de 25 logements à l'hectare correspondant au SCoT, or l'OAP envisage un changement de la densité minimale de 25 à 45 logements à l'hectare, qui ne sera plus compatible à une intensification urbaine mesurée.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					évoluer sur le secteur (45 lgts/ha depuis 2019). En revanche le rappel de la densité minimale imposée par le SCoT (25 lgt/hectare) est en effet supprimée dans toutes les OAP du PLUi. Il s'agissait d'une simple information qui pouvait par ailleurs être source d'incompréhensions.	
720	Web	Association ACTIVE	**Thorigné-Fouillard** **OAP Réauté**	Réauté : Doutes sur la gestion d'un troisième cimetière. Quelle pertinence d'un pôle culturel supplémentaire ?	Il est envisagé de ne pas retenir ces demandes. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet. Concernant les besoins en équipements sur la Réauté, ils sont issus des études préalables de création de la ZAC. La réalisation d'un cimetière vise à compenser l'abandon de l'extension de celui de Fouillard afin de ne pas impacter les zones humides qui y ont été identifiées. L'ancienne ferme de la Réauté sera quant à elle réhabilitée afin de proposer aux futurs habitants (650 logements à terme) un équipement de proximité. Ses fonctions	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 43 à 48 du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024. Tout d'abord, il apparaît que le dossier de réalisation est en cours d'élaboration et qu'il est donc logique, à ce stade, de n'avoir que des orientations générales, bien que le plan de composition proposé soit assez précis. En ce qui concerne le cimetière, celui de ce secteur vient en compensation de l'extension prévue originellement sur celui de Fouillard. La commission d'enquête n'a donc pas d'observations particulières à formuler sur ce sujet. Concernant le futur équipement culturel (plus précisément un équipement de proximité), sa réalisation n'est pas immédiate et reste à discuter avec la population, ce que relève la commission d'enquête. A ce stade d'avancement de l'opération, personne n'est en mesure de se prononcer sur ce sujet, à juste titre. Enfin, en ce qui concerne un échange de droit à construire avec le secteur de Tizé, il ne peut être donné suite à cette proposition, puisque ce secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.
751	Web	Groupe Elu VEVVS		OAP- Réauté: En dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune ? Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginés à Tizé.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					précises seront à déterminer en partie avec eux. Concernant l'aménagement du quartier de la Réauté, les principes d'accès, de desserte et de raccordement, la répartition des fonctions urbaines sur le futur quartier (équipements, logements, espaces verts), la volumétrie et les typologies des futures constructions (collectifs, maisons) sont détaillés dans les orientations graphiques et littérales de l'OAP de quartier 'La Réauté". Concernant la proposition de développer un droit à construire supplémentaire de 10 000 m² sur la zone 2AU de la Réauté en compensation de l'abandon d'un projet sur le Domaine de Tizé, elle n'est pas retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains 2AU. Par ailleurs, le projet de 19 maisons évoqué sur Tizé a déjà obtenu l'obtention d'un permis d'aménager en février 2024.	
703	Web	DURAND David	**Thorigné-Fouillard**	Le zonage de la parcelle à être cadastrée section BH n°515 de 705 m², située dans le périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Vigne doit faire l'objet d'un échange avec l'agriculteur exploitant des terres en bordure de cette ZAC. Il devrait être en A et non UO1(d).	Demande non retenue car non recevable. Le reclassement en zone A ou N de terrains ne faisait pas partie des objectifs poursuivis dans la modification n°2 (décision de bureau B23-400 du 19 octobre 2023). Sa prise en compte sera examinée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi afin d'avoir une approche collective du rétro zonage et de la mise en œuvre de la stratégie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur Rennes Métropole.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Le reclassement de terrains en zone A ou N ne faisant pas partie des objectifs de cette modification, cette demande ne peut donc être retenue. La commission d'enquête suggère à Rennes Métropole de noter cette demande afin de la présenter dans une future modification.
402	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	**Thorigné-Fouillard**	Demande de reclassement des parcelles AK 39 et AK 40 (zone 2AU) en zone UE2b(d) plans en annexe.	Demande non retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains. Par	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Il apparaît opportun de ne pas accéder à la

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					ailleurs, afin d'assurer la cohérence du projet urbain, le devenir de ces terrains doit être étudié de manière globale en lien avec le reste de la zone 2AU des Blanchets. Enfin, ces terrains étant identifiés en Espace Naturel, Agricole et Forestier au Mode d'Occupation des Sols régional, leur constructibilité devra être réinterrogée au regard des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).	présente demande pour les raisons suivantes : nécessité d'avoir une vision globale sur le secteur, clarification de la consommation de cet ENAF au regard du ZAN, pas d'enjeux urbains à courte échéance et donc le classement en zone 2AU apparaît approprié.
268	Web	MORIN	**Thorigné-Fouillard**	OAP centre bourg :Sdemande le maintien de la formulation existante avant M2;	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la nouvelle formulation de l'OAP Centre-ville / Beaumanoir relative aux formes urbaines de l'îlot de la Mare Pavée permet de mettre cohérence le PLUi avec le dossier de la ZAC communale approuvé le 2 mars 2020. Celui-ci prévoit en effet sur cet îlot la réalisation de petits collectifs et non des maisons individuelles denses comme indiqué jusqu'à présent à l'OAP.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, cette modification met en cohérence le PLUi avec un dossier de ZAC approuvé. Il n'appartient donc pas à la commission de se prononcer sur une décision déjà validée
705	Web	LECLAIRE Vincent	**Vern-sur-seiche**	Le plan de zonage D-2-1-1.166, Vern sur Seiche, secteur rue de la Libération et des deux angles de la rue de Brizante - numéros 1 2 3 et 4, était prévu jusqu'à présent d'être classé en secteur hachuré UD2b à constructibilité limité. La modification apportée au PLUI est de le conserver en secteur pavillonnaire UE2d sur le plan de zonage (UE2b dans le texte de justification ?). Cette modification va à l'encontre des justifications énoncées au motif de « zone à potentiel à renouvellement urbain » dans le cadre de la loi climat et résilience qui doit permettre « la mise en œuvre de projets encadrés assurant une intégration urbaine de	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque l'intention est de maintenir ce secteur dans son ambiance urbaine actuelle. Un secteur de constructibilité limitée avait été inscrit le long de la rue de la Libération, pour une durée de 5 ans, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global à l'échelle de cet axe. Durant cette période, ce secteur n'a pas fait l'objet d'étude urbaine, permettant de définir des principes d'aménagement et de programmation. La durée de 5 ans étant dépassée, le secteur de constructibilité limitée est retiré et les dispositions réglementaires applicables à ce site sont	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Le fait de ne pas avoir défini de projet d'aménagement global sur ce secteur dans le délai de 5 ans conduit de fait au retrait du secteur de constructibilité limitée. La zone UE2d choisie est en cohérence avec le tissu urbain environnant. Il n'y a donc pas lieu d'accéder à cette demande.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				qualité ». Cette modification conserverait « un tissu bâti peu structuré ou vieillissant ». La classification de cette zone avant modification, soit en UD2b, répondait aux préconisations ci-dessus citées. Ce qui n'est plus le cas dans cette nouvelle classification.	redéfinies en cohérence avec le tissu pavillonnaire auquel il se rattache en zone UE2d.	
661	Web	TA-VANDENDRIESSCHE Anna	**Vern-sur-Seiche**	Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO.	Demande en cours d'examen, nécessitant une analyse complémentaire pour définir les dispositions réglementaires adaptées pour traduire l'intention de conserver un cœur d'ilot non bâti permettant l'aménagement de stationnements végétalisés.	La commission d'enquête souhaite que l'intention première, à savoir l'intention de conserver un cœur d'îlot non bâti et non imperméabilisé soit conservée.
237	Web	Anonyme	**Vern-sur-Seiche**	Demande un changement de zonage des parcelles AE9, AE117 et AE167 vers de l'habitat avec une hauteur de R+2+C.	Il est envisagé de retenir cette demande afin de permettre l'évolution et la densification urbaine du secteur gare, et notamment la mutation de l'ilot formé par ces parcelles vers de l'habitat en vue d'un projet de renouvellement urbain.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, eu égard aux hauteurs prévues sur les parcelles adjacentes au nord, il serait logique de permettre la densification sur les parcelles concernées, en tenant compte du fait que les parcelles situées au sud sont dans un tissu pavillonnaire. Un plan d'épannelage paraît dans ce cas nécessaire afin d'avoir une liaison douce entre les deux types de tissus.
583	Web	DUBREUIL Jean-Louis	**Vezin-le-Coquet Secteur Douettière**	Estime que la modification n°10 de limiter la densification du secteur Drouettière justifiée par l'éloignement des services de proximité et des commerces est "sans intérêt" car certains lotissements sont beaucoup plus éloignés des commerces alors qu'une densification y est prévue.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car le secteur Drouettière est situé sous une ligne haute tension, ce qui impose des contraintes règlementaires et techniques importantes. Les normes en vigueur limitent fortement les possibilités de construction à proximité immédiate de ces infrastructures, notamment pour des raisons de sécurité et de santé publique. Une densification importante dans ce secteur serait donc difficilement compatible avec ces contraintes. De plus, Le secteur Drouettière présente des difficultés d'accès en termes de voirie et de desserte.	La présence de la ligne haute tension justifie de limiter la densification du hameau. Il conviendra de mettre en cohérence le cahier des OAP p23 qui indique que le hameau est classé en zone 1AUO1

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					Les axes actuels ne permettent pas de supporter un trafic accru lié à une densification importante, et les coûts de mise aux normes des infrastructures nécessaires seraient disproportionnés par rapport aux bénéfices attendus. En outre, la zone d'urbanisation située à proximité immédiate du secteur Drouettière est appelée à être abandonnée dans une prochaine procédure. Cette décision s'inscrit dans une logique de rationalisation de l'extension urbaine et de préservation des espaces naturels ou agricoles. Dans ce contexte, il serait incohérent de densifier le secteur Drouettière, qui se retrouverait isolé et mal intégré dans le tissu urbain existant.	
411	Web	Anonyme	**Vezin-le-coquet**	Conteste le terme "entrée de ville" pour la route de Lorient. Y faire référence en tant qu'entrée de ville revient à inciter un trafic sur une zone déjà congestionnée. Cette zone ne peut décemment être densifiée.	Demande non retenue car non recevable ne relevant pas du champ de la modification.	Il est difficile de se prononcer sans plus de précisions.
642	Web	Anne Grosset et Clément Hardouin	**Vezin-le-coquet** **Secteur du Tertre**	Opposition au projet proposé sur le secteur du Tertre, en raison de : 1/ L'impact sur la propriété privée et le patrimoine familial, 2/ L'absence de complétude des documents, manque de précisions sur le "traitement des hauteurs", 3/ L'inadéquation des infrastructures existantes et mise en danger de la circulation des riverains, 4/ L'insuffisance des études d'impact, incohérence entre les ambitions du projet et la capacité du secteur à absorber un tel développement sur le plan urbanistique et environnemental.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La modification du PLUi vise à permettre une densification maitrisée et cohérente dans un secteur stratégique (entrée de ville), bien desservi par les transports et intégré dans le périmètre de la ZAC des Champs Bleus. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable et de rationalisation de l'espace urbain. A ce stade, il est important de préciser que la modification du PLU ne vise qu'à activer une possibilité de densification et ne	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le changement de zonage permet d'anticiper sur d'éventuelles mutations sans qu'il y ait forcément de projet déterminé à ce jour. Le secteur apparaît opportun pour une densification. Le cahier des OAP « ZAC des champs bleus » indique d'ailleurs qu'aucun échéancier de mise en œuvre n'a été arrêté. Des études complémentaires, souhaitées par le requérant, seront nécessaires.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
571	Web	DUBREUIL Jean-Louis		La modification n°3 "Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus" à Vézin-le-Coquet autorise des constructions de plus grande hauteur et supprime 20% de végétalisation renforçant le caractère austère de l'entrée de ville et sa minéralisation. Cette cohérence recherchée est très mal à propos et l'avenue des champs bleus peut se permettre de conserver un bâti plus traditionnel en entrée de ville	préjuge pas d'un projet précis. Une attention particulière sera portée au projet qui s'y implantera, en veillant à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère, ainsi qu'aux enjeux de sécurité et de mobilité, qui seront des éléments clés de sa conception. Par ailleurs, des temps de concertation seront organisés pour associer les habitants à la réflexion et garantir un projet en adéquation avec les attentes locales. Le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.	Il conviendra toutefois de revoir la rédaction des modifications apportées concernant cette OAP qui n'est pas achevée et dont les plans ne sont pas à jour. La densification de l'habitat recherché par la commune passe nécessairement, en milieu urbain déjà bâti, par une augmentation de la hauteur des habitations et la diminution de la végétalisation.
724	Web	BEAUSSIER Benoit	**Vezin-le-coquet** **Secteur du petit caradeuc**	N'est pas d'accord avec la contribution 383. S'oppose à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc Soutient que l'argumentaire de présence d'arbres remarquables (pommiers, peupliers et quelques chataigners et noisetiers) ou de qualités paysagères sont fallacieux et cachent mal un refus patent de solidarité avec ceux qui sont mal ou pas logés du tout. Se demande comment loger 5000 habitants supplémentaires par an dans la métropole sans que chacun ne fasse l'effort de renoncer partiellement à son confort, et comment peut-on préserver notre planète si on continue de grignoter encore et toujours des terres agricoles au lieu de construire intelligemment en hauteur et de redéployer des terrains déjà urbanisés.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le zonage UE4 permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradeuc présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : − Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradeuc pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. − Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un	La succession de projets au sujet du devenir de cette zone, mais qui n'ont jamais abouti, suscite l'incompréhension des propriétaires et riverains aux intérêts privés contradictoires. La commission recommande à la commune de lancer sans tarder une réflexion sur les éventuels projets à y réaliser et à les mettre en œuvre rapidement.
657	Web	BEAUSSIER Benoît		Demande ainsi que ses voisins : - d'émettre un avis défavorable à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				- De demander à la mairie de Vezin le Coquet de lever toutes les entraves dont ses terrains font l'objet. - De proposer à la mairie de Vezin le Coquet et à Rennes métropole un zonage en UC1 en lieu et place du zonage anachronique en UE4.	atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine, espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.	
552	Web	Rougès		La mairie évoque deux raisons pour déclasser les terrains de toute la zone « Petit Caradeuc » de UE3 vers UE4 : - La sécurité : nécessité de la création d'un giratoire avec le maintien en UE3. Le transit des véhicules a fortement augmenté au Petit Caradeuc ces dernières années sans pour autant que des problèmes de sécurité routière apparaissent. Les voitures, dans leur grande majorité, respectent les limitations grâce à deux dos-d'âne et à deux chicanes. Il n'en est pas partout de même à Vezin ou des quartiers sont proposés constructibles UE3 sans restriction. - le Petit Caradeuc se situe dans une entrée de ville et que le quartier est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettrait de favoriser l'intensification et d'y réaliser de nouveaux logements. La mairie souhaite y limiter au maximum les droits à construire d'où le passage en UE4 de ce secteur. La zone a été classée en 2AU, constructibilité avec sursis à statuer, constructibilité limitée, puis non constructibilité. Par ailleurs le terrain soumis à un droit de préemption, plusieurs OAP et des servitudes. La mairie a t'elle choisit l'organisme qui a géré l'aménagement des Champs Bleus pour réaliser l'étude de faisabilité de l'intégration du Petit Caradeuc à la ZAC multi-sites en cours de réalisation. Si la mairie décidait de		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				déclasser les terrains du Petit Caradeuc de UE3 (avec constructibilité limitée) vers UE4 pour ensuite intégrer ceux-ci dans une ZAC de type multi-sites, alors on pourrait considérer cela comme une opération préparée à l'avance et visant à léser les habitants propriétaires. L'expropriation est dans ce cas possible.		
383	Web	DAVID Thomas		Est favorable au changement de dénomination de la zone de UE3 vers UE4 au Petit Caradeuc ainsi qu'à la création d'une piste cyclable qui longe le Petit Caradeuc.		
355	Web	GACEL Marie-Laure		Opposition au changement de zonage aux Lieux Dit La Longrais et Le Petit Caradeuc pour les passer de UE3 à UE4. Les parcelles au lieu-Dit La Longrais sont en UE3 depuis des dizaines d'années. La commune pour se prémunir d'éventuels projets de construction non concertés et portés par des promoteurs sur le secteur du Petit Caradeuc souhaite passer toute la zone du Petit Caradeuc et de la Longrais en zone UE4 non constructible. Actuellement, la zone fait déjà l'objet sur une partie d'un sursis à statuer instauré en 2020 pour 10 ans et d'un périmètre de constructibilité limitée valable 5 ans du 12 janvier 2023 au 12 janvier 2028. -Etude de ZAC : la commune de Vezin souhaite engager à partir de 2025 une étude globale pour le développement urbain de la commune et établir les zones prioritaires à urbaniser. Cette zone en entrée de commune ne pourra pas faire l'objet d'un agrandissement de son réseau routier car le pont de chemin de fer de Montigné en freine l'accès. -Bâtiments agricoles : il y a sur les parcelles AP 387, AP 615, AP 617, A281 plusieurs bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				aujourd'hui. Ces bâtiments tombent progressivement en ruine. Certains font partis du patrimoine bâti de la commune (granges en terre). Le passage en UE4 ne permettra pas le changement de destination. Souhait: possibilité de garder ses parcelles sur le lieu-Dit La Longrais constructibles en UE3 pour leur permettre d'aménager leur habitat afin tenir compte de nos besoins et de l'évolution de leurs situations familiales. Lever l'emplacement réservé 701 pour une piste cyclable entre la rue des Violettes et la rue de Montigné parcelles : AP 387, AP 617, AP 706, AP 707, AP 99, AP 100 101 et suivants. Ce n'est pas possible en raison du passage de ° l'adduction d'eau Rennes - St Thurial sur la parcelle AP99, et de la présence d'un regard en limite de propriété de 8 m sur 4 avec une surélévation de 60 cm, -°du positionnement de la Longère sur le bord de la voirie au 6 lieu-dit La Longrais car le trottoir et la voirie ne sont assez larges (photos en annexes). La mairie de Vezin réfléchit à l'aménagement d'une piste cyclable sur l'autre côté de la Route, (coté champs bleus) qui permettrai de ce côté une continuité dans les déplacements doux.		
412	Web	Anonyme		Le PLUi propose une reclassification des terrains du petits Caradeuc en UE4, c'est à dire non constructible ? alors qu'il est classé aujourd'hui en UE3. A défaut de projets dans cette zone, la non-constructibilité est un moindre mal.		
290	Web	Anonyme	**Vezin-le-Coquet Haute Rivière**	Observation sur l'OAP Haute Rivière, relative à l'excès de densification à Vezin-le-Coquet et demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car le projet de la Haute Rivière doit respecter une densité minimale conformément aux orientations du	La commission précise que les nouveaux logements dans cette OAP seront individuels en R+1+c, Cette OAP est en zone 1AUO1 pour laquelle aucune

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					Programme Local de l'Habitat (PLH) à savoir 35 logements à l'ha.	prescription particulière concernant les toits n'a été faite, néanmoins, l'art. 4.2 du règlement littéral stipule que, « afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot ».
483	Web	Le bouquin Anne	**Vezin-le-Coquet** **Pôle santé**	Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale - Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier. A noter que si le futur pôle de santé est implanté à proximité du cimetière, il se situera à environ 250m de l'emplacement actuel d'une pharmacie
470	Web	Gasiglia Landeau Frédérique		Demande la modification du zonage pour un projet permettant de créer une maison regroupant l'offre des services autour de la santé dans un même bâtiment au centre du bourg. Ce projet est en bonne voie d'avancement près du cimetière mais ne peut accueillir une pharmacie sans une modification de zonage.		
467	Web	Helene Carrié		Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		
461	Web	Dessieux lénaïck		Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.	En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.	
458	Web	Jarrige Maud		Désire établir une zone d'accueil pour la future Maison de Santé à savoir à proximité immédiate du cimetière avec une pharmacie. Or il n'est pas possible de prévoir de commerce dans cette zone. Souhait de modifier le PLUI pour pouvoir intégrer une activité commerciale et que la pharmacie puisse être transférée à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		
289	Web	BOUGEARD Alexandre		Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.		
201	Web	Anonyme		La ville a besoin d'un centre médical rapidement. Vezin est une ville proche de Rennes pour autant elle manque de médecin généraliste. Les professionnels de santé ne trouvent pas ou peu de possibilité de local alors ils partent ou ne viennent pas sur Vezin.		
165	Email	Anonyme		Apprend que la maison médicale va s'implanter à l'est de la commune (bas du tertre ou champs bleus). C'est un mauvais choix. Il y a un lieu idéal pour implanter cette maison médicale : la fontaine Saint Meen à côté de la résidence Héléna. Arrêtons de		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				construire ces deux immeubles qui vont densifier notre centre-bourg.		
566	Web	DUBREUIL Jean-Louis	**Vezin-le-Coquet Rue des Violettes**	Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes Cette modification de zonage entraîne une élévation des hauteurs admissibles et, par la configuration du terrain qui descend sur la rue des bruyères, les maisons individuelles auront un mur de plus 12m à l'arrière de leur jardin pouvant générer une sensation d'étouffement et un mal-être. Le maintien d'un zonage UC1 est impératif	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Il est essentiel de réaffirmer l'importance du projet de renouvellement urbain concernant le secteur rue des violettes. Ce projet repose sur plusieurs éléments majeurs qui en font une opportunité stratégique pour le territoire. - Un secteur historiquement identifié pour le renouvellement urbain. Depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a été clairement identifié comme un espace dédié au renouvellement urbain. Cette reconnaissance s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, visant à optimiser les espaces existants sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Le site concerné est actuellement occupé par trois pavillons des années 70, qui ne présentent ni valeur patrimoniale ni intérêt environnemental. - Une proximité immédiate avec les services et équipements. Le secteur concerné bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des services et équipements communaux. Cette centralité facilite l'accès aux infrastructures publiques, telles que les écoles, les équipements sportifs et culturels, ainsi que les transports en commun. Ce cadre est favorable à une	La densification de ce secteur de centre-bourg semble cohérente. La commission d'enquête s'interroge sur les raisons du retrait d'une parcelle de l'OAP de ce secteur de la rue des violettes.
65	Web	Anonyme		Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.		
457	Web	PHUNG Marie-Claude		Même observation que web 59. Il serait souhaitable de limiter les constructions face à l'école rue des violettes, et de façon générale, prévoir un développement cohérent de la ville et non au gré des opportunités de promoteurs.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					qualité de vie optimale pour les futurs habitants tout en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces. - Un tissu commercial dynamique à renforcer L'implantation du projet dans ce secteur participe au dynamisme économique local. La proximité des commerces de proximité et des services renforce leur attractivité et contribue à l'animation du quartier. Cet équilibre entre habitat et activité commerciale est un enjeu essentiel pour une urbanisation cohérente et vivante. - Conscient de l'importance d'une approche participative, une réunion de concertation sera organisée avant le dépôt du permis de construire. Cette démarche vise à informer et à associer les habitants et les parties prenantes locales au projet, afin de répondre aux attentes du territoire et de favoriser une appropriation collective de l'évolution du quartier. En conclusion, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi et répond aux enjeux de développement durable, d'accessibilité aux services et de dynamisme économique local. Il constitue une opportunité majeure pour l'aménagement équilibré et harmonieux de la commune.	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
61	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	**Vezin-le-Coquet Généralités**	A propos des OAP et règlement graphique de Vezin-le-Coquet : Les mesures d'accompagnement à la forte densification (jusqu'à 100 logements/Ha pour une commune périurbaine) sont traitées de façon insuffisante. En centre bourg, les hauteurs de bâtiments, l'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmentent le risque en cas de forte chaleur ; d'autant plus que les projets n'y seront explicitement pas concertés, mais traitées au fil des projets de promoteurs. Les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables sur la commune alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter. L'unité paysagère est également menacée, voire non traitée. Dans les OAP, la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est même pas terminée. S'il doit y avoir densification, alors il faut aussi en analyser les conséquences et les traiter.	Voir réponse ci-dessus	Cf l'appréciation de la commission concernant les conséquences de la densification d'une manière générale et les remarques ci-dessus concernant plus spécifiquement les projets de densification pour la commune de Vézin le Coquet.
57	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	**Vezin-le-Coquet** **Secteur Boaré**	RESPECT DES CONCERTATIONS - Vezin-le-Coquet Dans le rapport de concertation de la modification n°1, il était indiqué que les parcelles entourant le parc de Boaré à Vezin-le-Coquet bénéficieraient d'une protection et que les construction y seraient limitées. Or, la constructibilité des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "place de la fontaine St Méen", n'a pas été modifiée. Ils demandent de rectifier cette erreur et que les parcelles soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc.	La demande concernant le 15 contour de l'église ainsi que la fontaine st Méen est non retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site ainsi qu'un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	La commission prend acte de la réponse de Rennes métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN DANS RENNES METROPOLE (SANS RENNES)						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
409	Web	VVA (Vezin Vert Avenir)		La commune veut protéger la coulée verte du centre bourg le long du ruisseau de la Rosais avec le parc de Boaré. Le projet, porté par le promoteur Nexity, de construire des immeubles d'une hauteur dépassant 15 m sur une parcelle adjacente va dénaturer cet espace arboré au cœur de l'agglomération. Pourtant, d'autres parcelles mitoyennes au parc ont été déclarées non constructibles. Ce projet prévoit la démolition de la seule maison du bourg construite en poudingue de Montfort qui fait partie des derniers bâtiments anciens du Contour de l'Eglise.		
65	Web	Anonyme		Demande à limiter les constructions dans le parc de Boaré. Demande à revoir le projet place de la Fontaine.		
447	Web	PHUNG Marie-Claude		Demande de classement en UA1a des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "Place de la fontaine St Méen", entourant le parc de Boaré à Vezin-le-Coquet, afin d'éviter des constructions jusqu'à 15m de haut et 56 m de long.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
688	Web	Anonyme		Demande de changer le zonage de la parcelle CY834 afin de limiter la hauteur de construction autorisée (R+4+2sh+A/C/P) pour préserver l'ilot de fraicheur existant créer par les maisons individuelles alentours.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Ce changement de zonage demandé viendrait en contradiction avec les orientations du projet urbain de la ville de Rennes qui visent à développer l'urbanisation le long des axes structurants de la ville dont le boulevard Georges Clémenceau fait partie. La parcelle CY834 évoquée s'inscrit dans l'épaisseur de la frange urbaine du boulevard justifiant son classement en secteur de mutation (zone UB1a) avec des hauteurs maximales autorisées à R+4+2Sh+A/C/P. Ces hauteurs réglementaires ne sont donc pas forcément représentatives du projet qui pourrait s'y développer. D'autant plus que cette parcelle se situe à l'articulation avec un autre zonage et que le PLUi spécifie qu'une attention doit être portée à l'articulation entre les bâtis existants et les nouvelles constructions. Des accroches urbaines et architecturales sont ainsi à privilégier pour gérer les transitions et les ruptures d'échelles des différents bâtis. Par ailleurs, ces zonages préservent une bande de pleine terre en fond de parcelle pour assurer notamment des cœurs d'îlots verts et les continuités écologiques des îlots et avec les parcelles voisines.	La parcelle CY 834 est en zone UB1a dont la hauteur est de R+4+2Sh+A/C/P avec 30% de végétalisation. La limite de zone entre la zone UB1a et UD1a est au Nord de la parcelle le long de la rue le Guen de Kerangal. La zone UB1a le long du bd Georges Clémenceau a toujours la même largeur. La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole et demande le maintien du projet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
554	Email	Société BOUYGUES IMMOBILIER	Adoration Rue d'Antrain	Concernant l'annexe « plan de détail » du quartier de l'Adoration, rue d'Antrain - plan D-2-3-1.238-38 (R+1 à R+7) cf. pièces jointe. Un projet sur la parcelle AS314 vise à développer environ 300 Logements, libres et aidés, une école et un commerce. Ce projet a fait l'objet de concertation et d'échanges avec les riverains et la ville. Des évolutions du plan de détail sont nécessaires afin d'adapter le projet pour répondre aux demandes formulées dans le cadre de cette concertation. Ces demandes sont formulées en détail dans le plan en annexe et concernent : · La modification de certaines hauteurs de bâtiment afin d'améliorer le rapport des futurs bâtiments à ceux déjà existants, tout en préservant la programmation de logements et d'équipements telle que prévue dans le précédent PLUI · la modification des zones d'urbanisation restreinte et les zones « d'espaces libres ou paysagers » présents à l'arrière du bâtiment situé sur la Rue d'Antrain afin de pouvoir concevoir les espaces fonctionnels (parking école). · La création d'une zone respectant un principe de transparence plutôt qu'une flèche qui contraint l'emplacement dans une zone avec une forte pente à traiter · La reformulation des règles de hauteur afin de clarifier la lecture du PLUI.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour assurer le développement de l'opération travaillée depuis quelques années avec les services de la Ville de Rennes. Les demandes de modification du plan de détail sont à analyser au regard de la qualité d'insertion des différents bâtis dans la composition urbaine globale du site.	Si les demandes formulées font suite à une concertation avec les riverains, et que cela permet une meilleure insertion dans la composition urbaine, la commission d'enquête n'est pas opposée aux modifications.
750	Web	Anonyme	Albert 1er	OAP Rue de Nantes : La proportion d'un futur bâtiment à l'angle de la rue de Nantes et du boulevard Albert 1°ne nécessite pas de faille du point de vue architectural.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Ce projet a été validé par la Ville de Rennes avec l'intégration d'une faille nécessaire à la transition des différentes échelles bâti entre la rue de Nantes et l'avenue Albert 1er.	La commission d'enquête **recommande** le maintien de la faille dans l'OAP de la rue de Nantes.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
55	Rennes Métropole	Anonyme	Albert 1er	Boulevard Albert 1er. Demande à privilégier des hauteurs R+2+A/C/P plutôt que du R+4+2Sh+A/C/P pour favoriser un ensoleillement optimal des propriétés riveraines.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification du PLUi. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU.	
428	Web	DUPAS Christophe	Albert 1er	S'interroge sur le fait que la hauteur maximale des constructions possibles ne soit pas constante tout au long du boulevard Albert 1er. Les éventuelles constructions futures sur le boulevard vont projeter une ombre importante sur les fonds de parcelles de la rue Georges Bourdais, limitant d'autant la vue depuis ses maisons, vers le sud.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU.	La hauteur des constructions du boulevard Albert 1er au Nord est variable avec des maisons R, R+1 ou R+2 et quelques immeubles de R+4+A ou R+2. Ainsi dans le PLUi (plan 135), des zones alternent en UO1, UB1a (R+4+2SH+A/C/P) et UD1a (R+2+A/C/P). La commission d'enquête observe qu'il n'est pas indiqué qu'il y a eu des modifications dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce boulevard.
344	Web	Anonyme	Albert 1er	Opposition aux projets des promoteurs immobiliers concernant le bd Albert 1er.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne soulève pas de question spécifique mais exprime un désaccord sur les projets émergents autour du boulevard Albert 1er. Ce secteur ne fait pas l'objet d'évolution dans cette procédure de modification.	La commission d'enquête observe qu'il n'y a pas de modification dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce boulevard et donc cette demande ne relève pas de cette enquête publique.
336	Web	Anonyme	Albert 1er	Considère la densification du boulevard Albert 1er avec des sur-hauteur et des niveaux R+4 ne sont justifiées et sont exagérées car le boulevard n'est pas un axe pénétrant. S'interroge sur la démarche engagée par la ville de préservation des espaces verts existants en vue de créer des îlots de fraicheur.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes représentent seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les	La hauteur des constructions du boulevard Albert 1er au Nord est variable avec des maisons R, R+1 ou R+2 et quelques immeubles de R+4+A ou R+2. Ainsi dans le PLUi (plan 135), des zones alternent en UO1, UB1a (R+4+2SH+A/C/P) et UD1a (R+2+A/C/P). La commission d'enquête observe qu'il n'est pas indiqué qu'il y a eu des modifications dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					opérations d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La cohabitation de logements pavillonnaires et d'immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles.	boulevard et donc cette demande ne relève pas de cette enquête publique.
39	Rennes Métropole	Anonyme	Albert 1er	Concernant le Bd Albert 1er/Rue Le Guen de Kerangal pour la demande suivante : Harmoniser le Bd en R+2 + A/C/P pour éviter l'effet couloir, ainsi que le préjudice d'ensoleillement pour les parcelles au nord du bâtiment à R+7.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes représentent seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les opérations d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La cohabitation de logements pavillonnaires et d'immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles.	La commission d'enquête observe qu'il n'y a pas de modification dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce boulevard et donc ne relève pas de cette enquête publique.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
250	Web	ARCHIPEL HABITAT	Bahon Rouault	Le projet de réhabilitation d'un foyer d'hébergement social situé au 22 rue Bahon Rouault (Parcelles HV66 (1 m²), HV70 (1m²), HV121 (7104 m²), HV73 (2752 m²), en zone UG2a n'autorise pas la construction de logements. Demande la modification du classement sur ce secteur pour permettre la construction de logements (voir page 70 du dossier de concertation).	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer.
590	Web	hutchison lawrence	Baud Chardonnet	Observation de 2 anomalies dans l'OAP réservée à Baud Chardonnet (p164) : 1/ La crèche publique continue d'apparaître sous forme de vignette « équipement public», 2/ Le principe d'une desserte automobile entre l'avenue Monnerville et le pont de Baud n'a plus de nécessité.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande qui fait écho aux remarques sur la ZAC Baud Chardonnet émises par l'avis de la Ville de Rennes sur la modification du PLUi. Il s'agit d'adapter certaines dispositions réglementaires du plan de zonage pour assurer la mise en œuvre des programmes sur certains de la ZAC au regard des dernières études urbaines sur le secteur. L'OAP pourrait être adaptée en conséquence.	La commission d'enquête **recommande** de modifier les 2 anomalies de l'OAP à Baud Chardonnet.
495	Web	Anonyme	Beaulieu	Opposition au projet d'aménagement du campus de Beaulieu, à la fois pour les étudiants et les habitants aux alentours, afin de préserver les espaces verts et les équipements sportifs.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. L'évolution réglementaire qui traduit un souhait de valorisation et d'adaptation du Campus sur sa partie Nord-Ouest et sud, a été étudiée, partagée et validée avec les institutions d'enseignement supérieur (universités) et les collectivités territoriales concernées. Des concertations ont été menées auprès des usagers du site pour informer et échanger sur le devenir du campus.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.
443	Email	Anne THOMAS - Crous de Rennes-Bretagne	Beaulieu	Demande du CROUS BRETAGNE d'évolution des règles du PLUi pour répondre à un blocage réglementaire limitant la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants, notamment la possibilité d'implantation de commerces au rez-de-chaussée du projet voisin au Restaurant universitaire l'Etoile à Beaulieu.	Il est envisagé de prendre en compte cette demande qui vise à adapter notamment l'OAP pour assurer la mixité programmatique du projet souhaitée et adaptée à la proximité de la polarité autour du métro et du restaurant universitaire.	Zone UO1 : Périmètre concerné par un guide de recommandations. Le CROUS n'est pas localisé dans un périmètre de centralité, ainsi les commerces et artisanat ne sont autorisé que si la surface est de moins de 300m² par construction en dehors des périmètres de centralité.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
223	Web	unibail	Bosphore	La parcelle LW120 au 5 rue Bosphore. Propose un plan de détail avec une emprise inconstructible sur cette parcelle. Or, l'intervenant souhaite déposer un permis de construire pour la construction d'ombrières de parking avec panneaux photovoltaïques sur un parking déjà existant sur cet emplacement. Demande de rendre cette parcelle constructible.	Il est envisagé de prendre en compte cette demande qui sera étudiée pour apporter une solution réglementaire adaptée et accompagner la mise en œuvre de l'obligation nationale de solarisation des parcs de stationnements de plus de 1500m² sur ce site commercial.	Le zonage actuel est UI2 (d). La commission d'enquête **recommande** que la construction d'ombrières de parking avec panneaux photovoltaïques soit possible sur le parking du centre Alma conformément au règlement littéral p 116 et au code de l'urbanisme L111-19-1.
663	Web	SNC BOREAL	Cleunay	SNC Boréal. OAP porte de Cleunay secteur sud. Demande : 1. De mettre en cohérence les contours de la zone UO1 avec le plan graphique de l'OAP Cleunay Sud. De nouvelles parcelles sont à intégrer. 2. D'apporter des modifications à la rédaction de l'OAP, notamment de faire passer la SDP de 40000 à 55000 m², de modifier la rédaction concernant la composition urbaine de l'OAP. 3. De plafonner les hauteurs à R+14 au lieu de R+8.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire. Le site a fait l'objet de nouvelles réflexions urbaines pour prendre en compte notamment une conduite de réseau gaz important. Ces évolutions de projet étudiées avec la collectivité nécessitent des adaptations réglementaires des différents plans graphiques et de l'OAP. Les aménagements de cœur d'îlot, les hauteurs des constructions et les aspects paysagers font partis des thématiques impactées.	La partie Sud de l'OAP de Cleunay est en UO1, UB1a, UG2A. La commission d'enquête observe que les demandes modifient substantiellement le secteur, notamment passer de R+8 à R+14 et de 40000 à 55000m², ainsi elle demande qu'une étude urbaine soit impérativement réalisée sur l'ensemble de l'OAP et qu'une concertation soit organisée avec les riverains. En conséquence la commission d'enquête émet un avis défavorable dans le cadre de cette modification.
327	Email	A. HERTZ- Bati-Armor	Cleunay	Demande : - l'extension du zonage UO1 à diverses parcelles qui ne sont pas en cohérence avec l'OAP Cleunay-sud : place du Chêne Henri IV et à l'Ouest de la rue Eugène Pottier conformément au plan joint ; - afin d'être en cohérence avec l'avancée des études urbaines sur le secteur, souhaite porter la surface de plancher totale à 55 000 m² (à la place de 40 000 m²) et de logements à 18 600 m² à la place de 20 000 m² afin de respecter la vocation bureaux et activité de la zone ; - propose une modification de la rédaction de la description du projet sur la forme urbaine ; -demande 4 modifications sur le plan graphique (proposition jointe) afin de tenir compte de l'étude urbaine réalisée ;		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				-demande que le plan graphique qui en découle soit adapté en modifiant les hauteurs maximales de R+8 à R+14.		
406	Web	CLINIQUE MUTUALISTE LA SAGESSE	Clinique la Sagesse	La Clinique Mutualiste La Sagesse a pour projet d'étendre ses activités chirurgicales avec l'ouverture de 4 nouvelles salles de bloc opératoire qui ont eu lieu en mai 2023. Des travaux d'augmentation de capacitaire en hôtellerie vont s'effectuer à l'intérieur du bâtiment historique. Pour pouvoir étendre les activités chirurgicales et de médecine de la clinique, l'établissement a pour objectif de sortir les consultations du bâtiment historique. Pour le bâtiment historique, les contraintes architecturales actuelles ne permettent pas de surévaluer le bâtiment existant. Toutefois un espace actuellement occupé par le parking du personnel pourrait convenir. Or a ce jour, le PLU ne permet pas de construction dans cet endroit. Il en va de même pour le bâtiment administratif (aujourd'hui constitué d'un sous-sol à R+1). A ce jour la surélévation de celui-ci n'est pas envisageable du fait d'une contrainte du PLU. Est-il envisageable de faire évoluer : • la marge de recul du terrain • les dispositions réglementaires Afin que les 2 espaces prévus en annexe 1 puissent accueillir un bâtiment de consultations médicales de plusieurs étages ?	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour accompagner l'évolution du site de la Clinique au regard de leurs besoins. Cette demande nécessite cependant une analyse complémentaire pour identifier la solution réglementaire la plus adaptée.	La clinique est dans la zone UG2a. La marge de recul est par rapport à la rocade Ouest. La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole.
710	Web	Lecannuet Frederic	Combes	Secteur de la cité d'habitations Emile Combes (78 à 84 boulevard Emile Combes) Souhaiterait plus de souplesse dans : - les implantations (modification de zonage de UC1 vers UC1h) -les hauteurs (adaptation des hauteurs vers H=R+5.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour accompagner la réhabilitation de ce parc immobilier social et patrimonial.	Le zonage UC1 demande des hauteurs R+4+A/C/P. Les bâtiments existants comprennent 4 niveaux et des combles. La CE estime que la demande peut être étudiée afin d'accompagner la réhabilitation de ce parc immobilier.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
27	Web	CDC HABITAT	Courrouze	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi dans la ZAC de la Courrouze afin de réaliser sur une partie du site une opération de renouvellement du parc par la mutation de quelques logements individuels existants en logements collectifs, projet respectant les orientations de cette ZAC.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande qui vise à renouveler un parc immobilier vieillissant, qui plus est situé en ZAC.	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole.
79	Web	CDC HABITAT	Courrouze	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi au 2 rue du petit Marteau (90 logements étudiants PLS) car ce secteur d'évolution est identifié dans la démarche de surélévation, sujet fortement porté par la collectivité. La programmation pourrait se développer en logements étudiants à l'identique des étages inférieures de la résidence existante sur une surélévation de 2 à 3 niveaux	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	Zone UC1 qui correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espaces libre. Sur le plan 20 des hauteurs, la hauteur demandée est R+4+A/C/P. Le bâtiment 2 rue du petit Marteau, les bruyères paraît récent et compte R+5. La commission d'enquête **estime** que cette hauteur s'intègre bien dans le quartier et qu'augmenter les hauteurs peut nuire aux maisons situés à proximité à l'Est.
364	Web	Anonyme	EuroRennes	Sur la base du dossier de concertation, se dit inquiet du flou de la proposition de modification du PLUi au sein de la ZAC EuroRennes. A dire vrai, tel que la proposition de modification est rédigée, on ne peut savoir clairement les changements qui pourront être apportés au projet initial et autorisés à l'avenir.	Demande n'appelant pas de réponse. Le dossier de concertation vise à identifier les secteurs soumis à une modification et les objectifs de la modification du PLUi, il n'apporte donc pas de solutions réglementaires. Quant au dossier d'enquête publique, il apporte les évolutions réglementaires qui répondent aux objectifs de modification identifiés, c'est bien cette étape de la procédure qui permet de comprendre les modifications du PLUi proposées.	Dans la ZAC EuroRennes, les enjeux et les objectifs sont définis ainsi que les différentes vocations. La commission d'enquête prend acte du point de vue de Rennes Métropole.
80	Courrier	M. Charpentier	Guéhéno	Ilot Guéhéno (terrain de l'institution St Vincent) : estime que la hauteur des bâtiments pouvant aller du R+1 au R+9 sont démesurées par rapport à celles des constructions environnantes. Considère qu'un épannelage à un niveau r+4 est plus adapté, ce qui évitera de nouveaux îlots de chaleur et permettra d'éviter les problèmes générés par la surdensité.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Un plan de détail a été intégré sur ce terrain (parking de l'Université) afin de permettre sa valorisation et une reconstitution d'espaces d'enseignement souhaitées par l'Université de Rennes. Le plan masse a fait l'objet d'échange avec la collectivité intégrant des épannelages adaptés à la configuration singulière des lieux en prenant soin	Secteur UA1a(d) plan de détail D231-238-42 avec un épannelage de R+1 à R+4 le long de la rue Georges Sand et R+6 rue de Fougères. Une construction est plus élevée au centre de l'ilot R+9. Rue Georges Sand des maisons ont R+1+C et des immeubles face à l'ilot ont R+3+A et R+3. Rue de Fougères, 2 immeubles ont R+5 et R+5+2A et la faculté de droit à R+6. Le

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					d'assurer des accroches avec la rue de Fougères et le patrimoine voisin.	projet d'un bâtiment de R+6 est en harmonie avec l'existant. La commission d'enquête recommande de planter des arbres, de la végétation.
5	Web	Anonyme	Hay	Demande que leur parcelle 3 rue Maurice Hay (UE2C) soit inclus dans la zone UD1a car ils craignent qu'un immeuble construit sur les parcelles peu profondes 11 et 13 rue de la Poterie dominent leur jardin et leur enlève toute intimité et le soleil du sud et de l'ouest.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de la nécessité d'une analyse complémentaire.
743	Web	Koerner Elsa	Hémon	Demande d'évolution des possibilités de construction résidentielle rue Hémon par l'extension du périmètre de la zone UC1 (d) à 3 parcelles : 886, 887 et 888.	Cette demande nécessite une analyse complémentaire pour assurer une évolution réglementaire adaptée au besoin et assurer la bonne intégration du futur projet.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de la nécessité d'une analyse complémentaire.
772	Web	DURAND David	ïlot Andorre	Est opposé à la modification N°14 concernant la "densification de l'îlot Andorre" car cette proposition de construire des logements dans l'angle Nord-Ouest de l'îlot en lieu et place des stationnements des trois tours qui composent déjà l'îlot ne se justifie pas :-proximité directe de la Zone d'Intérêt Patrimonial dont les plus haut gabarits vont jusqu'à R+4; - la construction de logements à cet emplacement ne permet pas à ceux-ci de bénéficier de lumière naturelle, - l'OAP Blosne-Bréquigny recommande de faciliter l'accès au Métro Italie ce qu'un parc de stationnement en silo de 3 ou 4 étages maximum permettrait vu sa proximité avec l'arrêt et l'entrée de ville (800 mètres de la Porte d'Alma); - l'OAP de secteur prévoit également de conserver les existants ce qui ne semble pas possible, ne serait-ce que structurellement, pour ajouter des logements (7 niveaux) sur ce parc de stationnement. Propose plutôt de zoner le parc de stationnement présent en équipement et non en habitat mixte et de limiter la hauteur à R+4	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande qui a déjà fait l'objet d'une réponse au bilan de la concertation via la décision du bureau de Rennes Métropole du 4 juillet 2024. Un bilan complet de la concertation est annexé à cette décision. Il présente les objectifs de la concertation et leur mise en œuvre, le bilan quantitatif, le bilan qualitatif de la démarche, puis les bilans détaillés, tout d'abord sur les dispositions collectives thématique et ensuite sur les évolutions des projets spécifiques de chacune des 43 communes de la métropole.	La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer sur cette demande qui a déjà fait l'objet d'une concertation.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				comme la Zone d'Intérêt Patrimonial qui y fait face.		
91	Rennes Métropole	M. et Mme HAMONNIAUX	La lande du Breuil	Pourquoi la parcelle HK 13 à la lande du Breuil n'est-elle pas constructible ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Cette parcelle est située pour partie en zone naturelle "N" (emprise bâtie au sud) et pour partie en zone agricole "A" (emprise non bâtie au nord). Ces deux zones sont ainsi classifiées au PLUi en cohérence avec le schéma de cohérence territorial du pays de Rennes (SCOT) qui les répertorie au sein des espaces à dominante agricole et naturelle. La zone N constitue une zone de protection des espaces naturels en raison de son intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers. La zone A constitue une zone de protection affectée à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'exercice de l'activité agricole. Afin de répondre aux objectifs respectifs de ces zones, ces zones A et N ne sont pas rendues constructibles au PLUi à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricoles ainsi que les extensions des bâtiments existants.	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole et considère qu'il ne convient pas de construire dans un espace à dominante agricole, classé en zone « A » et naturelle, classé en zone « N ».
427	Web	JOLIFF Guylaine	Pontchaillou	Les modifications envisagées du PLUi, actuellement soumises à enquête publique, remettent en question les projets de construction des parkings patients, usagers et professionnels qui sont un prérequis à la reconstruction du CHU sur le site de Pontchaillou, et notamment à l'ouverture de l'hôpital Femme-Mère-Enfant en 2028, que l'offre actuelle de stationnements sur le site de Pontchaillou ne saurait en aucun cas permettre. En effet, la planche D-2-3-1 / Plans de détail : Plan D-2-3-1.238-46 / Rennes destinée à permettre la construction d'un	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Le projet d'intérêt général de la recomposition des services du CHU nécessite une attention particulière. Aussi, les dispositions réglementaires sur le plan de détail UC1(d) développées pour le parking P2 seront adaptées au regard des dernières études et réflexions du projet. De la même manière, la réduction de l'emplacement réservé situé le long du parking P4 sera adapté si besoin.	S'agissant du projet du CHU de Rennes lié à l'ouverture du futur « Hôpital Femme-Mère-Enfant », la commission d'enquête considère que pour répondre au besoin de développement de cet établissement de santé à vocation régionale, la demande d'extension de la zone UG2a à l'intégralité du parking P2, situé au nord-est du site est justifiée. La capacité actuelle de stationnement sur le site de Pontchaillou étant déjà saturée, elle ne permet pas d'envisager une

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				parking silo de 900 places pour les professionnels appelle de notre part les remarques suivantes : - La modification de zonage demandée par le CHU pour étendre la zone UG2a à l'intégralité du parking P2, pour corriger ce qui ressemble à une erreur initiale de tracé, n'a été que partiellement prise en compte car elle a été adossée à de nouvelles contraintes de prospect à l'intérieur même de la parcelle UG2a. Ainsi la zone UC1({d) nouvellement créée impose des contraintes de limite de zone sur la surface couverte par le parking P2 existant. -L'implantation du projet de parking silo sur cette parcelle, transmise aux services de Rennes Métropole dès janvier 2024, n'a pas été prise en compte dans le plan de détail intégré au dossier de modification du PLUi, soumis à l'enquête publique : la zone constructible UC1 (d) proposée s'étend en effet sur le cône d'envol de l'hélistation existante et sur la FATO (aire d'approche finale et de décollage de l'hélicoptère). La construction du parking silo dans cette zone impliquerait donc de facto que ladite hélistation doive être déplacée sur la toiture de ce parking, ce qui est impossible. En effet, la dépose des patients sera maintenant réalisée en toiture terrasse du Centre Chirurgical et Interventionnel (CCI) qui sera mis en service en 2025, au niveau de « l'axe rouge » dédié aux prises en charge de l'urgence vitale. Par conséquent, l'hélistation située à proximité du parking P2 et du SAMU a maintenant une vocation essentiellement technique puisqu'elle permet le stationnement de deux hélicoptères, leur avitaillement et leur maintenance sur site. Le déplacement de l'hélistation existante		extension d'activités hospitalières et nécessite la réalisation d'un projet de parking en silo de 900 places à destination des personnels hospitaliers, dont l'effectif actuel s'élève à plus de 9150 agents en 2024. La commission d'enquête partage pour cette demande le point de vue de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				impliquerait donc aussi la reconstitution en terrasse du parking silo de ces zones de stationnement, de ravitaillement et de maintenance, dont la faisabilité reste à démontrer et qui aurait, si toutefois cette faisabilité était confirmée, des conséquences majeures en termes d'exploitation de l'hélistation et de coût d'aménagement. - les modifications du PLUi envisagées contreviennent aux servitudes imposées par l'hélistation existante qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral récemment mis à jour afin de permettre l'exploitation simultanée de l'hélistation en terrasse du CCI et de la zone technique à l'ouest du terrain (cf. à ce titre l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2022 qui s'appuie notamment sur l'avis favorable de la mairie de Rennes en date du 28 août 2020). - L'espace libre paysager dessiné sur la nouvelle zone UC1(d) est implanté dans l'emprise du projet que nous avons présenté à la Métropole depuis janvier 2024. Ce projet de modification du PLUi réduit fortement le nombre de places du parking silo envisagé, ainsi que le stationnement de surface existant. En ce qui concerne le parking dédié aux patients et usagers, ils constatent que, sur le plan de zonage n° D-2-1.101, la zone réservée n° 445 n'a pas été modifiée, contrairement à nos échanges avec les services de Rennes Métropole, et cela ne permet donc pas de développer le projet de parking silo, tel que nous l'avons envisagé. Nombreux documents explicatifs fournis en annexe.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
358	Web	Anonyme	Prison Jacques Cartier	Profond désaccord vis-à -vis de la modification concernant la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier (projet 22. Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier p. 265 du dossier de concertation à Rennes). Dans un contexte d'économie de foncier et de ZAN, il est incompréhensible que l'on réserve l'ensemble de l'espace concerné à des activités mémorielles et culturelles. C'est plutôt un espace qui devrait ne pas être glorifié et a priori être rendu à la collectivité. -1-la mémoire des faits historiques qui s'y sont déroulés doit faire l'objet de la conservation d'un espace dédié au sein de la parcelle. -2-D'autre ville ont déjà récupéré les espaces de leur prison ancienne située en centre-ville. Elles ont, comme l'a fait Le Havre, conservé par exemple un élément du patrimoine bâti comme la porte d'entrée ou une partie apte à témoigner du lieu, mais surtout elles ont choisi de profiter de cette opportunité foncière pour requalifier le quartier, le végétaliser et y implanter des logements. C'est une opportunité exceptionnelle en centre-ville à proximité de l'hypercentre et de la gare. -3- Enfin concernant la qualité architecturale du bâtiment, elle est un témoignage de l'architecture pénitentiaire du 19ème siècle mais l'ampleur des travaux de réhabilitation et leur coût sera telle que le choix de la conserver me paraît totalement disproportionné par rapport à son intérêt.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La prison Jacques Cartier est une architecture unique, réalisation de l'architecte Jean-Marie Laloy, avec sa croix panoptique et ses pierres de schistes pourpre typique de la région Rennaise. A ce titre l'édifice est répertorié à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) avec un classement 2 étoiles au PLUi. C'est un lieu chargé d'histoire et de mémoire, où se sont déroulés des faits marquants du 20ème siècle qui font que ce bâtiment représente une partie de l'identité collective de la métropole. La volonté est d'en faire un lieu culturel et citoyen. Le contexte actuel de la gestion économe du foncier et de limitation de l'étalement urbain ne doit pas pour autant occulter la dimension culturelle dans le développement urbain. La préservation de lieu patrimoniaux à forte valeur historique y participe pleinement.	La commission d'enquête partage pour cette demande, le point de vue de Rennes Métropole et considère que l'ancienne prison Jacques-Cartier fait partie du patrimoine rennais. Cet édifice architectural qui date de 1903, incarne l'évolution des normes de détention carcérale en France et il est répertorié à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). La prison Jacques-Cartier témoigne de l'histoire politique et sociale nationale des conditions d'incarcération. La création du nouveau centre pénitentiaire de Rennes-Vezin a conduit à sa fermeture en 2010. La commission d'enquête **recommande** la préservation de ce lieu de mémoire, culturel et citoyen pour lequel Rennes Métropole, propriétaire du site, lance un appel à manifestation d'intérêt.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
187	Web	Association Saint Cyr / BACHY JULIEN	Saint Cyr	Demandons l'évolution des règles sises sur les parcelles de l'association Saint Cyr actuellement en zone UG2h pour permettre à l'association Saint Cyr de Rennes la mise en place d'un projet global à vocation intergénérationnelle (EHPAD, micro-crèche, logements étudiant, bar associatif ouvert sur le quartier, cabinet de médecin généralistes…) ce que ne permet pas le PLUi ni la M2.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Ce site historique, propriété de la Ville de Rennes, nécessite des évolutions de mises aux normes et d'usages pour rendre ce lieu plus attractif et vivant, à la hauteur de la qualité du patrimoine bâti et arboré existant. Aussi, il est proposé d'étudier les dispositions réglementaires les plus adaptées pour accompagner ce projet intergénérationnel porté par l'association Saint Cyr.	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole sur la nécessité de faire évoluer les normes réglementaires pour promouvoir ce projet à vocation intergénérationnelle. Le domaine Saint Cyr, propriété de la ville de Rennes, s'étend à l'ouest du centre-ville, en bordure de la rivière l'Ille, il occupe la majeure partie des parcelles entre la rue Papu au nord et la rue Louis Guilloux au sud. Ce site qui comporte 2 maisons de retraite, une résidence d'étudiants, une aire sportive, des locaux associatifs et culturels, dont la Maison des Jeunes et de la Culture La Paillette, a vocation à faire l'objet d'un projet d'intérêt général à destination de la population.
40	Rennes Métropole	Zuliaki Dominique	Sainte Foix	Prise en compte de la demande RM R1-005 concernant la route de Sainte Foix visant à ne plus démolir de maisons existantes et d'accueillir des familles dans les logements disponibles.	Il est envisagé de pas retenir cette demande car les terrains bordant la route de Sainte Foix sont situés en zone naturelle inconstructible (hors équipement sportif et station d'épuration). Les constructions existantes peuvent être maintenues voire agrandies pour permettre leur évolution. L'accueil de nouvelle famille est déjà ainsi possible au sein des constructions existantes avec les adaptations nécessaires si besoin. Par contre, s'agissant d'une zone naturelle à préserver de nouvelles constructions ne sont pas admises.	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole et considère qu'il ne convient pas de construire sur des terrains situés en zone naturelle à préserver. Par ailleurs, cela n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLUI.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
396	Web	Anonyme	Secteur Gros chêne	Rejet de la modification concernant "le secteur ouest Gros Chêne" en raison de la densité de construction à venir (450 logements/hectare). Profond désaccord des riverains face à l'ampleur du projet qui fait passer un secteur urbain de caractère pavillonnaire, très végétalisé, à un secteur d'hypercentre ville. Prévoir une nouvelle concertation avec les riverains.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. Le changement de zone, d'un zonage destiné aux équipements collectifs UG (lié à l'activité existante de l'entreprise Orange) vers un zonage mixte UO1, vise à permettre le renouvellement urbain de ce terrain vers la construction de programmes de logements pour l'accueil de nouveaux habitants. Ce secteur situé en zone d'aménagement concerté (ZAC Gros Chêne), aussi tout projet de construction est suivi par un plan guide validé avec la Ville de Rennes. La singularité du site compris entre la coulée verte, le boulevard Armorique suppose un traitement urbain particulier avec des orientations urbaines d'implantation, de volumétrie et de hauteurs étudiées par l'urbaniste de la ZAC. Cependant, pour répondre aux remarques et inquiétudes des riverains, il est proposé d'intégrer une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de tenir compte partiellement des remarques et inquiétudes des riverains concernant le secteur ouest de la ZAC Gros Chêne en intégrant une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs pour le projet de construction à venir.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
253	Web	ARCHIPEL HABITAT	Square Quentin	Concernant le projet d'aménagement du site du square Quentin avec environ 80 logements sociaux (plans de détail et de principes d'implantation), ils souhaitent faire évoluer certaines règles du PLUi sur ce secteur : Adapter la position du principe de transparence à respecter : La flèche traverse la parcelle d'Ouest en Est pour relier le square Quentin au Boulevard de Vitré. L'emplacement de la flèche signifiant le principe de transparence ne permet pas d'implanter la séquence de retournement au Nord. . Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver. . Faire évoluer les hauteurs de gabarit et hauteurs maximales fixées respectivement à 14,50 et 18m en partie Nord, 17,50 et 21m en partie Sud. La situation urbaine singulière à l'angle SO sur le bd de Vitré permet d'envisager une hauteur de gabarit plus élevée. Ainsi ils demandent : - R+6 max en partie Nord - R+8 max en partie Sud Les hauteurs étant exprimées en gabarits R+N, conformément aux indications du plan thématique sur les hauteurs. Ces adaptations permettront de mieux prendre en compte les orientations urbaines.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. L'évolution des réflexions sur ce site de projet mené par Archipel Habitat en lien avec la collectivité nécessite des ajustements réglementaires du plan de détail. L'emplacement de la flèche "principe de transparence", le cheminement cité ainsi que les hauteurs seront adaptés.	La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer. Elle prend acte de la réponse de Rennes Métropole de tenir compte de la demande d'Archipel Habitat pour faire évoluer les règles du PLUi sur le secteur du square Quentin concernant le projet d'aménagement de 80 logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
736	Web	LJA Architecture	Surcouf Redon	Souhaite une harmonisation du zonage et des hauteurs des parcelles DK 599 avec les parcelles DK 238 à 242 car la règle de hauteur a été modifiée uniquement sur la parcelle DK 599, alors que le volume bâti a été travaillé avec l'architecte conseil et les services de RM à l'échelle de l'îlot, notamment sur les parcelles le long de la rue Surcouf et à l'angle de la rue de Redon (DK 238 à 242).	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole indiquant que la demande de LJA Architecture est en cours d'examen et nécessite une analyse complémentaire.
691	Web	SCI Archi 3 D	Villebois Mareuil	Contribution de la SCI Archi 3 D, 54 boulevard Villebois Mareuil formulant 3 demandes : 1/ Que le tracé de la future voie douce C46 soit revu en règlement graphique sur l'OAP « site du Boulevard Villebois Mareuil /voie de chemin de fer étant sur le bâtiment, 2/ Remplacer la règle d'espace vert à créer par alignement planté à conserver, afin de conforter l'existant ou en EIPE espace d'intérêt paysager ou écologique, à l'emplacement des stationnements de la copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil. 3/La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car l'emplacement de la servitude la localisation pour chemin piéton-cycles à créer n'est qu'indicative, tel que précisé à l'article 5.2 du règlement. Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé et l'emprise exacte n'étant pas définis précisément. Pour autant, les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Concernant, l'indication d'un espace à créer, il ne s'agit que d'un principe de localisation (et non d'une servitude) qui n'a valeur que d'information. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'indication de ces équipements au règlement graphique étant donné que leur positionnement pourra s'adapter dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel projet de renouvellement urbain du site. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°506 indiqué au plan de zonage est bien répertorié dans les dispositions spécifiques du règlement graphique, au sein du document D2-3-4 "Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation – liste des autres emplacements réservés".	La commission d'enquête considère qu'elle ne dispose pas des éléments nécessaires pour se prononcer, néanmoins elle demande de réexaminer la localisation du chemin piétons-cycles à créer C46 (D2-3-4 Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation) actuellement localisé sur le bâtiment du 52-54 bd Villebois-Mareuil (en zone UD1a) et de contourner le bâtiment. La commission d'enquête recommande de classer l'alignement d'arbres en EIPE dans l'espace vert à créer (EV). L'emplacement réservé n°506 a pour but la création d'une liaison entre le stade J. Coquelin et le boulevard Villebois-Mareuil.
693	Web	Isabelle HIAULT - SCI ARCHI 3D	Villebois Mareuil	Contribution de Mme Isabelle HIAULT - SCI Archi 3 D - 54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, copropriétaire du 52/54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, formulant 2 oppositions : 1/ au tracé de la voie douce destinée aux vélos (servitude C46) sur le plan du règlement graphique effectué sur le bâtiment de la copropriété, 2/ La réquisition de l'emplacement réservé 506 du parking de la copropriété pour la création d'un espace vert (cf. documents annexes).		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
424	Web	Icade Promotion	Voltaire	OAP quartier Voltaire, propositions du propriétaire du site et futur opérateur : Partie écrite de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire": - Favoriser l'adaptation du futur projet aux contraintes réglementaires et techniques du site, à savoir : o Zonage PPRI au sud-est de la parcelle o Servitude de passage d'une ligne à haute tension (HTA) enterrée au sud-ouest de la parcelle - Requalifier et dépolluer le terrain et les sols de la friche industrielle - Permettre au projet d'atteindre un objectif partagé de destination de logements en adéquation avec le nouveau PLH - Permettre la diversification des formes urbaines o Permettre de plus grandes hauteurs en cœur d'îlot et sur le boulevard, afin de réduire l'emprise au sol des constructions et désartificialiser les sols en conformité avec l'objectif de favoriser la pleine terre et la qualité d'usage. o Favoriser un épannelage cohérent avec le tissu urbain, graduel du cœur du site et front urbain dense, vers sa périphérie plus pavillonnaire. - Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et/ou boulevard Voltaire afin de répartir les flux différenciés sur l'ensemble de l'ilot, et mieux les segmenter par type de mobilité (douce/motorisée). - Adapter la composition paysagère du site en cohérence avec la préservation du bâti existant. Partie graphique de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire" : - Permettre la conservation du bâtiment existant et ses parkings dans l'OAP graphique	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande pour adapter l'OAP aux regards des évolutions du projet mais après avoir mené une analyse complémentaire approfondie.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de la nécessité d'une étude complémentaire approfondie pour répondre à la demande d'Icade Promotion, d'adapter l'OAP de quartier « Boulevard Voltaire » à l'évolution du projet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				et sa surélévation en bureaux afin de conforter sa destination actuelle. - Articuler l'espace vert de loisirs et et/ou sportif avec la zone d'expansion des crues situées au sud-est du site. - Proposer un cheminement traversant entre le boulevard Voltaire et la rue André Percerou. - Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et boulevard Voltaire.		
385	Email	Aurélia REUNGOAT et Alexandre LUDA	Voltaire	Rennes - OAP de quartier n°12 Boulevard Voltaire Indique qu'il n'y a pas de trottoir sur la rue Monselet alors qu'il est prévu que des liaisons piétons/cycles y débouchent. Souhaite savoir si cela implique la suppression de places de stationnement. Ils craignent également une monopolisation des places de stationnement existantes dans la rue par les futurs résidents et souhaitent que des ajustements soient proposés (places de parking ou boxes à la location sur la zone du projet, attribution d'une place de parking privée par habitation pour les résidents de la rue Monselet, etc). S'inquiète des mesures qui seront prises pour limiter les vis-à-vis rue Monselet du fait de l'augmentation des hauteurs et s'il est envisagé de planter des arbres adultes sur le linéaire manquant (en face des numéros 8 et 10 rue Monselet). Souhaite savoir si la partie résidentielle sera limitée à l'extension de deux étages par le haut, ou si les bureaux seront également transformés en logements.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. La réalisation des liaisons piétonnes depuis la rue Monselet pourra nécessiter d'adapter ponctuellement l'espace public pour faciliter l'accès à ces cheminements. Les places de stationnement longitudinales existantes seront impactées à la marge sur la largeur des accès piétons, voire automobile, à créer. Le projet réalisera les stationnements nécessaires à ses besoins dans le respect des normes imposées par le PLUi mais il n'appartient pas au projet de prévoir des places supplémentaires pour les résidents du quartier. La configuration en impasse de la rue Monselet sera maintenue et l'alignement d'arbre qui la borde sera conforté sans pour autant qu'il s'agisse de plantations d'arbres arrivés à maturité. La surélévation possible de l'immeuble de bureaux actuellement en R+2 sera limitée puisque les hauteurs sur la rue Monselet doivent être de l'ordre de R+4. Les hauteurs les plus basses de l'opération sont ainsi localisées à l'ouest et au sud afin d'assurer la transition avec les secteurs pavillonnaires.	S'agissant de cette demande concernant l'OAP de « quartier n°12 Boulevard Voltaire », la commission d'enquête considère, que l'attribution d'une place de parking privée par habitation pour les résidents de la rue Monselet n'est pas envisageable. La commission prend acte que le projet réalisera les stationnements nécessaires aux besoins dans le respect des normes imposées par le PLUi, que la configuration en impasse de la rue Monselet sera maintenue et que l'alignement d'arbre sera conforté. Concernant la limitation des hauteurs, possible de l'immeuble de bureaux actuellement en R+2, la commission prend acte que la surélévation sera limitée à R+4, en tenant compte de la transition avec les secteurs pavillonnaires.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
766	Web	Anonyme	Site d'Orange	Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier. Demande un zonage UD.	Il est envisagé de partiellement tenir en compte de cette demande. Le changement de zone, d'un zonage destiné aux équipements collectifs UG (lié à l'activité existante de l'entreprise Orange) vers un zonage mixte UO1, vise à permettre le renouvellement urbain de ce terrain vers la construction de programmes de logements pour l'accueil de nouveaux habitants. Ce secteur est situé en zone d'aménagement concerté (ZAC Gros Chêne), aussi tout projet de construction est suivi par un plan guide validé avec la Ville de Rennes. La singularité du site compris entre la coulée verte, le boulevard Armorique suppose un traitement urbain particulier avec des orientations urbaines d'implantation, de volumétrie et de hauteurs étudiées par l'urbaniste de la ZAC. Cependant, pour répondre aux remarques et inquiétudes des riverains, il est proposé d'intégrer une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs.	La commission d'enquête prend acte de la volonté de Rennes Métropole de répondre en partie aux observations et inquiétudes des riverains concernant les risques de densification démographique et à la construction d'immeubles de grande hauteur, en intégrant une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs pour la construction des programmes de logements, situés sur l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes. La commission d'enquête **recommande** de veiller notamment au respect de la mixité sociale, au traitement de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments au regard des vis-à-vis, des ombres portées, aux conditions d'accès, de circulation et de stationnement, ainsi qu'à la préservation de l'environnement.
665	Email	Pierre Leclainche	Site d'Orange	S'inquiète du changement de zonage de la parcelle où sont implantés les bâtiments Orange (passage de zone UG à UO qui autoriserait des constructions sans limite de hauteur) Signale l'impact sur les habitants de la rue François Duine : circulation, pollution. Demande pour les bâtiments les plus à l'ouest de la parcelle de rester sur du R+3 au plus haut et R+2 pour les plus proches des maisons.		
592	Web	Adeline		S'agissant du projet Legendre à Maurepas et le terrain Orange Patton-Armorique, à Rennes, opposition à la densification urbaine massive et au changement de zonage d'un terrain constructible d'une zone UG qui prévoyait uniquement des installations de services publique ou d'intérêt collectifs, à une zone UO qui permettrait de densifier massivement le secteur. Demande de rester en UG, ou en UE ou UD, afin d'y faire construire de nouveaux logements, mais en limitant par avance la hauteur sur le PLU.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
576	Web	Ménard Gilles		S'oppose au changement de zonage du lieu nommé, square de la chapelle Brûlon, situé à l'angle du boulevard d'Armorique et de l'avenue Patton. Rennes Métropole accède à la demande de France Télécom de changer de zonage de UG2a en UO1, ce qui donne des droits à construire de plus de 30 mètres de hauteur ce qui va supprimer toute intimité sur mon cadre de vie et celle de mes voisins. Se pose la question de la surdensification du quartier de Maurepas avec son corollaire de problèmes en tout genre : trafic de drogue, sécurité, difficulté d'accès et de circulation.		
228	Email	Marc Poujol		Habite la rue François Duine, impasse perpendiculaire à l'Avenue Patton et se trouvant au sud de l'ilot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique (actuellement en zonage UG2a). La proposition de la présente demande de modification est de passer cet ilot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Ce quartier possède une densité démographique importante, avec beaucoup d'insécurité, de la pollution et une dégradation de l'environnement. S'oppose au changement de zonage pour le reste de cet ilot de UG2a à UO1, ce qui laisserait donc aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Propose le passage en UD. Les conséquences seraient alarmantes : -Densification accrue : La population du quartier, déjà très dense, augmenterait encore. -Circulation et pollution aggravées : Une affluence supplémentaire saturerait davantage les axes routiers, augmentant à la fois la pollution et les nuisances.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				-Atteinte à la qualité de vie : Le vis-à-vis sur les habitations existantes, les jardins et les terrasses deviendrait problématique.		
403	Email	Mr et Mme Bonhomme	Site d'Orange	Concernant les bâtiments Orange bld Patton, ils sont opposés au passage du PLUi de la zone UG2a en zone U01. Ce changement conduirait à une densification des habitations dans un quartier qui intègre déjà de très nombreuses tours très hautes et qui aspire à intégrer des habitations de petite hauteur pour le bien-être de ses habitants. Cette densification se répercuterait encore davantage sur la circulation, avec embouteillages, pollution atmosphérique et sonore.		
314	Web	Anonyme	Site d'Orange	S'oppose au passage en zonage UO1 à l'angle de l'avenue Patton et du boulevard d'Armorique, modification destinée à valider une augmentation des étages et du nombre de logements sur une parcelle initialement placée en UG2a.		
679	Web	Corson, Michael		Opposé au changement en UO1 du site France Telecom		
546	Web	Anonyme		Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
307	Email	Association ADHfine		La rue Duine est une impasse qui se situe au sud de l'îlot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique en zonage UG2a. Il est prévu de passer cet îlot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Cela laisserait aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Le quartier (Maurepas/Patton/Gros Chêne) souffre au quotidien du trafic de drogues, d'une circulation toujours plus forte. De nombreux petits pavillons et jardins disparaissent au profit d'immeubles de plus en plus haut. La mixité sociale y est de moins en moins respectée. Elle s'oppose au passage de ce petit ilot en zonage UO1.		
40	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	**<u>Résumé de la commission d'enquête des observations</u>** Par ailleurs, l'analyse des contributions du public exprime une opposition significative des habitants (28 contributions). Cette opposition est soutenue par le « Collectif NANSSA » (Non Au Nouveau Site du Siège Aiguillon). L'analyse thématique des contributions fait apparaître les revendications suivantes : - Opposition à la densification et aux hauteurs des bâtiments : Les riverains s'opposent à la construction de bâtiments de grande hauteur (R+9, R+7, R+5 avec possibles sur-hauteurs et attiques) ; Le projet ne s'intègre pas dans l'harmonie du quartier de la Poterie, où les bâtiments ne dépassent pas R+4, ils demandent une hauteur homogène sur l'ensemble de la rue de Vern et une limitation	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces remarques au regard : - Des évolutions réglementaires précédentes qui ont conduit à abaisser la hauteur des constructions de R+17 à R+9 - Des concertations qui ont été menées avec les riverains sur ce projet. Les nouvelles études récentes engagées par l'opérateur- bailleur, Aiguillon construction visent à développer un projet s'insérant harmonieusement dans ce lieu singulier situé à un carrefour d'entrée de ville paysager de la rue de Vern/bd Paul Hutin Degrées tout en prenant en compte l'impact des ombres portées des nouvelles constructions, sujet soulevé par les riverains. Les hauteurs ont été ainsi étudiées de manière à favoriser l'ensoleillement des constructions voisines d'où la variation d'épannelage présente sur la proposition de projet.	La commission d'enquête, après déplacement sur le site de l'ancien siège d'Aiguillon Construction, au 171 rue de Vern à Rennes, observe qu'au stade actuel de l'enquête, elle ne dispose pas des éléments relatifs au projet architectural, au gabarit des bâtiments, à l'évaluation de l'impact des ombres portées sur les habitations voisines et à l'organisation des espaces extérieurs. Le mémoire en réponse de RM précise que le projet initialement prévu à R+12 a été revu à la baisse à R+9, avec une implantation tenant compte des constructions existantes et un éloignement des premiers riverains. De plus, la hauteur des bâtiments est adaptée aux dimensions des espaces publics environnants et à la densité urbaine souhaitée, notamment à proximité du métro. En outre, l'opérateur
6	Web	Collectif NANSSA				
783	Web	Anonyme				
759	Web	Anonyme				
685	Web	Anonyme				
625	Web	Anonyme				
602	Web	Anonyme				
586	Web	ALTO				
567	Web	Denis Jacques				
564	Web	Laudrin,brûo				

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
370	Web	Anonyme		à R+4, en cohérence avec les bâtiments existants. - Impacts sur la qualité de vie : Perte d'ensoleillement pour les habitations voisines en raison des ombres portées ; Risques accrus de nuisances sonores et de pollution ; Augmentation de l'insécurité et de délinquance avec la surpopulation. - Problèmes d'infrastructures et de circulation : Impact négatif sur la circulation, déjà saturée aux heures de pointe ; Manque de places de stationnement pour les nouveaux habitants ; Augmentation de la densité urbaine sans adaptation des services publics (écoles, transports, santé) ; Perte d'espaces verts et suppression d'arbres anciens. - Contestation du processus de concertation : Les attentes exprimées lors des ateliers de concertation ne sont pas respectées ; Depuis 2019, plusieurs pétitions et enquêtes publiques montrent un rejet du projet ; Les décisions semblent davantage motivées par des impératifs économiques que par le bien-être des habitants ; Absence de prise en compte des remarques des riverains et manque de transparence sur les évolutions du projet ; Le collectif NANSSA a réuni plus de 1000 signatures contre le projet depuis 2021.	L'abaissement des hauteurs maximales traduit la prise en compte par la collectivité des craintes exprimées par les riverains lors de la concertation conduite par Aiguillon début 2024 sur un projet à R+12. Les différents épannelages retenus tiennent compte des constructions situées à l'est et au Nord de la parcelle en positionnant la constructibilité maximale à R+9 (pour R+17 précédemment et R+12 dans le projet soumis à concertation) au nord-ouest de la parcelle, à plus de 80m des premiers riverains. Il est important de rappeler que les hauteurs de constructions sont à considérer en tenant compte des gabaris des emprises d'espaces publics (voirie) qui sont ici très importantes. L'échelle des constructions est ainsi étudiée en rapport à l'échelle des espaces publics environnants. Les hauteurs du projet se justifient aussi par le souhait d'une densité plus importante sur ce site à proximité du métro et dans un environnement proche du Blosne dont les formes urbaines font écho, et afin de répondre aux objectifs du PLH. Les hauteurs sont aussi un vecteur de libération des sols permettant de préserver de la pleine terre support de développement de biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbain, qui participent aussi à créer un cadre paysager nécessaire au bien être quotidien des futurs habitants.	mène de nouvelles études pour intégrer harmonieusement le projet dans son environnement, tout en minimisant l'impact des ombres sur les habitations voisines. La commission d'enquête **observe** : - - que dans le plan de détail 238-36 les constructions sont limitées entre R+5 et R+9 selon la localisation dans le projet, - qu'à l'Est, les constructions prévues dans le projet rue Henri Grégoire (rue relativement large et où les constructions ont R+3 (ou R+2+C)) sont limitées à R+5, -qu'à l'Ouest, le site est longé par la rue de Vern et le parc spacieux des Hautes Ourmes, les constructions prévues sont R+7 et R+9, -qu'il est nécessaire de densifier en raison du Zéro Artificialisation Nette, Ainsi la commission d'enquête suite aux différentes concertations concernant le projet estime que le projet respecte un bon équilibre et qu'il peut s'harmoniser dans le quartier. Toutefois, la commission **demande** qu'une attention particulière soit apportée à l'aspect paysager. Par ailleurs, la commission insiste sur la nécessité d'impliquer les riverains dans l'évolution du site par une démarche participative continue, permettant d'être à l'écoute des préoccupations exprimées par les habitants.
347	Web	Anonyme				
346	Web	Anonyme				
304	Email	Mme Le Meur				
301	Web	Anonyme				
291	Web	Anonyme				
286	Web	Anonyme				
277	Web	Loussouarn Pierre				
263	Web	LEMONNIER Marie-Hélène				
217	Web	Anonyme				
212	Web	Anonyme				
199	Web	Anonyme				
76	Web	Anonyme				
12	Courrier	Collectif NANSSA				
68	Web	Anonyme				
56	Web	BARBE Chrystel				
52	Web	Anonyme				
50	Web	Collectif NANSSA				
163	Web	Anonyme	Motte Baril	<u>Résumé des observations par la commission d'enquête</u>	Il est envisagé de ne pas retenir ces demandes. Le projet situé sur la Motte Baril	La commission d'enquête constate que le projet immobilier de la Motte-Baril à
435	Web	Guillaume				

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
768	Web	Habitant du quartier7 anonyme et horrifié par la politique rennaise d'urbanisme		1/ S'agissant des aspects négatifs : - Densification excessive : Les habitants dénoncent une urbanisation jugée trop dense avec le passage de 6 à 9 étages pour certains bâtiments, ce qui pourrait nuire au cadre de vie, réduire les espaces verts et augmenter la pression sur les infrastructures existantes. - Modification du paysage urbain : L'augmentation des hauteurs des bâtiments est perçue comme une rupture avec l'identité architecturale du quartier. - Manque de concertation : De nombreux riverains critiquent un manque de dialogue avec les promoteurs, estimant que leurs préoccupations ne sont pas suffisamment prises en compte. 2/ S'agissant des aspects positifs : - Création de logements : Avec une forte pression sur la ville de Rennes, ce projet répond à une demande critique de logement en particulier pour les jeunes actifs et les familles. - Modernisation du quartier : Ce projet contribuera à améliorer les infrastructures immobilières et augmenter l'attractivité du quartier. - Dynamisme économique : Ce chantier générera de l'emploi local et favorisera l'activité économique. - Concertation locale : Bien que critiquée par certains riverains, une démarche participative a été menée pour intégrer les habitants aux décisions liées aux aménagements. Ainsi, certaines observations formulées ont été prise en compte par la ville de Rennes et Rennes Métropole conduisant à l'abaissement des hauteurs sur la rive nord de l'avenue Monseigneur Mouezy.	a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la charte construction et citoyenneté en place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités…Il a été retenu pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abreuvoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre. Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes et Rennes Métropole qui ont fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy.	Rennes suscite des réactions variées de la part des habitants et des parties prenantes. En résumé, la commission d'enquête, après déplacement sur site, considère que le projet de la Motte Baril vise à répondre à une demande urgente de création de logements, toutefois ce projet suscite des inquiétudes légitimes de la part des habitants concernant la densité urbaine et les conditions de concertation. Compte tenu des enjeux de développement urbain, la commission d'enquête **ne s'oppose pas** à la mise en œuvre de ce projet, mais **recommande** de favoriser le dialogue et la transparence avec les habitants du quartier par l'organisation de réunions publiques d'information pour présenter la nature, la durée et le phasage des travaux, ainsi que le recours à des outils d'application mobile numérique, offrant une interface permettant aux riverains de consulter en temps réel les événements liés au chantier et de signaler les nuisances perçues. Enfin, la commission **demande** qu'une attention particulière soit apportée à l'aspect paysager, à la préservation des espaces verts. S'agissant de « l'Allée verte Brassens » la commission d'enquête note que cette allée est située hors du projet et qu'elle est protégée en espace boisé classé (EBC).
491	Web	Baptiste				
431	Web	BREGAND Pierre				
267	Web	Poulain Thomas				
239	Web	Anonyme				
162	Web	Bruno				
159	Web	Anonyme				
141	Web	Anonyme				
89	Web	Anonyme				
765	Web	Béatrice				
760	Web	Vincent Pannetier				
752	Web	M. B-M				
748	Web	Morin J-Pierre				
742	Web	Anonyme				
709	Web	Anonyme				
690	Web	PHILIPPE Françoise				
680	Web	Malo de Charette				
672	Web	Denise Marie				
668	Web	Anonyme				
660	Web	Alexandre				
651	Web	Anonyme				
648	Web	Anonyme				
646	Web	Michel Helene				
645	Web	Salomé				
620	Web	Sylvie Péron				
605	Web	Hubert MENAY				
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé				
575	Web	SIMON				
565	Web	Dinard Eric				
484	Web	Habitant quartier Mouezy				

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
475	Web	Marigny Katel				
472	Web	Guillaume P				
408	Web	Katharina				
394	Web	Anonyme				
382	Web	Bertrand Antoine				
380	Web	Anonyme				
376	Web	LE BOLZER Françoise				
369	Web	Gérard				
362	Web	Cécile				
361	Web	Ruiz Henri-Noël				
354	Web	Samuel				
348	Web	Collectif Motte Baril				
340	Web	FERRAND Geneviève				
321	Web	SALOU-RÉGIS, Eva				
320	Web	Anonyme				
316	Web	Anonyme				
315	Web	Anonyme				
300	Web	Anonyme				
295	Web	BAUDRY, PHILIPPE				
294	Web	Nicolas BERNIER				
287	Web	Anonyme				
285	Web	Président Association Bien Vivre à Brassens Mouezy #quartier7				
281	Web	BENOIT				
276	Web	Stéphane				
275	Web	Anonyme				
274	Web	Anonyme				
270	Web	Isabelle Evrard				
248	Web	HEMERY Marie-Claire				
242	Web	Anonyme				
214	Web	Burin Jean-Philippe				
174	Web	Guérin maxime				
173	Web	Anonyme				
153	Web	Anonyme				
438	Web	Serge				
387	Web	Anonyme				
446	Web	Delignon Joelle				

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

1.4 - Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population

Observations du public

La thématique du vieillissement a été peu abordée par le public lors de cette enquête. Seules 2 contributions évoquent cette thématique :

- L'Association ACTIVE, « Association Citoyenne Thoréfoléenne Invitant à Vivre Ensemble » s'interroge sur les solutions à apporter au vieillissement de la population. Elle mentionne le besoin de réflexion autour de l'avenir de l'EHPAD « La Claire Noë » existant à Thorigné-Fouillard ou de nouveaux projets éventuels adaptés aux besoins des aînés.

- Un habitant relève l'absence de mention explicite à la « mixité intergénérationnelle » dans la documentation de Rennes Métropole et de Saint-Armel en particulier. Il exprime la crainte que « la construction de logements spécifiques pour les personnes âgées, sans réelle concertation, mène à des ghettos pour les vieux », citant l'exemple de la « Cité Obély », rue de Montreuil à Rennes, résidence adaptée aux seniors autonomes de plus de 60 ans.

Préfet Par courrier du 19 décembre 2024, le Préfet a émis un avis favorable avec réserves sur le projet de modification n°2 en recommandant de clarifier les objectifs cumulés de production de logements par an pour le vieillissement : l'objectif chiffré de 1500 logements/an ne figure pas explicitement dans le PLH. Est-ce la somme des objectifs communaux ?

Point de vue de Rennes Métropole

- La modification N°2 du PLUi tient compte des besoins liés au vieillissement de la population et retient l'objectif de produire 1500 logements adaptés par an, à l'échelle de Rennes Métropole. Afin de clarifier les objectifs cumulés de production de logements par an dédié au vieillissement, quelle est l'évolution annuelle de la production de logements adaptés depuis la mise en œuvre du PLUi en 2019 ? Quelle est, en parallèle, l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans sur la même période et à la date d'aujourd'hui?

Le PLH 2023-2028 vise à répondre au phénomène du vieillissement de la population notamment en accentuant l'offre de logements adaptés en nombre suffisant sur tout le territoire, mais sans définir un objectif quantitatif. Les 65 ans et plus représentaient 15 % de la population métropolitaine en 2018. Ils devraient en représenter 20% en 2040, soit plus de 100 000 personnes, avec surtout un doublement attendu des plus de 85 ans, qui auront pour beaucoup besoin d'un logement adapté.

C'est dans le cadre de la mise en œuvre du PLH adossé à la démarche Métropole Amie des Ainés que des réflexions ont été menées lors de la modification du PLUI pour estimer à la fois le besoin et les capacités des communes à produire ces logements adaptés en secteurs favorables. C'est ainsi 30% minimum de la production de logements neufs qui ont été définis, soit plus de 1500 lgts/an : 20% dans les communes pôles de proximité, 30% dans les communes pôles de bassin de vie et 40% sur les communes cœur de métropole où les services et autres aménités urbaines sont les plus développés.

Cet objectif métropolitain est rappelé dans le cadre général des conventions de contractualisation communale du PLH ; chaque commune y répondant en fonction de son objectif quantitatif avec des logements adaptés à réaliser principalement au sein des périmètres des secteurs favorables travaillés à partir des centralités du PLUI.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La notion de logements adaptés renvoie à un référentiel établi avec les promoteurs et bailleurs. Il dispose de recommandations techniques à l'intérieur des logements, dans les parties communes et aux abords extérieurs immédiats des immeubles.

Les chiffres de production sont surtout connus sur la ville de Rennes qui a expérimenté la systématisation de cette offre en ZAC. Environ 50 logements adaptés au vieillissement par an ont ainsi été produits entre 2022 et 2024. La généralisation y compris en diffus est en cours sur tous les secteurs favorables. De nombreux projets ont intégré l'objectif. Se mettent aussi en place des outils de traçabilité (attestation de réalisation par les bailleurs-promoteurs, renseignement dans base de données urb@map).

- Pour tenir compte du vieillissement de la population, le PLUi prévoit une production de logements adaptés autour des centralités, à proximité des services et commodités du quotidien. Néanmoins, il ne semble pas y avoir, à l'image des linéaires commerciaux, une obligation pour les professionnels de santé de s'installer à proximité de ces logements, comment s'assurer que l'offre en services sera en adéquation avec l'offre de logements ?

Le code de l'urbanisme ne permet pas distinguer cette catégorie professionnelle qui rentre selon leur format et statut, dans les sous-destinations "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" ou " activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Ces sous-destinations par principe sont autorisées en zone urbaine de centralité mais rien ne peut réglementairement nous permettre de les obliger à s'y installer. Il s'agit plutôt de provoquer un accompagnement de ces professionnels par les collectivités via diverses actions. La ville de Rennes est dotée d'un schéma directeur de l'offre de soins. Le Contrat Local de Santé signé récemment avec l'Agence Régionale de Santé a pour objectif d'étendre cette approche à l'échelle de la métropole, conscient de l'importance de cette offre de soins de premier recours pour les populations, notamment vieillissantes.

Pour information, certaines zones du PLUI, dont les zones d'activités interdisent l'installation de ce type de service incompatibles avec des activités industrielles, loin des aménités urbaines. Le PLUi ne peut obliger mais peut en en revanche interdire ou autoriser selon la vocation des zones et en fonction des destinations ou sous-destinations.

Appréciation de la commission d'enquête (1.4 -Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population)
Face aux enjeux démographiques du vieillissement, l'habitat et l'environnement urbain participent d'une approche globale préservant l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées. La prise en compte des besoins spécifiques liés au vieillissement doit permettre de favoriser le maintien à domicile, l'hébergement dans un logement adapté, un établissement collectif, médicalisé ou non, conformément à la Loi 2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie.

Dans cette perspective, la commission d'enquête estime que l'objectif de produire 1500 logements adaptés par an, à l'échelle de Rennes Métropole doit intégrer l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans. Selon Rennes Métropole, cette catégorie de la population représentait 15 % de la population métropolitaine en 2018 et représentera 20% en 2040, soit plus de 100 000 personnes, avec un doublement attendu des plus de 85 ans. Or sur la ville de Rennes, seuls 50 logements adaptés au vieillissement par an ont été produits entre 2022 et 2024, même si certains projets ont intégré l'objectif. La commission d'enquête **recommande** l'instauration d'outils de traçabilité permettant d'identifier la création de logements adaptés pour les personnes âgées.

Comme le Préfet, la commission d'enquête souhaite que les objectifs cumulés de production de logements par an, dédiés spécifiquement au vieillissement soient clarifiés, au regard de l'évaluation du besoin, au travers des objectifs communaux.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La commission d'enquête prend acte que la modification N°2 du PLUi de Rennes Métropole, privilégie la production de logements adaptés dans des secteurs favorables définis autour des centralités des communes, à proximité des services, décline cet objectif dans les OAP communales et permet une augmentation quantitative des logements adaptés et qualitative dans le cadre d'une démarche inclusive des personnes âgées et d'une intégration intergénérationnelle.

La commission d'enquête **suggère** de mieux favoriser l'intégration du vieillissement dans les réflexions d'aménagement urbain et de veiller à ce que l'offre de soins de premier recours pour les populations âgées soit en adéquation avec l'offre de logements dédiés au vieillissement à l'échelle de la métropole, notamment dans le cadre du contrat Local de Santé avec l'Agence Régionale de Santé et du schéma directeur de l'offre de soins.

1.5 - Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

Observations du public

L'analyse des contributions de l'enquête publique fait apparaître une majorité d'avis défavorables à l'accueil des gens du voyage (95%) et quelques positions minoritaires favorables (5%). Par ailleurs des demandes d'autorisation sont formulées par 5 communes pour permettre l'aménagement de l'accueil des gens du voyage.

- Avis majoritaire défavorable à l'accueil des gens du voyage

La majorité des avis exprimés dans le cadre de cette enquête publique fait part d'une opposition à l'implantation d'habitations d'accueil des gens du voyage sur le site de la ZAC d'Orgerblon, commune d'Orgères et sur le site de la rue du Patis Tatelin, commune de Cesson Sévigné.

. « ZAC d'Orgerblon » à Orgères : S'agissant du changement de zonage des parcelles de la « ZAC d'Orgerblon » à Orgères, 36 avis défavorables ont été enregistrés au cours de l'enquête publique, exprimant une forte opposition au projet d'installation de l'aire d'accueil pour les gens du voyage sur ce site. Les principaux points de contestations sont les suivants : respect de la destination initiale du terrain pour l'accueil d'activités artisanales et commerciales, proximité des habitations et commerces**,** inquiétudes sur la sécurité et les nuisances**,** pérennité du projet initialement présenté comme une démarche temporaire et réversible.

. Commune de Cesson Sévigné : La pérennisation d'un terrain pour les gens du voyage, situé rue du Patis Tatelin à Cesson Sévigné, sur une parcelle de 5 000 m² cadastrée section YD N°3, génère une opposition de riverains (3 observations). Cet aménagement qui devait être provisoire, s'avère pérenne et non réversible dans la modification N°2 du PLUi. L'attribution définitive de ce terrain aux gens du voyage fait l'objet d'un désaccord des riverains.

- Avis minoritaires favorables à l'accueil des gens du voyage

. Une observation générale est favorable à l'accueil des gens du voyage. Cette observation précise que le PLUi de Rennes Métropole « doit contribuer à répondre à l'objectif de création de terrain familiaux locatifs, de logements adaptés (habitat mixte intégrant la résidence mobile, ou tout autre type de terrain aménagé adapté) en prévoyant des zonages dédiés ou n'empêchant pas l'aménagement de ces solutions adaptés ». Les enjeux identifiés sont les suivants : restaurer la fonction de passage des aires d'accueil, proposer des solutions aux ménages en ancrage ou sédentarisation, en créant des terrains familiaux adaptés, réduire les stationnements hors des équipements dédiés.

. Une observation particulière est favorable à l'accueil des gens du voyage sur à Vern-sur-Seiche et rappelle que cette commune est inscrite au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Ille et Vilaine 2020/2025. Celle-ci doit créer des solutions d'habitat mixte répondant au besoin d'ancrage et de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

sédentarisation des gens du voyage. Pour ce faire la commune propose le terrain cadastré AH n°79 actuellement en zone UI5. Cette observation soutient la démarche engagée consistant à faire évoluer le zonage UI5 de la parcelle AH n°79 sur la commune de Vern-sur-Seiche, vers un zonage qui permette l'implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sédentarisés.

Communes

- La commune d'Orgères souhaite pouvoir accueillir des gens du voyage sur la parcelle ZC 307 située dans la zone d'activités d'Orgerblon et sollicite à cet effet une modification du zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI.

- La commune du Rheu demande de modifier le zonage de la parcelle ZC 175, au lieu-dit « Le Haut Plessix » afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage.

- La commune de Montgermont demande d'ajuster le zonage de la parcelle UG 2B pour permettre sa transformation d'aire d'accueil des gens du voyage en terrains familiaux.

- La commune de Pacé demande de modifier le zonage UG2b du terrain situé à l'est du cimetière du Père Grignon en vue d'autoriser la construction de logements pour les gens du voyage et répondre au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

- La commune de Saint-Armel demande d'adapter le zonage du parking rue Denis Papin pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Préfet

Par courrier du 19 décembre 2024, le Préfet émet un avis favorable avec réserves sur le projet de modification n°2 du PLUi. S'agissant de l'accueil des gens du voyage, Monsieur le Préfet formule la recommandation suivante : « Préciser la destination des STECAL pour l'accueil des gens du voyage (aire de grand passage ou aire permanente d'accueil, terrains familiaux). L'exposé des évolutions envisagées sur le territoire métropolitain présente la création de 23 secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage sans préciser leur destination (aire de grand passage ou aire permanente d'accueil, terrains familiaux. Ce point pourrait être précisé lorsque les destinations des sites sont d'ores et déjà identifiées ».

Point de vue de Rennes Métropole

- La commune d'Orgères souhaite pouvoir accueillir des gens du voyage sur la parcelle ZC 307 située dans la zone d'activités d'Orgerblon et sollicite pour cela une modification du zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI. Quel est votre avis ?

Il s'agit d'une demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire et une position partagée entre les communes de Orgères, Saint-Erblon et Rennes Métropole. Après analyse approfondie, il s'agit de l'unique parcelle identifiée par la commune d'Orgères qui pourrait permettre de développer l'offre à laquelle elle est réglementairement soumise à travers le PLH.

Pour information, la commune de Orgères a dépassé le seuil des 5 000 habitants et sera donc soumise au prochain schéma départemental des gens du Voyage.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- La commune du Rheu demande à modifier le zonage de la parcelle ZC 173 au lieu-dit « Le Haut Plessix » (station d'épuration) afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage. Quel est votre avis ?

Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. Une réflexion s'est engagée en effet sur ce site occupé actuellement par une station d'épuration vouée à la démolition car reconstruite sur la commune de Bruz. Mais une autre vocation a déjà été identifiée, en particulier une unité de valorisation des technosables. Pour l'heure, la temporalité et l'ampleur de ce projet ne permettent pas d'envisager la réalisation de terrains familiaux pour gens du voyage, la question pourra se poser ultérieurement à l'occasion d'une procédure de modification.

La commune de le Rheu examine d'autres sites potentiels d'accueil de gens du voyage sur son territoire (Les Landes d'Apigné – Chêne Vert – Les Cormiers) de façon à répondre à ses obligations dans des délais plus appropriés et compatibles avec ses obligations réglementaires au titre du schéma départemental et du PLH.

- La commune de Montgermont demande d'ajuster le zonage de la parcelle UG 2B pour permettre sa transformation d'aire d'accueil des gens du voyage en terrains familiaux. Quelle suite donnez-vous ?

Le zonage UG2b dédié aux équipements d'intérêt général va évoluer dans le cadre de cette modification pour permettre des logements adaptés pour voyageurs tel que prévu sur le site de la commune de Montgermont. D'autres situations sur la métropole nécessitent cette adaptation réglementaire qui fixera 100 m² maxi d'emprise au sol pour la réalisation de ces logements spécifiques.

- La commune de Pacé demande de modifier le zonage UG2b du terrain situé à l'est du cimetière du Père Grignon en vue d'autoriser la construction de logements pour les gens du voyage et répondre au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Quelle suite donnez-vous ?

La situation du projet de logements adaptés sur la commune de Pacé est la même que la commune de Montgermont : transformation d'une aire d'accueil obsolète en terrain destiné à construire des logements adaptés pour voyageurs. Suite favorable par conséquent afin que la commune puisse répondre à ses obligations réglementaires au titre du schéma départemental et du PLH.

- La commune de Saint-Armel demande d'adapter le zonage du parking rue Denis Papin pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. Quelle suite donnez-vous ?

Bien que non soumise au schéma départemental, la commune de Saint-Armel doit contribuer à l'effort de solidarité métropolitain pour accueillir des voyageurs dans des logements adaptés sur terrain familial, au titre de la contractualisation PLH. Le site pressenti, bien placé, actuellement en zone UI1a, destinée aux activités économiques, n'autorise pas cette destination ; un changement de zonage en UG2b est donc nécessaire.

Appréciation de la commission d'enquête (1.5 - Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage)

La commission d'enquête considère que la modification N°2 du PLUi a bien pour objectif de répondre aux obligations légales d'accueil diversifié des gens du voyage et de prévoir la création ou l'aménagement de terrain d'accueil, en application de la Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite « loi Besson II ». Celle-ci impose aux communes de plus de 5 000 habitants de participer à l'accueil des gens du voyage en mettant à disposition des aires d'accueil adaptées. La commission d'enquête note que le dispositif d'accueil des gens du voyage répond aux orientations fixées par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2022-2025 et le PLH 2023- 2028.

Concernant la demande formulée par la commune du Rheu, la commission d'enquête **prend acte** que Rennes Métropole ne retient pas cette demande et que la réalisation de terrains familiaux pour gens du voyage sera envisagée ultérieurement, à l'occasion d'une procédure de modification du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

S'agissant de la création d'un terrain d'accueil des gens du voyage sur le site de la ZAC d'Orgerbion dans la commune d'Orgères, qui fait l'objet d'une opposition des habitants, la commission d'enquête **prend acte** qu'il s'agit d'une demande en cours d'examen et qu'elle nécessite une analyse complémentaire.

La commission d'enquête regrette que les différentes demandes dans les avis des communes n'aient pas été intégrées dans le dossier du PLUI (plan graphique, rapport de présentation des communes). Ces demandes ne sont indiquées que dans les avis des communes qui ont été mis dans le dossier d'enquête au début ou pendant l'enquête. Ce procédé manque de clarté pour le public.

Toutefois, concernant les communes de Montgermont, Pacé et Saint-Armel, la commission d'enquête **est favorable** à l'évolution du zonage UG2b dédié aux équipements d'intérêt général dans le cadre de cette modification afin de permettre la création de logements adaptés pour les gens du voyage.

Concernant les STECAL des gens du voyage se reporter à la partie 7.2.

La commission d'enquête **estime** que la création des terrains pour les gens du voyage en zones déjà urbanisées contribuera à répondre aux orientations fixées par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2022-2025 et le PLH 2023- 2028.

1.6 - Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones 1 AU (sauf celles traitées au paragraphe 3)

La commune d'Acigné demande que l'OAP rue de Rennes/rue de la Lande soit modifiée au niveau des hauteurs, comme cela a été fait dans d'autres OAP pour répondre à la demande de densification imposé par le ZAN. Quelle est votre position ?

Point de vue de Rennes Métropole

Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. En effet, le secteur rue de Rennes/ rue de la Lande est l'un des secteurs de renouvellement urbain qui constitue l'OAP multisite "Le Centre-ville et ses abords". Dans le cadre de la Modification n°2 du PLUi, deux de ces secteurs ("Les Genêts" et "Judith d'Acigné") font déjà l'objet d'une augmentation de la hauteur maximale de R+3 à R+4. L'objectif est d'y faciliter la mise en œuvre des nouvelles densités du PLH et de permettre une plus grande souplesse sur les formes urbaines à développer, tout en gardant comme objectif le respect du contexte urbain environnant. Une évolution similaire des hauteurs sur le secteur rue de Rennes/ rue de la Lande est donc cohérent.

Appréciation de la commission d'enquête (Acigné)

La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle constate que ce secteur, situé à l'angle des rue de Rennes et de la Lande doit faire l'objet d'un traitement particulier afin d'affirmer le caractère urbain de cette entrée de ville. Aussi, il apparaît pertinent à la commission d'enquête de permettre l'augmentation des hauteurs d'un étage comme cela a été fait pour deux autres secteurs de cette OAP multisites. Cette augmentation permettra par ailleurs une densification légèrement supérieure en conformité avec les objectifs de la loi ZAN sur la consommation d'espace.

La commune de Bourgbarré demande :

- D'inscrire un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des ilots concernés par l'OAP du centre-bourg (pour répondre au PLH),

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- Pour l'OAP Ilôt de la Motte en centre-bourg : adapter la programmation de l'OAP et étendre la densité de 41 logements/ha à tout l'ilot et le secteur 2 ; adapter le zonage des sous-secteurs 1 à 4 en passant de la zone UD2b à UO1 et pour le secteur 1 ; adapter la norme des hauteurs projetées de H=R+A+A/C/P à H=R+2+A/C/P ; préciser à l'OAP que le principe d'alignement prévu le long de la rue de l'ancienne mairie pourra être positionné en retrait dans l'alignement du mur en pierre à identifier au titre du PIBL et que les clôtures devront participer à la mise en valeur du site, et d'indiquer dans l'OAP qu'il devra être préserver au moins en partie en permettant la création d'une voie cycle-piéton le long de sa façade sud ; D'ajuster à l'OAP le tracé de principe du cheminement piéton-cycle à aménager sur la frange Ouest et Sud de l'ilot afin qu'il traverse le sous-secteur 4 jusqu'à l'impasse de la Motte ;

Point de vue de Rennes Métropole

Ces demandes seront prises en compte puisqu'il s'agit de compléments et de précisions se traduisant par des ajustements ponctuels du règlement graphique et des principes des OAP, qui répondent aux objectifs métropolitains et communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre les orientations du nouveaux PLH et mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain.

Appréciation de la commission d'enquête (Bourgbarré)

La CE est favorable à ces précisions et ajustements qui semblent pertinents et ne remettent pas en cause l'économie général du projet.

La commune de Bruz demande :

- Pour l'OAP de la Haye du Pan : correction d'erreurs matérielles en élargissant le périmètre du secteur urbain mixte sur le schéma de l'OAP pour intégrer l'ancien garage, le parking et la station-service ; en retirant le sous-secteur 3 car aucune opération n'est envisagée en raison de la protection de cette propriété boisée.

- Pour l'OAP Maisons de Associations, définir une règle particulière pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer.

- Pour l'OAP des Rosiers : correction d'erreurs matérielles en retirant les principes de déplacement.

Point de vue de Rennes Métropole

- Pour le secteur Haye de Pan, avis favorable car ces demandes vont dans le sens de la mise en œuvre du projet urbain sur ce secteur.

- Pour le secteur Maison des Associations, avis favorable concernant les normes de stationnement car cela va dans le sens de la facilitation de la mise en œuvre du projet d'intensification urbaine, dans un contexte urbain situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les modes actifs et transports en commun.

- Pour le secteur des Rosiers, avis favorable car ce secteur sera géré dans le cadre de la ZAC multisites dont le dossier de création est à l'étude (maîtrise publique) et qu'il semble prématuré de figer des éléments de projets qui sont en cours d'étude dans le cadre de la ZAC.

Appréciation de la commission d'enquête (Bruz)

La commission est favorable à ces trois demandes de modification en vue de faciliter le renouvellement urbain et l'optimisation foncière. Concernant l'OAP Haye de Pan, voir également contribution w 207.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La commune de Cesson-Sévigné

- Pour l'OAP de la Rigourdière : modifier les tracés des principes de voirie et de cheminements piétons à créer afin de prolonger vers l'est l'axe central de composition urbaine initié sur le lotissement du Haut Grippé, et dans le texte de l'OAP mieux affirmer l'objectif de prolongement de cet axe ; positionner le parking relais sur BE 368 pour préserver une zone tampon à caractère végétal au nord du site et dans le texte de l'OAP préciser que la mutualisation du stationnement avec le parking relais pourrait s'accompagner d'un foisonnement ; préciser les périmètres minimaux des opérations d'ensemble,

- Pour l'OAP de l'ancienne téléphonie centrale : réécrire l'OAP pour permettre du R+5 afin de permettre la création de stationnement en aérien dans le bâtiment pour faisabilité éco du projet.

Point de vue de Rennes Métropole

- Pour l'OAP de la Rigourdière, Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. Les évolutions souhaitées sur la composition urbaine, le tracé des voiries, la préservation du végétal en fond de terrains permettront en effet de renforcer la qualité urbaine du projet qui sera développé sur le site. La demande de modification sur le parking relais est cohérente vis à vis des derniers arbitrages obtenus à l'automne concernant le positionnement du terminus Trambus.

- Pour l'OAP de l'ancienne téléphonie centrale, Rennes Métropole note que le porteur de projet (Lamotte Constructeur) a également formulé une demande similaire (Web n°559) mais avec une hauteur en R+5+A+C. Rennes Métropole envisage une prise en compte croisée de ces deux demandes. Autoriser la réalisation d'une partie du stationnement au rez-de-chaussée de la construction permettra en effet de réduire l'empreinte carbone du projet, en cohérence avec les objectifs généraux de la modification n°2 du PLUi. Autoriser une hauteur en R+5+A+C permettra par ailleurs de compenser la surface de plancher perdue au rez-de-chaussée.

Appréciation de la commission d'enquête (Cesson-Sévigné)

La commission prend acte des réponses apportées par Rennes Métropole.

La commune de Chantepie demande les ajustements suivants :

- OAP des Logettes : modifier le plan de zonage et le schéma de l'OAP pour tenir compte du nouveau tracé du prolongement de la rue du Vieux Jardin vers la rue du Manège par le prolongement de la rue du Courtil et la suppression de la servitude de localisation ; reprendre l'écriture de l'OAP pour autoriser des constructions plus élevées en frange sud.

- OAP de l'Hallouvry, à hauteur des terrains que l'EDEFS souhaite libérer : reprendre l'écriture de l'OAP pour permettre la construction de logements collectifs (R+3+A/C) en partie Est plutôt que du logement individuel de manière à préserver davantage d'arbres et de maintenir un écran végétal en limite de voirie ; Indiquer que les constructions les plus élevées devront se trouver en cœur d'îlot.

Point de vue de Rennes Métropole

- Pour l'OAP de la Porte des Loges aux Logettes, Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. La suppression de la servitude de localisation V4 s'inscrit en effet dans la recherche d'un aménagement plus sobre en voirie et laissant davantage de place aux espaces verts du futur quartier. L'assouplissement à l'OAP des principes d'épannelage sans revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement donnera une plus grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions, par exemple en permettant des emprises au sols plus limitées ou en offrant de vues vers les espaces agro-naturels au sud.

- Pour l'OAP Hallouvry, Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. L'assouplissement à l'OAP des principes d'épannelage sans revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement donnera en effet une plus

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions et permettra ainsi de mieux composer avec le patrimoine végétal existant sur le site.

Appréciation de la commission d'enquête (Chantepie)

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ces modifications dans la mesure où les transitions avec les tissus bâtis environnants seront travaillés pour que l'opération s'insère harmonieusement, comme cela est indiqué dans ces OAP.

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche demande de :

- Modifier l'OAP « centre-ville » pour le secteur Orson de vocation « mixte habitat-activités » à « dominante habitat » et faire apparaître le symbole des MH de l'église St Léonard sur le schéma de l'OAP,

- Mettre à jour certaines données littérales du texte de l'OAP communale.

Point de vue de Rennes Métropole

Rennes Métropole est favorable à ces demandes d'ajustement dans la mesure où elles ne constituent pas de changement de fond sur le projet communal de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et permettent d'actualiser les différents éléments dans l'OAP communale pour les faire coïncider avec l'avancement des différentes opérations menées sur la commune. Ces modifications concourent à une meilleure information des habitants sur les projets de leur commune.

Appréciation de la commission d'enquête (Noyal-Châtillon-sur-Seiche)

La commission d'enquête est favorable à ces demandes de précisions et d'ajustements qui semblent pertinentes et qui ne remettent pas en cause l'économie général du projet.

La commune de Rennes demande :

- Sur l'OAP du secteur Cleunay, il est proposé de procéder à un ajustement des hauteurs maximales autorisées en passant de H=R+4+A/C/P à H=R+5 pour assurer la restructuration du site en apportant une souplesse dans la conception et réalisation du dernier niveau des constructions.

- Sur les faubourgs, axes de renouvellement urbain de la Ville, une OAP de quartier "faubourg" a été intégrée au dossier d'enquête publique afin d'encadrer les mutations en fonction du contexte urbain et paysager. Il est proposé d'apporter des compléments ponctuels à cette OAP sur les principes urbains (exemple : ajout d'arbres à planter) et une homogénéisation de mise en forme et d'illustrations entre les différents axes de faubourgs. Une clarification des rues concernées par les dispositions "règles architecturales particulières" présentes en annexe du règlement littéral est également proposée.

Point de vue de Rennes Métropole

Concernant la demande de la commune de Rennes sur le secteur "Lorient d'Indy", Rennes Métropole est favorable à la demande d'ajustement des hauteurs maximales autorisées à H=R+5 au lieu de H=R+4+A/C/P sur le plan des hauteurs en cohérence avec les hauteurs intégrées dans l'OAP Lorient D'indy. Cette adaptation assurera en effet une souplesse pour la mise en œuvre du projet dans les derniers niveaux des constructions.

Concernant les demandes sur l'OAP faubourg, ce nouveau dispositif étant la traduction fine des études urbaines menées le long des axes de renouvellement urbain de la ville de Rennes, Rennes Métropole est favorable aux évolutions demandées facilitant la compréhension des dispositions à prendre en compte dans les projets et ajustant ce dispositif adapté aux tissus complexes de la ville.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Aussi, certains principes urbains et la mise en forme de cette OAP seront ajustés notamment par l'ajout de schémas illustratifs des principes urbains. Des zooms des plans sur les séquences de chaque faubourg seront intégrés pour une meilleure lecture. Des compléments de principes urbains et graphiques seront aussi apportés ponctuellement pour assurer la prise en compte de toutes les thématiques urbaines et paysagères dans les projets.

Appréciation de la commission d'enquête (Rennes)

Sur le secteur de Cleunay, sur l'îlot "Vincent d'Indy", dans l'OAP il est indiqué une forte différenciation de l'épannelage :
- à proximité du tissu pavillonnaire sur le fond de l'îlot R+2 maximum,
- les constructions en retrait une hauteur maximale de R+5 pour assurer une cohérence urbaine d'ensemble,
- et le long de la route de Lorient une hauteur maximale de R+8.

Sur le plan des hauteurs (plan 22), il est indiqué R+4+ A/C/P (zonage UO1) et R+8 route de Lorient. La commission d'enquête **recommande** de mettre en cohérence le plan des hauteurs avec l'OAP et ainsi d'autoriser R+5.
Concernant les faubourgs, la demande de la ville de Rennes n'est pas explicite. Il peut être ajouté des schémas, des zooms pour expliciter l'OAP des faubourgs.

La commune de Romillé demande

pour l'OAP de quartier « Intensification du centre-bourg » : En ce qui concerne le secteur de l'Encrier, procéder à un ajustement par le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais. Cet ajustement permettra une meilleure prise en compte du projet d'aménagement de ce site de renouvellement urbain. Il complète la fiche 3 de Romillé au sein du Rapport de présentation.

En ce qui concerne le secteur de Perronnaye sud : ajuster la partie littérale, afin de prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. En effet, ce secteur se compose de vastes parcelles faiblement bâties, dont il convient d'encadrer davantage les conditions de réalisation et ainsi éviter une évolution désorganisée, au coup par coup. Cet ajustement complète la fiche 4 de Romillé au sein du Rapport de présentation.

Point de vue de Rennes Métropole

Rennes Métropole est favorable à ces deux demandes de la commune de Romillé relatives à l'OAP de quartier « Intensification du centre-bourg », car elles répondent aux objectifs communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain.

Le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais permettra de garantir la cohérence du PLUi avec le projet d'aménagement du site de l'Encrier.

Par ailleurs, l'ajustement de la partie littérale visant à prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble du site Perronnaye sud en garantira l'aménagement cohérent.

Appréciation de la commission d'enquête (Romillé)

La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle constate que les deux propositions de la commune de Romillé sont compatibles avec les enjeux et objectifs de cette OAP « Intensification du centre-bourg », et qu'elles ne modifient pas leur vocation ni leur programmation. La commission d'enquête valide donc cette demande pour lesquelles il sera nécessaire de modifier les principes de composition urbaine pour le secteur de l'Encrier et les conditions de réalisation pour le secteur de Perronnaye sud.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La commune de Saint-Armel demande :

- OAP “secteur chemin de la Gare” : ajuster le tracé de principe de façade urbaine structurée à conforter/structurer dans la continuité de l’alignement du front bâti existant du chemin de la gare ; ajuster la délimitation des secteurs à dominante habitat et d’espace public majeur dans l’objectif de prendre en compte la recomposition du parcellaire attendue ; Partie littérale : préciser que la programmation du sous-secteur 2 pourra intégrer une offre de service.

- OAP « secteur Minoterie-chemin de la Fontaine » : préciser dans la partie littérale le principe d’accès du sous-ilot 4 par la rue de la Minoterie et/ou par la route de Corps-Nuds et supprimer le principe de voie de desserte existante à conforter ou à créer sur le graphique.

- OAP « ZAC des Boschaux » : supprimer le principe de cheminement piéton/cycle passant par l’ancienne graineterie sur la partie graphique (pour ne pas obérer une éventuelle réhabilitation du bâtiment) tout en laissant cette possibilité dans la partie littérale.

Point de vue de Rennes Métropole

Ces demandes seront prises en compte puisqu'il s'agit de compléments et de précisions se traduisant par des ajustements ponctuels des principes des OAP, qui répondent aux objectifs communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain.

Appréciation de la commission d’enquête (Saint-Armel)

La CE est favorable aux ajustements demandés qui semblent pertinents et qui ne remettent pas en cause l’économie générale du projet.

La commune de Saint-Jacques de la Lande demande :

Pour l’OAP Basse Chevrolais (page 33 paragraphe 4) : la condition de réalisation suivante « les constructions ne sont pas autorisées, à l’exception de celles ayant une fonction d’accompagnement des jardins familiaux » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d’abri de jardin (voir plan de détail page 8).

Point de vue de Rennes Métropole

Il est envisagé de retenir cette demande. En effet, le plan de détail Basse Chevrolais / Millepertuis a été ajouté à la M2 et répond aux besoins d'évolutions de jardins familiaux existants que la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande souhaite pérenniser. Néanmoins l'OAP n'a pas été mise en concordance avec le plan de détail créé. Il convient donc de corriger cette erreur.

Appréciation de la commission d’enquête (Saint-Jacques de la Lande)

La CE est favorable à la demande de la commune qui permettra une mise en cohérence des divers documents du PLUI.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La commune de Vern-sur-Seiche demande pour l'OAP "Chemin Roblot", la commune demande que soit précisé :

Qu'aucun nouvel accès ne sera créé pour desservir chaque sous-secteur depuis le chemin Robot et que seuls les accès existants des riverains pourront être conservés.

Sous-secteur 4 : prévoir une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs pour éviter tout déport sur l'espace public.

Point de vue de Rennes Métropole

Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire relative aux conditions d'accès du sous-secteur 4 de l'OAP du Chemin Roblot.

Appréciation de la commission d'enquête (Vern-sur Seiche)

La commission d'enquête constate en effet que l'accès par le chemin Roblot peut être hasardeux, étant donné que la partie Est du chemin n'est pas concernée par l'OAP, mais il est indiqué dans la partie littérale que l'accès par ce chemin sera réalisé à sens unique, ce qui est tout à fait adapté à sa morphologie. Par ailleurs, elle constate que, pour desservir l'îlot le plus à l'Est de l'OAP, il serait donc nécessaire d'emprunter l'allée des Hortensias, qui, même si son gabarit est supérieur, n'est pas forcément adaptée à une circulation plus importante.

En conséquence, la commission d'enquête **recommande** que cette proposition soit effectivement étudiée de manière approfondie par Rennes Métropole, afin d'éventuellement procéder à des ajustements quant à la définition des sous-secteurs, de la composition urbaine, des mobilités ou des conditions de réalisation. La commission d'enquête ne possède aujourd'hui pas assez d'éléments pour se prononcer clairement sur cette proposition et conseille donc à Rennes Métropole de conserver pour le moment la rédaction actuelle.

Sur la seconde proposition (sous-secteur 4), il est prévu dans la partie littérale de l'OAP que « le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale […] de manière à concilier consommation de foncier dédié au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public ». La proposition apparaît superfétatoire aux besoins qui doivent être prévus dans le cadre du PLUi, le stationnement « visiteurs » étant difficile à prévoir et surtout intermittent en fonction des périodes de l'année. En outre, la proximité de transports en commun (arrêt de bus rue de la Libération) ne cadre pas avec la proposition, puisque l'objectif global du PLUi est de maximiser l'usage des transports collectifs. En conséquence, la commission d'enquête émet un avis défavorable sur cette seconde proposition.

La commune de Vezin-Le-Coquet demande un ajustement sur le point « Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus », pour permettre l'évolution de l'OAP en fonction d'un concours d'architecte.

Point de vue de Rennes Métropole

La demande de la commune n'est pas retenue, car le concours d'architecte pour le projet du Tertre, situé sur la ZAC des Champs, est indépendant du volet PLUi. Les modifications engagées dans cette procédure restent suffisamment ouvertes pour permettre différentes esquisses, qui seront choisies par les élus vézinois en concertation avec les habitants du secteur.

Appréciation de la commission d'enquête (Vezin-Le-Coquet)

La CE n'est pas favorable à la demande de la commune, c'est aux architectes de réaliser leur projet en fonction des contraintes imposées par le PLUI et non l'inverse.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Le syndicat mixte du pays de Rennes signale que concernant **l'OAP "Landes d'Apigné" du Rheu**, la centralité de quartier est étendue dans l'OAP modifiée. Sa configuration s'étend de part et d'autre de l'ancienne RN 24, axe d'entrée de ville dans le projet de modification n°2. Cette centralité de quartier n'est pas délimitée au règlement graphique, mais un linéaire commercial est inscrit le long de cette voie automobile, dispositif pourtant réservé aux centralités. Le syndicat du pays de Rennes indique que l'étendue linéaire de la centralité de quartier affichée dans l'OAP, ainsi que la mise en place d'un linéaire commercial au règlement graphique hors centralité posent question au regard des orientations du SCoT et de leur impact sur la centralité principale. Le syndicat du pays de Rennes demande donc à reconsidérer le périmètre de cette centralité.

Point de vue de Rennes Métropole

Le principe d'une centralité de quartier sur ce secteur est compatible avec les orientations du SCoT. Son périmétrage précis n'est aujourd'hui pas encore arrêté et se fera dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi, en prenant en compte les conclusions de l'étude commerciale en cours. En attendant cette inscription dans le règlement graphique, il est nécessaire d'afficher dans l'OAP la préfiguration de cette future centralité de quartier. Celle-ci sera ajustée au même titre que les linéaires commerciaux seront réduits, en lien avec la commune et les réflexions en cours sur le projet urbain de ce secteur.

Par ailleurs la possibilité d'instaurer des linéaires commerciaux en l'absence de périmètre de centralité au règlement graphique va être examinée, le règlement littéral sera ajusté en conséquence.

Appréciation de la commission d'enquête (Le Rheu)

Il n'appartient pas à la commission d'enquête de déterminer si le principe de centralité et l'instauration des linéaires commerciaux en l'absence de périmètre de centralité est compatible avec les orientations du SCoT. En revanche, si les orientations du SCoT le permettent, la commission d'enquête y est favorable, elle estime que cette centralité complémentaire à celle du centre-ville favorisera une vie de quartier et des modes de déplacements doux.

2 - Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)

2.1 - Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales

Observations du public

Au total, 54 observations ont été émises sur ce sujet, dont 44 sur le maintien en zone UI3 de la zone du boulevard Nominoë sur la commune de Pacé : W266, W288, W293, W299, W317, W318, W319, W329, W331, W333, W349, W359, W371, W390, W407, W415, W420, W439, W452, W468, W469, W473, W474, W476, W488, W489, W501, W523, W530, W534, W541, W580, W581, W582, W591, W600, W715, W753, C58, C84, C86, C87, C88, C90. Les observations formulées sont relativement identiques et peuvent être résumées ainsi :

- que ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien ;
- que ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la Mairie, à proximité immédiate du centre et facilement accessible à pied ou à vélo ;
- que permettre la suite du développement de bureaux boulevard Nominoë est essentiel pour la vie des commerces du centre bourg et une répartition harmonieuse des activités tertiaires sur le territoire de Rennes Métropole afin de ne pas concentrer les bureaux uniquement sur le cœur de métropole ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Les autres observations sont des demandes particulières étudiées en détail dans le tableau qui suit et prises en compte dans l'appréciation de la commission d'enquête si nécessaire. Elles portent sur les sujets suivants : modification de zonages de diverses natures, migration d'entreprises au sein d'une même commune du fait de la progression de l'habitat, maintien d'emplois, consommation d'espaces agricoles, maintien d'activités existantes (artisanales ou de services), adaptations mineures, développement d'activités supplémentaires.

Commune de Saint-Grégoire :

Elle souhaite l'alignement des documents d'urbanisme sur les projets et documents cadres de la métropole, en particulier pour assurer la protection des zones artisanales, notamment la ZA du PONTAY.

Réponse de Rennes Métropole

La demande concernant le boulevard de Nominoë nécessite un examen complémentaire. Cependant, Rennes Métropole apporte les précisions suivantes :

La zone de Nominoé est actuellement constituée pour moitié d'entreprises productives et pour moitié tertiaires. Le passage de la zone en UI1b va permettre d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en plus de la seule activité industrielle. Par ailleurs, les activités tertiaires existantes peuvent, avec un zonage UI1b, perdurer, s'étendre (jusqu'au doublement de la surface des bâtiments existants) et être rénovées. Le seul impact est sur les activités industrielles actuelles, qui ne peuvent muter vers du tertiaire seul. En effet, même pour ces activités industrielles existantes, il est possible de développer jusqu'à la moitié des surfaces en tertiaires, si ces activités sont liées à l'activité principale. Le passage en UI3 n'offrirait donc que peu de possibilités supplémentaires, si ce n'est l'émergence de programmes tertiaires de grande ampleur (au-delà de 3000 m²), qui ne répondent ni au marché d'immobilier de bureau, ni aux orientations de sobriété dans les déplacements domicile travail définis par la Métropole. En effet, les salariés d'un immeuble de bureau de grande taille ne seraient bien évidemment pas tous domiciliés à Pacé et viendraient, par des trajets majoritairement auto-solistes de toute l'aire urbaine métropolitaine. La demande de passer la zone Nominoé en secteur UI3 ne répond pas aux critères définis par le PLAE, qui interdit la création de tout nouveau pôle tertiaire dédié. Il s'agit de favoriser exclusivement l'émergence de programmes tertiaires à proximité de transports en communs performants de type trambus métro ou train. En définitive, et contrairement à ce qui est dit dans les observations, le passage en UI1b permet donc de nombreuses possibilités pour le tertiaire et les activités de services.

En ce qui concerne l'observation de la commune de Saint-Grégoire, Rennes Métropole précise que la demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire concernant l'objet précis de la demande et un échange avec la commune est nécessaire pour préciser d'éventuelles modifications.

Sur le sujet de la renaturation de certaines friches industrielles, Rennes Métropole indique qu'elle ne correspond pas à la réalité économique du territoire de la Métropole rennaise. L'aire urbaine rennaise est particulièrement dynamique et connaît une tension foncière importante sur l'accueil du tissu industriel et logistique. Aussi le territoire n'a pas de friches industrielles à proprement parler. Pour autant, la végétalisation et de la renaturation de certaines ZAE, dans le cadre d'opération de renouvellement de ces dernières permet de favoriser de nouveaux corridors écologiques et lutter contre les effets du dérèglement climatique, notamment au travers les effets d'Ilots de Chaleurs Urbains (ICU).

Le cas de la Janais permet d'illustrer cette dynamique. La déprise foncière progressive de l'Entreprise Stellantis, se séparant au fur et à mesure de ses terrains, au gré de la contraction de son processus industriel, pourrait être assimilé à une forme de friche industrielle. La Métropole s'est saisie de cette opportunité pour intensifier les usages du site, au travers des acquisitions foncières publiques, la mise en place de périmètres de ZAC et un travail d'études urbaines afin de réindustrialiser ce territoire. Le plan guide a permis de dégager de nouvelles emprises cessibles afin d'accueillir les entreprises souhaitant s'installer sur la Métropole rennaise. Mais il a également sanctuarisé un certain nombre d'emprises dédiées à de la renaturation et à la mise en place d'infrastructures végétales conséquentes pour valoriser de nouveaux usages et favoriser la biodiversité.

Enfin, sur la question du gisement foncier actuel, un recensement exhaustif des potentiels d'optimisation foncière dans toutes les zones d'activités de Rennes Métropole a été mené fin 2023 par l'agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR). Ce travail de terrain a qualifié à partir d'un simple constat de l'utilisation de chaque unité

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

foncière, l'optimisation ou non du foncier d'activités et cela en trois grandes catégories : foncier non bâti, foncier optimisable (potentiels fort, moyen, faible) et enfin foncier recyclable (habitat seul, habitat/activités, renouvellement urbain).

Les résultats proviennent de l'analyse de 124 Zones d'Activités Économiques (ZAE) constituant un total de 2250 hectares de foncier productif. Les zones exclusivement tertiaires et commerciales ne sont donc pas prises en compte dans ce travail.

Environ 263 hectares théoriques sont mobilisables soit environ 12 % environ des surfaces étudiées. Ces 263 hectares se ventilent de la façon suivante :

102 hectares de foncier non bâti

134 hectares de foncier "optimisable"

27 hectares de foncier à recycler

vocation	Commune	intitulé ZAE	Surface totale (en ha)	Potentiel de densification théorique (en ha)
Mixte	Rennes	Parc d'Activités Ouest	130,2	17,4
Mixte	**Rennes**	**ZI Nord**	**120,7**	**14,7**
Productive	Bruz	ZA de l'Eperon	27,7	10,1
Productive	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZI de la Haie des Cognets	87,1	9
Productive	l'Hermitage	ZA de la Hautière	59	8,6
Productive	le Rheu	Parc d'Activités du Chêne Vert	60,3	7,5
Productive	Brécé	ZA de la Croix-Rouge	29,9	6,3
Productive	Cesson-Sévigné	Ecopôle Sud-Est	97,9	6,2
Productive	le Rheu	ZAC les Cormiers	69,8	5,9
Productive	**Bourgbarré**	**ZA les Placis**	**33,2**	**5,1**
Productive	Corps-Nuds	ZA des Grands Sillons	21,2	4,8
Productive	Saint-Armel	ZA du Vallon	12,8	4,7
Productive	la Chapelle-des-Fougeretz	ZA des Longrais	9,3	4,5
Productive	Chantepie	Ecopôle Sud-Est	31	4,5
Mixte	Mordelles	ZA des Fontenelles	33,6	4,4
Productive	Rennes	Ecopôle Sud-Est	54,5	4,3
Productive	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZA de Mivoie	61,2	4,2
Productive	**Saint-Armel**	**ZA des Mottais**	**16,5**	**4,2**
Productive	**Noyal-Châtillon-sur-Seiche**	**ZA du Hil**	**41**	**4,1**
Tertiaire	Rennes	Atalante Champeaux	30,5	3,1
Productive	Nouvoitou	ZA de la Lande	6,9	3
Productive	**Bruz**	**ZA de la Massue**	**17,3**	**2,8**
Productive	Thorigné-Fouillard	ZA de Bellevue	21,2	2,7
Productive	**Vern-sur-Seiche**	**ZA de la Hallerais**	**20,7**	**2,7**
Mixte	Saint-Grégoire	ZA de la Brosse	21,8	2,6
Mixte	Vern-sur-Seiche	Parc d'Activités du Val d'Orson	26,9	2,6
Productive	**Bruz**	**Le Reynel**	**6,9**	**2,4**
Productive	**Vern-sur-Seiche**	**ZA de la Motte**	**20**	**2,3**
Productive	Bruz	ZA de la Bihardais	35,7	2,2
Productive	Orgères	ZA de l'Hermitière	27,4	2,2
Mixte	**Cesson-Sévigné**	**ZA de la Rigourdière**	**53,1**	**2**
Productive	Mordelles	ZA des Perrières	14,7	1,8
Productive	Chavagne	ZA les Fontennelles	18,9	1,7
Commerciale	Chantepie	ZA des Loges - Logettes	28,2	1,6
Productive	**Laillé**	**ZA les Trois Prés**	**13,9**	**1,3**
Productive	Chantepie	ZA les Quatre Vents	4,2	0,4
Mixte	**Saint-Grégoire**	**ZA du Pontay**	**9**	**0,4**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Le tableau ci-dessus présente les 37 ZAE avec le potentiel d'optimisation le plus fort : il convient néanmoins de manier ces chiffres avec précaution, car ils restent issus d'une analyse strictement théorique, faite par une analyse de couches SIG et de fichiers fiscaux. Le potentiel réellement mobilisable ne pourra être connu qu'avec des études de terrain et une connaissance fine du tissu économique constituant ces ZAE. Un travail va donc s'engager, en ciblant certaines ZAE prioritaires au potentiel le plus intéressant, pour aller à la rencontre des entreprises et des propriétaires fonciers pour faire coïncider cette analyse urbaine avec la réalité économique et fonctionnelle des usagers.

Pour les autres sujets particuliers, se référer au tableau exhaustif en infra.

Appréciation de la commission d'enquête (2.1 - Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales)

La commission d'enquête relève, pour la zone de Nominoë (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête **estime** donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.

En ce qui concerne la demande de Saint-Grégoire, en l'absence de détail plus précis, la commission d'enquête ne peut formuler un avis.

La commission prend bonne note du dynamisme de la demande en matière économique la conduisant à ne pas utiliser un outil de renaturation des zones industrielles. Néanmoins, la commission **souhaite**, comme indiqué par Rennes Métropole, favoriser la végétalisation et la renaturation de certaines ZAE, dans le cadre d'opération de renouvellement de ces dernières, ce qui permet de favoriser de nouveaux corridors écologiques et de lutter contre les effets du dérèglement climatique, notamment au travers des effets d'Ilots de Chaleurs Urbains (ICU). Ainsi, la commission d'enquête **estime** qu'il est nécessaire de maintenir un coefficient de végétalisation de 10 % sur le site de la Janais comme demandé par la commune de Chartres de Bretagne.

En ce qui concerne les gisements fonciers potentiels, la commission d'enquête relève la précision des éléments apportés par Rennes Métropole, mais regrette que ceux-ci n'aient pas été mis à la disposition du public alors qu'ils permettent d'abonder et de justifier les modifications projetées lors de l'enquête publique. La commission d'enquête **recommande** donc de finaliser les études afin d'adjoindre ces éléments au PLUi dans les meilleurs délais.
Pour les sujets particuliers (voir tableau en infra), la commission d'enquête a rendu des avis selon la ligne suivante : la mise en application du PLAE, objet de cette modification est prioritaire sur les sujets particuliers, la présence d'infrastructures de transports et de réseaux pour les demandes de changement de zone vers le logement est indispensable pour être retenue, les facteurs d'amélioration au sein des ZAE ou des OAP sont retenus s'ils sont démontrés, la situation géographique et la réalité du terrain au regard de la demande présentée, la sauvegarde de l'activité économique si les changements opérés mettent en cause la viabilité de l'entreprise.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

2.2 - Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques

Observations du public
Il y a eu 5 observations sur ce sujet dont une pétition comportant 18 signataires. Cette dernière émane des riverains de l'OAP La Chauvrais (commune de Romillé) et s'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel. Les autres observations portent sur les sujets suivants : modification de hauteur (Parc des expositions de Bruz, OAP "De la porte des loges aux logettes" à Chantepie), adaptation du stationnement, changement de zonage de la zone artisanale de la Motte d'Ille (commune de Betton).

Chambre d'agriculture
Elle demande que l'OAP « Hil 3 » (Noyal-Châtillon-sur Seiche) affirme plus fortement l'objectif d'optimisation foncière.

Point de vue de Rennes Métropole
Pour la question de la Chambre d'Agriculture, Rennes Métropole précise que l'OAP Hil 3 affirme d'ores et déjà un objectif qualitatif d'optimisation foncière dans sa partie écrite :
"Éviter la consommation excessive du foncier en définissant des tailles de parcelles optimales" et
"Le projet visera une occupation optimale de la parcelle et recherchera une compacité et une densité du bâti"
L'objectif ici est double en agissant sur deux leviers complémentaires :

> *Découper au plus juste les parcelles au moment de la commercialisation, en proposant un foncier au plus près du besoin de l'entreprise candidate.*
>
> *Favoriser et accompagner le porteur de projet lors de la conception de son projet et au moment de la préparation de son autorisation d'urbanisme pour optimiser son bâti, son stationnement et ses surfaces de stockage de la façon la plus efficiente possible. Cet accompagnement pourra se faire au travers d'une expertise de l'urbaniste de la ZAC mais également d'un architecte urbaniste conseil de Rennes Métropole sur le sujet spécifique de la densification des ZAE.*

Une approche quantitative a fait l'objet de discussions techniques, au moment de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, pour savoir s'il était possible et souhaitable de mettre un objectif chiffré d'optimisation des parcelles. Cet objectif n'a pas été retenu car la mise en œuvre est trop complexe, notamment au regard de la diversité des entreprises potentielles accueillies. Les typologies d'entreprises, artisanales, logistiques, industrielles, tertiaires…, ne permettent pas à un outil de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) d'être pertinent.

Sur la justification des nouvelles zones d'activités ouvertes à l'urbanisation, Rennes Métropole indique que les surfaces en renouvellement économique faisant partie du site de la Janais ont d'ores et déjà été prises en considération dans le dimensionnement de notre besoin de foncier économique à échéance du PLAE (2035) :
Au moment du travail sur le PLAE en 2022, le besoin global de fonciers économiques sur la Métropole avait été évalué à 15ha cessibles par an de foncier public en zone productive (hors tertiaire, hors commerces). Cela correspond au maintien de la consommation observée sur la période précédente avec un rythme de consommation d'environ 15 ha / an (moyenne annuelle des cessions sur les ZAE sur la période 2006-2022)
Au total pour répondre à la demande sur le territoire à niveau constant il faut dégager 180 hectares cessibles sur la période du PLAE, à savoir 2022-2035 (12 X 15 hectares).
De ces 180 hectares ont été retirés tous les fonciers en stock dans nos opérations publiques d'aménagement et directement disponibles en terme de commercialisation, soit 115 hectares. Les hectares disponibles alors sur la ZAC de la Janais représentaient 41 hectares de ces 115 hectares.
Dans la ZAC actuelle, les terrains restant à commercialiser représentent désormais 18ha (non commercialisés, non optionnés) sur les 41ha alors disponibles en 2022.
Sur l'extension de la ZAC, les chiffres restent à stabiliser mais les premières études préfigurant le nouveau dossier de création de ZAC comptabilisent environ 20 hectares de foncier supplémentaires. Il faut néanmoins

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

être très prudent sur ces chiffres, qui aujourd'hui ne sont pas publics ni officiels, et feront l'objet d'une procédure complète, avec évaluation environnementale et enquête publique dans le cadre de la procédure d'extension de la ZAC. Le périmètre définitif n'est donc pas encore arrêté. Ces 20 hectares supplémentaires sur la Janais viendront contribuer à répondre à l'objectif ambitieux que s'est fixé la Métropole pour fournir, à horizon 2035, 75 % du foncier en renouvellement économique (50 hectares environ) tel que cela a été affiché dans le PLAE.
En outre, la vocation du site de la Janais est spécifique et répond à un objectif de réindustrialisation voulu par les élus dans le cadre du Pôle d'Excellence Industrielle, avec une logique de filières spécifiques autour des mobilités durables et l'éco construction. Les vocations logistiques, tertiaires et artisanales, sont donc exclues de fait à ce stade du site de la Janais. Il faut donc que des ZAE comme celle de Laillé ou de Noyal-Châtillon-sur-Seiche puissent y répondre.
Enfin du point de vue de l'équilibre territorial, il est important que les ZAE puissent mailler le territoire de manière équilibrée et il serait peu efficient, du point de vue notamment des trajets domicile-travail, de positionner l'ensemble de l'accueil des entreprises et du développement économique sur un site unique.

Pour les autres sujets particuliers, se référer au tableau exhaustif en infra.

Appréciation de la commission d'enquête (2.2 - Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques)

En ce qui concerne l'interrogation de la chambre d'agriculture, les réponses de Rennes Métropole semblent complètes et consistantes, et auraient gagné à figurer dans leur ensemble dans les documents présentés à l'enquête publique. Les éléments apportés démontrent, notamment dans le détail des superficies allouées, comme précisé dans sa délibération du 20 juin 2024, que Rennes Métropole a justifié de manière satisfaisante les ouvertures à l'urbanisation projetées pour les ZAE. Cette répartition apparaît pertinente et équilibrée au regard du rôle défini pour chaque commune au sein du projet métropolitain et aboutit à un projet économique finalement cohérent en tenant compte de l'historique ancien et récent de la localisation des zones de productions ou de services.
Cependant, la commission d'enquête **recommande** d'apporter quelques-uns des éléments supplémentaires évoqués ici dans la description de l'opération Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche afin de clarifier sa nécessité.

En ce qui concerne la pétition relative à l'OAP « La Chauvrais » à Romillé, la commission d'enquête a constaté sur place que la voie prévue par le PLUi n'est pas une voie de circulation de transit mais de desserte locale, puisque cette voie n'est de toute façon pas calibrée pour un autre type d'usage. Il semble que les inquiétudes soulevées par les riverains seront levées lors de la présentation du projet à la population par Rennes Métropole et n'appelle pas de remarque supplémentaire de la part de la commission d'enquête.
Enfin, concernant les autres remarques particulières (voir tableau en infra), la commission d'enquête a rendu des avis selon la ligne suivante : les facteurs d'amélioration au sein des ZAE ou des OAP sont retenus s'ils sont démontrés, la mise en œuvre du PLAE, objet de la présente modification, reste une priorité sur les intérêts particuliers.

2.3 - Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN

Observations du public
Au total, 15 contributions sont portées par le public sur ce sujet dont deux remarques relatives au guide de recommandation relatif à la végétalisation et à l'optimisation du foncier en zone d'activités.
Les autres sujets abordés sont : modification de zonage (commune de Chevaigné et de Mordelles), mais également pour 11 d'entre elles sur le projet d'installation de la société de bâtiment et travaux publics MARC SA, soulevant la question de la mixité entre l'habitat et la zone d'activité dans les zones d'activité.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Préfet
L'État **recommande** d'annexer l'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme au PLU dans le cadre de cette procédure ou à date de sa réalisation effective afin de clarifier les gisements fonciers potentiels.
Il **recommande** également de transformer tout ou partie des recommandations du guide « Végétalisation et optimisation du foncier en Zone d'activité » en principes d'aménagement applicables à toutes les OAP portant sur des ZAE afin d'en garantir l'opposabilité aux porteurs de projets.

Région
Elle invite à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCoT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031.

Chambre d'agriculture
La chambre d'agriculture demande si l'OAP « ZA Les trois Prés et Bout de Lande » (Laillé) peut se rapprocher de la 2x2 voies.

Commune de Gévezé

Elle pose une réserve générale visant une répartition plus équitable de l'activité économique sur la métropole et des emplois, afin de limiter les migrations pendulaires domicile/travail.

Réponse de Rennes Métropole
Pour la question évoquée par la chambre d'agriculture, il ne peut être donné une suite favorable à cette demande. Le secteur d'extension urbaine de la ZA des Trois Prés est bordé par une marge de "Loi Barnier" (L.111-6 CU), à 100 m de l'axe de la voie. Cette marge est applicable d'office dans les secteurs non urbanisés des communes ou n'ayant pas fait l'objet d'une étude paysagère permettant de définir une marge de recul adaptée au site (L. 111-8 CU). Relevant d'une protection paysagère, cette disposition réglementaire ne peut pas être adaptée par simple modification du PLUi. C'est pourquoi une telle évolution n'a pas pu être intégrée au présent dossier d'enquête publique. Par ailleurs, des zones humides ont été recensées dans cette marge de recul dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la zone. C'est pourquoi il est inopportun d'aller aménager ce secteur compris dans la marge de recul.
Sur la réserve posée par la commune de Gévezé, Rennes Métropole précise que le PLAE, dans les critères de priorisation des nouvelles zones d'activités économiques, que ce soit en renouvellement ou en extension urbaine a pris en compte la question de l'équilibre territorial afin de répartir équitablement l'activité économique sur la Métropole. Au demeurant, ce critère était pondéré par d'autres critères tels que la disponibilité foncière, la sensibilité environnementale, le zonage PLUI etc. En l'espèce, la commune de Gévezé a d'ores et déjà fait l'objet du développement d'une zone d'activités économique en extension urbaine sur son territoire, avec Gev'activ 2, toujours en cours d'aménagement et de commercialisation. De plus le PLAE a prévu, dans le même secteur de prioriser une ZAE en extension sur le territoire de la commune de Parthenay-de-Bretagne situé à proximité. Enfin, sur la question tertiaire, le choix a été de rééquilibrer l'offre tertiaire sur le territoire Métropolitain en ouvrant des possibilités au sein des ZAE existantes, quand cette activité tertiaire est en lien avec la partie productive. De plus, des périmètres de secteur de potentiel de mixité tertiaire ont été implantés à proximité d'arrêts de transports en commun performants, tels que le train ou le Trambus, au-delà de la première couronne. Une offre tertiaire éloignée du cœur de Métropole et non connectée à des transports en communs performants serait à la fois peu attractive et contre-productive quant à la poursuite de nos objectifs de décarbonation de nos déplacements portés par le PCAET.

Pour ce qui est de la remarque formulée par le Préfet, Rennes Métropole précise que l'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme est en cours de consolidation par nos services et notamment par la Direction de l'Économie de l'Emploi et de l'Innovation. Une analyse des propriétaires et des occupants, sur

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

la base de fichiers fournis par la Chambre de Commerce et d'Industrie a permis de faire un premier travail sur l'ensemble des ZAE du territoire Métropolitain. Néanmoins, cet inventaire est une donnée rapidement obsolète sur Rennes Métropole, car le tissu économique est particulièrement dynamique et les mutations s'opèrent rapidement, rendant la donnée vite périmée. En outre, contrairement à d'autres territoires, la Métropole rennaise ne connaît que peu de vacances, du fait de son attractivité et de son dynamisme économique, conjugué à une rareté de plus en plus prégnante du foncier économique. Cet inventaire reste néanmoins un outil mobilisable dans le cadre des études urbaines et opérationnelles de densification des ZAE prioritaires identifiées par le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) afin de prendre contact avec les propriétaires et les entreprises. Les modalités de réponse à cette demande reste donc en cours d'analyse à ce stade.

Sur le sujet de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles ZAE (Laillé notamment), Rennes Métropole précise que la volonté de conserver des activités productives dans le cœur de métropole se traduit dans le PLUi par une préservation de ces fonctions dans les zones d'activités existantes, en particulier les zones industrielles du Sud-Est et de la route de Lorient. Elle conduit à y appliquer un zonage UI1a, qui permet d'éviter la mutation de ces zones vers d'autres fonctions, comme des activités tertiaires, commerciales, voire du logement. Ce phénomène d'éviction des industries productives pour les relocaliser dans des zones périphériques éloignées de la ville centre est observé dans de nombreuses métropole ; le PLUi de Rennes Métropole vise au contraire à maintenir ce type d'emplois en cœur de métropole, facilitant ainsi leur accessibilité notamment pour les actifs qui vivent le plus souvent sur cette partie du territoire.
Cette volonté n'est pas contradictoire avec l'objectif de créer de nouvelles zones d'activités comme celle de Laillé, en complément de celles déjà existantes. En effet, le Programme Local d'Aménagement Économique est fondé sur le constat suivant :

Plusieurs signaux permettent de considérer que le niveau de demande de foncier enregistré ces dernières années devrait se maintenir voire se renforcer :

La croissance démographique attendue sur territoire qui s'accompagne nécessairement d'un accroissement de l'activité économique (+100.000 habitants d'ici 2050 selon le scénario central de l'INSEE) ;

Le besoin exprimé par les dirigeants d'entreprises du département : sur un échantillon de 388 dirigeants interrogés par la CCI d'Ille-et-Vilaine, 60% anticipent un besoin de foncier principalement à 5ans pour développer leur activité, et 49% ont déjà dû renoncer à un projet faute de foncier ;

Le mouvement de relocalisation des entreprises industrielles à l'échelle nationale ;

La logistique est une fonction essentielle pour le fonctionnement économique global du territoire

La carence actuelle des grandes parcelles permettant d'accueillir des entrepôts logistiques ;

Le besoin de reloger certaines entreprises du fait du glissement de zones d'activités vers d'autres destinations (logement, services, commerces notamment)

Ainsi, le ***scenario retenu par le PLAE est le suivant :*** *60% du besoin d'ici 2035 sera produit en renouvellement (39ha) et 40% en extension urbaine (26ha,* ***soit environ 52 ha aménagés en extension d'ici 2035)***
La zone des Trois Prés à Laillé permettra, au même titre que 4 autres futures zones d'activités (le Placis de la Touche à Parthenay-de-Bretagne, la Haie de Terre à Vezin-le-Coquet, le Val Blanc à Chantepie, le Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche), de répondre aux besoins identifiés par le PLAE. Du fait de leur localisation, elles correspondent à différents besoins. Laillé dispose d'une configuration intéressante pour les besoins logistiques.

Pour le sujet de l'installation de l'entreprise Marc SA, Rennes Métropole indique que cette remarque n'appelle pas de réponse car elle ne relève ni de la procédure de modification du PDA, ni de la procédure de modification n°2. Il s'agit d'une interrogation sur l'implantation de l'entreprise MARC SA qui est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.

Pour les autres sujets particuliers, se référer au tableau exhaustif en infra.

Appréciation de la commission d'enquête (2.3 - Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN)

Pour l'inventaire des ZAE, la commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Cependant, le fait de ne pas disposer d'un inventaire exhaustif des ZAE et donc des éventuelles potentialités foncières identifiables au sein de ce PLUi (voir également en infra 2.1), ne participe pas de la compréhension par le public de la stratégie globale sur ce sujet. Les éléments de détail forts intéressants mais incomplets gagneraient à être finalisés afin de figurer dans les meilleurs délais au PLUi.
En conséquence, la commission d'enquête **recommande** d'adjoindre dans le dossier du PLUI dès que possible l'inventaire des ZAE tel qu'il est prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme. Il convient néanmoins de préciser ici, que Rennes Métropole, lors de sa délibération du 20 juin 2024, a justifié de manière satisfaisante les ouvertures à l'urbanisation projetées pour les ZAE, qu'elle confirme ici et ce sujet n'appelle pas de remarques particulières de la part de la commission d'enquête.
Pour la remarque de la Chambre d'Agriculture sur la position géographique de la ZAE de Laillé, la présence de zones humides et l'application de la marge de recul prévue par la Loi « Barnier », la commission d'enquête émet un avis défavorable.
Concernant la réserve générale de la commune de Gévezé, elle n'est pas retenue par la commission d'enquête pour les raisons suivantes : le PLAE a été approuvé par Rennes Métropole et cette modification du PLUi est notamment faite pour le prendre en considération, ce n'est donc pas le moment idoine pour le remettre en cause ; les critères de localisation des ZAE (notamment en offre de transports, sensibilité environnementale, offre de foncier) prévus par le PLAE paraissent pertinents et équilibrés au regard du rôle défini pour chaque commune au sein du projet métropolitain et aboutissent à un projet économique finalement cohérent en tenant compte de l'historique ancien et récent de la localisation des zones de productions ou de services.
Sur le sujet de l'installation de la société Marc SA dans la commune de Saint-Armel, la commission d'enquête relève que le projet est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de sa part. Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle **recommande** de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aune d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses.
Enfin, concernant les remarques particulières (voir tableau en infra), la commission d'enquête a rendu des avis selon la ligne suivante : la mise en application du PLAE, objet de cette modification est prioritaire sur les sujets particuliers, la présence d'infrastructures de transports et de réseaux, les facteurs d'amélioration au sein des ZAE ou des OAP sont retenus s'ils sont démontrés.

2.4 - Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

Observations du public

Au total, 8 observations concernent ce sujet.
Ce sujet est également abordé dans le cadre des 44 contributions émises sur la commune de Pacé pour le maintien en zone UI3 de la zone d'activités du boulevard Nominoë. (Voir infra 2.1)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Les autres sujets évoqués sont : finalisation des opérations (La Bunelais et Pravignon, commune de Betton), adaptation de règles particulières (hauteurs, changements de zonage, stationnement, modification de la constructibilité limitée sur diverses opérations (commune de Cesson-Sévigné, OAP Atalante Bobierre et ZAC EuroRennes pour la commune de Rennes), impact pour les entreprises en cas de migration de fonctions dans les zones d'activités (commune de Thorigné-Fouillard)

Commune d'Orgères
Elle sollicite l'autorisation d'installer des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UI (dans la ZA Orgerblon) ou de permettre un changement de destination en activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin d'accueillir une activité de salle de sports (demande de classement d'une partie de la zone en UI1b qui autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

Réponse de Rennes Métropole
En ce qui concerne la demande de la commune d'Orgères, elle est en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.
La question de la mixité fonctionnelle bureaux / logements présente des avantages nombreux quant à la problématique des déplacements mais aussi sur la question de la mutualisation du stationnement, la proximité des emplois avec les services urbains et les transports en commun performants. Les règles du PLUI permettent d'ores et déjà, dans toutes les zones urbaines mixtes (zones UA, UB, UC, UD, UE) de créer du bureau sans condition. Pour ce qui est des zones tertiaires dédiées, (UI3) il convient en effet de se questionner sur le devenir de celles dont l'immobilier commence à devenir obsolescent, notamment du point de vue de la performance énergétique. Les zones telles qu'Alphasis et Edonia sur la commune de Saint Grégoire, ou encore les Longs Champs à Rennes, font l'objet de réflexions sur leur devenir. Des études urbaines vont être lancées, pour aborder la requalification de ces zones, leur potentiel changement de destination vers plus de mixité fonctionnelle, voir leur sur élévation pour y accueillir du logement.
Le PLUi s'efforce de donner une souplesse d'adaptation des constructions futures, en encourageant leur réversibilité, en particulier du bureau vers le logement. La modification n°2 du PLUi renforce dans ce but la cohérence des dispositions s'appliquant sur le bureau comme sur le logement, notamment en termes de performances énergétiques.

Pour les autres sujets particuliers, se référer au tableau exhaustif en infra.

Appréciation de la commission d'enquête (2.4 - Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole)
En ce qui concerne les activités de bureaux sur la zone de Nominoë, voir le point 2.1 (supra)

En ce qui concerne la demande de la commune d'Orgères, la commission d'enquête ne voit pas d'objection à cette modification à condition que ce changement de zonage soit limité à un secteur précis afin de ne pas modifier substantiellement la vocation de la ZA d'Orgerblon.
Sur la question de la mixité fonctionnelle, la commission d'enquête relève que Rennes Métropole s'est saisi de ce sujet qui deviendra un enjeu fort à l'avenir et commence à chercher de la souplesse à travers cette modification. La commission d'enquête **suggère** à Rennes Métropole d'utiliser davantage ce levier à l'avenir afin de s'adapter aux évolutions et pratiques sociétales et pour renforcer l'impact général sur l'environnement (performances énergétiques, déplacements, etc.).
Pour les sujets particuliers (voir tableau en infra), la commission d'enquête a rendu des avis selon la ligne suivante : la mise en application du PLAE, objet de cette modification est prioritaire sur les sujets particuliers, la présence d'infrastructures de transports et de réseaux pour les demandes de changement de zone vers le logement est indispensable pour être retenue, les facteurs d'amélioration au sein des ZAE ou des OAP sont retenus s'ils sont démontrés.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
68 657 782 764 739 671 649 500 499 462	Mairie de Corps-Nuds Web Web Web Web Web Web Web Web	M. LASSAIGNE EBV Association Anonyme Tournoux Mélany Becherie Christophe Anonyme EBV association citoyenne St Armel LE SAOUT GWENOLA SACHET Charlotte Tifenn LE COZ	- la commune de Saint-Armel	**Synthèse des remarques sur ce sujet par la commission d'enquête** : elles dénoncent le projet d'installation de l'entreprise MARC SA incompatible avec les objectifs environnementaux car affectant la qualité de l'air, de l'eau et générant des nuisances sonores induites par la circulation de véhicules. Demande de préservation de la biodiversité et d'indication du mode de compensation. Par ailleurs, existence de risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprise industrielles, sans riverains. Emission du souhait que l'implantation de Marc SA sur la commune soit soumise à enquête publique et non plus seulement réduite à une simple "concertation" avec les riverains. Demande de reclassement en zone agricole des espaces non industrialisés, en application de la Loi ZAN, pour éviter la densification de la ZAC sur des espaces agricoles, l'augmentation du trafic et de la pollution, préserver la biodiversité et le traitement des eaux de pluie.	Remarques n'appelant pas de réponse car elle ne relève ni de la procédure de modification du PDA, ni de la procédure de modification n°2. Il s'agit d'une interrogation sur l'implantation de l'entreprise MARC SA qui est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.	La CE prend note le point de vue de Rennes Métropole. La CE souligne tout d'abord que le projet d'implantation de la société MARC SA est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de la part de la CE dans ce cadre. Elle prend également en compte les solides arguments présentés par la société et note que celle-ci souhaite une révision du PLUi. Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle recommande de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aube d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
779	Web	Ballouard Cyrille	- la commune de Saint-Armel	La société MARC SA souhaite regrouper ses activités actuellement dispersées sur un unique site à Saint Armel (parcelles AB n°95, 96, 98, 99, zone UI1a selon le PLUi). Le projet comprend des activités industrielles, de maintenance, de stockage, et des bureaux, séparés pour répondre aux besoins suivants : Séparation des flux : Séparer bureaux et activités évite les conflits de circulation entre salariés, visiteurs et marchandises, réduisant les risques d'accidents, conformément à l'article R 232-1-12 du Code du travail. Sécurité incendie : Regrouper toutes les activités augmente les risques d'évacuation difficile ou de propagation des fumées. Une séparation assure une meilleure conformité avec l'article R 4216-13 du Code du travail. Flexibilité : Des bâtiments distincts permettent de s'adapter plus facilement à des évolutions réglementaires ou organisationnelles. Besoins spécifiques des bureaux : Les bureaux nécessitent des solutions adaptées (climatisation, isolation) différentes des bâtiments industriels, pour respecter les normes RT 2012 et RE 2020. Répartition harmonieuse : Le projet prévoit une disposition équilibrée des bâtiments, intégrant les impératifs de visibilité pour les tiers. En conclusion, l'entreprise demande une révision du PLUi pour offrir plus de flexibilité à ce type de projet.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne relève ni de la procédure de modification du PDA, ni de la procédure de modification n°2. Il s'agit d'une interrogation sur l'implantation de l'entreprise MARC SA qui est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.	La CE prend note le point de vue de Rennes Métropole. La CE souligne tout d'abord que le projet d'implantation de la société MARC SA est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de la part de la CE dans ce cadre. Elle prend également en compte les solides arguments présentés par la société et note que celle-ci souhaite une révision du PLUi. Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle recommande de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aube d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses.
762	Web	Bizeul	- la commune de Gévezé	Actuellement en UI1g, la zone GEV'ACTIVE va passer en UI1a pour préserver la vocation productive et deux petites zones en UI1b, devant permettre l'accueil des activités de	Cette demande nécessite un examen complémentaire.	Cette demande apparaît pertinente à la commission d'enquête pour faciliter la cohabitation des activités et permettra néanmoins de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
				service. Demande que la zone UI1b s'étende jusqu'au croisement de La Cornillère, au plus près des habitations. Le but: assurer la juste cohabitation entre activités et habitat. Limiter les nuisances.		préserver les objectifs du PLAE sur les zones productives Elle présente également une plus grande facilité de commercialisation mais également de moindres nuisances. La CE émet donc un avis favorable pour cette demande.
720	Web	Association ACTIVE	- la commune de Thorigné-Fouillard	ACTIVE est une association créée fin 2020, comptant 53 membres, engagée dans la réflexion citoyenne locale. Elle prône une approche collective et participative dans l'élaboration du PLUi. OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : Clarifications nécessaires sur les hauteurs des constructions (R+3 avec « sommets »). Réauté : Quelle pertinence d'un pôle culturel supplémentaire ? Points spécifiques : Zones d'activité : Impact sur les entreprises en cas de migration de fonctions (ex. ZA Bellevue).	La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet. Sur le secteur de l'Omelais/Nationale, le projet prévoit de renouveler vers du logement la partie la plus ancienne et obsolète de la ZA de Bellevue, directement mitoyenne des quartiers d'habitats existants. À l'horizon du projet de ZAC (2040), la surface de la ZA de Bellevue dédiées aux seules activités économiques passerait ainsi de 25 ha à 18,60 ha. Les 6,40 ha concernés par cette mutation correspondent en grande partie à des terrains et locaux vacants	Voir également les réponses formulées par la CE dans le point sur les ouvertures à l'urbanisation (point 3). La CE prend note des remarques circonstanciées et détaillées de Rennes Métropole. Celles-ci sont claires et précises et n'appellent pas d'observations particulières de la part de la CE.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
					(ancienne entreprise TC Concept avenue Gabriel Fauré, friche du 12 avenue de Bellevue, bâtiment vacant du 18 rue Louis Blériot, etc.), à des équipements publics dont il est prévu le transfert (Services techniques au 16 rue Louis Blériot) et à quelques maisons isolées (n°3, 6 et 7 avenue de Bellevue). Pour les quelques activités encore présentes, la commune prévoit d'accompagner, en lien avec Rennes Métropole, leur transfert dans le temps. Ces transferts sont envisagés soit vers le reste de la ZA de Bellevue dans une démarche de densification et d'optimisation de celle-ci, soit vers la nouvelle ZA de la Porte de Tizé, soit en rez-de-chaussée des futures constructions de logements pour les activités compatibles avec de l'habitat comme les services ou bureau par exemple (le programme de construction de la future ZAC prévoit 3 500 m² de Surface de Plancher). Il est toutefois difficile de répondre au devenir des entreprises au niveau de la ZA Bellevue car nous ne maîtrisons pas le développement des entreprises et/ou leur volonté de se déplacer, muter ou fermer et ne savons pas encore si certaines entreprises de la ZA Bellevue souhaitent s'installer au niveau du futur parc d'activités de Porte de Tizé, étant donné que nous n'avons pas encore ouvert cette ZA à la commercialisation. Néanmoins, nous pouvons dire que ces potentiels déplacements ne pourront se faire que dans le cas d'impossibilité technique d'évoluer en restant au	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
					niveau de la ZA Bellevue. Ce sera l'objectif premier de privilégier le maintien des entreprises sur leur site actuel. Il convient de noter que la clinique vétérinaire ou le garage ne sont pas concernés puisque situés dans la partie conservée en zone d'activités.	
712	Web	GUILLEMOIS JEAN MICHEL	- la commune de Romillé	Aménagement du site de la Chauvrais: souhaiterait qu'une partie de la zone UO2 (activités économiques) soit basculée en zone d'habitation.	Avis défavorable. La procédure de modification n°2 du PLUi introduit d'ores et déjà une part d'habitat dans le secteur de la Chauvrais (initialement classé en UO2). Il n'est pas envisagé d'augmenter ces surfaces, car cela aurait pour effet de réduire encore la part réservée à l'activité économique. Or, la commune de Romillé ne dispose plus aujourd'hui de foncier pour accueillir de nouvelles activités au sein et dans le prolongement de la ZA des Grands Carrés. Par ailleurs, cela apparaitrait contraire aux orientations générales du PLAE visant à préserver le foncier économique.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas cohérent d'accéder à cette demande. En effet, cela aurait pour effet de restreindre le foncier économique disponible. La CE émet donc un avis défavorable à cette demande.
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	- plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Pour les bureaux, l'exigence de niveau passif entraîne des surcoûts élevés, rendant les projets non viables. L'application uniforme de ces règles à toutes les zones est problématique. Il vaudrait mieux les intégrer dans les cahiers des charges des ZAC. L'absence de règle sur la mutualisation du stationnement pour les projets mixtes est un manque à combler. L'exclusion des changements de destination vers le logement ou l'hébergement dans les règles alternatives n'est pas justifiée et doit être revu.	/	Cette observation a été traitée par ailleurs. Sur le sujet de l'exigence du niveau passif pour les bureaux la commission d'enquête recommande de se conformer à la législation induite par la RE2020 avec les nouveaux seuils applicables au 1er janvier 2025. Pour la mutualisation des stationnements, voir le point 2.5.
59	Courrier	M. GAIFFE Patrick	- la commune de Betton	La zone artisanale de la Motte d'Ille est régie par un règlement de février 1974. Cette zone comprend la plupart des terrains passant de	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la modification des règles du PLUi n'induit pas	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. L'évolution du zonage ne

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
				UUA à UO1. Depuis 2018, le maire pousse les propriétaires de la zone à accepter une évolution de la zone vers de l'habitat collectif. Ces propositions de modifier les statuts ont été refusées par les colotis à l'unanimité. Il confirme son désaccord. La partie Nord devra conserver sa vocation première d'accueil d'activités. Une grande partie de la zone artisanale de la Motte d'Ille est polluée (cf. description) en bordure du canal. Le prix de dépollution est exorbitant. Il faudrait mieux réserver ces espaces à des espaces verts plutôt que de mettre des futurs habitants en danger. Le contre fossé du canal qui a été la cause d'inondation lors d'orages violents, doit être curer, débroussailler.	l'évolution du cahier des charges des lotissements d'origine. La présence supposée de pollutions des sols et la question de la gestion des réseaux d'eau pluviale seront à prendre en compte dans l'ensemble des études amont d'un projet de restructuration du secteur et des programmes qui pourraient être réalisés. Le projet d'évolution de zonage et d'extension de l'OAP conservent une vocation d'activités dans toute la partie Nord du périmètre de la Motte d'Ille. Sur ces bases, il n'est pas envisagé de modification de la proposition soumise à enquête publique.	remet pas en cause la vocation d'activités de l'espace concerné. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement n'est pas modifié par le règlement du PLUi. Cependant, la commission d'enquête recommande de prendre en compte l'information liée à la pollution des sols.
519	Web	Anonyme	- la commune de Rennes	OAP atalante bopierre Les hauteurs prévues ne permettent de s'intégrer à l'existant. Signale la dangerosité du carrefour pour les piétons et cyclistes et la densité d'habitants trop importante Le projet devrait s'appuyer sur la hauteur des immeubles voisins.	Les hauteurs intégrées à l'OAP sont issues d'un plan masse étudié et validé avec la Ville de Rennes. Cette opération de renouvellement urbain répond aux enjeux urbains et paysagers de ce secteur d'entrée de ville ainsi qu'au besoin de construction de logements de la ville et aux objectifs du PLH. Une 1ere phase de concertation a été réalisée avec les riverains en cohérence avec la charte construction et citoyenneté de la ville de Rennes.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La CE recommande de poursuivre la concertation afin de bénéficier d'une acceptation du public en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et ainsi pouvoir mettre en œuvre cette OAP dans les meilleures conditions.
517	Web	STELLANTIS	- plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Stellantis produit une note de 13 pages. Adaptation d'une OAP sur le site de La Janais: Stellantis propose 19 modifications/ajustements sur la partie littérale de l'OAP ainsi que des ajustements sur la partie graphique. Adaptation du règlement du PLUi -Stellantis souhaiterait classer le secteur du bâtiment 34 (classé UI1f) en UO4 ce qui permettrait un développement plus cohérent de la zone Nord-Est en grande partie classée	Voir Projets Métropolitains (point 9.3)	Voir Projets Métropolitains (point 9.3)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
				UO4. -valide la servitude de localisation pour la création d'une voirie secondaire et d'un cheminement piéton -valide les conditions de stationnement pour les salariés de Stellantis -indique que le stockage des véhicules pour les besoins de la production ne doivent être soumis à aucune règle de stationnement - accord de Stellantis sur la suppression du coefficient de végétalisation (désaccord avec la commune qui demande un coefficient de 10%) -soutien le classement en PBIL en 1 étoile pour le bâtiment 34 (la commune demande un classement 3 étoiles) -EIPL: Stellantis demande que soient vérifiés les linéaires des EIPE afin qu'ils correspondent à la réalité (plans joints). Modification/ajustements sur le règlement littéral: -zone UO4: à ajuster :un programme de bureaux de moins de 700 m2 peut être autorisé s'il est en lien avec une activité économique -zone UI1j: divers ajustements demandés Stellantis rappelle que les espaces de stockage des véhicules neufs produits à l'usine ne doivent pas être concernés par des prescriptions paysagères et environnementales.		
515	Web	CAMPAN Rafael	- la commune de Chantepie	Demande à apporter des ajustements à l'OAP " De la porte des loges aux Logettes" (Commune de Chantepie), notamment sur les règles de stationnement et les hauteurs maximales, en lien avec la ville et Rennes Métropole.	Il est envisagé de retenir cette demande, similaire à celle formulée par la commune de Chantepie dans sa délibération d'avis. L'assouplissement à l'OAP des principes d'épannelage sans revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement donnera en effet une plus grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions,	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette proposition, similaire à celle de la commune de Chantepie, semble être une source d'amélioration de l'OAP. La commission d'enquête émet donc un avis favorable à cette demande.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
					par exemple en permettant des emprises au sols plus limitées ou en offrant de vues vers les espaces agro-naturels au sud. Concernant le stationnement visiteurs, une adaptation à la baisse du nombre exigé à l'OAP participera aux objectifs de diminution de la place de la voiture dans les opérations au bénéfice des espaces végétalisés ou des autres mobilités notamment.	
486	Web	Sylvie	- la commune de Saint-Grégoire	Opposé au changement de zonage des parcelles AM 455, 498, 495, 496, 497, 499, 301 et 304 en Ul3, qui autorise l'installation d'une salle d'art et de spectacle source potentielle de nuisances pour les riverains. Demande le maintien en UL1e.	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande car le changement de zonage sur ces parcelles est nécessaire, du fait de la disparition du zonage UI1e dans la nouvelle nomenclature dédiée aux zones d'activités économiques. En outre, la zone du Pontay doit faire l'objet d'études urbaines afin d'anticiper le renouvellement des activités tertiaires en voie d'obsolescence sur le secteur et l'arrivée prochaine du futur terminal de Trambus. Le passage en zonage UI3 de cette zone majoritairement tertiaire va permettre de mettre en œuvre le renouvellement économique de cette ZAE inscrite comme prioritaire dans le PLAE.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas cohérent d'accéder à cette demande. En effet, cette zone est définie comme prioritaire dans le PLAE et fera l'objet d'études plus précises. Cette opposition est donc formulée avec anticipation sur l'évolution à définir de cet espace urbain.
480	Web	Gwenaelle	- la commune de Chartres-de-Bretagne	Opposé à la proposition de zonage Ul1b sur les parcelles AL485, AL498, AL500, AL502 et AL504, demande un classement en UB ou éventuellement UI3 cela permettre le maintien des activités existantes, de les développer et de les faire évoluer vers de la restauration d'entrée de ville pour laquelle il y a beaucoup de demandes et ce qui rendrait aussi possible la clinique posturale, projet soutenu par la Mairie.	La demande nécessite un examen complémentaire. Pour autant nous pouvons amener à la connaissance de la commission d'enquête les éléments suivants. Le zonage UB est réservé pour la création de logements ce qui n'est pas réaliste au regard de l'emplacement des parcelles concernées, en bordure immédiate	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Au regard des diverses nuisances liées à la position géographique de cette zone, la proposition de zonage UB n'est pas adaptée et doit être rejetée. Par ailleurs, cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
					de la seconde ceinture, et de l'impact sur les futurs habitants des nuisances sonores et des pollutions générées par cette voie à très fort trafic. Par ailleurs le UI3 est réservé aux développement et à la modernisation des pôles tertiaires dédiés existants. Enfin, la question de la restauration telle qu'elle est envisagée dans une zone d'activité économique, tel que cela serait le cas sur le secteur en question, contrevient aux orientations du PLAE de limiter ces nouveaux projets qui viennent impacter négativement et de manière significative les offres existantes dans les centres bourgs.	cohérent d'accéder à cette demande puisqu'elle est contraire à ses objectifs. La commission d'enquête émet donc un avis défavorable.
453	Web	Saget Cyril	- la commune de Cesson-Sevigne	Ils proposent d'adapter le secteur secteur de la RIGOURDIERE et plus particulièrement sa pointe Nord-Ouest (en Rouge sur le plan annexé) de la manière suivante : -Secteur urbain mixte à créer ou à conforter - Principe de RDC animé avec secteur privilégié d'implantation d'offre de restauration et de service -Principe de repère urbain à créer/ à conforter -Zone UO3 Afin de permettre la transformation de cette zone en proposant un « repère urbain », le maintien du commerce et la création de bureaux, il est nécessaire de permettre une mixité des destinations pour accompagner l'enjeu économique de la requalification urbaine d'un tel site. D'autant plus que la ville dispose déjà d'une offre très abondante de bureaux sur d'autres secteurs mieux desservis en transport en site propre. Sans cette ouverture vers une mixité des destinations (zonage UO3) et l'intégration d'une part de logement, aucune évolution ne sera envisageable économiquement.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet le bâtiment Appolo est situé sur la rive sud de la rue de la Rigourdière et jouxte de manière immédiate la zone UI1a à vocation artisanale et industrielle de la ZAE de la Rigourdière. À ce titre, le développement d'une offre de logement à cet endroit et dans ces conditions n'est pas souhaitable à ce stade.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. En effet, il n'apparaît pas approprié de développer une offre de logements à l'heure actuelle sur ce secteur. La CE souhaite donc le rejet de cette demande. Cependant, dans le cadre d'une évolution ultérieure, la commission d'enquête recommande de retenir l'idée générale formulée sur la mixité des fonctions dans ce secteur.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
444	Web	BERTIN Jean -François	- la commune de Bruz	Désaccord sur la modification du PLUi de L'entreprise Bertin François, marbrier-granitier funéraire, situé 24 rue du champ Niguel à Bruz (BT 6), en raison de la modification de zonage UG2b de cette parcelle, dédiée désormais à la réalisation d'équipement collectifs et de service public. Il est prévu un emplacement réservé sur la parcelle pour l'extension du cimetière.	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande car il convient de maintenir le périmètre en l'état pour se laisser des marges de manœuvre dans le cadre de l'extension future du cimetière. Le propriétaire va être rencontré par la commune.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cependant, la CE, même si elle comprend la position de Rennes Métropole, recommande de prendre en compte la demande présentée, ou, à défaut, de trouver une solution acceptable pour l'entreprise afin de ne pas mettre en cause la viabilité de cette dernière.
434	Email	Les riverains de la rue du Pré Gonel	- la commune de Romillé	Romillé OAP La Chauvrais S'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel qui n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus importante et qui conduirait à supprimer les 2 seules places de stationnement. Souhaitent que les arbres situés à côté du 10 rue du Pré Gonel soient conservés et indiquent que les silots à grains et à chaux généreront des nuisances sur les futures habitations toutes proches.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. Premièrement, la définition à venir du projet d'aménagement du secteur de la Chauvrais permettra notamment d'en assurer l'intégration paysagère, de dimensionner la prolongation de la rue du Pré Gonel et de conserver a minima la capacité de stationnement existant. Ce projet sera bien soumis à la concertation de la population. Deuxièmement, il est précisé que la prolongation de la rue du Pré Gonel jusqu'à la rue de la Chauvrais aura pour vocation de desservir les nouveaux logements créés et non de devenir une voie de transit. Cette fonction de transit demeura assurée par les rues de la Chauvrais et des Grands Carrés.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La voie prévue par le PLUi n'est pas une voie de circulation de transit mais de desserte locale, puisque cette voie n'est de toute façon par calibrée pour un autre type d'usage. Les inquiétudes soulevées par les riverains seront levées lors de la présentation du projet à la population par Rennes Métropole.
433	Web	Anonyme	- la commune de Chantepie	Demande à apporter des ajustements à l'OAP " De la porte des loges aux logettes"(Commune de Chantepie) : - souplesse pour les hauteurs, pour apporter variations de gabarit dans la partie 1 de l'OAP - stationnement : adapter la formulation de l'orientation afin de pouvoir trouver le bon équilibre entre dimensionnement de l'offre de stationnement visiteur et qualité des espaces publics et du cadre paysager de l'opération.	Voir W515	Voir W515

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
				L'objectif quantitatif pourrait par exemple être retiré. Remplacer « sont conçus comme réversibles » par « pourront être conçus comme réversibles » pour éviter tout problème d'interprétation.		
398	Web	CHASSIN ROMAIN	- la commune de Bruz	Opposition de la Société R&R immobilier au changement de zonage des parcelles BK 50 & 51, rue Charles COUDE à Bruz. Demande de maintien en UI1D et non en zone artisanale.	Sur la w398 : il est envisagé de donner une suite défavorable à la demande car la localisation de ce projet ne répond pas aux objectifs d'aménagement du territoire que nous portons. Les principes mis en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) consistent à renforcer le dynamisme des centres-villes et centres de quartiers, et privilégiant l'implantation de nouveaux commerces et services au plus proche des habitants. Les orientations programmatiques à l'échelle de la commune visent ainsi à assurer une réponse à l'ensemble des besoins des populations habitantes tout en préservant les équilibres territoriaux. Il n'est ainsi pas souhaité la création d'une nouvelle offre de restauration et de boulangerie qui s'inscrirait, qui plus est, dans une logique de captation des flux. La vocation productive de la zone d'activités économiques (ZAE), traduite dans le PLUi, est un objectif fort du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) approuvé en septembre 2024. La ZAE des Portes de Ker Lann fait partie des zones d'activités fléchées pour le renforcement et le développement des activités productives.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Compte-tenu des objectifs du PLAE, dont la traduction est un des éléments principaux de la modification du PLUi, il apparaît que la ZAE de Ker Lann doit faire l'objet d'un renforcement des activités productives. Le projet présenté par la demande ne répondant pas à cet objectif, la commission d'enquête recommande de donner une suite défavorable à celle-ci.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
					Le foncier peut tout à fait être destiné à accueillir une activité productive de type artisanale ou entrepôt au RDC, ainsi qu'une activité de service (autonome de l'activité productive) en étage. Par ailleurs, l'opportunité d'une implantation d'une sandwicherie au sein du programme "Cœur de Campus" de la ZAC Ker Lann a été confirmée fin 2024 dans le cadre d'une étude des opportunités commerciales menées à l'échelle du territoire de Bruz et plus finement au sein de la ZAC en cours d'évolution de programmation. Dans l'éventualité où vous seriez intéressés, nous pourrions travailler avec vous sur un nouveau projet dans ce cadre. Nous portons donc un avis défavorable à l'implantation d'un projet de restauration rapide/boulangerie sur les parcelles BK 50 et 51 situées sur la ZAE des Portes de Ker Lann.	
364	Web	Anonyme	- la commune de Rennes	Sur la base du dossier de concertation, se dit inquiet du flou de la proposition de modification du PLUi au sein de la ZAC EuroRennes. A dire vrai, tel que la proposition de modification est rédigée, on ne peut savoir clairement les changements qui pourront être apportés au projet initial et autorisés à l'avenir.	Demande n'appelant pas de réponse Le dossier d'enquête publique apporte des évolutions réglementaires qui répondent aux objectifs du projet EuroRennes au vu de son avancement. Les règles sont des outils qui permettent de donner un cadre aux différents projets, pour autant, elles ne préfigurent pas de la forme des projets. Dans le cadre de la ZAC EuroRennes, le PLUi est adapté sur certains secteurs pour accompagner les nouvelles réflexions urbaines des différents projets en cours qui sont ou seront concertés auprès des	Au regard du caractère général de la remarque présentée, la CE n'a pas d'avis à formuler.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
					habitants dans le cadre de la procédure propre à cette opération.	
246	Email	Lainé	- la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Demande de modification du PLUi de la zone UE2A, sur le secteur situé au 36 rue du Coudray à Noyal Chatillon sur Seiche, pour aménager une partie d'un local à usage professionnel en logement de fonction.	/	Au regard de la future OAP Le Coudray prévue pour être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, la commission d'enquête n'est pas encline à donner une suite favorable à la demande présentée.
224	Web	Anonyme	- plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Apporte deux remarques sur le guide de recommandation relatif à la végétalisation et à l'optimisation du foncier en zone d'activités, qu'il trouve par ailleurs utile : - le titre du guide ne semble pas totalement refléter le contenu dans la mesure où il insiste sur la végétalisation alors qu'il s'agit d'énoncer l'ensemble des principes qui permettent de concevoir une gestion plus vertueuse du foncier en zone d'activités - les principes de densification exposés en première partie (situations de projets) semblent contradictoires en ce qui concerne l'organisation du stationnement (positionnement à l'arrière de la parcelle ou en accès direct de la voirie).	/	Cette observation n'appelle aucune remarque de la part de la commission d'enquête. Cependant, cette remarque est très intéressante et met en valeur l'outil créé. Par ailleurs, la CE fait remarquer que la position du stationnement permet également d'avoir une impression globale beaucoup plus végétale.
218	Web	FONTAINE Patrick	- la commune de Cesson-Sevigne	Propriétaires de deux parcelles cadastrées BB 166 et BB 140 à Cesson-Sévigné où il est prévu de développer plusieurs opérations tertiaires totalisant 32 400 m2. Demande que le périmètre de servitude de constructibilité limitée prévue dans la modification n°2 ne s'applique pas sur ces deux parcelles (plan de zonage 89)	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande La délivrance d'un premier permis de construire interviendra avant l'entrée en vigueur de la M2. Le périmètre de constructibilité limitée peut donc être retiré sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par ce projet. Pour le reste de la parcelle BB 166 ainsi que pour la parcelle BB 144 (et non 140) Rennes Métropole n'est pas favorable à les sortir du périmètre de constructibilité limitée car, compte tenu de l'important potentiel constructible envisagé, il est	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Ces dernières sont claires et cohérentes avec la demande, aussi la CE se range à la position de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
					nécessaire préalablement à sa mise en œuvre d'évaluer les besoins de renforcements des réseaux (études en cours).	
94	Web	Laura Dumoulin, Co-Responsable Emmaüs TERRE	- la commune de Chevaigné	Demande de modification du zonage actuellement dans la future zone économique en faveur d'un projet d'habitat de l'Association "Emmaüs Terre" sur la commune de Chevaigné, dans une logique d'Economie Sociale et Solidaire, pour permettre l'acquisition d'une nouveau logement	Il est envisagé de répondre favorablement à cette demande, après étude du dossier, dans la mesure où la commune souhaite soutenir le maintien de l'entreprise sur son territoire. Cette décision vise à lui permettre d'accueillir ses salariés dans des conditions adaptées et de garantir la pérennité de son activité liée à l'économie sociale et solidaire. Ainsi, l'entreprise pourra acquérir ce bien existant et l'aménager en fonction de ses besoins d'accueil	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La CE n'a pas d'objection à formuler à cette demande mais recommande néanmoins de veiller à ce que le logement serve uniquement à l'accueil de salariés.
77	Web	Anonyme	- la commune de Vezin-le-Coquet	- augmenter les transports notamment vers les communes hors Rennes (hors sujet) - développer les commerces - moins de construction d'immeuble qui transforme la ville en cité dortoir - augmenter les aides aux associations sportives notamment pour les enfants (hors sujet)	/	Cette observation générale n'appelle aucune remarque de la part de la commission d'enquête.
10	Courrier	Monique Malgonne	- la commune de Mordelles	Propriétaires de la parcelle ZX 19 de 7020m² classée en 2AU au lieu-dit La Bellais, désire que cette parcelle soit en zone constructible pour des habitations et non en zone artisanale car elle est entourée de maisons.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole, qui encadre le développement des Zones d'Activités Économiques sur le territoire et qui s'inscrit pleinement dans la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, n'a pas retenu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui couvre environ 15ha dont la parcelle ZX19 d'une surface de 1ha environ	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas cohérent d'accéder à cette demande. La CE émet donc un avis défavorable à cette proposition.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
29	Email	Jean-Marie PIGEAULT	- la commune de Bruz	Bruz: demande que la hauteur prévue dans le zonage UI4 du Parc Expo soit portée à 20 mètres au lieu des 15 mètres actuels	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car celle-ci s'inscrit dans le cadre d'échanges techniques entre l'architecte du projet de transformation du Hall 9 du parc Expo en nouvel équipement public le Musik'Hall et les services de la Métropole. Les hauteurs actuelles ne permettent pas d'augmenter la hauteur du hall pour permettre notamment l'isolation phonique de la toiture et éviter des nuisances sonores.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Elle n'a pas d'objection à formuler sur cette proposition surtout si cela permet d'améliorer le confort sonore des riverains.
28	Web	VALENTIN Olivier	- la commune de Betton	Propriétaire de nombreuses parcelles incluses dans l'opération commerciale de La Bunelais et Pluvignon, il prend note des enjeux et des objectifs de celle-ci et confirme le bien fondé de ceux-ci. Pense qu'il est nécessaire de finaliser l'opération et pour ce faire demande le passage de la zone de UGi à UI afin d'élargir aux activités tertiaires, artisanales et de bureaux.	Il est envisagé de ne pas donner de suite favorable à cette demande car la zone de la Bunelais et de Pluvignon doivent faire l'objet, le cas échéant, d'évaluations environnementales complémentaires pour accueillir de nouveaux programmes. Par ailleurs, la zone de Pluvignon est identifiée dans le PLAE comme une future ZAE potentielle à vocation productive. Les études préalables et la programmation restent à travailler avant d'envisager tout changement de zonage sur le secteur.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Si ces zones doivent faire l'objet d'évaluations environnementales complémentaires, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête de modifier le zonage dans l'attente de précisions supplémentaires.
4	Web	SNC VILLA / Romain CHASSIN	- la commune de Bruz	Ils sont propriétaires d'une parcelle BK 0052 en friche sur la commune de Bruz, d'une surface d'environ 2536 m2 située rue Charles COUDE, anciennement exploitée par un restaurant. Elle est en zone UO1d et une OAP est en vigueur depuis 2017, intitulée "Portes de Ker Lann". Cette dernière se révèle incompatible tant sur le plan technique que financier. Sa petite taille et son étroitesse rendent impossible la construction d'un projet mixte comme visé par cette OAP, avec autant de m2. D'autre part le marché du bureau est très faible sur la zone. Ils souhaitent une modification/annulation de l'OAP en cours afin	Il est envisagé de donner une suite favorable à la demande afin de permettre au porteur de projet de valoriser le foncier et l'image d'entrée de ville. Adaptation des conditions d'aménagement tout en conservant des principes garantissant le respect des objectifs portés par le SCoT (restriction des possibilités pour la restauration) et la valorisation de l'entrée d'agglomération.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Après examen, la demande paraît cohérente au regard de l'environnement urbain et de l'imperméabilisation déjà en cours sur le site. Aussi, la commission d'enquête est favorable à cette demande.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THEME DU PLAE						
				de se concentrer sur des activités et volumes qu'ils maitrisent, l'activité de restauration doit être maintenue.		
3	Email	Gildas - Dougen Prim	- la commune de Mordelles	Son entreprise de transport est situé 12 rue Grace Hopper (Parcelle ZX122). Dans le cadre du développement de son entreprise vers la transition écologique il souhaite passer la parcelle ZX5 mitoyenne de l'entreprise en zone constructible, afin de pouvoir faire un parking et installer un transformateur et des recharges électriques pour poids lourds à La Basse Belais.	Demande non retenue car ne relève pas de la modification n°2. La demande nécessite un passage d'une zone A en zone U ce qui suppose une révision du PLUI, ainsi qu'une évaluation environnementale qui n'a pas été conduite sur le secteur	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La demande relevant d'une révision du PLUi, elle ne peut être retenue par la commission d'enquête.
1	Web	Anonyme	- la commune de Romillé	La zone actuellement en UI1 est une activité industrielle (construite en zone A, auparavant des champs) qui est une porcherie accompagnée d'un centre de recherche. Le passage en zone UG2b présente un intérêt pour l'industrie qui est libéré de toute contrainte d'urbanisme. Les porcheries aux alentours, seraient toujours soumises aux règlements d'urbanisme.	Il est envisagé de ne pas donner suite à la demande car l'institut du porc a pour mission d'accompagner les organisations professionnelles de la filière porcine. La station expérimentale de Romillé intervient tant dans les domaines de la recherche que de l'agriculture. Il s'agit donc bien d'une zone d'équipements, pour laquelle le classement en UG est cohérent.	La CE prend note des remarques de Rennes Métropole. Au vu des arguments exposés, la commission d'enquête n'a pas de remarques supplémentaires à formuler.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

3 - Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

Préfet

La modification affiche la volonté de « prendre en compte les dispositions de la Loi climat et résilience en vue de limiter la consommation de l'espace ». À l'échelle du Pays de Rennes, la consommation foncière entre 2021 et 2024 est conforme aux objectifs de la loi climat et résilience territorialisés par le SRADDET. L'outil d'estimation de la consommation d'ENAF développé par la Région Bretagne pour la période 2021-2024, montre que le pays de Rennes a consommé 187 ha sur cette période, ce qui est conforme à la trajectoire projetée par le SRADDET (992 ha pour le Pays de Rennes pour 2021-2031). Au sein du Pays de Rennes, Rennes Métropole s'inscrit dans cette trajectoire. Cette maîtrise foncière est à souligner et doit être confortée.
Il est notable que 57 % de la construction de logements s'inscrive dans une dynamique de renouvellement urbain, témoignant ainsi d'une approche équilibrée entre développement et préservation du patrimoine naturel et agricole.
Toutefois, les éléments présents dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation sont absents des ajustements du rapport de présentation du PLUI. Ainsi, dans celui-ci, il n'est nullement mentionné la consommation foncière supplémentaire de 82,4 ha dont 56,8 à destination d'habitat, 22,4 à destination d'activité économique et 3,2 à destination d'équipement. Si ces chiffres sont convenablement détaillés dans la délibération et la notice, ils sont absents du rapport de présentation du PLUI qui ne fait pas l'objet d'actualisations suffisantes.
Cependant, le Préfet **demande** que le rapport de présentation du PLUi devra inclure les chiffres actualisés de consommation foncière.

Chambre d'agriculture

Elle souhaite la mise en cohérence des différents documents du PLUi par la vérification des différences sur les surfaces et le nombre de logements envisagés par le nouveau PLH. C'est le cas pour les secteurs suivants :
- Guéry-la-Douve à Gévezé, la création de 465 logements sur 14,9 ha (16,7 ha moins 1,8 ha pour un potentiel équipement public) ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 log/ha.
- Le Champ Noyer à Corps-Nuds, environ 200 logements sur 6,5 ha ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 logements à l'hectare.

Elle demande s'il est prévu d'informer les exploitants en place des zones à urbaniser le plus en amont possible et d'évaluer l'impact sur leur système d'exploitation de la perte de ce foncier, car la majorité des espaces ouverts à l'urbanisation sont des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC en 2023.

Point de vue de Rennes Métropole

Le rapport de présentation du PLUi pourra être actualisé avec les éléments de la délibération d'ouverture à l'urbanisation.
Cette actualisation se fera :

- *Dans le tome 2 du rapport de présentation, partie 7 : "analyse de la consommation de l'espace et du potentiel de densification et de renouvellement urbain des tissus existants"*
- *Dans le tome 5 du rapport de présentation, partie 1 : "Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables"*

Les choix concernant les secteurs d'extension urbaine ont été faits, dès l'élaboration du PLUi, dans le cadre d'une stratégie collective s'appuyant sur le projet du SCoT, le PLH et le projet de développement porté dans le PLUi. Cette approche permet de garantir une cohérence d'ensemble tout en prenant en compte les singularités des projets de chaque commune. En effet, comme indiqué dans le PADD, chaque commune contribue à son échelle et selon ses moyens à la mise en œuvre des objectifs du PLH et des orientations du PLUi dans le respect de cette approche collective. Dans ce cadre, le travail sur les ouvertures à l'urbanisation

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

s'est fait dans une logique d'ensemble, notamment en identifiant avec toutes les communes des critères collectifs à appliquer pour l'arbitrage des zones à urbaniser. La construction de nombreux logements sur une commune doit donc s'analyser au regard de cette double approche, locale et globale.

Appréciation de la commission d'enquête (3 - Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU)

La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle **relève** l'engagement de cette dernière à actualiser le rapport de présentation du PLUi en incluant les chiffres actualisés de consommation foncière dans le tome 2 et le tome 5. Cette disposition renforcera l'affichage de la volonté de Rennes Métropole de prendre en compte les dispositions de la Loi climat et résilience en vue de limiter la consommation de l'espace.
La commission constate que toutes les zones prévues à l'ouverture de l'urbanisation ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale : le Clos Brossard à Cintré, la Grande Pré à Nouvoitou, la Fontaine blanche à Pont-Péan, la Haoultais à Romillé, Secteur Sud à Saint-Sulpice-La-Forêt. Cela est justifié sommairement dans l'annexe 1 de l'évaluation environnementale par le fait qu'il y aurait des enjeux faibles ou très faibles dans la préanalyse, et en annexe 3 pour la Fontaine blanche à Pont-Péan. La commission d'enquête **recommande** d'indiquer dans l'annexe 4 où sont analysés les OAP les raisons pour lesquelles ces secteurs n'ont pas bénéficié d'évaluation environnementale.

3.1 - Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

3.1.1- Ouverture à l'urbanisation - Cintré - secteur du Clos Bossard :

Observations du public

Une observation concerne ce secteur, se bornant à constater que cette ouverture est conforme aux réflexions en cours.

Préfet

Le Préfet **demande** :
-un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) ;
-les zones humides (potentielles, avérées) doivent être représentées dans l'OAP. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte, prévoir l'évitement et maintenir ou restaurer leurs fonctionnalités.
Par ailleurs, il **recommande** :
-qu'un linéaire de plantation à réaliser devrait être prévu en lisière ouest du projet et pourrait être intégré au règlement en « plantation à réaliser » ;
-que le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et de calendrier des projets (urbanisation et amélioration de l'assainissement) dans le cadre de la mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
Enfin, il **observe** que :
-le rapport présentant les modifications sur la commune de Cintré pourrait présenter les évolutions de l'assainissement (secteur UG4) et les mesures compensatoires prévues associées au projet ;
-que des précisions en matière de gestion des eaux pluviales pourraient être apportées sur le projet d'aménagement de l'OAP Le Clos Bossard en lien avec l'interdiction d'infiltration aux abords du cimetière, situé en périphérie nord du secteur.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Point de vue de Rennes Métropole

L'inventaire des zones humides réalisé par un bureau d'études commandité par l'aménageur a montré que le site ne comprenait aucune zone humide. L'information sera versée à la fiche incidence du "Clos Bossard" de l'évaluation environnementale. Les relevés de terrain n'ayant pas identifié de zones humides avérées, elles ne seront pas intégrées dans l'OAP de quartier.

Un travail approfondi sera mené sur la végétalisation des espaces communs et privés, à l'échelle de l'opération. Ce traitement paysager visera notamment une conception et une gestion qualitatives de l'interface entre l'urbain et le rural, du fait de terres agricoles présentes surtout à l'ouest du site.

Cet objectif est déjà précisé en partie littérale de l'OAP. Les dispositions graphiques de protections paysagères seront ensuite portées au plan de zonage lors d'une prochaine modification.

La nouvelle station d'épuration de Cintré en cours de construction sera mise en service en 2026. Elle a été dimensionnée pour accompagner l'évolution de Cintré à un horizon lointain et avait pris en compte au moment des études le projet du Clos Bossard qui prévoit environ 140 logements. L'opération du Clos Bossard fera par ailleurs l'objet d'une étude Loi sur l'eau qui précisera tous les paramètres techniques de l'assainissement de la zone.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Les mesures de compensation liées à la réalisation de cette nouvelle station d'épuration sont pour l'essentiel indépendantes des dispositions du PLUI. Toutefois un travail est mené pour identifier un site destiné à restaurer une surface limitée de zones humides, laquelle devra faire l'objet d'une validation par la CLE puis alors intégrée au PLUI.

Le projet d'aménagement sur le secteur du Clos Bossard étant en cours d'étude par l'aménageur, la gestion des eaux pluviales n'a pas encore été précisément définie. Cependant, elle fera l'objet d'une étude poussée étant donné la présence à proximité du cimetière au nord.

La topographie des terrains du secteur présente une pente en direction du sud, ce qui présage un impact très limité sur le cimetière. La gestion des eaux pluviales se fera donc à l'opposé du cimetière.

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.1- Ouverture à l'urbanisation - Cintré - secteur du Clos Bossard)

La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole.

Elle relève qu'il n'y aurait pas de zones humides sur ce secteur, aussi cette condition *sine qua non* d'une ouverture à l'urbanisation est levée. Elle **recommande** cependant que cette information soit indiquée dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.

En ce qui concerne la végétalisation, la commission d'enquête relève la volonté de Rennes Métropole de mener un travail approfondi, notamment sur la transition entre le tissu urbain futur et les zones agricoles, notamment à l'ouest de cette zone. De plus, même si les objectifs liés aux protections paysagères sont indiqués en partie littérale de l'OAP, la commission d'enquête **recommande** qu'elles figurent également sur le plan de zonage et le schéma de l'OAP.

Par ailleurs, la commission d'enquête observe que Rennes Métropole souhaite apporter des compléments dans la rédaction de l'OAP en ce qui concerne les ouvrages d'assainissement. Mais, la traduction des mesures compensatoires liées à la réalisation de ce nouvel équipement, même si elles sont indirectement liées au PLUi, reste relativement floue et laisse à penser que leur anticipation n'a pas été réellement prise en compte alors même qu'un schéma directeur d'assainissement a été élaboré en ce sens. Cependant, Rennes Métropole envisage d'actualiser celui-ci pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de sa mise en œuvre. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation mais **recommande** que l'OAP soit complétée par les mesures compensatoires liées à la réalisation du nouvel équipement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Enfin, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, au regard de la topographie des lieux, il semble que les impacts sur le cimetière au Nord seront limités. Cependant, la commission d'enquête **recommande** que l'étude sur ce sujet soit réalisée en amont de toute réalisation.

3.1.2- Ouverture à l'urbanisation - Corps-Nuds :

Observations du public
Au total, six observations ont été émises au sujet de cette ouverture à l'urbanisation, dont cinq y sont défavorables. La dernière suggère une actualisation de cette OAP.

Préfet
Le Préfet **demande** :
-un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP Champs Noyer à Corps-Nuds ;
-les zones humides (potentielles, avérées) doivent être représentées dans l'OAP Champs Noyer à Corps-Nuds. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte et prévoir l'évitement et maintenir leurs fonctionnalités ;
-le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges organique et hydraulique et en matière de capacité des postes de relevage et réseaux par lesquels transiteront les nouveaux effluents à traiter) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Chartres-de-Bretagne-Saint-Erblon et d'amélioration du système d'assainissement).

Chambre d'agriculture
Le Champ Noyer à Corps-Nuds, environ 200 logements sur 6,5 ha ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 logements à l'hectare prévu par le PLH.

Commune de Corps-Nuds
Elle demande de:
-Préciser que les formes urbaines devront préserver des perspectives en direction du vallon du Chéron depuis la RD410 (en plus de maintenir les vues en direction du clocher de l'église),
-Décaler le cheminement piéton/cycle [SE-No] au sud du cours d'eau pour assurer une liaison avec le bois communal situé à l'est de l'OAP et supprimer 2 axes piétons/cycles -celui EO du centre et celui NS à l'Est) car non justifiés (pas de connexion avec le reste de l'agglomération).

Point de vue de Rennes Métropole
Comme indiqué dans le préambule du présent mémoire en réponse, le dossier de PLUi sera complété d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain requises pour toute ouverture à l'urbanisation.
Les zones humides potentielles seront versées à la fiche incidence du secteur de projet et les zones humides avérées seront indiquées dans l'OAP de quartier le cas échéant.
Les modalités de prise en compte des zones humides dans le projet d'aménagement seront définies dans le cadre des démarches pré-opérationnelles, notamment l'étude d'impact à venir.
Le dossier d'approbation du PLUi pourra rappeler, dans l'OAP de quartier, la nécessité d'appliquer la séquence Éviter / Réduire / Compenser.
La station d'épuration de Saint-Erblon a fait l'objet d'une extension en 2021, ce qui a permis de la mettre en conformité avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2040. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.
Les demandes communales seront prises en compte puisqu'il s'agit de précisions et d'ajustements ponctuels des principes de l'OAP, nécessaires à la bonne intégration de ce nouveau quartier au sein du paysage, à sa connexion avec les tissus environnants.

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.2- Ouverture à l'urbanisation - Corps-Nuds)

La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
En ce qui concerne les zones humides, la commission d'enquête **demande** qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant approbation de la modification du PLUi et que celles-ci soient représentées dans l'OAP Champs Noyer à Corps-Nuds. En outre, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte le cas échéant et prévoie l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités.
Par ailleurs, la commission d'enquête observe que Rennes Métropole souhaite apporter des compléments dans la rédaction de l'OAP en ce qui concerne les ouvrages d'assainissement. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.
Enfin, la commission d'enquête note que les demandes de la commune de Corps-Nuds seront prises en compte par Rennes-Métropole.

3.1.3 - Ouverture à l'urbanisation - Gévezé - OAP de Guery La Douve :

Préfet
Le Préfet **demande** :
-la non-obligation d'infiltration des eaux pluviales (plan thématique/carte n°4 eaux pluviales du règlement) sur une majeure partie du site doit être justifiée au sein de l'OAP. L'évaluation environnementale propose en matière de mesure de réduction des impacts, la gestion alternative des eaux pluviales. Ces mesures doivent être présentées dans l'OAP, notamment dans les zones sans obligation d'infiltration ;
-le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de la Mézière) dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
Par ailleurs, il **recommande** :
-bien qu'un inventaire zone humides ait eu lieu en 2022, les zones humides potentielles devraient être représentées dans l'OAP. Des investigations complémentaires devront être menées au stade du projet ;
-le plan inséré dans l'OAP devrait être plus précis sur le maintien des haies existantes en centralité du secteur de projet notamment au vu des résultats des inventaires faune/flore réalisés. Un classement en EBC pour ces haies à enjeux devrait être envisagé.

Point de vue de Rennes Métropole
La demande concernant la non-obligation d'infiltration des eaux pluviales est en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.
Cette opération d'aménagement rentre dans le champ d'application des projets soumis à dossier loi sur l'eau ; à ce titre, les modalités de gestion des eaux pluviales sont gérées selon le principe des règles alternatives prévues dans le règlement du PLUi, qui permettent une gestion mutualisée selon le contexte et le choix du maître d'ouvrage, dans le respect de la séquence "Éviter-Réduire-Compenser". La présentation détaillée des modalités de gestion des eaux pluviales relève donc du dossier loi sur l'eau.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La station d'épuration de la Mézière présente des capacités dimensionnées sur la base des prévisions démographiques à l'horizon 2050. Rennes Métropole conduit néanmoins un schéma directeur des réseaux pour ce secteur de manière à vérifier si des adaptations sont à prévoir sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.
Au stade actuel de cette procédure, une nouvelle étude sur les zones humides du secteur Guery-La Douve à Gévezé n'est pas envisagée. Comme indiqué dans l'évaluation environnementale, une étude a déjà été réalisée en 2022, avec 60 points de carottage, ne révélant aucune zone humide sur ce secteur. Néanmoins, dans le cadre du projet et du dossier de réalisation de la future ZAC en cours, de nouveaux sondages seront effectués afin d'alimenter le dossier de réalisation.
Le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Guery-La Douve n'est pas prévu d'être modifié. Les haies présentes sur le site sont inscrites comme un principe de continuité écologique à renforcer et à préserver. De plus, dans la partie littérale de l'OAP, il est clairement indiqué que ces haies doivent être renforcées et protégées dans le cadre du futur projet d'aménagement.
En plus des protections définis dans l'OAP, toutes les haies du secteur Gueury la Douve sont déjà protégées en EIPE.

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.3 - Ouverture à l'urbanisation - Gévezé - OAP de Guery La Douve**)**
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
Elle comprend que la demande préfectorale liée à la non-obligation d'infiltration des eaux pluviales nécessite une analyse complémentaire. Bien que les modalités de gestion des eaux pluviales relèvent du dossier loi sur l'eau, la commission d'enquête est surprise du manque d'anticipation de Rennes Métropole sur ce sujet.
Elle **recommande** donc que les mesures de gestion des eaux pluviales figurent bien à l'OAP.
En ce qui concerne les zones humides, l'évaluation environnementale n'a révélé aucune zone humide sur ce secteur. Néanmoins, la commission d'enquête relève que Rennes Métropole prévoit, dans le cadre du projet et du dossier de réalisation de la future ZAC en cours, la réalisation de nouveaux sondages afin d'alimenter le dossier de réalisation et de s'assurer de la non-présence de zones humides.
Par ailleurs, la commission d'enquête observe que Rennes Métropole souhaite apporter des compléments dans la rédaction de l'OAP en ce qui concerne les ouvrages d'assainissement, qui sont d'après elle correctement dimensionnés sur la base des prévisions démographiques à l'horizon 2050. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.
Enfin, toutes les haies du secteur Guery la Douve étant déjà protégées en EIPE, il n'apparaît pas nécessaire à la commission d'enquête de modifier la partie littérale ou le plan de l'OAP, les documents présentés étant très clairs sur ce point.

3.1.4 - Ouverture à l'urbanisation - Laillé - ZA Les trois prés et bout de Lande à Laillé :

Préfet
Le Préfet **demande** :
-les zones humides (potentielles et avérées) doivent être repérées sur les OAP prévues à Laillé.

Point de vue de Rennes Métropole
Il est prévu d'intégrer au sein de l'OAP de quartier (schéma) les zones humides recensées par le bureau d'études Dervenn dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la zone.
Les zones humides potentielles seront versées à la fiche incidence du secteur de projet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.4 - Ouverture à l'urbanisation - Laillé - ZA Les trois prés et bout de Lande à Laillé)

En ce qui concerne les zones humides potentielles, la commission d'enquête **demande** que l'inventaire des zones humides soit réalisé avant approbation de la modification du PLUi et que celles-ci soient représentées dans l'OAP ZA Les trois prés et bout de Lande à Laillé. Par ailleurs, dans le cas où la présence de zones humides est avérée, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte et prévoit l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités.

3.1.5 - Ouverture à l'urbanisation - Nouvoitou - Secteur de La Grande Prée :

Observations du public
Deux observations sont formulées sur ce sujet et s'opposent à cette ouverture à l'urbanisation.

Préfet
Le Préfet **demande** :
-le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Châteaugiron en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Châteaugiron et calendrier du programme d'actions d'amélioration du système d'assainissement : extension de la station d'épuration et travaux réseaux).

Point de vue de Rennes Métropole
La station d'épuration de Chateaugiron fera l'objet de travaux d'extension à partir de 2025 afin de tenir compte de l'ensemble des perspectives de développement du territoire desservi. Rennes Métropole élabore en complément un schéma directeur des réseaux pour ce secteur de manière à vérifier si des adaptations sont à prévoir sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.5 - Ouverture à l'urbanisation - Nouvoitou - Secteur de La Grande Prée)
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP, qui sont d'après elle correctement dimensionnés sur la base des prévisions démographiques à l'horizon 2050. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.

3.1.6 - Ouverture à l'urbanisation – Noyal-Châtillon-sur-Seiche :

Point de vue de Rennes Métropole sur les questions de la commission d'enquête

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit en effet dans le cadre du PLAE récemment adopté. Au même titre que pour le PLH, le PLUi, est l'outil de mise en œuvre du PLAE. Celui-ci détaille les besoins d'aménagement économique d''ici 2035 à l'échelle de la métropole, dans une logique de sobriété foncière. Pour cela, il inverse la répartition des futurs développements économiques en les localisant pour 60% en intensification urbaine et pour seulement 40% en extension. Dans ce cadre, la mobilisation du secteur du Hill se fait dans le respect des dispositions de la ville archipel permettant de donner de la visibilité aux habitants et acteurs du territoire sur les extensions urbaines tout en garantissant des espaces préservés autour de chaque commune. À ce titre, depuis de nombreuses années, la zone du Hill est identifiée dans le SCoT comme une zone d'activité à développer, s'inscrivant ainsi dans la stratégie de planification à long terme de la métropole.
Son ouverture à l'urbanisation a donc été anticipée, sa mobilisation dans le cadre de la modification numéro 2 du PLUi se faisant après un certain nombre d'études urbaines et pour mettre en œuvre le PLAE dans cette logique d'ensemble. En effet, les besoins en fonciers économiques doivent pouvoir être répartis sur le territoire :

En intensifiant les grandes zones déjà existantes,

En proposant, au plus près du cœur de métropole de nouvelles zones pour répondre aux besoins des artisans et entreprises dans la zone la plus dense du territoire

En rendant possible d'autres extensions urbaines plus lointaines (comme à Laillé par exemple).

Les orientations issues du PLAE et justifiant la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les sites de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de Laillé sont également développées ci-avant dans le chapitre "2- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique".

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.6 - Ouverture à l'urbanisation – Noyal-Châtillon-sur-Seiche**)**
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
La commission **recommande** donc que cet argumentaire qui s'inscrit dans le cadre du PLAE soit ajouté dans la partie littérale de l'OAP avant l'approbation du PLUi afin de rendre la justification de cette OAP beaucoup plus visible et convaincante pour le public.

3.1.7 - Ouverture à l'urbanisation - Pont-Péan - secteur de la Fontaine-Blanche :

Préfet
Le Préfet **demande** :
-un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP ;
-au vu des déversements constatés sur différents ouvrages et des études en cours, le raccordement de nouveaux branchements doit être conditionné à la réalisation de travaux qui permettent de supprimer ces déversements.
Par ailleurs, il **recommande** :
-le dossier de modification du PLUI devrait préciser le cheminement des effluents à partir de la zone à aménager jusqu'au PR général "Mine", sur un plan de réseau, en faisant ressortir les postes de refoulement qui sont impactés par le projet ;
-l'incidence du projet sur le fonctionnement de ces postes de refoulement.

Point de vue de Rennes Métropole
Dans le cadre du dossier loi sur l'eau de la ZAC multisite Centre, Fontaine Blanche Betuaudais, un inventaire zones humides a été réalisé et ses conclusions ont été prises en compte dans la conception du projet.
Dans le PLUi, le règlement graphique identifie une zone humide dans la partie sud et la protège en classant ce secteur en NP. L'OAP de quartier reprend ce principe en matérialisant un secteur à vocation espace vert / nature en ville, elle sera complétée pour indiquer la présence de la zone humide.
Rennes Métropole étudie actuellement les adaptations nécessaires à apporter aux ouvrages desservant le secteur, avec l'objectif de supprimer les déversements constatés.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.
Ces éléments seront précisés dans le Dossier Loi sur l'Eau qui devra être présenté aux services du Préfet. Les possibilités de transposition de ces éléments dans le PLUi seront examinées après validation du DLE.
Les études de schéma directeur menées actuellement par Rennes Métropole visent précisément à régler les dysfonctionnements observés aujourd'hui, et à prendre en compte les projets de développement urbain afin que leurs impacts soient pris en compte dès à présent dans le programme de travaux.

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.7 - Ouverture à l'urbanisation - Pont-Péan - secteur de la Fontaine-Blanche)
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
La commission d'enquête relève que Rennes Métropole a pris en compte la présence d'une zone humide sur le secteur en partie sud et la protège en classant ce secteur en NP. Elle note également que l'OAP reprend ce principe en matérialisant un secteur à vocation espace vert / nature en ville, et qu'elle sera complétée pour indiquer la présence de la zone humide.
Elle **recommande** cependant que cette information soit indiquée dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.
De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP.
Cependant, en ce qui concerne les débordements, la commission d'enquête **recommande** que des éléments visant à régler les dysfonctionnements observés aujourd'hui soient précisés au dossier préalablement à l'approbation du PLUi.

3.1.8 - Ouverture à l'urbanisation - Rennes :

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.8 - Ouverture à l'urbanisation Rennes)

Ce projet consiste à traiter la frange Ouest du parc des Gayeulles : passage d'un zonage 2AU à UG2a pour une surface de 0,2 ha, ceci afin de permettre l'implantation de nouveaux équipements ou de renouveler ceux étant obsolètes ou non-adaptés à l'environnement ou aux nouvelles pratiques, en maintenant l'alternance actuelle des séquences paysagères entre espace boisé, habitat et équipements de sports et de loisirs. La commission d'enquête ne s'oppose pas à cette légère ouverture à l'urbanisation puisqu'elle conforte la destination sportive et de loisirs du site dans un cadre paysager de qualité.

3.1.9 - Ouverture à l'urbanisation Romillé - secteur La Houltais Sud et renouvellement

Préfet
Le Préfet **demande** :
-un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP La Houltais Sud à Romillé ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

-le secteur de l'OAP La Chauvrais à Romillé est situé intégralement en zone humide potentielle. Un inventaire des zones humides devra être réalisé en amont du projet d'aménagement.
L'arrêté préfectoral cadrant le projet d'extension de la station d'épuration de Romillé intègre la réalisation de mesures compensatoires consistant notamment à la replantation de haies et à la renaturation du cours d'eau situé à proximité de la station d'épuration.
Par ailleurs, il **recommande** :
-le règlement graphique devrait protéger à minima en EIEP la haie existante en limite Sud du secteur de La Houltais Sud à Romillé ;
-sur le secteur de La Chauvrais à Romillé, les haies à replanter devraient figurer en « éléments à planter au règlement graphique, y compris celles permettant de ceinturer le site de la station d'épuration ;
-sur le secteur de La Chauvrais à Romillé, l'EPTB Eaux & Vilaine devrait être consulté spécifiquement sur les besoins d'évolution du règlement graphique aux abords du projet de station d'épuration afin de permettre la réalisation du projet de renaturation du cours d'eau. (classement adapté de la ripisylve et des haies impactées par le projet de renaturation).

Point de vue de Rennes Métropole
Comme indiqué dans le préambule du présent mémoire en réponse, le dossier de PLUi sera complété d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain requises pour toute ouverture à l'urbanisation.
Les services de l'État pointent la présence sur ce site d'une zone humide potentielle mise en évidence par une étude du Forum des Marais Atlantiques (cette donnée n'avait pas été portée à la connaissance de Rennes Métropole jusqu'à présent). C'est pourquoi une expertise de terrain y sera réalisée. Si elle venait confirmer la présence d'une zone humide, ses résultats seraient alors traduits au sein de l'OAP de quartier La Chauvrais.
Il n'y a en réalité pas de haie existante au sud du site, seulement quelques arbres fruitiers. Il conviendrait de modifier l'erreur présente dans la partie littérale de l'OAP de quartier "secteur de la Houltais" afin de prévoir non pas la protection de cette haie mais sa création. Une "plantation à réaliser" pourrait également être créée au plan de zonage.
La station d'épuration se situe au sud de la commune, à l'extérieur du bourg. Elle est donc très éloignée du site de la Chauvrais, situé en cœur de bourg.
Concernant le site de la Chauvrais, la haie rejoignant le secteur du Pré Gonel à la rue de la Chauvrais, indiquée comme à renforcer à l'OAP de quartier, pourrait être, en complément, classée "plantation à réaliser" au plan de zonage.

Appréciation de la commission d'enquête *(3.1.9 - Ouverture à l'urbanisation Romillé - secteur La Houltais Sud et renouvellement)*
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
La commission d'enquête relève que Rennes Métropole souhaite compléter le dossier de PLUi d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain concernant les zones humides requises pour toute ouverture à l'urbanisation, et que ces dernières seront traduites le cas échéant dans les OAP. En outre, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte le cas échéant et prévoie l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités. Elle **recommande** cependant que ces informations soient indiquées dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.
En ce qui concerne la station d'épuration, sa position géographique éloignée du site de la Chauvrais ne semble pas avoir d'impacts particuliers. Cependant, la commission d'enquête rappelle que l'arrêté préfectoral cadrant le projet d'extension de la station d'épuration de Romillé intègre la réalisation de mesures compensatoires consistant notamment à la replantation de haies et à la renaturation du cours d'eau situé à proximité de la station d'épuration. Aussi, ces dispositions devront être respectées indépendamment des ouvertures à l'urbanisation.
Enfin, la commission d'enquête note les précisions apportées par Rennes Métropole en ce qui concerne les haies, éléments par ailleurs vérifiés par la commission d'enquête sur place le 14 janvier 2025. Elle **suggère** donc que les documents soient mis à jour et qu'il soit mentionné une « plantation à réaliser » aux plans de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

zonage afin de mettre en place des corridors écologiques le long des espaces à urbaniser, en liaison avec leur environnement immédiat.

3.1.10 - Ouverture à l'urbanisation - Saint-Sulpice-la-Forêt - secteur Sud

Préfet
Le Préfet **demande** :
-du fait de la proximité immédiate du Bois de Fayel (MNIE, ZNIEFF, et zone concernée par le projet d'extension du site N2000 Forêt de Rennes-Liffré-Chevré), un inventaire faune/flore doit être réalisé au stade de la planification. La vérification de la présence d'habitat d'intérêt communautaire ou d'espèce d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation du site Natura 2000 doit être effectuée.
Par ailleurs, il **recommande** :
-l'inventaire des zones humides réalisé par IAOSENN lors de la phase amont du projet de ZAC l'Orée du Bois devrait être présenté dans le dossier de modification du PLUi ;
-le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Saint-Sulpice-la-Forêt en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges hydraulique et organique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation).

Point de vue de Rennes Métropole
Un inventaire faune/flore a été réalisé en 2019 dans le cadre des études de création de la ZAC l'orée de la forêt. Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 2 février 2021. Dans le secteur sud-ouest (3,6 ha) correspondant à un champ cultivé et faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation, aucune sensibilité environnementale n'a été trouvée dans ce secteur.
L'inventaire zone humide réalisé par Biosferenn en mars 2024 dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation de la ZAC l'orée de la forêt par IAOSENN a révélé une extension de la zone humide déjà identifiée en 2018 et reprise dans le PLUi et le SAGE dans le secteur sud-est. En revanche, les inventaires réalisés n'ont pas révélé la présence de zone humide dans le secteur sud-ouest qui fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation.
Les conclusions de ces expertises écologiques seront explicitées dans le dossier d'approbation du PLUi.
À terme, soit en 2045, la ZAC devrait engendrer la création de 330 logements, soit environ 885 EH supplémentaires pour la station d'épuration (STEP) de la commune. La capacité nominale de cette STEP est de 1 950 EH. En 2022, la charge en entrée était de 987 EH, soit 51 % de sa capacité organique. Avec une réserve d'un peu moins de 1 000 EH en 2022, la STEP semble en capacité de gérer les effluents issus de la ZAC. Cette analyse a été confirmée par le Service assainissement de Rennes Métropole. Rennes Métropole a également confirmé que les logements, en-dehors de la ZAC, qui pourraient être connectés à cette STEP ne remettent pas en question la capacité de la STEP à gérer les effluents de la ZAC.

Appréciation de la commission d'enquête (*3.1.10 - Ouverture à l'urbanisation - Saint-Sulpice-la-Forêt - secteur Sud*)
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
L'inventaire faune/flore a bien été réalisé au stade de la planification (inventaire de 2019) et il a d'ailleurs fait l'objet d'un avis de la MRAe en février 2021. La commission d'enquête n'a donc aucune remarque particulière à formuler sur ce sujet, si ce n'est que ce point aurait pu être indiqué en page 29 à 31 du cahier communal relatif aux OAP.
En ce qui concerne les zones humides, le diagnostic réalisé en mars 2024 ne conclut pas à leur présence sur le secteur objet de l'ouverture à l'urbanisation. La commission d'enquête prend donc note de cette information qui aurait pu être indiquée en page 31 des OAP communales au paragraphe 3) pour plus de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

transparence en la matière. La commission d'enquête **recommande** également que cette information soit indiquée dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.
Enfin, en ce qui concerne les capacités d'assainissement, la station actuelle semble en capacité d'accueillir les logements supplémentaires. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc de vérifier la capacité de la STEP à gérer les effluents générés par la mise en œuvre de cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.

3.1.11 - Ouverture à l'urbanisation - Thorigné-Fouillard - OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté :

Observations du public
Trois observations ont été émises sur ce secteur d'ouverture à l'urbanisation sur différents sujets : inquiétude sur les exploitations agricoles du secteur, sur les capacités réelles des voiries routières, sur l'ancrage du nouveau quartier au reste de la commune. Des propositions d'échange d'urbanisation entre cette opération et celle du dom

Préfet
Le Préfet **demande** :
-un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP ;
-des haies situées en secteur 2AU doivent être protégées, à minima au titre du L.151-23 du Code l'urbanisme ;
-le PLUI doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement d'Acigné-Thorigné, et de la programmation des travaux en assainissement). L'ouverture à l'urbanisation et l'échéancier prévisionnel de travaux de viabilisation seront à requestionner en fonction de l'ensemble de ces éléments.
Par ailleurs, il **recommande** :
-le niveau de protection des haies du secteur devrait être adapté en fonction des enjeux de protection des habitats des espèces inventoriées ; l'utilisation de l'EBC est à envisager au cas par cas ;
-plusieurs linéaires de haies à enjeux situées en zones 2AU, à proximité de la zone TAUOT, ne sont pas protégées au règlement graphique. (cf. extrait du règlement graphique - figure 4).

Point de vue de Rennes Métropole
Un inventaire des zones humides a été réalisé et intégré dans l'étude d'impact de la ZAC mutlisite dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020. Dans le cadre des études pour la modification du dossier de création, une actualisation de l'étude d'impact a également été réalisée. Aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre de la future zone 1AUO1. Ces données seront intégrées dans les fiches incidences de l'évaluation environnementale du PLUi.
La majeure partie des haies de la zone 2AU sont déjà protégées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme (EIPE). Après analyse, Rennes Métropole est favorable au classement en EIPE des deux haies manquantes, tel qu'identifiées dans l'annexe de l'avis du Préfet.
La station d'épuration du secteur présente des capacités compatibles avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2050. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

La méthodologie de classement des haies et boisements sur la Métropole est détaillée dans le tome 5 du Rapport de Présentation du PLUi. Le classement en EBC est appliqué uniquement aux espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Il s'agit de boisements, des Milieux Naturels d'Intérêts Écologiques, de haies d'intérêt majeur telles que les rabines, les haies bocagères au sein de la trame verte et bleue (zonage NP et N essentiellement), d'alignements d'arbres remarquables ou d'arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et qui ont des fonctions d'intérêt hydraulique, écologique, ou dont l'impact dans le paysage est remarquable.
Il convient de souligner que le classement en espace d'intérêt écologique et/ou paysager est une protection au même titre que l'espace boisé classé : l'élément protégé ne peut pas être détruit. L'EIPE offre néanmoins plus de souplesse que l'EBC pour les aménagements qui sont listés limitativement au règlement (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aménagement des berges, protection des crues et phoniques, travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, et leur réorganisation éventuelle).
La majeure partie des haies de la zone 2AU sont déjà protégées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme (EIPE). Après analyse, Rennes Métropole envisage de classer en EIPE des deux haies manquantes, tel qu'identifiées dans l'annexe de l'avis du Préfet.

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.11 - Ouverture à l'urbanisation - Thorigné-Fouillard - OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté)
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
Elle relève qu'il n'y aurait pas de zones humides sur ce secteur, aussi cette condition *sine qua non* d'une ouverture à l'urbanisation est levée. Elle recommande cependant que cette information soit reprise dans les fiches incidences de l'évaluation environnementale du PLUi.
Enfin, en ce qui concerne les capacités d'assainissement, la station actuelle semble en capacité d'accueillir les logements supplémentaires. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.
En ce qui concerne les enjeux environnementaux, la commission d'enquête relève la volonté de Rennes Métropole de protéger les deux haies identifiées par le Préfet, ce qui en l'espèce est satisfaisant et cohérent avec les objectifs de l'OAP.

3.1.12 - Ouverture à l'urbanisation - Vern-sur-Seiche - OAP ZAC de la Haute Perrière :

Préfet
Le Préfet **demande** :
-le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement auquel le projet a vocation à se raccorder. Les justifications sont attendues en matière de charges organique et hydraulique et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement concerné) ;
-l'absence de protection pour l'ensemble des haies et boisement présents sur le secteur de projet doit être justifiée au moyen d'un nouvel inventaire faune/flore. En l'absence de nouvel inventaire justifiant une protection partielle de la trame verte, la préservation de la trame verte doit être renforcée (classement en EIPE ou EBC des éléments non protégés).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Point de vue de Rennes Métropole

La station d'épuration de Saint-Erblon a fait l'objet d'une extension en 2021, ce qui a permis de la mettre en conformité avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2040. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.
Un inventaire faune/flore n'étant pas réalisable dans les délais de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, il est choisi d'identifier le linéaire à protéger au regard de l'avancement du projet. La majeure partie du linéaire identifié pourra être protégée dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Le reste du linéaire ne pourra pas être protégé pour ne pas enclaver certains lots dont la desserte par des voies structurantes est déjà prévue dans le cadre du projet. Le projet veillera par ailleurs à préserver au maximum ces éléments boisés, pour lesquels tout abattage devra être compensé au titre de la règle du PLUi de compensation des arbres abattus non protégés.

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.12 - Ouverture à l'urbanisation - Vern-sur-Seiche - OAP ZAC de la Haute Perrière :)
La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.
Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration éventuelle du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP, bien que la STEP concernée semble en capacité d'accueillir les effluents correspondant aux projections démographiques pour 2040. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.
En ce qui concerne les enjeux environnementaux, il apparaît surprenant à la commission d'enquête que les inventaires faune/flore n'aient pas été prévus avant la mise à l'enquête. Cependant, le délai entre l'approbation du présent PLUi et la réalisation des projets est suffisamment importante pour remédier à cet oubli.
Aussi, la commission d'enquête **demande** qu'un inventaire faune/flore soit réalisé dans les meilleurs délais avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, afin d'actualiser le projet au mieux des connaissances. Dans l'attente, la commission d'enquête **recommande** de protéger la trame verte existante par un classement en EIPE, ceci afin de la prémunir contre toute atteinte, qui, même si elle pourrait être compensée, resterait irrémédiable et serait contraire à l'esprit dans lequel est élaboré le présent document.

3.1.13 - Ouverture à l'urbanisation - Mordelles - OAP Les Fontenelle 3 :

Préfet

Le Préfet **demande** : les incidences potentielles du projet de déchetterie décrites dans l'évaluation environnementale doivent être complétées sur la thématique eau (imperméabilisation du site, risque de pollution et modification des écoulements des eaux). Des mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts doivent potentiellement être présentées dans l'évaluation environnementale et faire l'objet d'orientations dans l'OAP.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Appréciation de la commission d'enquête (3.1.13 - Ouverture à l'urbanisation - Mordelles - OAP Les Fontenelle 3)
La création de ce nouvel équipement est rendu nécessaire car la déchetterie actuelle située sur Mordelles est la plus fréquentée de la Métropole et ne répond plus aux besoins actuels, notamment en termes de tri afin de favoriser le réemploi et le recyclage des déchets.
Cependant, le volet eau est insuffisamment développé dans l'OAP, ce qui conduit la commission d'enquête à **recommander :**
- de le compléter avant l'approbation du PLUi, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.
- de compléter en ce sens l'évaluation environnementale et d'y associer d'éventuelles mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts.

Par ailleurs, plusieurs demandes particulières d'ouverture à l'urbanisation ont été formulées (passage de 2AU en 1AU)
Commune de Corps-Nuds : w69 et w95, w429, w570 et w780
Commune de Cintré : c1
Commune de Thorigné-Fouillard : w258, w402 et w404
Commune de Mordelles : w149
Commune de Montgermont : w170 et w171
Commune de Vern-sur-Seiche : c54, w134

Appréciation de la commission d'enquête
La commission d'enquête constate que Rennes Métropole n'a pas prévu l'urbanisation de ces différents espaces dans un futur proche, conformément à la mise en œuvre du PLH 2023-2028. De plus, compte-tenu des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation. Il n'y a donc pas lieu de donner une suite favorable à ces demandes particulières. En effet, les choix effectués dans le cadre du PLH sont des choix stratégiques et politiques argumentés. La commission d'enquête n'a pas vocation à remettre en cause de tels choix.

D'autres contributions manifestent en revanche leur opposition à l'ouverture de zones 2AU
Commune de Bourgbarré : c436
Commune de Montgermont : w34 et w36
Commune de Nouvoitou : w695

Appréciation de la commission d'enquête
Ces ouvertures n'étant pas prévues dans le cadre de la modification, la commission d'enquête n'a pas vocation à émettre des observations sur ce sujet.

3.2 - Prendre en compte les dispositions de la Loi climat pour limiter la consommation de l'espace

Observations du public
Au total, huit contributions ont porté sur ce sujet au cours de l'enquête publique.

Chambre d'agriculture
Bien que les OAP imposent une densité minimum par opération, les objectifs de création de logements des opérations suivantes ne permettent pas d'atteindre la densité minimum du nouveau PLH, pourquoi ?

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- Guéry-la-Douve à Gévezé, la création de 465 logements sur 14,9 ha (16,7 ha moins 1,8 ha pour un potentiel équipement public) ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 log/ha.
- Le Champ Noyer à Corps-Nuds, environ 200 logements sur 6,5 ha ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 logements à l'hectare. Pourquoi n'y a-t-il pas d'orientation de densité sur les secteurs 2 et 3 de renouvellement urbain (Chambre d'agriculture) ?

Point de vue de Rennes Métropole

Le calcul de la densité d'une opération se base sur les critères définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Celui-ci précise qu'un équipement d'intérêt collectif, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier, ne sera pas pris en compte dans le calcul de la densité. C'est notamment le cas pour l'opération Gueury-La Douve, où le projet de la future liaison inter quartier ne sera pas intégrée dans le calcul de densité (en plus du projet de 1,8ha des ateliers communaux), car il s'agit d'un équipement qui dépasse les besoins du quartier et qui sera nécessaire pour l'ensemble de la commune, voire des communes voisines. Cette future liaison inter quartier, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, doit donc être déduite du calcul de la densité. Ainsi, l'opération (13,4 hectares) respecte bien les objectifs de densité définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), soit 35 logements par hectare.

La densité minimale est définie à 35 lgts/ha dans l'OAP de quartier Champ Noyer, mais dans la fiche enquête publique relative à ce projet, cette densité a été appliquée sur la zone constructible, notamment sur la zone passant de 2AU à 1AUO1, considérant que la zone Ne au nord du site sera globalement déduite du calcul car elle comprend des zones humides. Ce calcul de la densité s'appuie sur les critères définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, qui précise que les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques sont déduits du calcul. Le calcul porterait donc globalement sur 5,8 ha, et nécessiterait donc de produire environ 200 logements pour répondre à la densité de 35 logements / ha définie dans l'OAP de quartier.

Les secteurs 2 et 3 de l'OAP "Secteurs de densification en centre-bourg" ne comportent pas de densité minimale, mais présentent tout de même un objectif de densification qui se traduit par un nombre de logements minimum à respecter. Le principe de densité n'a pas été appliqué sur ces secteurs puisque leurs caractéristiques paysagères et patrimoniales, ainsi que leur configuration, contraignent l'atteinte d'une densification de l'ordre de 41 lgts/ha, définie par le PLH. Par exemple, le secteur 3 qui se situe en cœur de bourg au sud de l'église et de la rue de Chanteloup, présente une configuration particulière avec une topographie marquée ainsi qu'un contexte urbain composé d'un tissu historique de maisons de bourgs, qui limitent ses capacités de densification.

Les nouvelles densités du PLH approuvé en 2023 s'appliquent aux projets de plus de 15 logements dans le cadre des conventions PLH (hors PLUi), et sont mises en œuvre en complément dans le PLUi de manière progressive :

- *Elles sont inscrites dans les OAP de quartier correspondant à de nouveaux projets, dont l'état d'avancement est compatible avec la prise en compte de ces nouvelles dispositions. En particulier, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation prennent bien en compte ces nouvelles densités.*
- *En revanche, d'autres projets déjà très engagés, en cours de mise en œuvre opérationnelle pour certains, ne présentent pas la marge de manœuvre nécessaire pour évoluer vers une densité plus forte. Dans ce cas, les OAP de quartier conservent la densité minimale en vigueur avant l'approbation du nouveau PLH (densité définie par le SCoT en vigueur)*

D'autre part, les nouveaux objectifs de densité minimale s'expriment en général par un nombre de logements à l'hectare. Dans certains cas, cette formulation n'est pas adaptée au contexte (en particulier pour des opérations de petite taille, qui se situent en dessous du seuil requis pour établir une convention PLH). La densité est alors appréciée par un objectif quantitatif de logements à produire

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Appréciation de la commission d'enquête (3.2 - Prendre en compte les dispositions de la Loi climat pour limiter la consommation de l'espace)

La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole.

La commission d'enquête approuve les explications concernant les calculs de densité des opérations, notamment pour l'OAP du Champ Noyer à Corps-Nuds et Guéry-la-Douve à Gévezé, qui correspondent aux densités prévues par le SCoT approuvé. Ainsi, Rennes Métropole se conforme aux évolutions prévues par le SCOT afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN. Par ailleurs, la mise en œuvre du PLH à travers cette modification montre un développement équilibré du territoire. Pour ces raisons, la commission d'enquête ne trouve pas opportun d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation, comme demandé par certaines personnes.

D'autres contributions demandent au contraire la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation afin de limiter la consommation d'espace. La résorption de la vacance et la densification sont des axes de production de logements, mais ne suffisent pas à absorber les projections démographiques pour 2040. Dans un contexte de difficultés pour certaines populations à se loger, il est ainsi nécessaire de concilier des objectifs de production de logements avec une certaine sobriété foncière, ce qui est le cas dans le présent projet de modification (voir avis du Préfet sur le sujet). Au cours de cette enquête, de nombreuses remarques ont regretté une densification accrue, ce qui est finalement en contradiction avec la consommation limitée d'espace. De même, refuser toute ouverture à l'urbanisation reviendrait à raréfier l'offre foncière alors même que le nombre actuel de logements sera insuffisant pour accueillir à l'avenir l'ensemble de la population dans des conditions optimales. Les objectifs d'évolution démographiques fixés par le SCoT doivent être légalement pris en compte dans cette modification. Le fait de remettre ces éléments en cause relève d'une autre stratégie d'aménagement du territoire, sur laquelle la commission d'enquête n'a pas à se prononcer. Aussi, les souhaits d'une partie de la population de limiter encore plus les ouvertures à l'urbanisation, au-delà de ne pas prendre en compte les objectifs du SCoT, relèvent plutôt du souhait de ne pas voir évoluer les territoires concernés afin de conserver une situation figée et confortable, sans tenir compte des besoins des autres populations. En conséquence, la commission d'enquête estime que les ouvertures à l'urbanisation dans cette modification du PLUi prennent en compte de manière satisfaisante les dispositions de la loi climat visant à limiter la consommation de l'espace.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
436	Web	Anonyme	Bourgbarré	Opposé au projet de modification du PLUi de Bourgbarré, consistant à ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU et qui entraînerait la construction d'habitations dans le lotissement du Douet Pérou car cela détruirait des écosystèmes et des arbres qui sont des puits de carbone, entraînerait un bétonnage excessif et des nuisances sonores.	Demande en cours d'examen car elle nécessite que la commune puisse organiser une rencontre avec les riverains, à la suite de laquelle des adaptations pourront être proposées. Par ailleurs, dans son avis sur la modification n°2 du PLUi, la commune a demandé à adapter la programmation de ce secteur et notamment de définir un nombre de logements minimal à atteindre, de l'ordre de 10 à 15 logements, plutôt que des principes de densité minimale, difficilement atteignables au regard de la configuration du site et de son environnement. Avec cette demande, la commune entend encadrer le projet afin que la densité reste acceptable pour les riverains, et cohérente à l'échelle du lotissement du Douet Perou en matière de formes urbaines et de circulations. Le développement urbain de la commune de Bourgbarré s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine à l'ouest du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grée. Son achèvement étant projeté à horizon 2028, la commune doit dès à présent identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Plusieurs secteurs ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles en extension, et afin d'équilibrer	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Ces réponses détaillées sont satisfaisantes et la commission d'enquête n'a pas d'observations supplémentaires à formuler.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					et de répartir l'accueil de nouveaux habitants au sein de la zone agglomérée. Dans cette logique, le secteur de Bel Air a été identifié comme une potentielle réserve foncière constructible au regard de son classement en zone UE2a au PLUi en vigueur et au sein de la tâche urbaine du SCoT. Il s'agit en effet d'un espace vert résiduel non aménagé et sans usage, assurant uniquement une liaison piétonne sur sa frange nord, vers les espaces de campagne aux abords du site et vers l'étang de la Vayrie au nord, qui constituent par ailleurs des espaces de nature ouverts au public et proches du lotissement du Douet Pérou. Le choix du site de Bel Air se justifie également par sa maitrise foncière communale facilitant la mise en œuvre opérationnelle d'un projet pour répondre aux objectifs du PLH 2023-2028, contrairement à d'autres sites non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière. En ce sens, le changement de zonage vers une zone 1AUO1, de norme de hauteurs et de coefficient de végétalisation, ainsi que la définition d'une OAP ont été proposés afin d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité de ce secteur situé en entrée de ville. Le stationnement est également encadré par les règles du PLUi, qui	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					définissent des normes minimales à respecter afin de répondre aux besoins des nouveaux logements, évitant un débord sur l'espace public.	
1	Mairie de Cintré	Denise DIOT	Chavagne	Demande de passer la parcelle ZD 228 (non ZD 14) de la Morinais actuellement en réserve foncière 2AU en zone AU au PLUi.	Demande non retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.
537	Web	VIABILIS	Cintré	Indique que les éléments de la nouvelle OAP du Clos Bossard sont conformes aux réflexions en cours de Viabilis.	Il s'agit d'une remarque n'appelant pas de réponse particulière : L'OAP du Clos Bossard a été élaborée pour partie à partir du projet urbain développé par Viabilis, futur aménageur du site.	La commission d'enquête n'a pas d'observation à formuler.
641	Web	Marie-Laure	Corps-Nuds	Opposition à la densification massive et à l'extension urbaine à Corps-Nuds. Un afflux de plus d'un tiers de population supplémentaire serait incompatible avec le cadre de vie actuel et les capacités des infrastructures existantes.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise, seulement des interrogations auxquelles les réponses suivantes peuvent être apportées. Le développement urbain de la commune de Corps-Nuds s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au nord du bourg, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Grands Sillons, permettant de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH). Au regard de son nouveau statut de pôle de proximité SRU, la commune doit aujourd'hui poursuivre la production d'une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale, dans le respect du PLH.	La mise en œuvre du PLH sur la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité SRU, prévoit une production de 37 logements par an, soit environ 2 % de logement supplémentaires. L'augmentation de population sera donc lissée dans le temps. Cependant, la commune a déjà engagé plusieurs projets permettant de répondre aux besoins en équipements de sa population communale notamment au sein de son pôle socioculturel. Par ailleurs, compte-tenu des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune apparaît adapté à la situation.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					Afin de répondre à cet objectif, plusieurs secteurs de renouvellement urbain ainsi que le secteur d'extension urbaine du Champ Noyer ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles, en définissant par ailleurs des niveaux de densités adaptés au contexte de chaque site. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un site en zone 2AU. Le choix du secteur de Champ Noyer se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation.	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					Afin d'accueillir ces nouveaux habitants, la commune a déjà engagé plusieurs projets permettant de répondre aux besoins en équipements de sa population communale notamment au sein de son pôle socioculturel qui regroupe des équipements sportifs et de loisirs, sociaux-culturels, et dédiés à l'enfance et à la petite enfance. L'urbanisation du secteur du Champ Noyer engagera par ailleurs un réaménagement et une sécurisation des flux sur l'entrée de ville Est de la commune par la route de Janzé, jusqu'à la place Kildare.	
557	Web	Anonyme	Corps-Nuds	Il est dommage de transformer des terres agricoles cultivées aujourd'hui en bio en terrains constructibles (Le Champ Noyer à Corps-Nuds). Des solutions alternatives existent certainement : autres terres agricoles non conduites en bio, créer moins de nouveaux logements et utiliser les logements vacants, densifier l'intérieur du bourg.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise seulement des interrogations auxquelles les réponses suivantes peuvent être apportées. Afin de répondre aux objectifs de production de logements du PLH, plusieurs secteurs ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maîtrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le	Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité SRU, apparaît adapté à la situation. En effet, la densification est un axe de production de logements, mais ne suffit pas à absorber les projections démographiques pour 2040.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					sud à proximité de la centralité du bourg autour de la place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation.	
356	Web	Mr et Mme JURET GEFFARD	Corps-Nuds	Une concertation préalable s'est donc déroulée du 1er décembre 2023 au 23 février 2024, pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU sur Corps-Nuds de 2,5ha en haut du secteur du « Val Chéron ». Dans le projet soumis à l'enquête, l'OAP indique 6,5ha quand le rapport de présentation « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » indique 5,8ha. Cette modification est substantielle. Une explication du projet communal aurait été appréciée. Ils s'interrogent sur la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation autant de zones 2 AU dans le contexte du ZAN. C'est une augmentation de 10% des espaces consommés. Quid de la fragilisation d'une exploitation agricole cornusienne supplémentaire ? A Corps-Nuds, en 15 ans la consommation foncière est	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise seulement des interrogations auxquelles les réponses suivantes peuvent être apportées. Le dossier de concertation avait pour objet de présenter les objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLUi, notamment sur les secteurs ciblés sur les communes, pouvant faire l'objet d'évolutions dans le cadre de cette procédure. Le dossier de concertation a ainsi porté à la connaissance du public les évolutions relatives au secteur du Champ Noyer à Corps-Nuds, précisant l'objectif poursuivi en matière d'ouverture à l'urbanisation, sans en préciser les adaptations réglementaires, qui relèvent de la phase d'enquête publique. Ainsi, le dossier de concertation ciblait uniquement la localisation des ouvertures à l'urbanisation et leur vocation, mais pas la délimitation des zones 1AU ni leur	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En premier lieu, la commission d'enquête précise que l'avis de la MRAE mentionné concerne la modification n°1 du PLUi et non la présente modification, puisque la MRAe n'a pas émis d'avis sur le projet de modification présenté. En second lieu, en ce qui concerne l'assainissement et les zones humides, il convient de se reporter au paragraphe 3-1-2 du présent chapitre (voir infra). En troisième lieu, compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité. En effet, la densification est un axe de production de logements, mais ne suffit pas à absorber les projections démographiques pour 2040. Dans un contexte de difficultés pour certaines populations à se loger, il est ainsi nécessaire de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				passée de 99ha urbanisés en 2001 à 123ha 2016 soit + 124%. S'il faut ouvrir des terrains à l'urbanisation pourquoi ne pas utiliser les 6898m² achetés par la commune en 2022 (parcelles AD340 et ZO 128) situé se long de la voie du Paty Boudier et dans le prolongement du quartier de la Gare, non décorrélée de la partie urbaine de la commune. Au total ce sont à minima 440 logements qui sont à venir, pour un engagement de 222 avec le PLH 2023-2028. La demande de la Préfecture faite à la commune de « justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation, au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents. Pourquoi ne pas remettre sur le marché les 76 logements identifiés comme vacants représentant 5.1% des logements cornusiens ? Les terrains objet de l'OAP Champs Noyer ont un fort enjeu environnemental (cf. plan en annexe). La partie ouest est identifiée dans le rapport de présentation « Grands ensembles naturels ». La MRAE dans son avis n°2022-009608 rendu le 04 mai 2022 à l'occasion de la modification n°1 du PLUi de Rennes Métropole, a déjà pointé que « la mise en place d'habitats collectifs importants	superficie. Dans le dossier d'enquête publique, le rapport de présentation précise la surface de la zone à ouvrir à l'urbanisation qui passe de 2AU à 1AUO1, de l'ordre de 5,8 ha. L'OAP de quartier intègre tout le secteur de projet, y compris des zones Ne, et s'étend donc sur un périmètre plus grand, de l'ordre de 6,5 ha. Afin de répondre aux objectifs de production de logements du PLH, plusieurs secteurs ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles, en définissant par ailleurs des niveaux de densités adaptés au contexte de chaque site. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à	concilier des objectifs de production de logements avec une certaine sobriété foncière, ce qui est le cas dans le présent projet de modification (voir avis du Préfet sur le sujet). Aussi, les solutions proposées (remise sur le marché des logements vacants et parcelles AD 340 et ZO 128) ne suffisent pas à atteindre les objectifs du PLH pour la commune de Corps-Nuds. Enfin, en ce qui concerne l'aspect faune/flore, l'OAP les prend en compte dans sa rédaction, notamment pour la protection des haies et des zones humides.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				en situation d'extension urbaine se traduira par la dégradation du paysage et par usage amplifié de la voiture (cet effet tant amplifié par la conjonction de la distance et du nombre) ». L'avis de la Préfecture demande un inventaire complémentaire des zones humides sur ce secteur. Une des valeurs de ce secteur est le ruisseau de la Sauvagère et sa préservation. S'il n'est pas possible de créer de logements par changement de destination à moins de 200m d'une exploitation agricole en zone A, N ou Np, pourquoi la construction de logements dans cette même distance serait autorisée ? Par ailleurs, leur propriété est constituée de 3 parcelles : AC 844, AC 847 et ZO 303.Un cheminement piéton serait implanté sur la ZO 303. Ils souhaitent qu'il soit déplacé en dehors de la parcelle.	court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation, à la différence du secteur du Paty Boudier, dont la maitrise foncière nécessiterait l'acquisition d'une dizaine de parcelles, afin de permettre la faisabilité d'un projet d'ensemble. Concernant les enjeux environnementaux relatifs au secteur du Champ Noyer, l'annexe 4 de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi, évalue des incidences faibles sur la faune et la flore présentes sur le site, et aucune incidence sur les zones humides déjà identifiées autour du ruisseau du Chéron puisque ce milieu n'est pas voué à l'urbanisation comme le précise l'OAP de quartier. Par ailleurs, l'évaluation précise que des mesures de réduction des incidences sont bien prévues et font l'objet d'une traduction réglementaire au PLUi : protections des haies et des zones humides au règlement graphique relayées dans de l'OAP de quartier. L'OAP de quartier du Champ Noyer précise bien que le projet devra préserver et mettre en valeur les aménités paysagères et écologiques du site, notamment le ruisseau du Chéron. Les questions relatives à l'inventaire des zones humides feront l'objet de	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					compléments apportés à l'OAP de quartier et dans l'évaluation environnementale du dossier de modification. Concernant l'impact du projet sur l'assainissement, il convient de rappeler que la station d'épuration de Saint-Erblon a fait l'objet d'une extension en 2021, ce qui a permis de la mettre en conformité avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2040. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages. Le critère de changement de destination relatif à la distance de 200m de bâtiments agricoles concerne uniquement les zones agricoles et naturelles du PLUi, en tant qu'espaces dédiés à l'agriculture. Cette règle a pour objectif de préserver et de favoriser les activités agricoles tout en évitant un mitage excessif qui pourrait contraindre le développement et la pérennité des exploitations agricoles. L'identification des zones à urbaniser, dont le secteur de Champ Noyer, a été menée en concertation active avec les exploitants	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					agricoles et les acteurs du monde agricole, leur permettant d'avoir une visibilité sur les secteurs d'urbanisation future, et ainsi d'anticiper si besoin l'impact d'éventuels projets d'aménagement. Par ailleurs, le périmètre de réciprocité de 100 m défini par le règlement sanitaire départemental reste applicable afin de préserver les activités agricoles. En ce sens, la zone 1AU du Champ Noyer a été délimitée à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles de l'exploitation située au sud de la RD. La demande concernant le déplacement du principe de cheminement piéton inscrit à l'OAP de quartier sur la parcelle ZO303 est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire. En effet, l'OAP de quartier prévoit que des cheminements piétons-cycles soient aménagés au sein du quartier en connexion avec le maillage existant, notamment par un réseau de chemins autour du ruisseau du Chéron. Cependant, le choix d'un tracé de cheminement piéton dans ce secteur nécessite d'étudier les contraintes d'aménagement liées au franchissement du cours d'eau et à la préservation des zones humides et des haies existantes.	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
725	Web	VIABILIS & BÂTI AMÉNAGEMENT	Corps-Nuds Champ Noyer	Souhaite l'actualisation de l'OAP du Champ Noyer à Corps-Nuds. - Suppression de 3 paragraphes dans l'article Composition urbaine au 1/ Formes urbaines et au 2/ Traitement des lisières à la page 43 des OAP de Corps-Nuds (cf pj) - Modification de l'Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements : la réalisation des équipements de réseaux et de voiries est projetée à partir de 2026. Souhaite la traduction des remarques précédentes sue le plan graphique de l'OAP - Suppression des vues -Suppression du cheminement piéton E/O - Suppression à l'Est de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ») - Déplacement à Est du cheminement piéton - Suppression au Nord de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ».	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande car l'OAP de quartier du Champ Noyer définit les grands principes à respecter dans la composition urbaine du quartier, et en particulier les conditions nécessaires à l'intégration du projet au sein de son environnement et du fonctionnement urbain. La préservation et la mise en valeur des aménités paysagères et environnementales du site est l'un des axes majeurs du projet, qui devra être défini en appui sur le maillage bocager et le ruisseau du Chéron tout en prenant en compte les vues vers l'église. Ces grands principes seront conservés dans les parties littérales et graphiques de l'OAP de quartier, et également précisés à la demande de la commune dans son avis sur la modification n°2 du PLUi. L'OAP de quartier définit également un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements publics qui reste projeté à horizon 2030, en lien avec la PPI de Rennes Métropole. Par ailleurs, le maillage piétonnier du quartier sera revu, à la demande de la commune dans son avis sur la modification n°2 du PLUi, et compte tenu de l'observation de l'aménageur.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les réponses de Rennes Métropole paraissent cohérentes à la commission d'enquête qui recommande de modifier les documents présentés en ce sens avant l'approbation du PLUi.
570	Web	Anonyme	Corps-Nuds Le Perray-Sauvagère	Demande que la parcelle ZO N° 4 (11000m2) et au nom des autres propriétaires, sorte de la zone agricole car plus dans cette destination depuis fort longtemps.	Ces demandes d'ouvertures à l'urbanisation ne sont pas retenues car non recevables puisque le secteur du Champ Noyer a été identifié comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCOT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
780	Web	PAVOINE		Demande le classement de la parcelle ZO 4 en 1AU à la place de l'autre zone 2AU et ne comprend pas le choix qui a été fait, arguant d'une meilleure situation par rapport au bourg et du fait qu'elle ne soit plus exploitée par un agriculteur car il existe un accord avec un aménageur, et alors que la zone choisie est exploitée en partie en agriculture biologique.	rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agit du seul secteur d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Corps-Nuds. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la Place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation, à la différence du secteur du Paty Boudier, dont la maitrise foncière nécessiterait l'acquisition d'une dizaine de parcelles, afin de permettre la faisabilité d'un projet d'ensemble.	pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.
69	Web	Anonyme		Adresse cette demande au nom de l'Indivision BOUGET, nous ne comprenons pas le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploité, alors que le secteur Le Perray/sauvagère se situe à proximité des transports en commun (gare et bus) et que certains terrains ne sont plus exploités depuis plus de 30 ans, l'ensemble des propriétaires de cette zone sont vendeurs depuis plusieurs années et ont d'ailleurs à plusieurs reprises signé des compromis de vente avec différents promoteurs, je vous remercie de classer cette zone actuellement en 2AU en 1AU. Nous espérons une suite favorable à notre requête étant propriétaire de la parcelle n°2 d'une superficie de 6400 m2.		
95	Web	LEPINAY M.CHRISTINE		Complément de la contribution N°69 du 6 Janvier 2024, par l'ajout de 2 extraits du plan cadastral section Z0		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				parcelle 2 sur la commune de Corps-Nuds. Il s'agit de la demande de classement d'une parcelle de 6400 m2 de 2UA en 1UA.		
429	Web	BUIRON Annie		Demande le classement de la zone du Perray/sauvagère actuellement en 2UA en 1UA, car à proximité des transports en commun (gare et bus) répondant ainsi beaucoup mieux aux politiques environnementales, et de plus elle n'est plus exploitée depuis de longues années. Alors que le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploitée est prévu sur la commune.		
69	Mairie de Corps-Nuds	M. Aulnette	Corps-Nuds	Opposition à l'urbanisation d'une zone reclassée en 1AU01c, pour des raisons de mobilité voitures/vélos et de services communautaires.	Cette demande d'ouverture à l'urbanisation n'est pas retenue car non recevable puisque le secteur du Champ Noyer a été identifié comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agit du seul secteur d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Corps-Nuds. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la Place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre	Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCOT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité SRU, apparaît adapté à la situation. En effet, la densification est un axe de production de logements, mais ne suffit pas à absorber les projections démographiques pour 2040.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation, à la différence du secteur du Paty Boudier, dont la maîtrise foncière nécessiterait l'acquisition d'une dizaine de parcelles, afin de permettre la faisabilité d'un projet d'ensemble.	
171	Web	Ollier Bernard	Montgermont Fougerolles	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.	Demande non retenue car ne relève pas de la modification n°2. Des études sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire.La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Cette zone, classée 2AU, n'est pas concernée par la présente modification du PLUi et n'amène donc pas d'observation supplémentaire de la part de la commission d'enquête, si ce n'est de conseiller à Rennes Métropole d'organiser une concertation relative à cette éventuel futur aménagement.
170	Web	Ollier Bernard		Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle à Montgermont, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.		
34	Web	de la motte rouge thibault		Zone de la Fougerolles. Souhaite un referendum sur le projet d'extension urbaine du fait du		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				manque de consensus et d'une vive opposition. S'inquiète de l'augmentation du trafic routier (notamment accès sur la RD29) dû aux évolutions prévues.	un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.	
36	Web	de la motte rouge thibault		Complément de W34 Estime nécessaire de prévoir une autre entrée de ville de Montgermont sur la RD 29 au vu de l'urbanisation prévue.		
149	Web	MALGONNE Monique	Mordelles	Souhaite le passage en 1AU de la parcelle ZX19 actuellement classée en 2AU. Laisse entendre qu'elle imagine que ce refus est lié au PDA et indique que la parcelle n'est pas dans ce périmètre.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole, qui encadre le développement des Zones d'Activités Économiques sur le territoire et qui s'inscrit pleinement dans la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, n'a pas retenu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui couvre environ 15ha dont la parcelle ZX19 d'une surface de 1ha environ. Ce choix n'est pas lié à la présence ou non des parcelles dans le PDA.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu des dispositions prévues par le PLAE, mais également des évolutions prévues par le SCOT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.
695		PELHÂTE Gérard	Nouvoitou	Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation et de l'artificialisation de terres agricoles sans fondements crédibles. Par ailleurs, la création d'un bassin de rétention sur des terre classées N (B N° 499-249-248) retire à l'agriculture 8200 m2.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande, car l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Prée a été identifiée comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande. Au	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Il apparaît que cette OAP est modifiée par le projet présenté, passant de 1,2 à 2,7 ha. Compte-tenu des dispositions prévues par le PLH, mais également des évolutions prévues par le SCOT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Nouvoitou, pôle de proximité SRU, apparaît adapté à la situation. En effet, le PLH prévoit une production de 56 logements par an, que les OAP
		PELHÂTE Gérard		Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison du reclassement des parcelles B N° 286 et B N° 287 de 2 AU		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				en 1 AUO. Demande de requalification en terre agricole, zone A.	regard de l'avancement opérationnel de la ZAC, dont l'achèvement est projeté au-delà de 2030, la commune doit identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Afin de répondre à cet objectif, plusieurs secteurs de renouvellement urbain au sein du centre-bourg ainsi que le secteur d'extension urbaine de la Grande Prée ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un site en zone 2AU. Le choix du secteur de la Grande Prée se justifie au regard de la maturité du projet pour lequel la maitrise foncière et des études ont été engagées afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble sur le site, dont une partie est déjà en 1AU. Le projet prévoit par ailleurs de déplacer le bassin de rétention des eaux pluviales afin de le mutualiser avec le secteur de Chalau. L'emplacement envisagé se situe au nord-	« Centre-bourg » et « Secteur de l'Abbaye » situées au sein de l'enveloppe urbaine ne parviendront pas à honorer seuls. L'achèvement de la ZAC de la Lande en 2030 nécessite donc de trouver d'autres secteurs capables d'accueillir des logements au regard des projections démographiques pour 2040. Aussi, l'agrandissement modéré de cette OAP paraît justifié d'autant qu'il accueillera, au nord-ouest du site, en zone A, sur un terrain au caractère humide et peu exploitable, le bassin de rétention des eaux pluviales afin de le mutualiser avec le secteur de Chalau. Le classement des parcelles B 286 et 287 en secteur 2AU avait d'ailleurs anticipé cette possibilité d'ouverture à l'urbanisation. Aussi, la demande ne peut être retenue par la commission d'enquête.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					ouest du site, en zone A, sur un terrain au caractère humide, et peu exploitable.	
751	Web	Groupe Élu VEVVS	Thorigné-Fouillard	OAP- Réauté: En dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune ? Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginés à Tizé.	Il est envisagé de ne pas retenir ces demandes. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet. Concernant les besoins en équipements sur la Réauté, ils sont issus des études préalables de création de la ZAC. La réalisation d'un cimetière vise à compenser l'abandon de l'extension de celui de Fouillard afin de ne pas impacter les zones humides qui y ont été identifiées. L'ancienne ferme de la Réauté sera quant à elle réhabilitée afin de proposer aux futurs habitants (650 logements à terme) un équipement de proximité. Ses fonctions précises seront à déterminer en partie avec eux.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 43 à 48 du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024. Tout d'abord, il apparaît que le dossier de réalisation est en cours d'élaboration et qu'il est donc logique, à ce stade, de n'avoir que des orientations générales, bien que le plan de composition proposé soit assez précis. En ce qui concerne le cimetière, celui de ce secteur vient en compensation de l'extension prévue originellement sur celui de Fouillard. La commission d'enquête n'a donc pas d'observations particulières à formuler sur ce sujet. Concernant le futur équipement culturel (plus précisément un équipement de proximité), sa réalisation n'est pas immédiate et reste à discuter avec la population, ce que relève la commission d'enquête. A ce stade d'avancement de l'opération, personne n'est en mesure de se prononcer sur ce sujet, à juste titre. Enfin, en ce qui concerne un échange de droit à construire avec le secteur de Tizé, il ne peut être donné suite à cette proposition, puisque ce secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					Concernant l'aménagement du quartier de la Réauté, les principes d'accès, de desserte, les fonctions urbaines, la volumétrie et les typologies des futures constructions sont détaillées dans les orientations graphiques et littérales de l'OAP de quartier 'La Réauté". Concernant la proposition de développer un droit à construire supplémentaire de 10 000 m² sur la zone 2AU de la Réauté en compensation de l'abandon d'un projet sur le Domaine de Tizé, elle n'est pas retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains 2AU. Par ailleurs, le projet de 19 maisons évoqué sur Tizé a déjà obtenu l'obtention d'un permis d'aménager en février 2024.	
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Urbanisation de la Réauté : La conversion de 2AU en 1AU inquiète sur l'avenir des exploitations agricoles.	En application du ZAN, l'impact de l'urbanisation de la zone de la Réauté a été fortement réduit entre le dossier de ZAC approuvé en mars 2020 et celui d'aujourd'hui puisque seuls 18,5 ha sont ouverts à l'urbanisation contre 36 ha envisagés initialement. L'optimisation foncière s'est également traduite par une augmentation de la densité minimale attendue de 30 à 35 logements/ha. L'éviction des activités agricoles fera quant à elle l'objet d'une compensation collective et individuelle comme cela est prévu par la Loi.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. La commission d'enquête note la diminution de la consommation d'espace sur ce secteur avec ce qui était initialement prévu, doublé d'une densification accrue. Bien que l'éviction des activités agricoles fassent l'objet d'une compensation, il n'empêche que les surfaces concernées sont retirées aux activités agricoles. Aussi, la commission recommande qu'à l'avenir, Rennes Métropole soit attentif au fait que la consommation d'espaces agricoles puissent mettre en danger la viabilité des exploitations agricoles. Ce point ne fait souvent pas l'objet d'une étude adéquate ou alors celle-ci ne transparaît pas dans les documents présentés.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
404	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	Thorigné-Fouillard	En tant qu'aménageur demande le changement de zonage des parcelles AK 39 et 40 de la zone 2AU en UE2b(d) pour faire 4 lots sur 2845m² dont 575m² pour l'accès par l'AK41 et 45. la trame bocagère sera préservée. Depuis une quinzaine d'années elles sont en zone 2AU et les autres propriétaires de la zone 2AU ne sont pas vendeurs. La ZAC multi sites de la commune en cours d'élaboration est de 30ha et 18 ha sont en extension sur des terres agricoles. La demande est une petite surface.	Demande non retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du projet urbain, le devenir de ces terrains doit être étudié de manière globale en lien avec le reste de la zone 2AU des Blanchets. Enfin, ces terrains étant identifiés en Espace Naturel, Agricole et Forestier au Mode d'Occupation des Sols régional, leur constructibilité devra être réinterrogée au regard des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Il apparaît opportun de ne pas accéder à la présente demande pour les raisons suivantes : nécessité d'avoir une vision globale sur le secteur, clarification de la consommation de cet ENAF au regard du ZAN, pas d'enjeux urbains à courte échéance et donc le classement en zone 2AU apparaît approprié.
402	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES		Demande de reclassement des parcelles AK 39 et AK 40 (zone 2AU) en zone UE2b(d) plans en annexe.		
258	Web	Lermenier, Daniel		Demande de modification de zonage de ses parcelles AK39 et AK40 actuellement en 2AU, en UE2b(d), car il a des accords avec un professionnel de l'aménagement foncier, la société "Terrain service" pour réaliser 4 lots sur ces deux parcelles (accès par la parcelle AK41 en UE2b(d)).		
30	Courrier	M. et Mme Lavoue	Thorigné-Fouillard	OAP la Réauté Estime incompatible de faire de l'avenue Pierre Galery une artère principale dans le projet. Considère que cette avenue et le giratoire proche de son habitation ne sont pas conçus pour recevoir davantage de trafic et devraient être réaménagés, en outre, que cela ne prendrait pas	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car le parti d'aménagement du dossier de la ZAC Multisite, tel que retranscrit dans le schéma de l'OAP de quartier "Réauté", vise à organiser la desserte automobile des futurs îlots par des boucles non connectées entre elles. Les accès de ces boucles se raccorderont aux voies existantes de la ZAC de la Vigne	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Effectivement, le document présenté en janvier 2024 exprime en page 45 que les connexions de ces opérations jalonnent l'avenue Pierre Galery. Même si le système de boucles non connectées entre elles orienteront essentiellement le trafic automobile vers l'avenue Joliot-Curie, il est indéniable que la circulation augmentera sur

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				compte les contraintes des bâtiments patrimoniaux du lieu-dit l'Épine qui ne supporteraient pas les vibrations dues à une augmentation de trafic à proximité. Propose de rendre à sens unique la portion de l'avenue Galery entre la rue René Laënnec et le rond-point de l'Épine et de créer une voie à l'intérieur de l'OAP qui relierait le rond-point situé à la jonction de la rue Laënnec et de l'avenue Curien à la rue du Mesnil, ces artères étant déjà correctement dimensionnées pour recevoir davantage de trafic. De plus, cette voie permettrait de desservir correctement le quartier des ruelles.	et du quartier du Tertre Rouge (rues du Mesnil et René Laënnec, avenue Hubert Curien) afin d'orienter le trafic vers l'axe principal qu'est l'avenue Irène Joliot Curie. Avec ce plan de desserte, l'avenue Pierre Galery n'est donc pas identifiée comme une artère principale du projet. Le dossier d'étude d'impact de la ZAC n'a par ailleurs pas identifié de risques de voir se développer un trafic de shunt sur cette voie.	l'avenue Pierre Galery. Cependant, la voirie semble adaptée a une circulation de desserte locale, hormis dans sa partie Nord, où un aménagement de ralentissement lié à l'étroitesse existe déjà. La commission d'enquête n'a donc pas de remarque particulière à formuler sur le sujet.
661	Web	TA-VANDENDRIESSCHE Anna	Vern-sur-seiche	Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO. Souhaite réaliser un parking aérien sur la parcelle AE 124 qui passe de 2AU en Ne. Demande si le règlement littéral le permet. Dans le cas contraire demande à modifier le zonage Ne en zonage compatible avec la réalisation de stationnement aérien.	Demande en cours d'examen, nécessitant une analyse complémentaire pour définir les dispositions réglementaires adaptées pour traduire l'intention de conserver un cœur d'ilot non bâti permettant l'aménagement de stationnements végétalisés.	La commission d'enquête souhaite que l'intention première, à savoir l'intention de conserver un coeur d'îlot non bâti et non imperméabilisé soit conservée.
54	Rennes Métropole	M. ALLAIN DE BEAUVAIS	Vern-sur-seiche	Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle AV 174 classée en 2AU. Demande un changement de zonage.	Cette demande d'ouverture à l'urbanisation n'est pas retenue car non recevable puisque les secteurs Gare et des Hautes Perrières ont été identifiés comme prioritaires à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agit des seuls secteurs d'ouverture à l'urbanisation	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCOT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					inscrits dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Vern-sur-Seiche.	
134	Web	HERCELIN Anne et Christophe	Vern-sur-seiche	Demandent le reclassement de leur parcelle AE124 à Vern-sur-Seiche, actuellement classée 2AU en U01 au lieu de NE. La modification ne leur laisserait qu'une bande constructible de seulement 6m de large, inexploitable alors que la parcelle possède un accès direct sur la voie publique, ce qui leur serait préjudiciable sur le plan financier. Ils ajoutent que la commune possède les parcelles voisines AE119 et AE160 qui pourraient constituer une zone naturelle.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande, l'objectif étant de maintenir un espace non bâti sur cette parcelle, qui constituera le cœur d'ilot d'un site de densification urbaine. Par ailleurs, une analyse complémentaire est en cours afin de pouvoir de définir les dispositions réglementaires permettant l'aménagement de stationnements végétalisés, nécessaires aux futurs projets d'habitat envisagés dans ce secteur.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, la parcelle AE 124 se situe en coeur d'îlot sur un secteur qui fera l'objet d'une densification assez forte. Factuellement, cet espace est à ce jour un espace naturel et la commission estime que le classement proposé est conforme aux objectifs d'aménagement sur ce secteur.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

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

Pour répondre aux « besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole, tout en limitant la place de la voiture », la modification N°2 du PLUi vise à répondre à 4 enjeux majeurs : un enjeu foncier, dans un contexte de raréfaction de l'espace, un enjeu économique, la création de places de stationnement représentant un coût élevé, un enjeu environnemental, la réalisation de places de stationnement représentant un coût carbone plus élevé en silo ou en sous-sol qu'en aérien, un enjeu de mobilité, l'offre de stationnement est un levier incitatif aux changements de comportement visés par le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Observations du public

Ce thème a été analysé dans 33 observations relatives au stationnement automobile, au stationnement vélo, aux véhicules intermédiaires, à la sécurité et au cadre de vie.

1 - Stationnement automobile

- Intégration et ajustement des périmètres de projet : Avenue André Viollis à Rennes (w787) : Demande d'intégrer cette avenue au périmètre de la règle particulière N°2 pour alignement avec l'OAP « Le Blosne - Bréquigny - Secteur Est ». Justifications : cohérence avec les besoins globaux en stationnement, proximité des transports et intégration des alternatives à l'usage de la voiture (habitat participatif, autopartage, mobilité douce).

- Stationnement automobile :
- Opposition à l'AOP « Bel Air » à Bourgbarré en raison des nuisances sonores, du trafic routier accru et du manque de places de stationnement disponibles (w599).
- Critique de la politique actuelle visant à imposer systématiquement des stationnements voiture au détriment d'espaces pour vélos.
- Proposition de limiter progressivement les stationnements souterrains impactant, notamment ceux sur deux niveaux ou plus.
- Ajustement des règles concernant les aires de stationnement (traitement paysager, définition des haies).
- Abaissement général des normes de stationnement en phase avec l'enquête ménage sur la mobilité de 2018. Avis du groupe Shifters Rennes : « Cette tendance sera à accentuer dans les années à venir pour respecter les trajectoires de décarbonation du secteur des transports compatibles avec les objectifs affichés ».
- Encourager l'implantation des stationnements résiduels en rez-de-chaussée : Avis du groupe Shifters Rennes : Obligation de hauteur à 3 m minimum pour les rez-de-chaussée et étages de stationnement.

- Projet spécifique et remarque locale - OAP « De la porte des loges aux logettes » à Chantepie (w511): Demande, en lien avec la ville et Rennes Métropole, d'assouplissement des règles de stationnement et des hauteurs maximales.

L'absence de règle sur la mutualisation du stationnement pour les projets mixtes est un manque à combler.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

2- Stationnement vélo (w632)

- Favoriser les locaux bénéficiant d'un éclairage naturel, sauf lorsque cela compromet la sécurité (ex. accès direct sur rue).
- Clarification demandée sur l'obligation d'attache sécurisée à un point fixe pour le cadre et une roue.
- Harmoniser la distance maximale de déport des stationnements à 500 m pour permettre la réversibilité des locaux.
- Encourager une offre couverte et sécurisée, avec complément non couvert pour les bâtiments tertiaires. Avis du groupe Shifters Rennes : Pour les bâtiments tertiaires, selon les saisons et la météo, un complément de stationnement vélos est nécessaire pour les usages à la journée par beau temps. Le facteur limitant est la présence d'appuis sécurisés et faciles d'accès, non pas la couverture du local ou son intégration dans le volume construit. Il est pertinent de combiner une capacité permanente couverte et sécurisée, à une capacité additionnelle sécurisée, mais non nécessairement couverte.
- Faciliter la création de locaux vélos sécurisés dans le parc existant : Règle alternative au PLUi en cas d'impossibilité technique, mais avec réalisation du stationnement sur un domaine privé à moins de 100m.

Pour le stationnement vélo, le PLUi exige une surface minimale, mais certains instructeurs demandent aussi un nombre de places. La superposition des stationnements vélo en bureaux devraient être autorisée.

- Encouragement des politiques en faveur des déplacements doux pour la décarbonation et la santé publique, en lien avec l'Association « The Shifters » Rennes (w341).
- Augmenter les capacités de stationnement pour vélos, cargos et véhicules intermédiaires.
- Favoriser des solutions innovantes comme les locaux vélos en mezzanines dans des rez-de-chaussée hauts.

3 - Véhicules intermédiaires

Une collaboration avec Rennes Métropole est demandée par le Président de « l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires » pour anticiper l'arrivée massive des véhicules intermédiaires entre la voiture et le vélo (véhicules électriques, légers voire ultra légers, compacts, se déplaçant à des vitesses entre 20 et 40km/h) et prévoir des aménagements adaptés (w677).

- Stationnement adapté aux véhicules intermédiaires : Proposition complémentaire du groupe Shifters Rennes : Permettre l'optimisation des locaux vélos en mezzanines en structure légère (bois ou métal) dans les rez-de-chaussée de hauteur importante (4m50), sans comptabilisation d'un double niveau.

4 - Sécurité et cadre de vie

- Inquiétude sur la sécurité des piétons près de l'église de la commune de Vézin et sur la circulation autour des écoles avec l'ajout de constructions nouvelles (w234).

- Demande de stationnements individuels et collectifs par logement sur la commune de Bruz avec facilités pour piétons/vélos et moyens collectifs de déplacement (w146).

- Projet spécifique et remarques locales - OAP n°12 « Boulevard Voltaire » à Rennes (w385) : Absence de trottoir rue Monselet, alors qu'il est prévu que des liaisons piétons/cycles y débouchent et inquiétudes concernant la monopolisation des stationnements existants dans la rue par les futurs résidents. Suggestions de création de places locatives ou privatives.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Déplacements Urbains (PDU).

Préfet

Concernant la thématique de réponse aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture, l'observation formulée est la suivante : « Intégrer des résultats d'enquêtes Ménages-Déplacements plus récents sur la mobilité et les déplacements ».

Commune de Pacé

La commune de Pacé émet des observations et remarques valant proposition de modifications :
- Concernant le règlement littéral, la commune demande :
. Le maintien en secteur stationnement 4 et 5 de la zone urbanisée, en effet l'orientation liée aux règles de stationnement fait passer le secteur stationnement en zone 4. Or, les arguments de Rennes Métropole présentent un biais statistique. En analysant les chiffres de l'AUDIAR, les données spécifiques sur la commune de Pacé montrent que la typologie de la population ne correspond pas aux chiffres et moyennes justifiant les évolutions proposées tels que la taille des ménages, la part modale des véhicules motorisés.
. Le maintien de l'application de la règle nationale applicable pour le logement social qui prévoit, au maximum, une place de stationnement par logement.
. En matière de stationnement vélo, alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre règlementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions techniques qui permettraient une mise en application adaptées aux différents projets immobiliers.

Point de vue de Rennes Métropole

- Adapter la délimitation des secteurs de stationnement afin de prendre en compte les résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018 ».
S'agissant de l'objectif de modification du PLUi pour "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture", il est fait mention à l'adaptation de la délimitation des secteurs de stationnement pour prendre en compte les résultats de "l'Enquête ménage déplacement de 2018". Peut-on obtenir communication du résultat de cette enquête ? Par ailleurs, disposez-vous de résultats d'enquêtes plus récents sur la mobilité et les déplacements ?

L'Enquête Ménage Déplacement de 2018 a été réalisée sous la maitrise d'ouvrage de Rennes Métropole en partenariat avec l'État, la Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine et la Caisse des Dépôts et avec l'assistance à maitrise d'ouvrage du Centre d'étude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA). Elle fait suite à celle réalisée en 2007. Cette enquête a fait l'objet de différentes analyses et publications par l'AUDIAR entre 2019 et 2023, au fur et à mesure du traitement des données produites par le CEREMA. Les publications sont toutes disponibles sur le site de l'AUDIAR, dont celles traitants de l'équipement des ménages :

https://www.audiar.org/publication/environnement/mobilites/enquete-menages-deplacements-en-ille-et-vilaine-2018/

https://www.audiar.org/publication/environnement/mobilites/un-tableau-de-bord-pour-suivre-les-objectifs-lhorizon-2030-du-plan-de-deplacements-urbains-de-rennes-metropole/

Une exploitation approfondie de certaines données de l'enquête ménage 2018 a par ailleurs été réalisée par Rennes Métropole sur des périmètres regroupant plusieurs zones de tirages (sur les 30 disponibles) afin de fiabiliser le panel statistique. Des informations précises ont ainsi pu être exploitées à l'échelle de ces regroupements sur l'équipement automobile des ménages selon le type de logement occupé par

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

le ménage (HLM ou non) et selon le nombre de personne occupant le ménage. Cette exploitation est fournie en annexe, de même qu'un rappel des données INSEE sur l'équipement moyen par commune. Les données INSEE et EMD étant issues de deux méthodes d'enquêtes différentes, elles ne doivent en revanche être ni comparées ni croisées directement.

Dans l'attente de la prochaine enquête ménage (en moyenne tous les 10 ans compte tenu de son coût et de la logistique nécessaire) une enquête allégée dite "Fréquence + " a été réalisée en 2023 et ses premiers résultats ont été partagés à l'été 2024. Ils confirment la dynamique observée de diminution du nombre de déplacements sur la métropole, notamment en voiture. Mais s'agissant d'une enquête axée sur l'analyse des déplacements des ménages (nombre, mode, origine/destination), elle ne fournit pas d'informations aussi précises que l'enquête ménage 2018 sur l'équipement en voiture de ces mêmes ménages : la seule donnée disponible est le taux d'équipement moyen, mais rien sur cet équipement selon la taille du ménage ou selon le type de logement occupé. Par ailleurs les zones enquêtées en 2023 sont aussi nettement moins nombreuses (3 contre 30 en 2018 sur la Métropole de Rennes) et ne permettent donc pas d'avoir une approche territorialisée aussi fine que l'EMD 2018. Une note méthodologique du CEREMA (p.4) détaillant les limites de l'exploitation de cette enquête est jointe en annexe.

- La modification du PLUi interroge la question de la participation citoyenne et la capacité à s'inscrire au plus près des attentes de la population. Comment les habitants ont été associés à la mise en œuvre de la politique de mobilité ?

La politique de mobilité sur Rennes Métropole est portée par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui a été approuvé en janvier 2020. Il a fait l'objet d'une concertation préalable puis d'une enquête publique.

Par ailleurs, Rennes Métropole est dotée d'un Conseil des mobilités. Il s'agit d'une instance de gouvernance consultative qui garantit un dialogue permanent entre l'autorité organisatrice de la mobilité (Rennes Métropole), les usagers/habitants et les employeurs, qui sont à la fois financeurs et bénéficiaires des services de mobilité mis en place.

Ce conseil est composé d'un collège d'élus, d'un collège d'associations diverses (handicap, modes actifs, monde étudiant…) et d'un collège employeurs (Chambre de Commerce et d'Industrie, Universités, entreprises et administrations, Union du Commerce du Pays de Rennes). Il associe également des habitants tirés au sort, conformément à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il se réunit 3 à 4 fois par an pour être consulté sur les sujets prévus par la loi et constitue le cadre de participation citoyenne approprié aux démarches de concertation en lien avec les projets de mobilité.

Quelle mutualisation des espaces de stationnement est envisageable ?

Le développement de la mutualisation du stationnement est un des objectifs de la modification n°2 du PLUi. Déjà possible dans le PLUi en vigueur (règles de mutualisation et de foisonnement permettant qu'une même place serve à deux usages complémentaires dans la journée), de nouvelles dispositions règlementaires sont proposées afin de l'encourager davantage dans les futurs projets. C'est notamment le cas de la "règle particulière n°2" qui est introduite dans la présente modification et déployée sur plusieurs opérations d'aménagement sur la Métropole.

Rennes Métropole est donc favorable à la prise en compte des demandes des communes de recourir à cette règle particulière n°2 sur de nouveaux secteurs.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Adapter les règles de stationnement automobile des logements

- Quel est le mode de stationnement des véhicules prioritaires (professionnel de santé) identifiés ?

Le PLUi fixe les normes selon le besoin des occupants/usagers des bâtiments. Dans le cas d'une construction dédiée aux professionnels de santé des places doivent ainsi être réalisées pour ces professionnels et pour les patients. En revanche pour les autres constructions, le PLUi ne fixe aucune obligation de réaliser des places dédiées aux professionnels de santé en intervention. Les espaces publics et le stationnement sur voirie sont pensés pour répondre à ces besoins ponctuels, variables dans l'espace et le temps. Dans des secteurs où une pression importante sur le stationnement est observée dans l'espace public, les Maires, au travers de leur pouvoir de police, peuvent par ailleurs prendre des mesures de gestions pour faciliter le stationnement des véhicules des professionnels de santé.

- La commune de Vern-sur-Seiche souhaite que la réalisation des logements identifiés dans L151-34 du code de l'urbanisme soit accompagnée d'une obligation de réalisation d'au moins une place de stationnement par logement. Leur suppression n'apparaît pas compatible avec des territoires communaux situés avec une desserte des transports en commun moins fournie qu'en cœur de de la métropole ?

Rennes Métropole n'est pas favorable à la prise en compte de cette demande. L'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme prévoit expressément la possibilité de ne pas règlementer le stationnement des logements locatifs sociaux. Et lorsqu'il est fait le choix de règlementer le stationnement automobile pour ces logements, l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme rappelle quant à lui qu'une seule place maximum peut être exigée (ou 0,5 place dans les secteurs bien desservis par les transports en commun).

Le choix de Rennes Métropole de s'appuyer sur le L.151-34 du Code de l'Urbanisme et de ne plus règlementer le stationnement automobile pour les logements locatifs sociaux est motivé par deux constats :

. La règle actuelle, en imposant aux bailleurs de réaliser 1 place (0,5 sur Rennes) de stationnement par logement, se traduit par une sous-optimisation importante des parkings construits. Cette vacance moyenne de l'ordre de 20 à 30 % s'explique en grande partie par le fait qu'en dehors de Rennes, le stationnement sur voirie est gratuit et rarement saturé. Une partie des ménages locataires et disposant de voitures font donc le choix de ne pas louer la place de stationnement théoriquement associée au logement. Par ailleurs, les bailleurs observent une démotorisation importante de leur public, en partie lié au vieillissement de la population. L'enquête ménage déplacement de 2018 le confirme avec un taux d'équipement automobile des ménages en locatif social hors Rennes de 0,93. Taux qui est donc inférieur aux normes actuellement imposées.

. Le coût de construction du stationnement automobile en renouvellement urbain, rend l'équation économique des projets de logement social de plus en plus difficile dans une situation de pénurie accrue en logement.

Face à ces constats, Rennes Métropole considère qu'une approche normative imposant la réalisation de places de stationnement qui seront par la suite inutilisées est contre-productif. L'absence de norme au PLUi n'a pas pour objectif de ne plus faire de stationnement mais vise à développer une approche opérationnelle beaucoup plus souple et adaptée au contexte de chaque projet. Elle permettra par exemple de développer des projets de mutualisation des stationnements entre plusieurs programmes, parfois entre bailleurs et promoteurs, mais aussi de rechercher l'optimisation des parcs de stationnement existants et non occupés des bailleurs avant d'en réaliser de nouveaux, ou encore de calibrer les offres de stationnement au plus proche des besoins des futurs publics logés.

Pour s'assurer néanmoins que chaque futur projet réponde aux besoins en stationnement des futurs résidents, Rennes Métropole et les communes disposent de leviers d'ordre contractuel et financier : pour obtenir l'agrément nécessaire à leur projet, les bailleurs sociaux doivent systématiquement

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

respecter le guide du financement du logement social de Rennes Métropole, dont un des volets traite du stationnement automobile. De manière complémentaire, une part conséquente des logements locatifs sociaux est réalisée dans les opérations d'aménagement publiques sur lesquelles il existe des règles de stationnement contractuelles (cahiers des charges de ZAC et règlement de lotissement), que chaque maître d'ouvrage (Rennes Métropole ou les Communes) fixe et adapte aux différents contextes.

- Quelle est la position de Rennes Métropole au regard des observations formulées concernant les communes suivantes :

. Commune de Chantepie :

Reste du secteur des Logettes : pour permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13, la ville souhaite pouvoir recourir à la règle particulière de stationnement n°2 sur l'îlot entre les rues du Vieux Jardin, des Logettes et des Loges.
Il est envisagé de retenir cette demande car cette disposition règlementaire a été créée pour faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés. Chaque commune est libre d'y recourir sur des secteurs où la collectivité est en mesure d'organiser cette mutualisation, soit en tant que maître d'ouvrage de l'opération soit via l'encadrement du projet par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le secteur Loges Logettes répond à ces deux conditions.

. Commune de Laillé :

Règles de stationnement : demande d'annuler les règles particulières prévues (demande initiale de la commune) et d'inscrire les zones suivantes en zone S5 : ZAC de la Touche, le Pâtis du Fresche, les Boulais)
Il est envisagé de retenir cette demande car la règle particulière n°1 a été créée pour permettre, sur un secteur donné, la prise en compte d'un besoin en stationnement inférieur au cadre collectif du PLUi. Chaque commune est libre d'y recourir ou non.

. Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche :

La commune craint un report des véhicules sur le domaine public du fait d'une offre de stationnement moins importante et un risque de transfert des dépenses de réalisation des stationnements vers le bilan d'opération ZAC.
Rennes Métropole prend note que la commune valide les évolutions relatives au stationnement tout en formulant des alertes sur les risques de report sur l'espace public et par conséquent sur les bilans d'opérations d'aménagement. Il sera en effet important d'évaluer l'impact de l'évolution de la règlementation afin de corriger, si besoin, certains effets de report sur l'espace public. Les solutions pourront être variées et ne relèvent pas uniquement de la règle PLUi : meilleure gestion de l'espace public (pouvoir de police du Maire), développement des outils de mutualisation, etc.

. Commune de Pacé :

Émet les observations et remarques suivantes valant proposition de modifications concernant le règlement littéral, la commune demande :

Maintenir en secteur stationnement 4 et 5 la zone urbanisée, en effet l'orientation liée aux règles de stationnement fait passer le secteur stationnement en zone 4. Or, les arguments de Rennes Métropole présentent un biais statistique. En analysant les chiffres de l'AUDIAR, les données spécifiques sur la commune de Pacé montrent que la typologie de la population ne correspond pas aux chiffres et

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

moyennes justifiant les évolutions proposées tels que la taille des ménages, la part modale des véhicules motorisés.

Rennes Métropole ne partage pas cette analyse.

Tout d'abord il convient de rappeler que les orientations retenues pour la future règlementation du stationnement automobile (sectorisation et normes) ne s'appuient pas uniquement sur l'équipement moyen constaté des ménages. La position des communes dans l'armature urbaine de la Métropole et le niveau des offres de transports alternatifs à la voiture qui sont ou seront déployées sur le territoire en lien avec le PDU sont également pris en compte pour justifier la sectorisation du stationnement. Par ailleurs, la réglementation du PLUI vise l'équilibre entre la réponse aux besoins en stationnement sur les parcelles privées d'une part et l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture sur le territoire d'autre part. À ce titre, Rennes Métropole assume de fixer des normes très légèrement en dessous des taux d'équipement constatés en 2018. À noter enfin que la règlementation s'appliquera pour les futurs logements et leurs occupants et pour lesquels le taux d'équipement, compte tenu de la tendance à la baisse observée depuis l'EMD 2007, peut légitimement être envisagé comme plus bas que celui d'habitants actuels.

Le PLUi défini ainsi 5 secteurs de stationnement à l'échelle des 42 communes de Rennes Métropole hors Rennes et des 12 quartiers de Rennes. De fait, chaque secteur regroupe plusieurs communes et ou quartiers de Rennes avec des taux d'équipements forcément différents mais néanmoins relativement proches. Pour le secteur 4 de stationnement, celui-ci regroupe ainsi 14 communes de la 1ère couronne présentant un profil urbain assez similaire. Si la commune de Pacé a effectivement un taux d'équipement des ménages légèrement supérieur au taux moyen de la 1ère couronne (1,36), il reste toutefois inférieur à celui des 28 communes de la seconde et troisième couronne (secteur 5 de stationnement) qui est lui de 1,63. Le classement en secteur 4 de la commune de Pacé est par ailleurs justifié par sa position comme pôle de bassin de vie au SCoT. La commune dispose ainsi d'une offre en services, commerces et équipements de proximité bien supérieure aux communes de 2nd et 3ème couronne ce qui devrait justifier à l'avenir un moindre usage de la voiture. Pour accompagner cette transition, Rennes Métropole renforce progressivement les alternatives à la voiture solo en première couronne : déploiement des réseaux express vélo (ligne Pacé/Rennes en 2024), renforcement des dessertes bus existantes (amplitude et fréquence), développement de lignes de covoiturage (dont la ligne Star't1 Le Rheu – Pacé – Saint-Grégoire – Cesson Viasilva), etc.

Enfin, il est rappelé que le PLUi fixe des normes minimales pour le logement. Un opérateur est donc libre de réaliser davantage de stationnements si le contexte le justifie. La commune est par ailleurs libre de fixer des normes contractuelles supérieures dans les opérations dont elle a la maîtrise d'ouvrage (ZAC et lotissement) si elle le souhaite ou l'estime nécessaire au regard du contexte urbain.

Maintenir l'application de la règle nationale applicable pour le logement social qui prévoit, au maximum, une place de stationnement par logement.
Rennes Métropole n'est pas favorable à la prise en compte de cette demande (voire l'argumentaire développé dans la réponse à la demande similaire de la commune de Vern-sur-Seiche).

. Commune de Saint Grégoire **:**

Sollicite une réévaluation de son classement en secteur 5 et non en secteur 4. Par ailleurs, elle souhaite que le périmètre des règles particulières soit appliqué en cohérence avec le périmètre de la ZAC Multisite - secteur centre-ville (hors secteur de la médiathèque).
Concernant la réévaluation du classement en secteur 5 de stationnement, Rennes Métropole n'est pas favorable à cette demande pour les mêmes raisons que celles développées dans l'argumentaire à la

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

demande de la commune de Pacé. La commune de Saint-Grégoire bénéficiera par ailleurs d'ici 2030 de la réalisation de 2 lignes de trambus sur son territoire (T1 et surtout la T3). La performance de cette future offre de mobilités ne justifie pas le classement de la commune en secteur 5 de stationnement.

Concernant l'adaptation du périmètre de règle particulière, il est envisagé de retenir cette demande car cette disposition règlementaire a été créée pour faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés. Chaque commune est libre d'y recourir sur des secteurs où la collectivité est en mesure d'organiser cette mutualisation, soit en tant que maître d'ouvrage de l'opération soit via l'encadrement du projet par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La ZAC Multisite - secteur centre-ville répond à ces deux conditions.

Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements :
- La commune de Bruz demande de définir sur le plan thématique du stationnement une règle particulière pour l'OAP Maison des Associations pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer. Quel est votre avis ?
Il est envisagé de retenir cette demande car cette disposition règlementaire a été créée pour faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés. Chaque commune est libre d'y recourir sur des secteurs où la collectivité est en mesure d'organiser cette mutualisation, soit en tant que maître d'ouvrage de l'opération soit via l'encadrement du projet par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP Maison des Associations répond à l'une de ces conditions.

Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets :
Entre transition énergétique et numérique, Rennes Métropole vise à limiter la place de la voiture au sein de la métropole en limitant le stationnement. Suite à la contribution de "l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires"(w677), quelle collaboration est envisagée ?
Rennes Métropole est favorable pour poursuivre les échanges avec cette association sur le sujet du développement des véhicules intermédiaires comme elle le fait déjà avec d'autres associations afin d'enrichir la réflexion sur les mobilités.

-Comment est envisagé le développement des mobilités basées sur l'arrivée massive des véhicules intermédiaires ? (Véhicules électriques légers ou ultra légers, nouveaux véhicules électriques individuels : NVEI).
Rennes Métropole partage l'idée que l'usage des véhicules intermédiaires, en substitution d'une partie des voitures individuelles, pourrait être un levier important pour accompagner les transitions et la décarbonation des mobilités sur le territoire. Ces véhicules correspondent au chainon manquant entre le vélo classique et la voiture et vont du vélo à assistance électrique (VAE) à la voiturette sans permis en passant par les vélos cargos. Si le projet Shift table sur une part modale de 30 % pour ce type de véhicule en 2050 il faut noter qu'à ce jour, leur présence reste néanmoins très limitée sur le territoire de Rennes Métropole, comme au niveau national. L'accompagnement du développement de ces véhicules et leur encadrement semble donc difficilement envisageable sur le seul périmètre de Rennes Métropole, tout du moins sans une approche globale préalable. Cette question relève par ailleurs et en premier lieu des politiques de mobilité (PDU) et de transition énergétique et climatique (PCAET) avant toute traduction au PLUi.

À noter toutefois que le PLUi n'est pas totalement muet sur le sujet et va plus loin que la législation nationale puisqu'il impose déjà la prise en compte d'une partie de ce type de véhicules, à savoir tous ceux correspondant aux vélos cargos et assimilés. Un emplacement de stationnement de grande dimension est ainsi imposé tous les 20 emplacements créés et l'installation de prise électrique pour la recharge des VAE est imposée dans chaque local vélo.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Le sujet des véhicules intermédiaires met par ailleurs en avant la nécessité de favoriser dès à présent des conceptions réversibles et modulables des espaces de stationnements et ce afin qu'ils puissent s'adapter à des futures évolutions de tailles des véhicules. Les modifications apportées aux règles de stationnement dans la modification n°2 du PLUi vont dans ce sens.

Ajuster les règles de stationnement vélos dans les constructions :
- Quelle est la position de Rennes Métropole au regard des observations formulées concernant les communes suivantes ?

. Commune de Nouvoitou sur les règles de stationnement vélos: La commune émet des réserves sur la dimension exigée des stationnements vélos à adapter en fonction de la destination des bâtiments.

Le PLUi détermine déjà des règles de stationnement vélo variables selon les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. L'exigence n'est ainsi pas la même selon que le projet soit de l'hébergement, du logement ou encore du bureau par exemple. Toutefois, il n'appartient pas au PLUI de définir des catégories de destination des constructions différentes ou supplémentaires par rapport à celles du Code de l'Urbanisme. Pour le logement, il n'est donc pas possible de différencier la règle de stationnement selon que les logements soient dédiés à des séniors ou des actifs par exemple. Par ailleurs, il est rappelé que concernant la règlementation vélo, le Code de l'Urbanisme renvoie directement au Code de la Construction et de l'Habitation. Or ce dernier donne un nombre d'emplacement vélo par logement indépendamment du public qui l'occupera.

. Commune de Pacé sur les règles de stationnement vélos **:** *Demande en matière de stationnement vélo d'alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre règlementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions techniques qui permettraient une mise en application adaptées aux différents projets immobiliers.*

Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car Rennes Métropole a fait le choix de reprendre les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (R.113-11 à R113-18), notamment du décret d'application du 25 juin 2022 et de l'arrêté d'application du 30 juin 2022. Le guide de recommandations vélo du PLUi reprend quant à lui les principales dispositions du guide ministériel.

Appréciation de la commission d'enquête (2.5 - Stationnement : répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture).

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole confirmant qu'il n'existe pas de résultats d'enquête plus récente que « l'Enquête Ménage-Déplacement » de 2018, hormis l'Enquête allégée dite « Fréquence + » réalisée en 2023 et axée sur l'analyse des déplacements des ménages. Cette enquête confirme la diminution du nombre de déplacements sur la métropole, notamment en voiture, sans toutefois fournir d'informations précises sur l'équipement des ménages.

S'agissant des modalités de participation citoyenne à la mise en œuvre de la politique de mobilité, la commission d'enquête recommande de renforcer la concertation et se félicite de l'accord de Rennes Métropole pour collaborer avec l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires (w677) pour développer la réflexion sur les mobilités.

En ce qui concerne la mutualisation des espaces de stationnement permettant qu'une même place serve à deux usages complémentaires, la commission d'enquête approuve la position de Rennes Métropole, favorable à la prise en compte des demandes des communes de recourir à cette règle particulière dans de futurs projets.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

S'agissant des règles de stationnement automobile des logements, la commission d'enquête **regrette** que la modification du PLUi ne fixe aucune obligation de réaliser des places dédiées aux professionnels de santé en intervention, laissant aux pouvoirs de police du maire la prise de mesures de gestion pour faciliter le stationnement des véhicules des professionnels de santé.

Concernant le choix de Rennes Métropole de s'appuyer sur le L.151-34 du Code de l'Urbanisme et de ne plus règlementer le stationnement automobile pour les logements locatifs sociaux, en raison de la sous-utilisation importante des parkings construits, la commission d'enquête valide cette orientation qui permet l'optimisation des parcs de stationnement existants et incite à la mutualisation des stationnements. C'est le cas notamment sur la commune de Pacé et la commune de Chantepie, secteur des Logettes, afin de permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13.

S'agissant de la position de Rennes Métropole pour les règles de stationnement automobile des logements, au regard des observations formulées concernant les communes de Pacé et de St Grégoire, la commission d'enquête estime que l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture et le niveau des offres de transports alternatifs (renforcement des dessertes bus existantes à Pacé, déploiement des réseaux express vélo Pacé/Rennes et la création de 2 futures lignes de trambus à St Grégoire), justifient au niveau de la zone urbanisée de la commune de Pacé, le passage du secteur de stationnement en zone 4 pour les futurs logements, alors que la commune souhaite le maintien en secteur de stationnement 4 et 5 ; De même pour la commune de St Grégoire, le passage du secteur de stationnement en zone 4 pour les futurs logements, alors que la commune souhaite une réévaluation de son classement en secteur 5 de stationnement.

Concernant la commune de Bruz, la commission d'enquête valide la position de Rennes Métropole qui accepte une règle particulière pour l'OAP Maison des Associations, afin de laisser une liberté sur le nombre de stationnements à créer et faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés.

L'usage des véhicules intermédiaires, véhicules électriques légers ou ultra légers, nouveaux véhicules électriques individuels (NVEI) en substitution d'une partie des voitures individuelles constitue un levier significatif pour accompagner la transition des mobilités. La commission d'enquête valide l'orientation supprimant l'emplacement de stationnement de grande dimension pour les vélos cargos tous les 20 emplacements créés pour la sous-destination « Hébergement » concernant un public ne disposant pas de vélos de types cargos, ainsi que l'assouplissement des dispositions relatives à la localisation en rez-de-chaussée des locaux vélos dans les constructions et celles relatives au stationnement des vélos en hauteur, ouvrant la possibilité de créer des emplacements de stationnement de vélos en étage.

S'agissant des règles de stationnement vélos dans les constructions, la commission d'enquête valide le choix de Rennes Métropole de ne pas retenir les réserves de la commune de Nouvoitou qui demande une différentiation de la dimension des stationnements vélos en fonction de la destination des bâtiments. De même pour la commune de Pacé qui demande d'alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre règlementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions adaptées aux différents projets immobiliers. Dans les 2 cas, les articles R.113-11 à R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et l'article 1er de l'arrêté du 30 juin 2022, en application du décret du 25 juin 2022, définissent un nombre d'emplacements vélos par logement, indépendamment du public susceptible de l'occuper ou de la nature des projets, soit un minimum de deux emplacements.

Au vu du mémoire en réponse de Rennes Métropole et compte tenu des orientations de mobilité durable favorisant la flexibilité du stationnement des véhicules, la promotion des mobilités douces et l'anticipation des évolutions liées aux nouveaux usages, la commission d'enquête n'émet **pas**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

d'objection à la modification N°2 du PLUi dans sa partie visant à « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture ».

5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Ce thème a été analysé dans 22 observations. Elles ont été déposées provenant notamment d'architectes, de bailleurs sociaux, de coopérative de construction, de la fédération des promoteurs immobiliers, de maître d'ouvrage et d'une association.

5.1 - Intégrer de nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Observations du public

Les remarques générales formulées par les bailleurs sociaux, les coopératives, la FPI (w 763) donnent le ton sur les demandes qui portent à la fois sur les dispositions réglementant l'intérieur des logements et sur la clarification des règles :

1°) Dispositions réglementant l'intérieur des logements :
Les règles d'urbanisme définies par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doivent respecter un cadre strict fixé par le code de l'urbanisme. Ce cadre vise à protéger les droits fondamentaux liés à la propriété et est contrôlé par le juge administratif. Ainsi, chaque disposition du PLU doit être justifiée en fonction des circonstances locales et respecter les articles correspondants du code de l'urbanisme.
Dans le cas du PLUI de la Métropole, certaines règles cherchent à réglementer l'aménagement intérieur des constructions, ce qui dépasse le cadre légal du PLU. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer des normes sur l'organisation intérieure des logements, et la jurisprudence administrative confirme cette limitation. Par exemple, des tentatives de régulation de la surface minimale des logements ou de l'implantation des baies ont été annulées par les tribunaux.
De plus, la réglementation actuelle ne demande pas aux demandeurs de permis de construire de fournir des plans détaillant l'aménagement intérieur des bâtiments. Toute exigence supplémentaire en ce sens serait juridiquement infondée.
Certaines dispositions du PLUI de la Métropole vont pourtant au-delà de la réglementation urbaine et imposent des contraintes sur l'aménagement intérieur, comme : l'obligation de logements traversants dès le T3 et l'interdiction de certaines mono-orientations, les exigences sur l'éclairage, la taille et l'orientation des ouvertures, la définition d'espaces extérieurs attenants aux logements, la réglementation des accès, notamment des locaux vélos, les normes sur l'aménagement intérieur des logements et des espaces communs.
Face à ces irrégularités, l'intervenant recommande de limiter les exigences aux dispositions autorisées par la réglementation nationale, sans imposer de documents supplémentaires lors des demandes de permis de construire.

2°) Sur la clarification des règles :
Etant donné la multiplication des recours sur les projets portés par les différents acteurs, il est nécessaire de limiter autant que possible les fragilités juridiques qui peuvent exister du fait de rédactions trop floues ou sujettes à interprétation dans le PLUI. Un certain nombre de remarques du

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

présent document vise donc à alerter sur les fragilités que comporte la M2 du PLUI, dans sa rédaction actuelle, sur des mentions sujettes à interprétations ou trop peu précises. Certaines de ces dispositions pourront faire l'objet d'une réécriture, pour laquelle les cosignataires se tiennent à la disposition de la Métropole au besoin. Certaines autres, du fait de leur tendance, par essence, à fragiliser davantage les permis de construire, nous semble cependant devoir être tout simplement supprimées.

Point de vue de Rennes Métropole

Ces nouvelles règles énergétiques et environnementales sont fixées au regard des articles L151-21 et R151-42 du code de l'urbanisme. Comme d'autres règles déjà existantes du PLUi, elles sont déclaratives, le pétitionnaire s'engageant à les respecter dans la notice descriptive de son projet. Il n'est donc pas exigé de documents supplémentaires lors de l'instruction des demandes d'autorisation

Les observations formulées lors de l'enquête publique sont toutes examinées. Les demandes étayées par des exemples nous permettront le cas échéant de clarifier l'écriture des règles ou de prévoir des règles alternatives ou cas dérogatoires quand cela se justifie.

5.2 - Demandes concernant la clarification des règles

5.2.1 Constructions passives

Observations du public

Le règlement prévoit que les constructions neuves de bureaux doivent être passives. Plusieurs contributeurs (w737-w673) demandent de prévoir une dérogation à l'atteinte du niveau de performance énergétique de niveau passif car certaines morphologies de bâtiments ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance. Par ailleurs, le niveau passif n'est pas atteignable dans le tertiaire en l'état, avec des surcoûts de 300 à 400 €/m2. La non-intégration du passif dans le PLUi est sollicitée.

Point de vue de Rennes Métropole

Le référentiel énergie bas carbone métropolitain a inscrit un objectif 100 % passif pour la construction tertiaire sur le territoire de Rennes Métropole et est effectif sur les ZAC depuis le 1er janvier 2023. Le choix de cette ambition pour le tertiaire et non pour le logement avait résulté d'une concertation avec les professionnels du secteur pour en mesurer la faisabilité. Si la démarche est de plus en plus standardisée, la construction passive fait toujours l'objet de certaines réticences : surcoûts, assurances, limitations architecturales, contraintes pour les usagers…

Le bilan réalisé avec les acteurs du passif a démontré la maîtrise des surcoûts en tertiaire dès lors que la conception du bâtiment est pensée dans cet objectif dès le départ : compacité du bâtiment, orientation, prise en compte de l'environnement extérieur et utilisation du solaire passif. La généralisation des centrales de traitement de l'air double flux et l'optimisation de l'économie des projets notamment lorsqu'ils comportent d'importantes façades vitrées constituent des marges de manœuvre à même de rendre ces surcoûts acceptables.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Lors d'une table ronde organisée en 2023 sur un retour d'expérience de maîtres d'ouvrage rennais, l'exemple d'un immeuble de bureaux du siège social de l'entreprise CHARIER Couesnon a été présenté. Il fait état d'un surcoût dû au bois, à la pierre et à la performance passive de 8 à 9% en 2018 et le retour sur investissement de 20 ans avec une hypothèse de hausse de l'énergie de 4% annuelle. En 2023, ce retour sur investissement a été divisé par 4 (5 ans). Sachant que l'énergie va forcément augmenter, si les travaux coûtent plus cher aujourd'hui, il ne faut pas oublier qu'ils vont générer des consommations énergétiques très faibles. Les surcoûts de construction, surtout en tertiaire, sont donc rapidement amortis grâce aux gains d'exploitation.

Par ailleurs, la norme passive garantit une qualité constructive et de performance énergétique qui permettent de généraliser un standard de qualité nécessaire à la réversibilité des bureaux.

Ce mode de conception se développe et certains projets sont déjà réalisés. Toutefois, il nécessite d'être imposé pour pouvoir atteindre les objectifs du PCAET.

Il est donc envisagé de maintenir l'exigence du niveau passif pour les bureaux. Toutefois, une réflexion est en cours pour définir de quelle manière il pourrait être tenu compte de cas particuliers qui ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance.

5.2.2 Renforcement des performances énergétiques

Observations du public

La M2 du PLUi ajoute un certain nombre de règles visant à renforcer les performances des logements et des hébergements. Selon un contributeur (w 673), ces nouvelles règles ne semblent pas avoir fait l'objet d'étude d'impact sur les coûts de construction. Les surcoûts occasionnés semblent en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et les prix figurant dans les fiches produit. Le retrait de ces règles est sollicité.

Syndicat mixte du Pays de Rennes

Dans l'OAP « Rennes - Porte de Cleunay », il est demandé de respecter à minima la règlementation Thermique (RT) en vigueur. Or, il ressort que cette mention est en contradiction avec le référentiel bas carbone intégré au PLUi qui va plus loin. Il serait opportun de revoir la rédaction pour faire référence aux objectifs plus ambitieux du « Référentiel bas carbone ».

Point de vue de Rennes Métropole

Sur les observations du public

La présente modification du PLUi constitue un cadre règlementaire pour renforcer, en matière d'urbanisme, les exigences en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. Ces évolutions qui visent à anticiper la réglementation nationale s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Le nouveau PLH traduit également ces objectifs, dans son champ de compétence, via le label CERQUAL qui devra être respecté pour les programmes de logement conventionnés.

Le retrait de ces règles au PLUi irait à l'encontre de ces objectifs qui se traduisent de manière coordonnée dans les politiques publiques métropolitaines. À cet effet, le référentiel énergie et bas carbone voté par le conseil métropolitain en 2022 était un premier pallier pour appliquer ces règles dans les opérations d'aménagement. Après cette phase de test concluante, son application est donc généralisée sur tout le territoire.

Par ailleurs, le caractère optionnel de certaines règles de performance sur l'enjeu atténuation (1 seul choix imposé parmi 3 pour le logement) permet de répondre aux demandes de souplesse, de non-cumul des exigences, et de non-adaptation au contexte des projets (ensoleillement, taille des toitures, etc.). Cette souplesse a été introduire à l'issue de la concertation au stade de l'enquête publique.

sur l'avis du syndicat de Pays de Rennes

Rennes Métropole est favorable à la suppression du principe urbain inscrit dans l'OAP sur le respect à minima de la norme de la RT en vigueur en cohérence avec les nouvelles règles de performances énergétiques et environnementales plus ambitieuse intégrées au dossier d'enquête publique du PLUi. Le projet d'aménagement du secteur Porte de Cleunay sera amené ainsi à être conforme à minima avec ces règles énergétiques et environnementales du PLUi et de manière plus exigeante, avec les dispositions Énergie Bas Carbone imposées par le PLH à travers le dispositif de certification CERQUAL imposant le respect de la Norme NF HQE Territorial. En effet, ce dernier dispositif s'applique à tous les programmes immobiliers conventionnés PLH dans le diffus.

5.2.3 Failles

Observations du public

Concernant les failles, la M2 prévoit l'extension des secteurs concernés par l'obligation de création de failles dans les projets. 2 contributeurs (w 673-w755) demandent davantage de souplesse et la possibilité de bâtir ces failles sur deux ou trois niveaux. Par ailleurs, cette disposition va à l'encontre de la RE 2020, puisqu'elle nuit à la compacité des projets en secteur aménagé, qui est une notion de base de la règlementation environnementale (RE) (w755-w556).

Il est demandé de définir clairement si la profondeur des failles doit être identique à celle du bâti, et de clarifier la situation des constructions de second rang, qui ne sont pas représentés sur les schémas actuels (w 164).

Point de vue de Rennes Métropole

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la demande de pouvoir bâtir à rez-de-chaussée et R+1 dans l'emprise des failles est contraire à la vocation même des failles. Une telle disposition empêcherait de créer la perméabilité (vue, végétalisation,) souhaitée entre l'espace public et l'intérieur d'ilot, limiterait fortement l'atténuation de l'ilot de chaleur urbain et la diversité de formes urbaines.

La création d'une faille n'empêche pas la compacité des constructions qui la bordent puisqu'elle peut être positionnée soit entre deux constructions ou en limite séparative. La compacité d'un bâtiment

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

n'induit pas une urbanisation uniquement via des fronts bâtis continus. En outre, les failles permettent de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain en créant des flux d'air depuis l'intérieur d'ilot jusqu'à la rue. Elles sont également propices à la réalisation de logements multi orientés et à optimiser les apports solaires. Les failles s'inscrivent ainsi pleinement dans l'objectif de la règlementation environnementale.

La faille créant une scission entre deux constructions, sa profondeur est de fait au moins supérieure à celle du bâti. Elle doit en outre donner à voir le cœur du terrain et doit donc dépasser la seule profondeur du bâti.

En fonction du contexte, elle peut donner à voir le végétal de l'ilot mais aussi un patrimoine bâti d'intérêt par exemple. Elle n'exclut pas la possibilité de construire en second rang lorsque la zone le permet. Dans ce cas, la construction doit être positionnée avec un minimum de recul des constructions de premier rang pour assurer la perméabilité attendue vers l'intérieur d'ilot.

Cette disposition déjà appliquée de manière systématique dans les zones UB1 et UD1 depuis 2020 montre des résultats satisfaisants tant du point de vue de la diversité architecturale et des ambiances urbaines.

5.2.4 Orientation des logements/Logements traversants

Observations du public

Des ajustements sont demandés sur la partie du règlement relative à l'orientation des logements (w 533-w 673). Les contributeurs w550 et w549 indiquent que les dispositions sur les orientations des logements peuvent constituer un point de blocage. Demandent à amender le règlement littéral pour préciser que cette règle s'applique exclusivement aux logements traditionnels excluant ainsi la sous-destination d'hébergements.

Un contributeur pose la question des parcelles avec une seule façade mono-orientée Nord (w164). Un contributeur (w 188) demande si les règles d'orientation s'appliquent aux opérations d'hébergement, qui sont généralement concernées par plusieurs logements mono-orientés Nord (problématique des petits logements/studios)

Un contributeur (w556) demande la suppression des dispositions concernant les orientations des logements et la définition des logements traversants. L'obligation pour les logements de 3 pièces et plus d'être traversants est trop rigide et parfois impossible à respecter (contraintes urbaines, orientation, etc.) et peuvent réduire le confort des logements. Ils demandent que cette règle soit supprimée ou assouplie et clarifiée. (w673, w397, w251).

Point de vue de Rennes Métropole

Il est envisagé de tenir compte partiellement de ces demandes.

En ce qui concerne les immeubles relevant de la sous-destination hébergement, lorsqu'ils comportent des grands logements (à partir du T3), il est souhaitable de maintenir l'obligation de logement traversant comme tout autre logement. Il est toutefois envisagé d'adapter l'obligation aux spécificités des hébergements pour les logements plus petits tout en restant dans la logique de réversibilité de ces résidences vers du logement classique.

Contrairement à ce qui est avancé, les logements mono-orientés présentent bien plus d'inconfort que les logements traversants : difficulté à ventiler, orientation pas, peu ou trop ensoleillée, vue unique.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Il convient de rappeler que par définition les logements traversants incluent les logements bi-orientés. Dans ces conditions la mise en œuvre de la règle peut être atteinte de différente manière. Les baies d'un logement pouvant être positionnées à l'angle du bâtiment, à l'angle d'une façade et loggia, à l'angle d'un retrait/creux de façade, etc… Une analyse visant à simplifier la définition des logements traversants est toutefois en cours sous réserve de tenir compte des différents cas.

Cette disposition participe au confort des logements tout en contribuant à la diversité architecturale.

5.2.5 Albédo

Observations du public

L'imposition d'un albédo élevé manque de précision et pose des problèmes de vérification (w673). La notion d'albédo est à clarifier avec des valeurs. Sinon, elle peut constituer une piste de recours (w 556). Sur ce sujet d'albédo, un autre contributeur (w164) fait des observations sur les façades ventilées, l'absorption solaire par les enduits et les peintures et la problématique des étanchéités noires en toiture qui est tout aussi importante que celle des façades.

Point de vue de Rennes Métropole

Il est envisagé de tenir compte de cette demande. La mesure de l'albédo s'avère relativement complexe puisqu'elle nécessite de croiser des critères multifactoriels qui tiennent à la teinte, à la nature du matériau, la nature de son revêtement et sa capacité de réflexion. Or, il n'existe pas aujourd'hui de nomenclature de valeurs chiffrées par type de matériaux et de revêtement appliqué sur ces matériaux. Une réflexion est donc engagée pour une adaptation de la règle.

5.2.6 Energies renouvelables

Observations du public

Concernant l'énergie renouvelable (w155, w673), le texte impose une "surface dédiée à l'ENR" en toiture, ignorant la géothermie et autres alternatives. Il serait préférable de fixer un objectif de performance sans imposer un mode opératoire. La production d'énergie renouvelable doit inclure également la géothermie(w164).

Des dispositions plus prescriptives pour la pose de capteurs solaires sur les toitures existantes doivent être apportées, afin d'orienter les porteurs de projets vers des implantations cohérentes(w594). Le projet M2 soumis à l'enquête publique ne précise pas quels types d'énergies renouvelables sont susceptibles d'être mis en œuvre (w325).

Un contributeur recommande d'imposer un degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture (w164).

Chambre d'agriculture

Les bâtiments agricoles ou d'élevage, sont hors champ de la RE2020. Le nouvel article 5.1.1.3 du règlement littéral concernant l'obligation de production d'énergie renouvelable en toiture (bien-être animal, petits projets, distances de raccordement) peut conduire à rendre impossible les constructions

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

agricoles sur le territoire de la Métropole, ainsi la Chambre d'agriculture émet un **avis défavorable** à son application.

Point de vue de Rennes Métropole

-Sur les observations du public

Le PCAET vise à développer toutes les énergies renouvelables. Toutefois, il est prévu dans son plan d'actions, d'accompagner le développement de photovoltaïque spécifiquement en toiture afin de profiter de surfaces déjà imperméabilisées dans un objectif de sobriété foncière. Cependant, les panneaux solaires thermiques répondent à l'exigence de la règle de production d'énergie renouvelable en toiture. Une clarification sera apportée dans ce sens. À noter que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que la géothermie n'est pas interdite quand bien même elle ne rentre pas dans l'une des règles au choix.

La mesure permettant de rendre les toitures compatibles à la pose ultérieure de panneaux solaires (degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture) n'a pas été retenue parce qu'elle constitue des prescriptions sur des ouvrages constitutifs du bâtiment sans rapport direct avec l'aspect extérieur des bâtiments, ou avec sa performance énergétique ou environnementale, ce qui sort du cadre légal du PLUi.

-sur l'avis de la chambre d'agriculture

La RE 2020 n'est pas un critère ayant conduit à l'élaboration de cette obligation.

L'objectif est ici d'accompagner le développement d'énergies renouvelables par la conception de toitures "actives" sans consommer d'espace libre (objectif de sobriété foncière). L'obligation porte par conséquent sur l'ensembles des toitures des nouveaux bâtiments d'activités (tertiaire, industrie, artisanat, agricole, équipements publics…). Pour les bâtiments de moins de 500 m² cette obligation ne porte que sur 20 % de l'emprise au sol de la construction. Ainsi pour les plus petites constructions, seuls quelques panneaux photovoltaïques peuvent suffire à respecter l'obligation. Pour les constructions de plus de 500 m², déjà soumis à l'obligation par la loi, il est demandé un effort supplémentaire de 10 points du pourcentage par rapport au taux en vigueur.

Toutefois une réflexion est en cours pour définir d'éventuelles dérogations pour les bâtiments agricoles de petites dimensions et/ou non facilement raccordable aux réseaux électriques.

5.2.7 Espaces extérieurs des hébergements

Observations du public

Un contributeur demande de garder la même règle en vigueur que celle actuelle sur les espaces extérieurs communs pour l'hébergement (w 549).

Point de vue de Rennes Métropole

L'évolution de la règle vise à assurer le potentiel de réversibilité des résidences d'hébergement en résidence d'habitation résidentielle. La construction de résidences étudiantes notamment, répond à un besoin par rapport au nombre croissant d'étudiants jusqu'en 2030, mais les perspectives devraient

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

s'amenuiser avec une baisse de cette population à partir de l'horizon 2035. Il importe par conséquent d'anticiper le devenir de ce type d'hébergement et leur réversibilité potentielle en logement familiaux. La règle a ainsi été établie sur une base moyenne du regroupement de 3 studios pour générer un T3 disposant d'un espace extérieur.

Il apparait par ailleurs pertinent d'opérer un rapprochement général des règles entre les hébergements et le logement pour éviter trop de distorsions et de biais dans la réglementation. Le besoin d'un espace extérieur privatif est réel quel que soit le type de bâtiment.

Il n'est donc pas envisagé de revenir sur l'objectif de cette règle. Néanmoins des ajustements sont en cours d'examen.

5.2.8 Végétalisation des parcs de stationnement

Observations du public

A partir de 4 emplacements de stationnement aériens, les parcs de stationnement doivent comporter un arbre pour quatre emplacements et être entourées de haies. Un contributeur (w 538) estime que compte tenu des contraintes générées, une règle plus qualitative serait plus appropriée.

Point de vue de Rennes Métropole

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car cette règle qui existait déjà, n'a pas mis en exergue de difficulté particulière dans sa mise en œuvre. Le retour d'expérience montre parfois une nécessité d'adaptation des projets, voire des plantations envisagées en fonction de l'orientation. Il en ressort une qualification des aires de stationnements et une réduction de leur impact dans le paysage.

5.2.9 Hauteur des constructions, densification et ilots de chaleur

Observations du public

Un contributeur (w761) demande d'être vigilant sur la hauteur des immeubles. La densification de certains quartiers peut aussi avoir des conséquences sur une ville vivable l'été et accentuer les îlots de chaleur. Il est important de prendre cela en compte. De même, une augmentation de la hauteur entraîne une augmentation de la circulation et donc des impacts sur les émissions de GES. Il faut loger mais loger durablement pour les nouveaux arrivants comme pour les personnes déjà installées.

Il serait bon d'intégrer plus clairement une règle sur l'impact des masques bâtis, notamment quand une grosse construction vient entièrement au Sud d'une autre. Il faudrait avoir un ratio minimum d'ensoleillement possible pour les constructions voisines d'un nouveau projet (w16).

Point de vue de Rennes Métropole

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la densification urbaine fait partie de l'histoire de la ville qui de tout temps s'est adaptée au regard des besoins de son développement et de sa population. Dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, l'optimisation foncière peut conduire à privilégier une certaine hauteur de construction afin de libérer de l'espace au sol propice à limiter l'imperméabilisation, renforcer la végétalisation et réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain. Dans cette approche, le PLUi fixe des règles visant à assurer la qualité des logements (logements traversant,

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

failles dans le bâti, plantation/compensation d'arbres, espaces extérieurs privatifs aux logements, etc…). Ainsi, s'agissant de potentiels impacts de masques bâtis, l'obligation de logement traversant pour les constructions supérieures à R+2+S permet d'offrir plusieurs orientations et vues à un même logement.

*Les questions liées aux impacts sociaux de la densification et aux modalités de concertation avec les habitants, et en particulier les riverains des projets de constructions, sont développées dans la partie 2 "Réponses aux questions de la commission d'enquête - Mettre en œuvre les orientations du PLH – Augmenter les niveaux de densité". Les dispositifs de concertation, comme la charte Construction et Citoyenneté de la Ville de Rennes permettent de prendre en compte notamment la question des ombres portées vis-à-vis des riverains. Il apparait nécessaire de développer des approches concertées au cas par cas, plutôt que d'instaurer des règles "a priori" qui risqueraient de générer une forte homogénéité, peu favorable à la prise en compte des spécificités du contexte urbain***.***

5.3 - Actualiser les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux

Ces dispositions concernent 3 communes : Chartres-de-Bretagne, Pont-Péan et Le Rheu

Appréciation de la commission d'enquête (5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique)

De nouvelles règles visant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ont été introduites dans le cadre de la modification n°2 :

- En exigeant des performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins un des trois sujets suivants :
  - *Réduction des besoins en énergie des bâtiments (isolation)
  - *Production d'énergie renouvelable en toiture,
  - *Réduction de l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction
- En renforçant les dispositions en faveur du confort d'été (ventilation naturelle par l'orientation des logements, respect d'un indicateur degré heure, climatisation, albedo)
- En imposant dans certains secteurs des failles dans le bâti,
- En assouplissant la règle de végétalisation des parcs de stationnement lors du choix d'ombrières photovoltaïques,
- En renforçant les dispositions relatives aux espaces extérieurs pour les hébergements.

La commission **considère** que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux.

La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie.

La commission d'enquête **suggère** :

- De tenir compte de cas particuliers qui ne permettent pas d'atteindre le niveau passif des constructions,
- De clarifier les règles d'albédo et celles des espaces extérieurs,

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- D'apporter des précisions sur la règle de production d'énergie renouvelable en toiture (photovoltaïque, solaire thermique),
- De prévoir des dérogations pour les obligations de production d'énergie renouvelable sur les toitures des bâtiments agricoles de petite dimension et/ou non raccordables au réseau électrique.,
- D'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée.

Concernant le retrait-gonflement des sols argileux (RGA), la commission **note** que les dispositions liées à ce phénomène ont été actualisées sur la base d'études récentes réalisées par le BRGM. Le dossier présente une mise à jour des cartographies réglementaires concernant les sols argileux et les dispositions qui s'y appliquent. La commission **considère** que la prise en compte de ce phénomène est important compte tenu de l'augmentation du risque RGA lié au changement climatique, la succession d'épisodes de pluie intense et de sécheresse des sols pouvant constituer un facteur de déclenchement majeur.

6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

6.1 - Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

Observations du public

Il y a eu sur ce thème 106 observations avec le souhait d'une protection renforcée d'espaces naturels, de protection des trames bocagères, du patrimoine végétal en soulignant l'importance de la végétalisation pour éviter les îlots de chaleur dans les villes.

Le public cite les bienfaits du végétal face au changement climatique et à l'élévation des températures. et souhaite avoir une commune arborée avec des espaces verts pour lutter contre la pollution et pas une commune « bétonnée et polluée ».

Le public indique que la densification et la verticalisation se font souvent au détriment des espaces verts et de la végétalisation, « on remplace les espaces verts par des places en béton lavé ». Les espaces verts sont associés à la qualité et au cadre de vie, et sont considérés comme des espaces de respiration. Il y a une demande de préservation de la biodiversité, des espaces verts et d'arbres remarquables dans les centres-villes.

Il est souligné qu'en centre-bourg, l'extension de zones très peu végétalisées (< 10%) augmente le risque en cas de forte chaleur.

Certains contributeurs demandent une protection renforcée des espaces naturels sous la forme d'espaces boisés classés (EBC) ou s'agissant de haies bocagères, sous forme d'espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE). Des ajustements sont parfois demandés au regard des conditions réelles observées sur le terrain.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

39 contributeurs de Bourgbarré ont manifesté une forte opposition à l'OAP de « Bel air » en dénonçant à la fois la destruction d'espaces verts, la perte de biodiversité, la dégradation de la qualité de vie. Ils ont joint une pétition.

A Saint-Grégoire, des contributeurs demandent de classer plusieurs parcelles en espace boisé classé.

L'association Eau et Rivières de Bretagne regrette que l'inventaire du linéaire bocager soit imprécis, ce qui remet en cause l'information du public et demande la mise à jour des inventaires bocagers, qui pour certains sont anciens et ne reflètent pas la réalité.

Un contributeur formule la crainte que la formulation de la MNIE ne compromette la réalisation de certains projets et demande de reconsidérer la formulation de la MNIE en rappelant que le SCOT du pays de Rennes indique que dans les MNIE, les productions d'énergies renouvelables peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux

Plusieurs contributeurs s'inquiètent des conséquences d'un classement en EIPE de leurs parcelles, qui peuvent être bâties, dans la mesure où le règlement interdit à l'intérieur de ces espaces « les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces ».

La règle de compensation en cas d'abattage des arbres non protégés au PLUi fait également l'objet de commentaires de même que les dispositions relatives au coefficient de végétalisation et ses modalités d'application.

Préfet

Le préfet fait un certain nombre de demandes :

Demandes :

- La règle de compensation pour les arbres non protégés au PLUI doit préciser qu'en dernier recours, en l'absence de surface suffisante pour la plantation des arbres demandées en compensation dans les espaces de pleine terre du projet, les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet.
- La notion de seuil de longévité doit être explicitée ou supprimée afin de ne pas inscrire une règle de compensation insuffisante ou susceptible de porter à confusion au vu des intérêts écologiques que peuvent présenter des arbres arrivant à maturité ou sénescents.
- Les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes doivent être interdites au lieu d'« à éviter », la liste doit être mise à jour et complétée.
- Une vérification complémentaire de la protection des haies à enjeux, à assurer à minima en EIPE, doit être effectuée sur plusieurs communes dont celles de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard, Nouvoitou.

Recommandations :

- La protection des nouvelles haies implantées et financées par le dispositif Breizh bocage devrait être assurée par l'outil EBC.
- Les plans thématiques « coefficient de végétalisation » modifiés devraient être présentées dans le dossier du PLUI.

Syndicat mixte du pays de Rennes

Le syndicat mixte du pays de Rennes indique qu'au regard des dispositions du SCOT, il conviendrait de revoir la rédaction de ce qui est admis sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

écologiques des MNIE, le SCOT limitant ces possibilités aux MNIE les plus vastes et présentant des enjeux bien identifiés et reconnus. Il convient de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation, la notion de "projet présentant un intérêt public avéré" étant trop ouverte, elle nécessite de définir précisément et de lister les types de projet présentant un intérêt public avéré. Le syndicat mixte du pays de Rennes a émis une réserve sur ce point.

Chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture demande de vérifier le règlement graphique pour qu'aucun EBC ou EIPE ne soit repéré au sein des sièges et sites bâtis d'exploitations agricoles. Cela empêcherait toute extension ou construction de bâtiments ou installations.

Point de vue de Rennes Métropole

Milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE) : Les MNIE sont définis précisément à l'échelle du Pays de Rennes et le SCoT fixe une obligation de préserver ces réservoirs de biodiversité dans les plans locaux d'urbanisme. Jusqu'à présent, le périmètre des MNIE n'était pas délimité précisément au plan de zonage du PLUi. Toutefois, ces espaces de biodiversité étaient déjà protégés par notre PLUi car classés soit en zone naturelle de protection forte (zone NP) ou zone naturelle (zone N) avec selon les cas, une règle graphique de protection de type espace boisé classé (EBC) ou espace d'intérêt paysager et/ou écologique (EIPE). Ces dispositions définies lors de l'élaboration du PLUi en 2019 sont compatibles avec les orientations du SCoT.

Dans le cadre de l'adoption de sa stratégie eau et biodiversité le 1er février 2024, Rennes Métropole confirme l'importance de l'amélioration de la connaissance et la préservation des réservoirs de biodiversité existants. Le PLUi étant un outil règlementaire de planification, il est apparu opportun de renforcer la protection des MNIE dans cette procédure de modification n°2 du PLUi. D'une part en donnant plus de visibilité aux MNIE sur les plans de zonage par le biais d'une trame spécifique et l'ajout de leurs caractéristiques en annexes du PLUi, et d'autre part, en y limitant encore plus la constructibilité que ce que permettent les zones N et NP à l'intérieur desquels ils sont classés.

Au regard de l'observation du syndicat mixte du pays de Rennes relative aux MNIE, il apparaît effectivement opportun de définir plus précisément la notion d'intérêt public avéré dans le règlement du PLUi afin de ne rendre possible que les projets qui répondent à un intérêt public suffisant au regard de l'objectif de protection poursuivi dans les MNIE. L'écriture de la règle pourra être améliorée sur ce point.

Règle littérale concernant les EIPE (Espace d'intérêt paysager et écologique) : l'écriture de la règle mérite d'être clarifiée pour éviter toute ambiguïté d'interprétation. L'esprit de la règle consiste à rendre inconstructible ces espaces dès lors qu'un projet vise à compromettre leur intérêt paysager et/ou écologique. Toutefois, par dérogation, sont admis :

- *sans compensation, les constructions, ouvrages ou travaux qui ne compromettent par leur caractéristique*
- *avec compensation, les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent leur caractère. C'est dans ce cas, qu'il reste possible de supprimer partiellement un EIPE dans la limite de 30% de sa*

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

superficie ou de son linéaire. Cette règle existe déjà au PLUi en vigueur mais la compensation est renforcée dans le cadre de cette procédure de modification n°2.

<u>Protection par l'outil EBC (espace boisé classé) des haies plantées dans le cadre du dispositif Breizh Bocage :</u>

Dans notre PLUi, le classement en EBC est appliqué uniquement aux espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Il s'agit de boisements, des Milieux Naturels d'Intérêts Écologiques, de haies d'intérêt majeur telles que les rabines, les haies bocagères au sein de la trame verte et bleue (zonage NP et N essentiellement), d'alignements d'arbres remarquables ou d'arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et qui ont des fonctions d'intérêt hydraulique, écologique, ou dont l'impact dans le paysage est remarquable.

Les ripisylves sont ainsi classées majoritairement en EBC au regard de leur intérêt écologique sauf dans certains cas afin de favoriser les travaux de renaturation des cours d'eau dont l'intérêt environnemental est également important pour recréer des méandres et ainsi jouer un rôle de régulation de la vitesse des inondations. Pour ces cas, les haies sont protégées en EIPE.

Les haies financées par le dispositif Breizh Bocage sont donc classées soit en EBC, soit en EIPE selon leur qualité et leur rôle. Il convient de souligner que le classement en espace d'intérêt écologique et/ou paysager est une protection au même titre que l'espace boisé classé : l'élément protégé ne peut pas être détruit. L'EIPE offre néanmoins plus de souplesse que l'EBC pour les aménagements qui sont listés limitativement au règlement (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aménagement des berges, protection des crues et phoniques, travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, et leur réorganisation éventuelle).

<u>Vérification complémentaire de la protection des haies à enjeux :</u> Sur Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou, Rennes Métropole est favorable au classement des haies identifiées comme manquantes dans l'annexe de l'avis du Préfet. Pour celles situées au sud de la ZAC de la Vignes il est proposé de les protéger en EIPE du fait de leur localisation en zone A et en dehors des corridors écologiques du SCoT. Pour celle identifiée au nord du lieu-dit Les Landelles il est proposé de la protéger en EBC compte tenue de sa localisation en zone N et dans le corridor écologique du SCoT reliant la Vilaine à la Forêt de Rennes.

*Correction d'erreurs matérielles sur le recensement des arbres à **Bruz** : la commune de Bruz a recensé des EIPE dans le cadre de cette procédure afin d'accompagner le projet communal mettant en œuvre du renouvellement par une politique volontariste de préservation de la trame verte. Il est donc envisagé de retenir cette demande en rectifiant le périmètre des nouvelles protections EIPE ajoutées dans le cadre de cette procédure car d'une part, certains périmètres comportent peu d'arbres ou des espaces dont la valeur ne mérite pas sa protection et d'autre part, les évolutions des règles de compensation qui sont renforcées en cas d'abattage des arbres non protégés, permettent d'assurer les continuités écologiques et paysagères recherchées. Une analyse sur l'ensemble des EIPE ajoutés sur la commune dans cette procédure est prévue.*

<u>Règles de compensation en cas d'abattage d'arbres :</u> Le doublement des surfaces ou linéaires à compenser dans le cas de suppression partielle d'un EIPE a justement pour objectif de limiter les atteintes à ces espaces. La règle consiste avant tout à les préserver considérant que le maintien des arbres existants est préférable notamment parce qu'il faudra du temps pour que les nouvelles

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

plantations retrouvent les mêmes qualités écologiques que les arbres abattus. Cette règle s'inscrit en toute logique avec la nécessité de maintenir une part de nature en ville en contrepartie de la nécessaire intensification urbaine liée à l'objectif national de sobriété foncière.

Le règlement fixe une définition des arbres concernés par les règles de protection. Les arbustes présentent des qualités moindres en terme de biodiversité d'autant plus lorsqu'ils sont de petite taille. Assouplir l'obligation de plantation d'arbre en permettant d'y substituer des arbustes serait contreproductif par rapport l'objectif de la règle. Il n'apparaît pas nécessaire de définir la notion d'arbustes.

Dans les zones U et 1AU, il est tout à fait possible de planter un arbre répondant à la définition du règlement par tranche de 200 m² de pleine terre. Plusieurs essences sont adaptées à ce type d'espace. Ainsi, la réflexion sur les nouveaux projets doit intégrer la logique Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

La règle de compensation en cas d'abattage d'arbres est intégrée afin d'inciter à préserver les arbres sains de qualité avérée présents sur le terrain. Il s'agit de favoriser le maintien des arbres existants souvent à valeur écologique plus forte que les nouvelles plantations (arbres déjà en place donc acclimatés et supports de biodiversité). Ainsi, la réflexion sur les nouveaux projets doit intégrer la logique Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Cette règle précise que les arbres malades ou en fin de vie nécessitent une compensation moindre (1 pour 1) car leur apport en terme de biodiversité n'est plus aussi intéressant que des arbres sains. Cette disposition est déjà applicable dans les zones urbaines denses UB1 et UD1 sur la ville de Rennes et fonctionne plutôt bien, les porteurs de projet qui souhaitent la mettre en œuvre doivent la justifier ce qui les pousse à faire un diagnostic phytosanitaire des arbres existants sur le terrain préalablement à la définition du projet de construction.

<u>Recul des constructions par rapport aux arbres</u> : Il a régulièrement été constaté que lorsqu'une construction est édifiée trop près du système racinaire d'un arbre, celui-ci a peu de chances de se développer correctement, voire de survivre. C'est pour cette raison que cette règle de protection des arbres protégés a été renforcée.

Dans les zones agricoles et naturelles, l'implantation des constructions est peu contrainte par rapport aux voies et limites séparatives. Les haies protégées au titre des EBC méritent d'être protégées au regard de leur rôle de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue du territoire telle qu'identifiée par le SCOT du Pays de Rennes. Quant à celles protégées au titre des EIPE, une dérogation permet de supprimer 30% de son linéaire sous réserve de compensation. Le PLUi vise à concilier des politiques publiques qui parfois s'opposent comme ici la préservation de la biodiversité et le développement d'une activité agricole.

*<u>Espaces boisés classés</u> : Rennes Métropole est favorable au classement en EBC de la parcelle AI 80 sur la commune du **Rheu**. En effet, cet EBC permettra de traiter l'interface entre le projet de renouvellement urbain qui sera mis en œuvre sur la parcelle AI 80 et le quartier pavillonnaire bordant cette parcelle. Il vient en outre valoriser un patrimoine paysager existant. La demande de déclassement d'un EBC sous une ligne 90KV d'EDF n'est pas recevable dans le cadre de la présente procédure car elle ne rentre pas dans le champ d'application d'une modification du PLUi. La suppression ou la réduction de protections ne peut se faire que par révision du PLUi. Nous examinerons toutefois précisément la demande pour objectiver l'opportunité de ce déclassement.*

<u>Espèces invasives et allergisantes</u> :la liste des espèces exotiques envahissantes est effectivement évolutive et a déjà évolué entre le moment où nous avons préparé le dossier d'enquête publique et

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

maintenant. Cette liste de recommandations pourra d'ailleurs être complétée avec le lien vers le site internet. Concernant les espèces allergisantes, la recommandation existe déjà dans l'OAP métropolitaine Santé, Climat, Énergie dans l'orientation n°11 "Recommandations à l'échelle de l'îlot" avec une définition dans les annexes de cette OAP et le lien vers le site de l'agence régionale de la santé sur ce thème.

OAP de Bel Air à Bourgbarré : au regard de la volonté de la commune de mener une concertation avec les riverains pour définir les suites à donner, Rennes Métropole adaptera au besoin les dispositions du PLUi, comme demandé dans l'avis de la commune. Ce site avait été identifié au préalable pour répondre aux objectifs de production de logements du PLH, et reste confirmé au regard des éléments développés précédemment en réponse aux observations du public, notamment au vu des besoins en logements à court terme.

Appréciation de la commission d'enquête (6.1 - Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations)

Les modifications du PLUi envisagées complètent les protections paysagères et renforcent les compensations, elles prévoient :

- Pour les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologiques (MNIE) : délimiter sur le règlement graphique le périmètre des MNIE et préciser au règlement littéral les règles s'y appliquant,
- Pour les Espaces d'Intérêt Ecologique et Paysager (EIPE) : la mise en place de protections complémentaires sur des haies plantées dans le cadre de Breizh Bocage,
- Pour les arbres non protégés : l'obligation de compensation en cas d'abattage,
- Pour les espèces végétales invasives : les éviter, et intégrer la liste
- De compléter la liste des sites naturels de compensation,
- D'ajuster certaines dispositions relatives au coefficient de végétalisation.

A propos des MNIE, il est indiqué dans le SCoT du Pays de Rennes : « Ces espaces doivent être protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique. Néanmoins, dans les MNIE les plus vastes (grands massifs forestiers, étangs de la Prévalaye, etc.) ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus (patrimoniaux, touristiques, de loisirs et d'accueil du public, de développement des énergies renouvelables) des équipements en rapport avec ces enjeux ou la vocation économique (exploitation de la forêt) peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux ».

Pour être compatible avec le SCoT du Pays de Rennes, et pour répondre à la réserve du Syndicat du Pays de Rennes, à l'observation de l'association Eaux et Rivières, et celle du public, la commission **demande :**
-de revoir la rédaction du règlement littéral relatif aux MNIE, notamment les règles d'exception sous réserve de compensation, la notion de projet présentant un intérêt public avéré étant trop ouverte. Il convient de définir et lister précisément les types de projet présentant « un intérêt public avéré » ;
-de préciser que ces possibilités sont réservées aux MNIE les plus vastes (grands massifs forestiers, étangs de la Prévalaye, etc.) ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus en localisant ces MNIE.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Renforcement des protections paysagères

L'association Eaux et Rivières demande que les zones arborées inventoriées en EIPE soient basculées en EBC. L'association considère que seul le classement EBC permet de protéger le bocage.

La commission **note** que le classement en EIPE est une protection au même titre que l'EBC. Le règlement littéral prévoit que toute destruction d'un EIPE doit faire l'objet d'une déclaration préalable et prévoit un mécanisme de compensation. L'EIPE offre également plus de souplesse que l'EBC pour réaliser des aménagements.

La commission d'enquête désire maintenir les dispositions prévues, c'est-à-dire de classer les haies en secteur agricole ou naturel en EIPE et de réserver les classements EBC aux « haies stratégiques » et **demande** de vérifier que l'inventaire des haies à protéger est bien à jour, à minima sur les communes de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou comme l'écrit Rennes Métropole.

Les stades de vieillissement, de sénescence et de mort des arbres ont un rôle primordial : renouvellement du bois mort, meilleure fonctionnalité des écosystèmes, retour des minéraux au sol, stockage de carbone dans le sol. Les vieux arbres sont de véritables écosystèmes et un maillon indispensable de l'équilibre écologique d'une plantation. Ils abritent une flore et une faune variées (cortèges d'insectes, de champignons, d'oiseaux…) dont certaines espèces sont de grande valeur écologique.

La commission d'enquête **demande** :

- de planter 2 arbres pour un arbre abattu, quel que soit l'état phytosanitaire et l'âge de l'arbre,
- que pour les arbres non protégés au PLUI que c'est en dernier recours en l'absence de surface suffisante de pleine terre, que les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet,
- que les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes doivent être interdites (au lieu d' « à éviter »), et que la liste soit mise à jour et complétée (cf. conservatoire botanique national de Brest).

La commission d'enquête indique que les arbres permettent une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage. Cependant, elle **recommande** de vérifier que le développement des arbres en EBC au sein des sièges d'exploitation ne vienne pas contrarier le développement des bâtiments agricoles. Toutefois les haies stratégiques (EBC) sont à maintenir.

La commission est défavorable à la mise en place d'une dérogation à la compensation de 2 arbres pour un abattu pour les arbres plantés sur un réseau (eau, assainissement,…).

Le coefficient de végétalisation suscite des interrogations et son application apparaît trop complexe. Ainsi, la commission d'enquête **recommande** d'expliciter le mode calcul du coefficient de végétalisation et de vérifier que les règles sont homogènes entre les différentes communes.

De manière générale, le public a montré son intérêt pour le renforcement des protections paysagères en majorité dans les zones urbaines. Différentes contributions sollicitent de protéger des arbres ou des haies supplémentaires (tableau ci-dessous).

Plusieurs contributeurs manifestent leur opposition à la protection EIPE sur leurs parcelles en milieu urbain. La commission **considère** que le classement en EIPE est l'outil adapté pour protéger

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

les haies et les boisements en zone urbaine ou dans les zones d'urbanisation future. Pour cette raison, la commission n'est pas favorable aux déclassements sollicités.

Plusieurs contributeurs de Saint-Grégoire demandent de classer le fond Est des parcelles AP 158 et AP 170 rue Alphonse Milon en espace boisé classé. Le site est situé en plein bourg et doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans le cadre de l'OAP centre-ville. Sur ce site, il est prévu un emplacement réservé en rive Est de la rue Milon, mais rien concernant les protections paysagères, bien que les fonds de parcelles soient boisées.
La commission **recommande** de mettre en place une protection paysagère sur les parcelles concernées (Plan zonage 158, OAP communale p14, rapport de présentation p21).

La commission **recommande** d'étudier les mesures d'accompagnement à la densification dans le centre-ville de Vézin-le-Coquet, où plusieurs contributeurs considèrent que la végétalisation est insuffisante.

Par rapport à l'avis d'EDF sur la commune du Rheu, Il n'est pas possible de déclasser des espaces boisés classés dans le cadre d'une modification de PLUI.

Bourgbarré
Plusieurs contributeurs ont fait part de leur opposition à l'OAP de Bel Air à Bourgbarré. Le site de l'OAP prend place sur une prairie s'apparentant à un délaissé classé en zone UE2A, coincé entre la route de Bel Air au Nord et un lotissement au Sud. On trouve sur le site plusieurs bosquets d'arbres composés de quelques arbres de haute tige. Le site est peu visible depuis la route grâce à un talus végétalisé. Le projet classé en UE2A est prévu en zone 1AUO1. La hauteur des constructions est limitée à R+2+A/C/P avec un coefficient de végétalisation qui passe à 40%. Le talus le long de la route est protégé au titre des EIPE et le règlement impose un arbre planté par tranche complète de 200m² de surface de pleine terre.
La commission note la volonté de la commune de mener une concertation avec les riverains pour définir les suites à donner à ce projet. Rennes Métropole adaptera au besoin les dispositions du PLUI. La concertation permettra l'expression des riverains, l'information sur la nature du projet et de ses incidences sur les paysages et le cadre de vie.
La commission estime que le maintien de ce projet permettra de poursuivre une production de logements répondant aux objectifs du PLH (objectifs du PLH pour Bourgbarré : production de 79 logements par an).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-Demande que les zones arborées inventoriées en EIPE, soient basculées en Espace Boisé Classé. Seul le classement en EBC permet une protection satisfaisante du bocage. Ne pas assouplir cette protection, alors que BREIZH BOCAGE œuvre en parallèle, pour replanter et restaurer des haies. -Demande qu'un véritable inventaire bocager soit mis en œuvre et que l'ensemble du linéaire de haies soit protégé au titre des EBC. -Le chapitre traitant des MNIE est trop permissif et imprécis, en particulier sur les interventions et aménagements, dérogeant même à la définition des MNIE dans le SCoT, qui ne l'autorise que dans les MNIE les plus vastes et sous conditions. Demande que ce chapitre soit revu en : - Précisant la définition d'un projet d'intérêt avéré - Imposant une concertation ou consultation publique	Il est envisagé de ne retenir que partiellement ces demandes. Bien que nous partagions la préoccupation pour la préservation de l'environnement et des paysages, nous ne sommes pas en mesure de donner une suite favorable à la demande de protection systématique des haies en EBC pour les raisons suivantes : Le classement en EBC est une mesure de protection stricte réservée dans notre PLUi aux espaces boisés de grande qualité dans le but de préserver les réservoirs de biodiversité, Les haies qui ne sont pas classées en EBC bénéficient, pour la grande majorité, déjà d'une protection réglementaire dans le cadre du PLUi, en tant qu'Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE). Cette disposition permet de préserver les éléments paysagers remarquables ou caractéristiques du territoire. Ainsi, même sans classement en EBC, les haies sont protégées contre les destructions ou les	Avis réservé sur le classement des haies Breizh bocage en EBC qui pourrait avoir un effet contreproductif et décourager les agriculteurs de s'engager dans la démarche. Avis réservé sur le basculement des zones arborées inventoriées en EIPE en EBC, en raison des contraintes qui s'appliquent et qui peuvent venir contrarier des projets d'intérêt général (CTMA par exemple). Le classement EIPE offre plus de souplesse. Le PLUi de RM a décidé de réserver le classement EBC aux haies stratégiques (cf. rapport de présentation tome 5, p 60). La CE demande de compléter la rédaction sur les MNIE qui est imprécise et qui n'est pas conforme au SCoT.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					modifications qui porteraient atteinte à leur intégrité ou à leur rôle dans le paysage. À noter qu'un classement systématique des haies en EBC pourrait avoir des conséquences négatives sur les activités agricoles ainsi que sur la gestion des cours d'eau en empêchant par exemple les travaux de re-méandrages des cours d'eau. Les différents acteurs du territoire qui participent à la gestion du paysage (agriculteur, animateur des milieux aquatiques…), pourraient alors se retrouver confrontés à des contraintes réglementaires excessives, limitant leur capacité à agir. Toutes les haies issues du programme Breizh Bocage seront protégés au PLUi soit par l'outil EBC soit pour l'outil EIPE. Les inventaires bocagers sont complétés au fur et à mesure de l'état de connaissance apporté soir par les communes, les associations ou les partenaires. Concernant les MNIE, la définition de l'intérêt public avéré pourra être précisée mais le règlement du PLUi ne peut pas conditionner une autorisation	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					d'urbanisme à une procédure de concertation ou consultation du public qui n'est pas prévue par le code de l'urbanisme.	
718	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Rappelle que la réglementation sur les clôtures, qui prévoit pourtant des dispositions permettant le passage de la petite faune, n'est pas respectée. Demande de rappeler dans le texte qu'il n'est pas possible de réaliser des soubassements pleins.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car le respect des règles du PLUi relève de la police de chaque Maire dans sa commune. Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car le règlement précise déjà que les plaques de soubassement sont interdites.	Le règlement rappelle qu'un passage d'une hauteur minimale de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, et que les plaques de soubassement sont interdites
632	Web	David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	S'interroge sur plusieurs évolutions apportées au règlement : - Comment appliquer la compensation à la suppression d'un EIPE sur un terrain et un environnement déjà largement paysagés ? Il peut être opportun d'offrir la possibilité de compenser une suppression d'EIPE surfacique (sans arbre) en plantant des arbres ou des haies.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car l'objectif consiste à ne pas porter atteinte aux espaces protégés par un EIPE. Par conséquent, la règle n'a pas pour objectif de faciliter la compensation	La commission renvoie au règlement : la compensation doit doubler la surface impactée et 2 arbres de qualité équivalente doivent être plantés pour 1 abattu.
533	Web	LEMOINE Aurélie	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- Compensation pour les arbres abattus (p117) : demande si un **bonus** sera accordé pour les arbres plantés dans le cadre de cette compensation et s'il serait possible de les compter en bonus dans les parcelles petites ou contraintes.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car les arbres plantés en compensation de l'abattage d'arbres ne sont pas comptabilisables en tant que bonus. Seuls ceux conservés ou plantés hors compensation peuvent donner lieu à bonus.	Le règlement précise que les arbres plantés dans le cadre de la compensation ne sont pas éligibles au bonus (chapitre 6 du règlement p120)
510	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Dans tous les cas, en échange de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols exiger la plantation d'un certain nombre d'arbres de hautes tiges par unité de surface ou volume de la piscine demandée.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car la part minimale de végétalisation d'un terrain est fixée à la fois par le coefficient de végétalisation	Non prévu par le règlement. Les compensations ne concernent que les atteintes aux MNIE, aux EIPE et aux zones humides.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					minimal à respecter et par l'obligation de planter des arbres en fonction de la surface de pleine terre du terrain. Les piscines sont des constructions dont le volume sera désormais limité ce qui limitera d'autant l'imperméabilisation des sols. Il n'est pas prévu d'ajouter une règle de compensation par la plantation d'arbres.	
386	Web	DUCRUIX Cédric	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Suggère qu'un caractère dérogatoire à la compensation de 2 arbres pour 1 abattu soit rédigé pour des arbres plantés sur un réseau (ou à moins de 1.50m) conformément à la norme NFP 98-332 (norme qui édicte des distances de plantations entre arbres et réseaux), ce qui permettrait à la Collectivité d'intervenir lors de casse de réseaux d'eau potable avec une impossibilité de ne pas toucher aux arbres existants.	Il est envisagé de donner une suite favorable à cette demande dans le but de favoriser la plantation d'arbres à une profondeur inférieure à 1,50 m au-dessus des réseaux. En effet, si cette dérogation n'est pas prévue, le risque est de ne voir aucune plantation réalisée au-dessus des réseaux enterrés à moins d'1m50.	Avis défavorable à la demande, la norme interdit l'implantation d'un réseau à moins de 2m de distance des arbres.
48	Web	Christin Philippe	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Proposition de maintien de la règle antérieure du **stationnement** automobile minimum par logement, du stationnement vélo et du coefficient de végétalisation.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car le code de l'urbanisme encadre uniquement les divisons de terrains destinés à être bâti via la procédure de lotissement. Par contre, les divisions de propriétés déjà bâties sont libres et non soumises à autorisation d'urbanisme. Dès lors, elles n'ont pas vocation à être encadrées par le PLUi. La manière dont est opérée la division d'une propriété	Pour ce qui est des protections paysagères, se référer aux possibilités offertes par le coefficient de végétalisation, en cas de division foncière.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					bâtie n'est pour autant pas sans conséquence sur le devenir du bien. En effet, si la division opérée est réalisée sans prise en compte des règles du PLUi, cela peut conduire à geler toute possibilité d'évolution de la construction (extension, changement de destination, ...).	
684	Web	Agence SITADIN (Lucas Pauline)	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	1/ s'interroge sur des prescriptions du règlement littéral : - le système de **bonus** paraît complexe. Concernant le bonus de 1%, indique que la plantation n'est possible que lorsque l'espace est suffisamment large : les espaces de moins de 4m de large ne me semblent pas pertinents à comptabiliser car ils ne peuvent pas accueillir de plantation d'arbres de 5m de haut et plus. Suggère donc de retenir un pourcentage maximal de 50% du jardin, de préciser également des dimensions et non pas uniquement des surfaces et de baisser ce coefficient de végétalisation pour s'assurer la plantation de quelques beaux arbres et privilégier le qualitatif (avec une surface foliaire intéressante et permettant de réduire l'îlot de chaleur urbain) au quantitatif. Demande s'il faudra indiquer précisément l'essence plantée lors du dépôt de permis de construire et si les services instructeurs seront en mesure de vérifier la hauteur de l'arbre à maturité en fonction de l'essence plantée. Demande si la liste des végétaux annexée au document n'est bien qu'indicative car de nombreuses autres variétés y ont leur place. - a propos de la remarque (p118) "les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, … et sont entourées de haies ou plantes arbustives " , s'interroge sur les définitions de la haie et d'une plante arbustive, sur la prise en compte des	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	Le règlement littéral précise qu'en cas de plantations d'arbres et d'arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres. La liste des végétaux en annexe du règlement précise qu'il s'agit d'une liste d'espèces végétales recommandées. En ce qui concerne la végétalisation des aires de stationnement en zone U et 1AU, la M2 n'apporte aucune modification.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				haies privatives autour des aires de stationnement et indique que cela n'est peut-être pas toujours nécessaire dans un environnement.		
25	Web	MAUDET Samuel	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande l'intégration de la biodiversité dans les documents d'urbanisme : prévoir dans le règlement des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments et classer les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques (art L151-23 du code de l'urbanisme). Dans le cadre d'une déclaration préalable, le demandeur devrait indiquer si le projet est soumis à une dérogation espèce protégée.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte ces demandes. Dans le cas des espèces protégées, le code de l'environnement prévoit des déclarations et demandes d'autorisation en cas d'atteinte aux espèces protégées indépendamment du PLUi. Côté CERFA, l'évolution de son contenu dépend du législateur et non du PLUi. En outre, il ne peut être exigé lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme des pièces non listées par le code de l'urbanisme. Des sites et secteurs sont déjà protégés pour des motifs écologiques tels que les EIPE, zones humides, sites naturels de compensation.	La M2 a pour objectif de favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères : renforcement de la règle concernant les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE), la protection du bocage renforcée via les protections EBC et EIPE, la protection des zones humides. La question des espèces protégées doit être examinée dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets.
247	Web	MARC	Acigné	Demande d'homogénéiser les coefficients de végétalisation entre les communes car en fonction des coefficients les constructions ou les extensions sont autorisées ou non (variation de 30% à 50% pour 400m²).	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les valeurs variables du coefficient de végétalisation associées à chaque surface de terrain permettent d'une part de s'adapter à la morphologie du tissu urbain (tous les secteurs pavillonnaires ne sont pas homogènes dans leur organisation) et d'autre part de	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Le rapport de présentation tome 5 (p 37) précise que le pourcentage à atteindre du coefficient de végétalisation ne suit pas toujours les limites de zonage des zones urbaines, des coefficients différents

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					décliner des stratégies différentes de préservation/densification. Ainsi, dans des secteurs où il est souhaité inciter à la densification et donner des bonus de constructibilité aux petits terrains, les valeurs du coefficient de végétalisation ne sont volontairement pas linéaires. Chaque commune a pu choisir sa stratégie ce qui explique l'hétérogénéité des approches d'une commune à l'autre voir au sein d'une même commune	peuvent être nécessaires en fonction de l'état existant ou de l'objectif de végétalisation plus ou moins élevé recherché.
213	Web	Anonyme	Acigné	Se félicite qu'on ne trouve aucun projet (activités industrielles ou ICPE) de production d'énergies renouvelables dans une zone « espace agro naturel » à proximité immédiate « d'espace boisé classé, d'espace naturel et écologique et d'une trame verte remarquable » .(cf plan d'OAP communale p7) Cette zone est désormais "sanctuarisée", et doit conserver sa spécificité de proximité naturelle de la Forêt de Rennes, véritable lieu de promenade des nombreux habitants de Rennes Métropole qui fréquentent régulièrement ces lieux.	Remarque n'appelant pas de réponse car, par rapport au PLUi en vigueur, la modification n°2 n'adapte aucune disposition concernant les énergies renouvelables sur la commune d'Acigné	La commission prend note.
639	Web	Anonyme	Betton	Se demande pourquoi la totalité de la parcelle AN191 n'a pas été classée EIPE et souhaite le classement en EBC d'un certain nombre d'arbres situés sur cette parcelle ou, a minima, le classement EIPE.	Il est envisagé de ne pas ne tenir compte de cette demande, dès lors que la préservation des arbres présents sur la parcelle AN191 a déjà été intégrée de manière satisfaisante dans les documents graphiques du PLUI. Toutefois, il peut être opportun de ne pas inclure l'intégralité de la parcelle dans le périmètre de	La commission constate, en consultant les plans (plan 41) que cette parcelle fait l'objet de protections paysagères importantes, soit en EIPE soit en EBC qui assurent la préservation de la trame végétale en place. Même avis que Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					protection, notamment afin de garantir l'aménagement d'emprises nécessaires à la circulation et au stationnement, ainsi que d'éventuelles extensions futures qui pourraient être sollicitées. Il convient de souligner que les dispositifs de protection existants, notamment l'instauration d'un Espace Boisé Classé (EBC) et d'un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), assurent déjà la préservation de la trame végétale en place et limitent de manière significative les possibilités de division foncière à des fins de construction. Par ailleurs, il est rappelé que la contribution n°109 prévoit l'extension de l'EIPE jusqu'à la limite sud de la parcelle, renforçant ainsi la préservation de ses qualités paysagères et écologiques.	Voir également contribution 109 dans le même secteur.
492	Web	Epoux Defaÿsse	Betton	Observations de l'avocate de M. et Mme Defaÿsse, propriétaires d'une maison d'habitation au 30 rue du Parc à Betton, (cadastrée AI n° 157), située dans le lotissement du « Placis Carrel » et bénéficiant d'un environnement privilégié. Les observations sont relatives aux parcelles des 35 et 37 rue du Parc à Betton (cadastrées AI n° 133 et 134), en raison de	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande, dans la mesure où le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en	La contestation concerne la création d'un secteur UD2a (secteur d'extension du centre-ville) comprenant les parcelles des 35 et 37 rue du parc à Betton. Ce projet ne

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				l'inadaptation du projet de densification urbaine pour une opération de logement collectif, de l'accroissement de trafic routier, de la réduction des espaces verts et de l'atteinte à la qualité et au cadre de vie.	cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant. Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif. En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le	remet pas en cause les plantations ou les espaces verts existants le long de la rue du parc, ni les EIPE figurant au plan de zonage D-2-1-1.40.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					secteur du lotissement Placis Carrel. Le cahier des charges du lotissement ne s'impose pas aux autorisations d'urbanisme.	
33	Mairie de Chevaigné	M. Hamon	Betton	Demande la protection d'un beau chêne, Rue du Mont St Michel à Betton (AN 196).	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car cette parcelle concernée comporte un arbre isolé dont la protection requiert une évaluation approfondie. Une visite de terrain et une analyse dendrologique seront nécessaires afin de déterminer le niveau de classement approprié, qu'il s'agisse d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou d'un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Cette demande pourra être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme, afin d'assurer une prise en compte adaptée des enjeux environnementaux et paysagers du site.	Avis favorable pour l'examen de ce cas en vue d'une éventuelle protection paysagère. Parcelle bâtie dans un lotissement.
109	Web	Anonyme	Betton	Certaines protections paysagères identifiées dans le plan de zonage du PLUi apparaissent inadaptées ou obsolètes au regard des conditions réelles observées sur le terrain, notamment aux abords des secteurs situés au 47 rue du Mont-Saint-Michel, de l'allée de Varsovie et de la rue de	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car certaines protections paysagères identifiées dans le plan de zonage du PLUi apparaissent inadaptées ou obsolètes	La commission demande à Rennes Métropole d'examiner les ajustements demandés concernant les protections paysagères,

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				Londres. Il serait opportun de les réajuster tout en respectant les objectifs de préservation paysagère (plans joints)	(problème de localisation) au regard des conditions réelles observées sur le terrain, notamment aux abords des secteurs situés au 47 rue du Mont-Saint-Michel, de l'allée de Varsovie et de la rue de Londres. Il serait opportun de les réajuster afin d'assurer leur cohérence avec les enjeux actuels et leur localisation effective, tout en respectant les objectifs de préservation paysagère définis dans le document d'urbanisme	selon les plans de situation fournis par le contributeur.
745	Web	Anonyme	Bourgbarré	Demande de végétalisation des parcelles ZK 71 et ZK 347 à Bourgbarré, en vue de la préservation de la biodiversité, de la régulation des températures, de la filtration de l'air et de la gestion des eaux pluviales.	La demande concernant la protection de patrimoine végétal au sein des parcelles AB71 et AB347 (et non ZK) est en cours d'examen car elle nécessite une analyse terrain complémentaire.	Demande à Rennes Métropole d'étudier l'opportunité de mettre en place des protections paysagères sur les parcelles concernées (plan D-2-1-1-112)
732	Web	Huet Michel	Bruz	Opposé à la classification de la totalité de la parcelle cadastrée section AS n° 953 en espace d'intérêt paysager ou écologique, souhaite juste, afin de conserver un corridor écologique de quartier, que les haies situées au nord et fond de la parcelle à l'est soient protégées.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande considérant la densité boisée en fond de terrain.	Parcelle AS 953 fait partie d'un vaste ensemble de parcelles classées EIPE en zone urbaine. Avis défavorable (plan 158) à la demande.
682	Web	Groupe Lamotte	Bruz	Demande une modification du plan de zonage n°158 imposant de conserver une large frange d'espaces verts sur la parcelle CM 4, compromettent toute possibilité de densification alors que les espaces verts situés sur la partie nord de la parcelle n'ont pas un caractère patrimonial et pourraient être intégrés dans un projet immobilier	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande en ajustant le périmètre de cette nouvelle protection EIPE ajoutée dans le cadre de cette procédure sur ce terrain car les évolutions	Parcelle CM 4 classée UE2b incluse dans un espace plus vaste classé EIPE. Avis favorable à l'ajustement du périmètre EIPE au Nord de la parcelle avec application

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				permettant de densifier la parcelle sous-utilisée tout en préservant les espaces verts situés à l'Ouest.	des règles de compensation qui sont renforcées en cas d'abattage des arbres non protégés, permettent d'assurer les continuités écologiques et paysagères recherchées.	des règles de compensation en cas d'abattage d'arbres non protégés.
656	Web	Anonyme	Bruz	Le projet de construction d'un immeuble au 1 Rue de la Rabine qui est modifié au PLUI est contestable : 1. L'impact visuel liée à la hauteur envisagée du bâtiment manifestement disproportionnée dans le quartier (H=R+3+A/C/P). Le dernier immeuble construit au 2 rue de la Rabine a 2 étages. L'impact visuel sera considérable sur le paysage environnant qui était l'un des seuls espaces arborés protégés de la ville et très peu artificialisé. 2. L'impact environnemental : pourquoi mettre en avant la volonté de « préserver l'aspect paysager du site » alors que ce projet ne manquera pas d'abattre de nombreux arbres remarquables et d'artificialiser de nouvelles terres. Bruz est déjà la commune qui a connu une des plus grandes croissances démographiques ces 20 dernières années. 3. Les incohérences du projet au regard des études urbaines faites en 2022-2023 afin de « guider l'action des différents acteurs de l'aménagement du territoire pour les années à venir (2024 à 2035) ». Cette modification envisagée s'inscrit en contradiction avec cette étude qui avait identifié le secteur comme « continuité écologique à développer ». Demande de retirer le projet de modification ou au moins revoir sa hauteur à R+2 au maximum.	-Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, un équilibre est trouvé par le classement EIPE d'une partie du terrain. Le projet de construction répond aux objectifs PLH et s'inscrit dans une démarche de densité et sobriété foncière.	Le projet consiste à optimiser le foncier rue de la Rabine et faire évoluer le zonage d'un zonage UE3 sur la totalité de la parcelle à zonage UE3 en front de voie, comme actuellement, et un zonage UO1 en fond de de parcelle. En fond de parcelle, les hauteurs autorisées passent à H=R+3+A/C/P et le coefficient de végétalisation est augmenté pour passer à 40% dans la zone UO1. Les arbres et espaces paysagers sont classés EIPE sur le périmètre du projet. Site bordé au Nord par un EIPE, à l'Est et au Sud par des parcelles classées A. La commission est favorable au maintien du projet qui permet de valoriser le foncier tout en préservant l'aspect paysager du site.
310	Email	P. Léonard L. Bécel et O. Bécel	Bruz	Parcelles CN 40 et CN 41. Les documents graphiques du PLUi font apparaître un arbre et des alignements d'arbres qui ne	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car une étude de recensement des éléments	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				correspondent pas à la réalité du terrain. Demande à les repositionner.	paysagers a été réalisée spécifiquement sur ce secteur. Des percées restent possibles sous réserve de compensation. Il n'est donc pas souhaité adapter le recensement des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE).	
259	Web	BECEL LEONARD Patricia	Bruz	Il a été ajouté : - Un arbre isolé de qualité sur la parcelle CN 40 - Un alignement d'arbres en pourtour, encadrant presque la totalité de la zone 1 de la parcelle CN41 dont la partie Nord fait partie de la zone de Kerlann. il conviendrait de faire apparaître les trous dans l'alignement (voir observation) -de positionner la haie en limite de propriété (cf. observation).	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, une étude de recensement des éléments paysagers a été réalisée spécifiquement sur ce secteur. Des percées restent possibles sous réserve de compensation. Il n'est donc pas souhaité adapter le recensement des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE).	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole.
244	Web	ROBERT Valérie	Bruz	Opposition au classement d'une parcelle, située 12 chemin du rosier à Bruz, en Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE)	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car : Un Certificat d'Urbanisme (CU) délivre les dispositions d'urbanisme en vigueur. C'est pourquoi le recensement des arbres effectué dans le cadre de la modification du PLUi et proposé à l'enquête publique n'apparaît pas dans le CU. Considérant la délivrance du CU valable 18 mois jusqu'au 22/05/2026, il est souhaité maintenir l'EIPE surfacique	Parcelle de 6000 m2 en zone UE2b, classée EIPE. Cet EIPE permet d'assurer une liaison entre 2 EBC, l'un au NW, l'autre au SE. Avis défavorable au déclassement de l'EIPE (plan 151).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					proposé car il est justifié par son existence effective.	
24	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Godde Dominique	Bruz	1.Propriétaire d'une propriété bâtie en zone UD2b. Les parcelles sont également classées en EIPE. Demande que ce classement EIPE ne la prive pas de droit à construire dès lors que la demande ne viendrait pas dénaturer l'aspect du site ou du bâti existant. 2.Emplacement réservé 98 destiné à un "cheminement en mode actif": la mise en œuvre de ce projet conduirait à la destruction d'un alignement d'arbres. Il serait préférable d'aménager la piste cyclable de l'autre côté de la RD44, pour le même objectif.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le secteur Haye de Pan est inscrit dans le périmètre de réflexion de l'étude renouvellement urbain. Le projet est donc maintenu. L'EIPE a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (espace de respiration paysagé). Il est donc souhaité le maintenir. L'emplacement réservé a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (sécurisation de la desserte pour les modes actifs - piétons). Il est donc souhaité le maintenir.	La commission prend note de l'observation en rappelant que selon le règlement, à l'intérieur des EIPE, sont interdits les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces. Concernant l'emplacement réservé, voir observation 24 dans la rubrique emplacement réservé.
626	Web	Blot Edgard	Cesson-Sevigne	Réflexion sur la partie 1.4 "Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville" qui est pertinente. Pourtant l'entrée et la sortie de ville de Cesson-Sévigné vers Paris ne satisfont pas depuis plusieurs années à cette orientation du fait des trois merlons réalisés avec des déblais de terrassement des chantiers de la ville en bordure Sud de la rocade à hauteur du village de Forge. Début 2017, un aménagement paysager y était prévu et avait été présenté aux habitants riverains de ce village ; aujourd'hui, ce n'est pas réalisé.	Observation qui n'appelle pas d'évolution. La réalisation et l'entretien de plantations aux abords de la rocade ne relève pas du PLUi mais des propriétaires gestionnaires des terrains. Au niveau de l'échangeur de la Valette / Forge, il s'agit de l'État avec la DIRO comme gestionnaire.	La commission prend note de l'observation du contributeur et de la réponse de Rennes Métropole.
686	Web	Laure	Cesson-Sevigne	Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme	Concernant la mise à jour des zones humides, Rennes	La commission recommande de vérifier le contour des

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle. Indique un boisement de plus de 3200 arbres plantés en 2015 sur la parcelle YK0100 non recensé. Indique que rien ne pousse sur les 3 merlons constitués à la sortie 2 de la Rocade car l'entreprise qui a déposé son remblai a laissé la bonne terre sous les gravats et que les plantations ont été faites en été, souhaite que cette entreprise tienne ses engagements.	Métropole va engager la réalisation d'un inventaire sur son territoire et pour lequel les habitants seront invités à participer dans les prochains mois. Les résultats pourront être intégrés dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi. La parcelle YK 0019 appartient à SNCF Réseau. Concernant la demande de protection du boisement (plantations paysagères de la LGV), Rennes Métropole envisage de ne pas la retenir car un permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol a été autorisé par l'État en janvier 2024 sur ce même terrain, en lieu et place des jeunes plantations, Ce permis faisant par ailleurs l'objet d'un recours contentieux il semble opportun de ne prendre aucune décision sur ce sujet dans l'attente du jugement. Concernant la réalisation et l'entretien de plantations aux abords de la rocade, cela ne relève pas du PLUi mais des propriétaires gestionnaires des	zones humides (plan 131-lieu-dit La Planche Almot). La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole concernant la parcelle YK 19 (projet de centrale photovoltaïque autorisé mais faisant l'objet d'un recours).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					terrains. Au niveau de l'échangeur de la Valette / Forge, il s'agit de l'État avec la DIRO comme gestionnaire.	
85	Rennes Métropole	M. NIAY Gérard	Chantepie	Parcelle C610 au lieu-dit Le tertre - souhaite le retrait de l'EIPE sur cette parcelle qui ne correspond pas aux critères de classement, seulement quelques arbres, pas de valeur écologique.	Demande non retenue car non recevable. En effet, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi. Le classement en EIPE s'appuie sur le caractère écologique d'un espace ou bien paysager ou les deux. La présence de chênes centenaires comme indiqué par le pétitionnaire semble confirmer l'utilité de la protection.	EIPE en zonage N et Nh au sud-ouest du secteur urbanisé du hameau du Tertre à Chantepie (STECAL). Il s'agit d'un EIPE existant, non créé par la M2. EIPE à maintenir.
143	Web	Bellon Frédéric	Chartres-de-Bretagne	Demande la réduction de l'Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) et demande de la requalifier en UE2b pour permettre la constructibilité de la parcelle N°AR-0029 à Chartres de Bretagne.	Cette demande peut être analysée en deux temps. D'abord concernant la réduction de l'Espace d'Intérêt Paysager et Écologique, cette demande est non retenue car non recevable. En effet, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi. Ensuite, concernant le changement de zonage en UE2b, il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les conditions claires et de circulations sur l'avenue de la Chaussairie ne permette pas une densification du secteur et il est souhaité de préserver un poumon vert sur ces	La parcelle AR29 fait partie d'un EIPE plus vaste qui regroupe plusieurs parcelles dans un secteur urbanisé (UC2-UE3-UE2A) Avis défavorable à la demande.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					parcelles afin de favoriser et maintenir le caractère végétal de cet espace	
704	Web	LE BEUZE Marie	Chevaigné	- déplore l'urbanisation à outrance de la commune depuis une dizaine d'années. La hauteur des immeubles R+3 rue de la Mairie est inadaptée à un bourg rural et la couleur de l'enduit de l'immeuble en construction choque. Préserver les lagunes actuelles de toute intervention humaine. - déplore également la disparition progressive de tous les espaces verts. A l'heure où l'on parle de végétaliser les centres villes pour se prémunir du réchauffement climatique, à Chevaigné, on concentre les immeubles en centre bourg, on remplace les espaces verts par des places en béton lavé (place de l'Accolade). Les arbres plus que trentenaire ne sont pas préservés. Propositions : Planter par des professionnels des arbres de 2m au minimum, des fruitiers, des érables champêtres, des noisetiers, des acacias, pour attirer la faune, oiseaux et abeilles.	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande, dans la mesure où le projet de renouvellement urbain porté par la commune dans le cadre de la ZAC des 3 Lieux en cours est en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif avec la prise en compte des espaces végétalisés. De plus, les objectifs de plantations de nouveaux espaces verts feront l'objet de réflexions à venir sur le volet renaturation et	Prend acte de l'observation de Mr LE BEUZE et de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Signale qu'il existe sur la commune un plan thématique « végétalisation » .

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					les perspectives stratégiques métropolitaines dans ce domaine.	
64	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme DESMOTS	Corps-Nuds	Demande de préservation de la biodiversité, des espaces verts et d'arbres remarquables dans le centre-ville.	Il est envisagé de ne pas retenir la demande de protection des arbres dans le cadre du PLUi, faute d'un inventaire terrain. Par ailleurs, leur préservation devra être étudiée dans le cadre du futur projet relatif au secteur n°3 de l'OAP de quartier "Secteurs de densification en centre-bourg", qui se situe en cœur de bourg au sud de l'église et de la rue de Chanteloup.	Font référence à l'OAP secteur 3 du centre-ville où est prévue une densification. La commission d'enquête recommande d'étudier cette demande dans le cadre du projet relatif à l'OAP afin de préserver les arbres existants et de favoriser la présence de végétation (ombrage et une végétalisation adaptée pour le confort d'été).
641	Web	Marie-Laure	Corps-Nuds	Demande de protection de l'environnement, espaces naturels et biodiversité, notamment sur la zone du Champs Noyer.	Plusieurs dispositions inscrites au PLUi prévoient la préservation de l'environnement paysager et écologique du secteur de Champ Noyer : au règlement graphique une zone Ne protège le cours d'eau du Chéron autour duquel sont identifiés une zone humide protégée et des haies protégées au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Par ailleurs, l'OAP de quartier du Champ Noyer précise bien que le projet devra préserver et mettre en valeur les aménités paysagères et écologiques du site, notamment le ruisseau du Chéron. Les questions relatives à l'inventaire des zones humides	Lez contributeur interpelle sur l'OAP du Champ Noyer répertorié comme faisant partie d'un grand ensemble naturel et demandent de protéger la biodiversité en bord de cours d'eau de la Sauvagère, affluent de l'Ise. La commission recommande que dans la création de l'OAP, les continuités écologiques soient préservées (protection de la trame verte et bleue).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					feront l'objet de compléments apportés à l'OAP de quartier et dans l'évaluation environnementale du dossier de modification.	
388	Web	Anonyme	Laillé	Souhaite que le règlement graphique n°197 de Laillé soit modifié [vers la rue des violettes - cf plan joint] par le classement en EBC d'un alignement d'arbres et par l'agrandissement de l'espace d'intérêt paysager ou écologique.	Il est envisagé de tenir compte de la première demande et de ne pas tenir compte de la seconde. La ligne d'arbre est existante et contribue à la trame verte. L'agrandissement de l'EIPE n'est pas opportun sur un secteur accueillant une aire de jeux (déjà aménagée).	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole.
360	Web	Anonyme	Laillé	Conteste la modification du PLU concernant la commune de Laillé, qui vise à densifier la ville avec comme conséquences : - Une dénaturation de son caractère rurale par des projets immobiliers sans vision architecturale (Des immeubles les plus rentables et donc les plus hauts). - une bétonnisation dans le centre à la place des espaces verts existants.	Voir réf 388, 525, 628, 711 Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les règles proposées sont compatibles avec le projet communal et les objectifs de sobriété foncière. La loi Climat et Résilience et son volet Zéro artificialisation Nette amène à mener des réflexions sur le renouvellement urbain. Les différents secteurs identifiés en centralité répondent aux objectifs de cette loi. Ces secteurs feront l'objet d'une étude d'ensemble avec concertation.	La commission prend note de la remarque et prend acte de la réponse de Rennes Métropole relative au renouvellement urbain et aux objectifs de sobriété foncière.
755	Web	Lefrancois Matthieu	Le Rheu	- demande de rectification du périmètre MNIE au titre d'une erreur matérielle. L'évolution du périmètre indiqué sur le règlement graphique (Plan de Zonage D211-098) ne tient pas compte de l'état actuel de la parcelle cadastrée AI n°9,	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car : Demande de règles alternatives aux failles : l'application de cette	Demande de sortir la parcelle AI 9 du périmètre MNIE. Il s'agit d'une voirie bitumée (plan de zonage 98). Avis

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				puisqu'il s'agit d'une allée bitumée située entre deux alignements d'arbres qui est une voie de desserte au golf de la Freslonnière en contradiction avec les dispositions de l'OAP ci-jointe.	règle se fait sur l'ensemble du périmètre de renouvellement urbain du quartier des Landes d'Apigné, garantissant la cohérence et la qualité de l'aménagement urbain. Ces règles s'appliquent également dans d'autres secteurs de la métropole. Il ne peut donc pas être prévu de règles alternatives. Demande de suppression de la servitude de localisation de voirie : ce principe permet d'assurer l'accès à la parcelle et à la zone 2AU attenante sans obérer le projet et les principes de circulation futurs. Il est donc souhaité le maintenir afin de permettre un aménagement urbain cohérent. Demande de modification du périmètre de MNIE : l'occupation du sol actuel de la parcelle en voirie de desserte parait en contradiction avec son intégration au sein du MNIE qui indique un alignement d'arbres et de haies. La rectification de cette erreur matérielle doit faire l'objet d'un échange avec le Pays de Rennes.	favorable de la commission. Nécessite un échange avec le pays de Rennes.
240	Web	Anonyme	Montgermont	Demande de protection d'un espace boisé à la Chataigneraie, en EBC ou EIPE (AK75 et AK267).	Il est envisagé de retenir cette demande par un classement en	Ces 2 parcelles sont contiguës et classées en A. Selon Rennes Métropole, la

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					Espace Boisé Classé au vu de la qualité du bois	qualité du bois justifie le classement. Avis favorable.
70	Web	Anonyme	Montgermont	Commune de Montgermont : interrogation sur la possibilité de classement en EIPE ou autre des parcelles AK 265, 266, 267, 75.	Il est envisagé de retenir cette demande par un classement en Espace Boisé Classé au vu de la qualité du bois.	Ces 4 parcelles sont contiguës au lieu-dit La Chataigneraie et classée en A. Secteur en partie boisé selon les photographies aériennes. Selon Rennes Métropole, la qualité du bois justifie le classement. Avis favorable.
697	Web	PELHÂTE Gérard	Nouvoitou	Opposition à la protection en « Espace d'intérêt paysager ou écologique » (EIPE) de la partie nord de la parcelle AE N° 34, au Teillac, actuellement en zone 2 AU.	La demande concernant la parcelle AE34 n'est pas retenue car non recevable, puisque la suppression d'un EIPE déjà inscrit au PLUi relève d'une réduction de protection ne relevant pas du champ d'une modification. Il n'est par ailleurs pas envisagé de retenir la demande de réduction de l'EIPE inscrit sur la parcelle AE29 dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, puisque son élargissement se justifie par la présence d'un espace arboré qu'il s'agit de préserver pour ses qualités paysagère et écologique.	Demande non recevable. EIPE sur une zone 2AU en périphérie d'agglomération. La commission propose le maintien de cette parcelle AE 34 en EIPE (plan 169)
767	Web	Anonyme	Orgères	La société LANGA INTERNATIONAL souhaite réaliser un projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle ZB 102 répertoriée en MNIE. Craint que la formulation de la MNIE dans la modification n°2 compromette ce projet. Demande à reconsidérer la formulation de la **MNIE,** en rappelant que le SCoT du Pays de Rennes indique que dans les MNIE, les productions d'énergies renouvelables peuvent être admises si	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande car l'écriture du règlement dans la M2 du PLUI ne compromet pas la réalisation du projet visé par l'observation. Un projet de centrale photovoltaïque n'est pas	La commission d'enquête propose de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation concernant les MNIE vastes, la notion de projet présentant un intérêt

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				elles ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux.	interdit en MNIE s'il démontre qu'il ne dégrade pas la valeur écologique du site qui est propre à chaque MNIE.	public avéré étant trop ouverte. Définir et lister précisément les types de projet présentant un intérêt public avéré.
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé	Rennes	Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le projet situé sur la Motte Baril a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la Charte Construction et Citoyenneté en place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités…Il a été retenu pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abreuvoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre.	Dans le secteur de l'avenue Monseigneur Mouezy (Motte Baril) le coefficient de végétalisation est de 30% V=30% (30% Pleine Terre). Sur le secteur du projet de la Motte Baril, il n'y a pas de coefficient de végétalisation, mais le plan de détail (238-43) fait apparaître à l'Ouest et au Nord un secteur de « plantation ou espace libre paysager à réaliser ». Par ailleurs, cet espace est riverain de l'espace vert Georges Brassens protégé par un espace boisé classé et du terrain de sport.
340	Web	FERRAND Geneviève		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril, en raison de l'hyperdensification et de la verticalisation de l'avenue Monseigneur Mouezy. Demande de préservation des espaces verts face à la bétonisation de la promenade Georges Brassens.		
491	Web	Baptiste		Opposition à la modification des hauteurs et l'ultra-densification du quartier de la Motte Baril à Rennes (passage de 6 à 9 étages) au détriment des espaces verts, avec le risque de générer plus de trafic routier et de pollution.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes qui a fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy. Les questions liées à la densification, à ses impacts et à l'association des habitants sont développées dans la partie 2 "Réponse aux questions de la commission d'enquête - Mettre en œuvre les orientations du nouveau PLH – Augmenter les niveaux de densité".	
579	Web	Anonyme	Rennes	Constate qu'il subsiste des trames bocagères, dans un état de conservation plus ou moins bon. Demande que ces trames soient systématiquement protégées, dès lors que les sujets sont en bon état, soit en EIPE, soit en EBC. Donne un exemple de vestige de haie bocagère sur talus situé chemin Eugène Bigot sur Rennes.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Le PLUi comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "trame verte et bleue" qui vise notamment à offrir une lecture globale du territoire de la ville du patrimoine naturel, paysager et topographique, pour préserver et créer des ambiances urbaines de qualité.	Prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Avis favorable pour une évaluation de ces haies bocagères rue Eugène Bigot, dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					La trame verte cartographiée à cette OAP se traduit au plan de zonage du PLUi par un nombre conséquent de protections paysagères sous forme d'espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) ou d'espaces boisés classés (EBC). Ils peuvent concerner des sujets isolés, des haies ou boisements. Leur identification n'est pas exhaustive mais se consolide dans le temps par des inventaires complémentaires. À ce titre la présente modification du PLUi inscrit de nouvelles protections en différents endroits de la ville et de la métropole. Les arbres évoqués chemin Eugène de Bigot pourront faire l'objet d'une évaluation lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.	
495	Web	Anonyme	Rennes	Opposition au projet d'aménagement du campus de Beaulieu, à la fois pour les étudiants et les habitants aux alentours, afin de préserver les espaces verts et les équipements sportifs.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. L'évolution réglementaire qui traduit un souhait de valorisation et d'adaptation du Campus sur sa partie Nord-Ouest et sud, a été étudiée, partagée et validée avec les institutions d'enseignement supérieur (universités) et les collectivités territoriales concernées. Des concertations ont été menées auprès des	La commission prend note de cette observation. Le campus de Beaulieu fait l'objet d'une OAP. S'agissant des protections paysagères, l'OAP prévoit de conforter la trame paysagère que forme La Croix Verte.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					usagers du site pour informer et échanger sur le devenir du campus.	
17	Web	Anonyme	Rennes	Demande d'attribuer un pourcentage d'espace vert public à chaque périmètre (quartier) défini par une grille. Si le périmètre est en manque d'espaces vert public, la ville pourrait préempter pour créer un espace partagé et vert pour tous.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le développement et l'accès aux espaces verts de proximité est abordée à l'échelle de la ville et de la métropole au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préserver et intensifier la trame verte et bleue du territoire. À l'échelle de la Métropole, l'objectif est de renforcer l'armature naturelle, à la fois pour la rendre plus accessible et y développer les usages, mais aussi pour accroître son rôle de trame écologique**,** indispensable au maintien de la biodiversité et offrant des conditions favorables à l'adaptation au changement climatique. À l'échelle de la ville, l'objectif est d'offrir des ambiances de ville, de quartier, de vie chez soi, de qualité. D'ores et déjà la ville offre de nombreux espaces verts très diversifiés sur l'ensemble du territoire communal. Cette armature verte permet aux trois quarts des Rennais de disposer d'un lieu de respiration à moins de 5 minutes	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. La commission note également que la ville est couverte par un plan thématique qui fixe pour chaque secteur un coefficient de végétalisation.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					à pied de leur domicile. À l'horizon 2035, cette offre de nature sera encore intensifiée afin que 90% des habitants et des usagers puissent en bénéficier et y accéder facilement et rapidement, par la marche ou le vélo.	
503	Web	LE SAOUT GWENOLA	Saint-Armel	Comment le PLUi remplit-il sa mission de biodiversité et nature en ville sur la commune de Saint Armel ?	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise. Le projet communal de Saint-Armel traduit dans son OAP communale et ses OAP de quartier, prévoit de préserver des espaces de nature en ville, comme par exemple au sein de l'ilot du chemin de la Fontaine, et d'aménager une coulée verte dans le cadre de la ZAC des Boschaux	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. La commission rappelle également que la commune de Saint Armel fait l'objet d'un plan de végétalisation.
196	Web	Brasset Gilles	Saint-Armel	Demande de préserver la végétation arborée pour un terrain de 2200m² situé à Saint-Armel (section AA numéro 205) sur lequel ils habitent.	Il est envisagé de retenir cette demande au regard de la qualité paysagère et écologique des éléments arborés présents sur cette parcelle.	Favorable à l'étude du classement en EIPE ou EBC. Terrain en zone urbaine
716	Web	Agir Autrement SG	Saint-Grégoire	Signale plusieurs demandes de particuliers qui souhaitent une protection renforcée d'espaces naturels sur la commune, ce qui correspond à la politique environnementale locale. Les éléments à disposition dans le dossier d'enquête manquent de précision.	Dans le cadre de la modification du PLUi en cours, la commune a souhaité mettre en place de nouvelles protections et renforcer des protections existantes sur divers espaces verts communaux. Elle appuie aussi les demandes similaires faites par les citoyens,	Les demandes des particuliers souhaitant une protection renforcée des espaces naturels sur la commune ne sont pas localisées. La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole sur les

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					tant sur le domaine privé que sur le domaine public. Le temps de la procédure d'adaptation du PLUi n'est parfois pas compatible avec les attentes des concitoyens. Toutefois, la commune met en place des outils complémentaires au PLUi pour protéger les arbres : plan arbre d'envergure, charte de l'arbre avec ses 17 engagements en faveur de l'arbre, autorisation spécifique pour les abattages d'arbres afin de protéger des spécimens en dehors des projets et la réalisation de travaux, barème de l'arbre afin de responsabiliser encore plus à son respect. Ce sont autant de moyens de répondre à ces demandes et d'anticiper la mise en place de protections réglementaires au fil des différentes procédures de modification du PLUi.	outils mis en œuvre par la commune pour protéger les arbres.
723	Web	DUPONT Francis	Saint-Grégoire	Demande que la décision du Conseil Municipal du 06/11/2023 de classer le fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande car la proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle. À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain. En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé	mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est	
330	Web	PANNETIER Joseph	Saint-Grégoire	Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande car la proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle. À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et	*
265	Web	BOUVIER Françoise		Demande à classer les fonds de parcelle AP0158 et AP170 en EBC. L'espace vert ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les copropriétaires riverains dans un secteur où l'urbanisation va être fortement densifiée sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique. Cette attente concerne plus de 100 logements.		
308	Email	E. et C. Bougreau		Les plans proposés (point N° 8° pour la partie concernant Saint Grégoire) ne semblent pas tenir compte de l'annonce qu'un représentant de l'équipe municipale avait faite en mairie, le 6/11/2023, à savoir la décision du Conseil Municipal, de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP 170 en "espace boisé classé" lors d'une prochaine modification du PLUI. L'espace vert dont un magnifique cèdre ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les nombreux occupants des logements riverains dans un secteur		Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
				ou l'urbanisation va être fortement densifiée (120 logements à l'ha) sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique et à l'élévation des températures.	mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain. En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est	
303	Web	DUPONT NADINE		Insiste pour que la décision (Conseil Municipal du 06/11/2023) de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles, préservant à la fois des arbres imposants et en bonne santé dont un grand cèdre, et procurant une zone de fraicheur.		
41	Courrier	M. et Mme Pagès		Prise en compte de la contribution RM-C12 du 17/01/2025, relative à la demande de préservation d'un espace boisé classé à ST Grégoire dans le cadre d'un projet constructif (AP158 & AP170)		
21	Web	MEYER Gérard		Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte : il s'agissait de préserver un espace de verdure au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densité atteinte de 180 logements/ha est déjà très importante.		
232	Web	persehaye loic		Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.		
230	Email	Jacques BOUCHET et Jeanne QUENTREC		Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.		
31	Mairie de Chevaigné	Mme Bracq Martine		Demande la prise en compte de la préservation d'un espace agro-naturel, situé entre la rue Alphonse Milon et la rue de l'Eglise à St Grégoire.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
24	Web	Persehaye loic		Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte : il s'agissait de préserver un espace de verdure au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densification va accroître l'îlot de chaleur estivale ce qui est un non-sens climatique	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande car la proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle. À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la	
177	Web	CALVEZ Claire et Olivier		Ils sollicitent le classement d'un cèdre et d'une lignée de vieux chênes situés sur leur propriété au titre d'espace d'intérêt paysager ou écologique EIPE sur les parcelles AH 327 et AH 325 dans la suite de leur démarche réalisée auprès de la commune de Saint Grégoire (voir pièce jointe).		Avis favorable pour classement haie de chêne sur parcelle AH 325 et cèdre sur parcelle AH327. Ces arbres sont sur la propriété du demandeur.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain. En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est	
249	Web	COUDRAYE Georges	Saint-Grégoire	Demande de classement d'une parcelle espace vert, située au bout de la rue de la Prée à St Grégoire.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande qui vise à inscrire l'inconstructibilité de l'espace concerné. Il s'agit d'un espace vert public aménagé, intégrant une aire de jeux et ayant bénéficié d'un programme de plantation d'arbres fruitiers en 2024.	Espace vert dans un secteur pavillonnaire classé UE2c. Avis favorable. Espace vert ayant bénéficié d'un programme de plantation d'arbres fruitiers en 2024.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					Il est ainsi proposé l'instauration d'une protection au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE) afin d'assurer la pérennité de ses fonctions récréatives, écologiques et paysagères, tout en consolidant son intégration dans la trame verte locale.	
268	Web	MORIN	Thorigné-Fouillard	Demande que les arbres plantés en limite de propriété des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 142 soient protégés et classés afin qu'ils soient entretenus et pas abattus.	Remarque n'appelant pas de réponse puisque la demande est déjà prise en compte dans le dossier modification n°2 du PLUi. La création d'un Espace d'Intérêt Écologie et Paysager sur l'ensemble de la haie située en limite des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 14 a bien été intégrée.	Les arbres en limite de propriété sont classés en EIPE, en bordures Sud et Est de la zone UO1. Demande déjà prise en compte.
769	Web	Laurence	Vern-sur-Seiche	Zonage du PLUi et coefficient de végétalisation. Les deux sont-ils compatibles ? Cite la zone UE2b qui permet une plus grande densité avec des terrains plus petits, mais non compatibles avec un coefficient de végétalisation de 60%. D'une manière générale, les secteurs en UE2b, proposant des parcelles de 300m² de moyenne auront des difficultés à répondre cette demande	Remarque n'appelant pas de réponse puisque la demande est déjà prise en compte dans le dossier. Ce site fait bien l'objet d'une adaptation du coefficient de végétalisation, passant de V=60%(B) à V=30%(B).	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole (terrain situé 59 avenue de la gare à Vern-sur-Seiche).
449	Web	PHUNG Marie-Claude	Vezin-le-Coquet	Réserves sur les OAP et le règlement graphique de Vezin-le-Coquet, en raison de l'insuffisance des mesures d'accompagnement à la forte densification, à la verticalisation et à la faible végétalisation du centre bourg. A noter que les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables, alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter et que la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est pas terminée.	Il est proposé de ne pas retenir cette demande, la protection de l'environnement et des terres agricoles est un objectif de longue date pour la commune de Vezin-le-Coquet. Cet engagement est d'ailleurs inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation communale,	Le bourg de Vézin-le-Coquet est couvert par un plan thématique « coefficient de végétalisation ». La M2 n'apporte pas de changement au plan thématique dans le centre-bourg sauf pour l'OAP rue des violettes

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					comme en témoigne cet extrait : *«L'enjeu est donc est de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. La lisibilité sera augmentée en prolongeant les voies vertes existantes à travers les quartiers existants."* Concernant, les plans des hauteurs, l'extrait de chaque plan thématique modifié pour la commune de Vezin est intégré à chacune des fiches enquête publique.	(passage de 20% à 10%) La commission note par ailleurs que le projet urbain communal de Vézin-Le-Coquet met en avant de valoriser la présence de la nature en ville et la préservation du fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. (cf cahier des OAP de Vézin-Le-Coquet).
379	Web	Damien Lepage	Vezin-le-Coquet	Demande que les parcelles AD508, AD509 et AD510 soient protégées (limitation des constructions) comme le sont les autres parcelles bordant le parc de Boaré.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le projet de la fontaine st Méen est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	Parcelles actuellement classées en UA1c (centre-ville), le contributeur demande le passage en UE2a (lotissements pavillonnaires). Avis défavorable de la commission d'enquête, ces parcelles étant en centre-ville. Projet urbain validé avant l'approbation du PLUi en 2019.
292	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande de préservation des terres agricoles, des espaces verts et de la qualité architecturale au Champs Bleus à Vézin-le-Coquet.	Demande non retenue car hors champ du PLUi. Néanmoins, la protection de l'environnement et des terres agricoles est un objectif de longue date pour la commune de Vezin-le-Coquet. Cet	Ce secteur fait l'objet d'une ZAC (62ha). L'enjeu de ce projet est de respecter et valoriser les atouts environnementaux et paysagers du site pour

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					engagement est d'ailleurs inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation communale, comme en témoigne cet extrait : *« L'enjeu est donc de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. La lisibilité sera augmentée en améliorant les voies vertes existantes à travers les quartiers et les années existantes."*	répondre aux critères de labellisation « écoquartier ».
280	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet	Le coefficient de végétalisation retenu de 10% est incohérent pour limiter l'îlot de chaleur du centre-ville.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du	Ce coefficient de végétalisation ne concerne que l'OAP rue des Violettes. Le reste est inchangé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.	
189	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande que les parcelles AD508 AD509 AD510, sur la "place de la fontaine St Méen" soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc de Boaré afin de respecter le bilan de la concertation menée lors de la M1 qui indiquait que les constructions autour du parc resteraient limitées.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le projet de la fontaine St Méen est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	Projet validé par la commune avant l'approbation du PLUi de 2019.
165	Email	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Apprend que la maison médicale va s'implanter à l'est de la commune (bas du tertre ou champs bleus). C'est un mauvais choix. Il y a un lieu idéal pour implanter cette maison médicale : la fontaine Saint Méen à côté de la résidence Héléna. Arrêtons de construire ces deux immeubles qui vont densifier notre centre-bourg.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La commune de Vezin-le-Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, jouent un rôle de facilitateurs pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères	La CE prend acte de la réponse de Rennes Métropole, projet toujours à l'étude.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					économiques et des contraintes urbanistiques.	
65	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande à limiter les constructions dans le parc de Boaré. Demande à revoir le projet place de la Fontaine. Demande à protéger certains sites : la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchales. Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le projet de la fontaine st Méen est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	Projet de la fontaine Saint Meen validé par la commune avant l'approbation du PLUi de 2019. Parc de Boaré classé Ne (parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité)
61	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet	A propos des OAP et règlement graphique de Vezin-le-Coquet : Les mesures d'accompagnement à la forte densification (jusqu'à 100 logements/Ha pour une commune périurbaine) sont traitées de façon insuffisante. L'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmente le risque en cas de forte chaleur.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi	En centre-ville, la modification du plan thématique végétalisation (qui passe de 20 à 10 %) ne concerne que l'opération de renouvellement urbain rue des Violettes (surface au sol limitée). Le reste est inchangé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.	
59	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet	Le centre-ville présente un îlot de chaleur urbain au niveau de l'école, qui vient d'être revégétalisée. Le passage à un coefficient de végétalisation de 10% est incohérent au regard des enjeux climatiques.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en	En centre-ville, la modification du plan thématique végétalisation (qui passe de 20 à 10 %) ne concerne que l'opération de renouvellement urbain rue des Violettes (surface au sol limitée). Le reste est inchangé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête (CE)**
					logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

6.2 - Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

Observations du public

Ce thème a été analysé dans 11 observations qui concernent des demandes d'ajustement de zones humides. Mais ce nombre est plus élevé car certaines observations seront étudiées dans le cadre des STECAL (7.2- Création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et dans 3 - ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

Préfet

Le rappel de l'interdiction de destruction de plus de 1000 m² de zones humides dans certains bassins versants du SAGE Vilaine doit être réintégré dans le règlement littéral. Le rappel préalable de la séquence Eviter Réduire compenser (ERC) à décliner avant tout projet doit être effectué avant d'introduire les règles de compensation pour le secteur du SAGE Vilaine.

Les cours d'eau doivent être représentés lisiblement au règlement graphique.

Point de vue de Rennes Métropole

Plusieurs réserves ou recommandations du Préfet appellent à réaliser des inventaires des zones humides notamment sur certains secteurs d'ouverture à l'urbanisation

Le PLUi de Rennes Métropole requiert une vérification sur le terrain de la présence de zones humides préalablement à toute ouverture à l'urbanisation, et plus largement préalablement à tout projet situé sur un secteur présentant une sensibilité environnementale. Cette vérification s'opère soit dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi, soit dans le cadre des études pré opérationnelles du projet d'aménagement (étude d'impact).

Toutefois, il s'avère que le dossier de la modification du PLUi soumis à enquête publique n'a pas toujours rendu compte de manière précise du résultat de ces inventaires.

Ainsi, les demandes du Préfet relatives à la réalisation d'inventaires des zones humides dans différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation (Clos Bossard à Cintré, Champ Noyer à Corps-Nuds, Fontaine Blanche à Pont-Péan, Houltais Sud à Romillé, Orée du Bois à Saint-Sulpice, Réauté à Thorigné-Fouillard...) seront bien prises en compte d'ici l'approbation de la modification n°2.

- ⇨ *Les OAP de quartier correspondantes ainsi que les fiches incidences de l'annexe 4 du rapport de présentation seront complétées sur ce volet*

Plusieurs réserves ou recommandations du Préfet demandent d'inscrire les zones humides potentielles dans les OAP des secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les Zones Humides Potentielles figurent sur des cartes qui visent à orienter la réalisation d'expertises terrain sur certains secteurs afin de vérifier la présence ou non de zones humides de manière prioritaire. Ces expertises de terrain se substituent donc aux cartes des zones humides potentielles. Le résultat de ces relevés est pris en compte dans les OAP des zones d'ouverture à l'urbanisation qui font état des zones humides avérées. Les échanges avec les services de l'État ont permis de confirmer cette approche, mais ont aussi conduit à proposer d'intégrer les cartes des zones humides potentielles dans l'annexe 4

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

du rapport de présentation de la modification n°2 ; il s'agit de compléter les fiches incidences des différents sites d'ouverture à l'urbanisation pour information.

Enfin, le Préfet demande le rappel de l'interdiction de destruction de plus de 1 000m² de zones humides dans certains bassins versants du Sage Vilaine, ainsi que de la séquence ERC à décliner avant tout projet avant d'introduire les règles de compensation pour le secteur du Sage Vilaine.

Les discussions avec les services de l'État ont permis de lever les incompréhensions en expliquant que la M2 du PLUi va au-delà du SAGE Vilaine en interdisant la destruction des zones humides dès le premier m2, sauf exceptions ; dans le cadre des exceptions, les compensations sont renforcées à 200%.

Les ajustements demandés consisteront donc à expliciter la séquence ERC dans le règlement littéral, et à expliquer les différences entre le SAGE Vilaine et le PLUi dans le rapport de présentation.

Les conclusions des échanges entre Rennes Métropole et les services de l'État permettent d'envisager la levée de l'ensemble des réserves du Préfet ; cette levée des réserves sera appréciée par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité lors de l'approbation du PLUi.

Concernant l'identification des cours d'eau sur le règlement graphique, Rennes Métropole précise que les cours d'eau font l'objet de représentations diverses selon les sources de données utilisées.

Actuellement, le règlement graphique du PLUi figure les cours d'eau tels qu'ils sont définis sur le fond de plan du cadastre. Ils ont servi de repère, lors de l'élaboration du PLUi en 2019, pour instaurer certaines règles graphiques. En particulier, les cours d'eau situés dans la trame verte et bleue du SCoT déterminent la définition d'une zone naturelle de protection forte (NP) sur une épaisseur d'au moins 20 mètres.

Par ailleurs, le PLUi contient également, en annexe, l'inventaire des cours d'eau validé par la Commission du SAGE Vilaine en 2021.

La demande du Préfet consiste à superposer l'inventaire des cours d'eau sur le plan de zonage. Or, cette superposition fait apparaître des incohérences dans le tracé des cours d'eau entre le cadastre et l'inventaire. Il en résulterait la nécessité de recaler certaines zones NP pour assurer la cohérence avec le principe retenu lors de l'élaboration du PLUi. Toutefois, ce recalage n'est pas compatible juridiquement avec la nature de la procédure de modification du PLUi. D'autre part, la représentation des cours d'eau dans l'inventaire prend la forme d'un linéaire, sans épaisseur. Elle ne permet donc pas de définir les marges de recul, qui doivent être établies à partir du haut des berges.

Il convient de noter que l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme nécessite de se baser sur la réalité physique du terrain, de manière à s'exonérer des incertitudes liées aux données sur les cours d'eau.

Ces différents éléments seront analysés plus précisément en lien avec les services de l'État qui sont à l'initiative de cette demande.

Enfin, concernant la marge de recul par rapport à la berge d'un cours d'eau, Rennes Métropole indique qu'actuellement, les marges de recul de part et d'autre des cours d'eau s'établissent à :

- *5 mètres en zone U et 1AU*
- *10 mètres en zone A, N et 2AU*

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

En réponse à la demande de l'État, et dans l'objectif d'améliorer la protection des cours d'eau, le règlement littéral sera modifié pour porter les marges de recul à 10 mètres en zone 1AU.

Appréciation de la commission d'enquête (6.2 - Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations)

La commission note que les inventaires des zones humides ont été réalisés dans les 43 communes de Rennes Métropole, sur la base des orientations et dispositions des deux SAGE(s), SAGE Vilaine et SAGE Rance-Frémur-Baie-de-Saussais. Ces inventaires datent souvent des années 2017-2018. Un nouvel inventaire des zones humides sur la commune de Miniac-sous-Bécherel est intégré à la modification n°2 de même que des actualisations ponctuelles sur les communes de Betton, Chantepie, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard.

La commission **note** également que le règlement littéral concernant les zones humides interdit la destruction des zones humides dès le premier m^2, sauf exceptions ; dans le cadre des exceptions, les compensations sont renforcées à 200%.

La commission **demande** d'intégrer dans le règlement littéral p68-69 (chapitre SAGE Vilaine) :
- l'interdiction de destruction de plus de 1 000m² de zones humides dans le bassin versant de la Seiche conformément au Sage Vilaine.
- la nécessite d'éviter et réduire avant de compenser, séquence ERC (p69b).

La problématique des zones humides dans les zones ouvertes à l'urbanisation est examinée au point 3 « ouverture à l'urbanisation de certaines zones 2AU » : Cintré-secteur du Clos Bossard, Champ Noyer à Corps-Nuds, Laillé - ZA les trois prés et bout de Lande, Pont Péan - secteur de la Fontaine-Blanche, Romillé - secteur La Houtais Sud et renouvellement urbain La Chauvrais, Saint-Sulpice-la-Forêt -Secteur Sud, Thorigné-Fouillard- OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté.

La commission **prend acte** que :
- les cartes des zones humides potentielles seront intégrées dans l'annexe 4 du rapport de présentation de la modification n°2,
- les demandes de réalisation d'inventaires des zones humides dans ces différents secteurs seront bien prises en compte d'ici l'approbation de la modification n°2.

La disposition 16 du SAGE Vilaine en vigueur demande « *d'inscrire et de protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme. Cette protection doit être effective et traduite dans le règlement littéral et graphique des documents d'urbanisme, dans la limite de leurs habilitations respectives* ».
La commission d'enquête r**ecommande** à la prochaine procédure d'évolution du PLUi, de faire une révision du PLUI afin d'inscrire les cours d'eau sur les plans graphiques pour la bonne information du public.

Par ailleurs, la commission d'enquête **prend acte** que, le règlement littéral sera modifié pour porter les marges de recul à 10 mètres en zone 1AU dans l'objectif d'améliorer la protection des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Eau & Rivières demande que des commissions d'inventaires soient mises en place et ouvertes à la fois aux riverains, élus et associations de protection de l'environnement. Mise à jour des inventaires zones humides et des inventaires bocages. Lors de la réalisation du PLUi pas de mise à jour, les différents inventaires ayant été simplement accolés. En conséquence, l'exhaustivité varie très fortement d'une commune à l'autre et certains d'entre eux ne reflètent plus la réalité. Nécessité d'un critère alternatif (inventaire pédologique ou floristique). - Eau & Rivières demande d'harmoniser l'écriture du Règlement littéral, en prenant comme règle la rédaction du règlement du SAGE Rance. - Eau & Rivières demande que les zones humides soient toutes basculées en zonage NP.	Les inventaires communaux des zones humides prescrits par les SAGE Vilaine et SAGE Frémur sont transposés dans le PLUi. Leur élaboration a été menée par les communes et syndicats de bassins versants selon la méthodologie prévue par les SAGE, donc en organisant dans chaque commune une concertation dans le cadre de commissions rassemblant différents acteurs, dont les habitants, agriculteurs, associations. D'autre part, le cahier des charges des SAGE préconise de retenir les critères d'identification définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, c'est-à-dire que la présence d'une zone humide est avérée si l'un des 2 critères (sol ou végétation) est observé. La qualité des inventaires des zones humides a été vérifiée par la Commission Locale de l'Eau qui les a validés. Cependant, certains inventaires sont anciens et de ce fait, ne respectent plus totalement les critères précités. C'est pourquoi, afin d'améliorer la connaissance des zones humides, en particulier sur les zones présentant une sensibilité particulière au regard des enjeux de développement du	Concernant les inventaires des zones humides, la CE note que les inventaires les plus anciens datent de 2011 et que la majorité des inventaires a été réalisée en 2017-2019. La commission rappelle que les CLE (commissions locales de l'eau) valident la qualité des inventaires de zones humides sur leur territoire et qu'il appartient aux SAGE de demander l'actualisation de ces inventaires. La CE recommande d'harmoniser le règlement littéral et prévoir des dispositions identiques pour les SAGE Rance-Frémur et SAGE Vilaine. La modification ne permet pas de mettre les zones humides en NP, une révision est nécessaire.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					territoire, Rennes Métropole a engagé début 2025 une étude sur l'ensemble du territoire métropolitain visant à actualiser les inventaires de l'ensemble des communes qui le nécessitent. Cette démarche s'appuiera notamment sur des ateliers territoriaux permettant d'associer notamment les habitants et les associations. Les résultats de cette démarche seront intégrés dans le PLUi après validation par la Commission Locale de l'Eau. Concernant la demande d'adaptation du règlement littéral, il n'est pas envisagé d'y donner une suite favorable ; en effet, la modification n°2 du PLUi renforce significativement le dispositif réglementaire en interdisant la destruction des zones humides dès le 1er m² (comme le demande le SAGE Rance Frémur), et en instaurant une règle de compensation équivalent à 200% de la surface de zone humide impactée. Concernant la demande de classement des zones humides en NP, il n'est pas envisagé de la prendre en compte. En effet, les zones humides sont protégées dans le PLUi par une trame qui se superpose au zonage quel qu'il soit. Cet outil permet d'éviter le pastillage (fragilité juridique à introduire ponctuellement un	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					zonage NP au cœur d'un autre zonage), et de protéger de manière homogène les zones humides, qu'elles se situent en zone urbaine ou en zone naturelle.	
699	Web	JEAN	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Document C1-1 « Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue » en vue des modifications suivantes : p30 : remplacer « restreindre » par « interdire » la réduction ou la suppression des zones humides.	Cette demande nécessite un examen complémentaire (termes mentionnés à vérifier, non identifiés de premier abord dans l'OAP)	La commission note que les zones humides sont protégées et que les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces sont interdits, sauf exceptions qui sont listées dans le règlement littéral. En cas d'atteinte aux zones humides, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre dès le 1er m² impacté.
686	Web	Laure	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle.	- Rennes Métropole va engager la réalisation d'un inventaire sur l'ensemble de son territoire et pour lequel les habitants seront invités à participer dans les prochains mois. Les résultats pourront être intégrés dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi. La parcelle YK 0019 appartient à SNCF Réseau	La commission propose de réaliser un complément d'inventaire sur la zone considérée.
170-171	Web	Ollier Bernard	Montgermont	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.	- Demande non retenue car ne relève pas de la modification n°2. Des études sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. La zone 2AU au nord de la rue de Fougerolle n'est pas classée actuellement en zone humide. Seule une petite partie en limite Nord de la zone a été classée zone inondable hors PPRI (plan 57).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.	
161	Web	DUMONT, Erwan	Saint-Armel	En tant qu"aménageur de la ZAC des Boschaux à St Armel, fait les remarques suivantes (cf. document joint à la contribution): -corriger la délimitation de la zone humide sur la base de l'étude réalisée par RM en complément des éléments déjà fournis par le bureau DM'Eau mandaté par Viabilis. - corriger le plan de l'OAP en supprimant un cheminement piéton et en actualisant la zone inondable.	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Il est envisagé de retenir les demandes concernant l'adaptation de l'OAP de la ZAC des Boschaux concernant la suppression du principe de cheminement piéton traversant l'ancienne graineterie dans la partie graphique. La demande concernant la modification de la zone inondable	La CE demande d'actualiser le contour de la zone inondable hors PPRI, située au Sud de l'OAP ZAC des Boschaux. Cette modification serait motivée sur la base de l'étude portée par Rennes Métropole en complément des éléments déjà fournis par le bureau d'études DM'EAU, montrant la non inondabilité de ce secteur.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					hors PPRi (et non la "zone humide") est non retenue car non recevable. En effet la réduction d'une protection ne relève pas du champ d'une modification. Cette zone inondable hors PPRi fera l'objet d'une étude hydraulique menée par Rennes Métropole, afin de définir des cotes de référence dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.	La CE prend acte que ce secteur fera l'objet d'une étude hydraulique menée par Rennes Métropole afin de définir des cotes de référence (petit secteur en frange de l'OAP- plan 185)
120	Web	Sauvé Fabien	Saint-Grégoire	Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUI. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.	Il est envisagé tenir compte partiellement de cette demande dans la mesure où la qualification d'une zone en tant que milieu humide doit répondre à des critères spécifiques, conformément aux référentiels réglementaires en vigueur. À ce titre, une analyse approfondie de la zone concernée serait nécessaire dans le cadre d'une étude spécifique afin d'en établir la caractérisation écologique et fonctionnelle. Par ailleurs, la mare est située en périphérie d'un secteur actuellement protégé au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE), dont le classement est appelé à évoluer vers un Espace Boisé Classé (EBC) dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme.	La partie Ouest de la rue du général de Gaulle (secteur du Haut Trait) est classée en grande partie en EBC. La CE recommande d'examiner si une partie de cette zone présente les caractéristiques d'une zone humide (plan 71). Par ailleurs, la commission note que Rennes Métropole prévoit d'étendre le périmètre de la protection pour y intégrer la mare.
144	Web	Chevalier		Attention portée à la préservation de la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait à Saint-Grégoire et demande d'inscription en tant que zone humide dans le PLUi.		
126	Web	BERNARD		Il souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUI. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.		
125	Web	MATHIEU PATRICE		Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUI. Son identification en tant		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.	Afin de renforcer la préservation des continuités écologiques et des fonctionnalités écosystémiques de cet espace, il est proposé d'étendre le périmètre de cette protection pour y intégrer la mare, assurant ainsi sa prise en compte dans les outils de planification et de gestion environnementale.	
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Espaces verts : Doutes sur l'intérêt d'un nouvel espace public en zone humide (Manoir de la Noé). Priorité suggérée : prévoir un espace vert à la Réauté, zone à urbaniser.	Remarque n'appelant de pas d'évolution car la demande de création d'un espace vert à la Réauté est déjà prévue au cœur du futur quartier comme en témoignent les orientations graphiques de l'OAP de quartier 'La Réauté". Sur le Manoir de la Noé, l'ouverture au public de son parc permettra de proposer des espaces verts de proximité en accompagnement du renouvellement urbain prévu par la ZAC sur le site voisin de la Mare Pavée. L'aménagement du parc par la collectivité prendra bien en compte la présence de la mare.	Emplacement réservé 732 : création d'un espace vert public sur la partie Sud du manoir de la Noé. Cet emplacement réservé, en zone urbanisée est classé en EBC mais pas en zone humide. Ce projet ne porte donc pas atteinte aux zones humides.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

6.3 - Economiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

Observations du public

Ce thème a été analysé dans 30 observations. Ce thème concerne principalement la taille des bassins de piscine qui passerait de 48 à 25m3.

Si 4 contributeurs apportent leur soutien à cette mesure pour protéger l'eau dans l'intérêt général, les autres contributeurs (20) essentiellement des professionnels de la piscine s'opposent à la réduction des tailles de piscine. Ils indiquent que sur la base de simulations réalisées sur des bassins de 25 et 48 m3, la taille du bassin n'a pas d'incidence sur la consommation d'eau d'une piscine. Et ainsi ils demandent à revoir cette mesure. La proposition de la profession est de rendre obligatoire la mise en place d'un système de couverture ainsi qu'un système de récupération d'eau de pluie.

Un contributeur indique que l'obligation d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10m3 est inadaptée pour certains projets (ilot, petits espaces verts) et doit être modulée. L'exigence de rejet direct des eaux d'exhaure des sous-sols dans le milieu naturel est difficilement applicable et devrait être revue.

Préfet

Concernant la gestion des eaux pluviales, le préfet rappelle que le décret et l'arrêté du 12 juillet 2024 relatifs à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) font évoluer les couples usages/eaux possibles et abrogent l'arrêté du 21 août 2008 qui règlementait jusqu'à présent la réutilisation de l'eau de pluie. Les particuliers peuvent désormais réutiliser de l'eau grise (sous condition) et de l'eau de pluie notamment pour l'arrosage d'espaces verts à l'échelle des bâtiments, l'alimentation des sanitaires, le lavage du linge sous conditions.
Les récupérateurs d'eau devront être équipés d'un couvercle ou autres dispositifs empêchant les insectes et autres animaux d'y pénétrer.

Le Préfet demande une actualisation de l'évolution des prélèvements et consommations en eau, ainsi que des évolutions des dispositions du PLUi permettant d'orienter le territoire vers la trajectoire de réduction des prélèvements en eau demandée par le plan "eau".

Le Préfet appelle à justifier la faisabilité des ouvertures à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement.

Point de vue de Rennes Métropole

Concernant la ressource en eau, le Tome 3 du rapport de présentation du PLUi présente le diagnostic établi lors de l'élaboration du PLUi en 2019. Les chiffres présentant la consommation datent donc de cette période ; ils seront actualisés dans le dossier d'approbation du PLUi sur la base des observations et prévisions récentes de la Collectivité Eau du Bassin Rennais et pour prendre en compte l'élaboration d'un nouveau Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.

Concernant les dispositions du PLUi en faveur de la réduction des prélèvements, le PLUi prévoit des dispositions en faveur de la préservation de la ressource en eau depuis son élaboration en 2019 principalement au travers de deux outils qui permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets, de favoriser les surfaces perméables et végétales, et de renforcer la trame verte :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- *Le coefficient de végétalisation, qui impose un minimum de surfaces de pleine terre ou éco-aménagée,*
- *Le dispositif de gestion des eaux pluviales, qui prescrit l'infiltration à la parcelle (sauf sur les secteurs d'interdiction identifiés sur le plan thématique "gestion des eaux pluviales"), et qui impose le stockage des eaux pluviales sur le terrain afin de limiter et ralentir les rejets dans les réseaux.*

Avec la modification n°2 du PLUi, les objectifs de préservation de la ressource et de réduction des prélèvements sont renforcés grâce à la traduction réglementaire de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole. Elle se traduit principalement de la manière suivante :

- *Restriction plus forte des possibilités de réduction ou suppression des zones humides, renforcement des compensations et amélioration de la connaissance par la mise à jour de certains inventaires communaux,*
- *Interdiction de rejet dans le réseau des eaux de drainage de la nappe en lien avec la construction de sous-sols,*
- *Limitation du volume des piscines à 25 m3, accompagnée de dispositifs complémentaires (limitation de l'évaporation…).*
- *Développement de la récupération des eaux pluviales pour usages extérieurs ou sanitaires.*

Les échanges intervenus avec les services de l'État ont permis de confirmer que ces différentes mesures permettaient de répondre à la demande du Préfet, qui invite néanmoins à compléter le dossier de modification du PLUi en mentionnant les mesures mises en œuvre par la Collectivité Eau du Bassin Rennais au travers du programme ECODO.

Ces actions de sensibilisation du public visent à faire évoluer les comportements en faveur de la consommation d'eau potable. Elles comprennent notamment des incitations à doter les logements de matériel hydro-économe. Ces équipements ne relèvent pas des règles d'urbanisme, ne peuvent être intégrés dans les demandes d'autorisation du droit et des sols et donc n'entrent pas dans le champ d'intervention du PLUi.

Le programme ECODO sera précisé dans le Tome 3 du rapport de présentation, mais ne pourra pas faire l'objet d'une traduction réglementaire prescriptive. En revanche, ce type de mesures est décliné dans d'autres dispositifs développés par Rennes Métropole, en particulier dans le cadre du référentiel NF Habitat HQE territorialisé qui s'applique aux opérations de logements conventionnées au titre du PLH, ou dans le Référentiel Énergie Bas Carbone mis en œuvre dans les opérations d'aménagement de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole.

Rennes Métropole rappelle également l'élaboration d'un nouveau Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable 2023-2025. Ce document de planification élaboré par la CEBR a pour objectif de définir les actions à engager pour optimiser la gestion de la ressource et sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire. Il prend en compte l'évolution des besoins et de la ressource à court et moyen terme (horizon 2040) en intégrant des projections démographiques et climatiques. Ce schéma permettra notamment à la CEBR d'adapter le pilotage de ses ressources aux évolutions hydrologiques pour optimiser le remplissage de ses barrages, de mieux se préparer aux années sèches, de redimensionner sa politique de sobriété ou encore de planifier les travaux à réaliser sur ses réseaux et infrastructures. Il vise notamment un objectif de baisse de 10% des prélèvements dans le milieu d'ici 2030, soit une baisse de 17% par habitant pour tenir compte de l'évolution de la population

Rennes Métropole a également apporté des précisions sur le projet AVA (Aqueduc Vilaine Atlantique) qui vise à sécuriser la ressource en eau en optimisant la ressource existante : l'Aqueduc Vilaine

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Atlantique est une infrastructure structurante pour le territoire, mise en service début 2024. Piloté par le SMG Eau 35, il vise un renforcement de la sécurité de l'approvisionnement en eau potable de 3 départements : Ille-et-Vilaine, Loire Atlantique et Morbihan. Comme indiqué dans le Tome 3 du Rapport de Présentation du PLUi, il permet de mettre en œuvre un double sens de circulation de l'eau en fonction de l'évolution saisonnière des besoins liée en particulier au déplacement des populations pendant la période estivale ; les échanges d'eau s'effectueront donc de Rennes vers la côte de juin à octobre, et inversement le reste de l'année. Cette mutualisation et répartition de la ressource en eau permet de couvrir 15% des besoins du département d'Ille-et-Vilaine, soit 7 millions de m^3 par an.

Concernant les capacités d'assainissement, les échanges intervenus avec les services de l'État ont permis de préciser leurs attentes, qui sont principalement de deux ordres :

- *Avoir une vision globale et actualisée de la situation des ouvrages d'assainissement et de leurs capacités d'accueil au regard des différents projets prévus sur le territoire,*
- *Vérifier que les ouvertures à l'urbanisation décidées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, qui concernent parfois des secteurs dans lesquels des adaptations du système d'assainissement sont nécessaires, ne se réaliseront concrètement sur le terrain qu'après mise à niveau des ouvrages d'assainissement.*

L'analyse des capacités globales d'assainissement du territoire est l'objet de documents cadres élaborés en dehors du cadre du PLUi ; toutefois ces éléments sont mentionnés dans différentes pièces du PLUi :

- *Le Tome 3 du rapport de présentation du PLUi (partie 4.2) expose la situation et les perspectives de développement du système d'assainissement en date de 2019, date de l'approbation du PLUi. Il indique que la métropole dispose d'une capacité d'épuration potentielle pour 574.000 équivalents habitants en assainissement collectif (pour un besoin de 410.000 équivalents habitants en 2019). Pour accueillir l'ensemble du développement prévu dans la métropole, des schémas directeurs d'assainissement ont été élaborés qui permettent d'identifier notamment les besoins d'évolution des stations d'épuration, les modalités possibles de gestion des boues d'épuration, les nécessités d'investissement sur les réseaux de collecte … L'ensemble de ces démarches se traduit par un programme d'actions pluriannuel, mis en œuvre progressivement et adapté selon les besoins des communes notamment en fonction du rythme des ouvertures à l'urbanisation.*
  Depuis 2019, ces schémas directeurs ont été actualisés, avec en particulier une nouvelle étude de capacité des stations d'épuration, et la mise à jour des schémas directeurs réseaux par secteur géographique.
  - ⇨ *Rennes Métropole envisage d'actualiser ce diagnostic pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre de ces schémas directeurs.*

- *L'Orientation d'Aménagement et de Programmation métropolitaine "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel" rappelle, dans la partie 2.6 "Un maillage d'équipements diversifiés" synthétise la stratégie d'évolution des systèmes d'assainissement et établit différents principes d'aménagement, dont celui d'"adapter les capacités des équipements d'assainissement pour répondre aux besoins liés au développement du territoire".*

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- *Les annexes du PLUi (E5_01- Assainissement) contiennent différents plans et notices concernant l'assainissement eaux usées, eaux pluviales et l'alimentation en eau potable.*
  - ⇨ *Une mise à jour de ces annexes est prévue avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi.*

Concernant les capacités d'assainissement précises pour les différents sites d'ouverture à l'urbanisation, elles sont examinées dans les démarches pré opérationnelles (études d'impact, dossiers loi sur l'eau…). Au regard des préoccupations des services de l'État, des compléments sont envisagés pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi :

- *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de quartier des différents sites de projet, et notamment des ouvertures à l'urbanisation, présentent un "échéancier prévisionnel de réalisation des équipement".*
  - ⇨ *Rennes Métropole envisage de compléter ces OAP de quartier en indiquant, le cas échéant, la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.*

- *L'évaluation environnementale de la modification du PLUi comprend une "annexe 4" qui présente une analyse détaillée des secteurs de projet à forts enjeux environnementaux. Les incidences et mesures d'évitement / réduction confirment la capacité du système d'assainissement à traiter l'augmentation des rejets en eaux usées liées au projet au regard des études d'impact réalisées dans le cadre de la phase pré opérationnelle du projet d'aménagement.*
  - ⇨ *Rennes Métropole envisage d'ajuster si nécessaire le contenu des mesures d'évitement / réduction pour améliorer leur cohérence avec les compléments apportés aux OAP de quartier si nécessaire.*

D'une manière générale, il convient de de distinguer les éléments qui relèvent de la temporalité et des procédures opérationnelles d'une part, et ce qui relève d'un PLUi, document de planification stratégique d'autre part. Il peut ainsi y avoir des sites de projet qui font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation en 2025, mais pour lesquels toutes les solutions techniques en matière de réseaux, voirie, assainissement, … ne sont pas complètement identifiées. Les études techniques nécessaires pourront aboutir et les travaux être réalisés en amont de la mise en œuvre effective des autorisations d'urbanisme, dont la délivrance sera de toute façon conditionnée à des garanties quant à l'achèvement des travaux préalablement à la réalisation des constructions, notamment pour ceux liés à l'assainissement.

Cette condition découle directement de l'article R-111.2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule qu'aucun permis de construire ne peut être accordé s'il ne respecte pas les conditions de sécurité et de salubrité publique, ou sous réserve de prescriptions spéciales. Ainsi, la délivrance des autorisations d'urbanisme implique de vérifier que le terrain est bien desservi par des réseaux de capacité suffisante ou qu'il le sera dans un délai à définir par l'autorité compétente.

En synthèse, la modification n°2 du PLUi permet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui sont le cas échéant pris en compte dans le programme d'investissements pluriannuel pour l'assainissement et pour lesquels la mise en œuvre effective des constructions reste liée à la réalisation effective des travaux requis sur le système d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

⇨ *Le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi pourra être complété, sur le volet "Ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU", pour préciser ces principes de planification et rappeler les préalables à la mise en œuvre effective des constructions.*

Concernant l'encadrement des piscines, Rennes Métropole apporte les réponses suivantes : en Bretagne, la disponibilité de la ressource en eau est un enjeu critique en raison d'une vulnérabilité hydrologique accrue, exacerbée par des périodes de sécheresse plus fréquentes et des tensions sur les masses d'eau superficielles et souterraines. Dans ce contexte de sobriété hydrique, il apparait nécessaire de privilégier la réduction structurelle des consommations non essentielles, ce qui implique l'évolution des règles du PLUi sur :

Une limitation règlementaire des volumes autorisés pour l'alimentation des bassins privés,

L'intégration d'exigences techniques complémentaires, notamment l'usage de système de couvertures limitant l'évaporation,

La promotion de dispositifs alternatifs tels que la récupération et usage des eaux pluviales.

D'un point de vue technique et environnemental intégrant les enjeux de gestion durable de la ressource en eau, il est essentiel d'aborder prioritairement la question des volumes d'alimentation et de remise à niveau des piscines sous l'angle de la limitation des consommations.

L'argument selon lequel la consommation après remplissage initial serait comparable entre deux bassins de volume différent sous réserve qu'ils soient couverts repose sur la question de l'évaporation seulement. Or, si la couverture permet effectivement de réduire cette évaporation pour une surface de piscines équivalentes, elle n'a pas de lien avec la question du volume d'eau utilisé et l'impact de ces volumes sur la ressource en eau.

En conclusion, dans un cadre de gestion intégrée de la ressource en eau, la priorité est donnée à un meilleur encadrement des volumes d'eau autorisés et des solutions techniques complémentaires.

Appréciation de la commission d'enquête (6.3 - Economiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau)

Les évolutions envisagées concernant la ressource en eau se déclinent selon plusieurs axes de travail :
- Eviter le drainage des nappes en lien avec la construction des sous-sols,
- Encadrer plus fortement la construction de piscine,
- Développer la récupération des eaux pluviales.

En ce qui concerne le drainage des nappes en lien avec la construction de sous-sols, l'objectif est que les eaux de drainage rejoignent directement le milieu naturel par infiltration ou rejet dans les eaux superficielles (fossés, talweg, cours d'eau) pour éviter de rejeter les eaux de drainage dans les réseaux et provoquer des dysfonctionnements. Le rejet au réseau d'assainissement est interdit.

En ce qui concerne les piscines, la modification a pour objet de réduire le volume moyen observé qui s'établit à 48 m3 et de le limiter à 25 m3. La commission **considère** que cette modification est justifiée, il y avait 2000 piscines sur le territoire métropolitain en 2017 représentant 64 000 m² de foncier. Le

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

nombre de piscines individuelles a augmenté récemment. Le nombre annuel de déclarations préalables pour la construction de piscines sur la métropole en 5 ans a doublé.

La commission **rappelle** que la ressource en eau sur le département d'Ille et Vilaine est fragile. Le département a été placé en alerte sécheresse renforcée en 2022, et en état de vigilance sécheresse en 2023. Cette mesure d'encadrement participe à la préservation de la ressource en eau.

La commission note que la proposition des professionnels de la piscine qui est de rendre obligatoire la couverture et la récupération des eaux pluviales est déjà inscrite dans la modification n°2.

Enfin, la modification n°2 prévoit de développer la récupération des eaux pluviales en toiture en vue de la réutiliser pour différents usages (arrosage, nettoyage, alimentation des WC,…).

La commission est favorable à cette mesure dont l'objectif est de préserver la ressource en eau potable (moins de prélèvement dans les nappes phréatiques, valorisation de l'eau de pluie, économie de ressources et d'énergie).

La commission d'enquête **approuve** ces différentes mesures.

Concernant toujours la ressource en eau, la commission d'enquête a noté qu'il existait un schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035, élaboré par la CEBR (Collectivité Eau du Bassin Rennais) qui a pour objectif de définir les actions à engager pour optimiser la gestion de la ressource et sécuriser l'alimentation en eau du territoire. Le schéma vise un objectif de baisse de 10% des prélèvements dans le milieu d'ici 2030, soit une baisse de 17% pour tenir compte de l'évolution de la population. La commission **prend acte** de la trajectoire annoncée de réduction des prélèvements en eau.
La commission **demande** à Rennes Métropole **de** compléter le rapport de présentation du PLUi en actualisant les chiffres de consommation d'eau, dont les plus récents datent de 2018, et en détaillant les différentes actions prévues dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035.

Concernant les capacités d'assainissement, la commission **prend acte que Rennes Métropole s'engage :**

-à vérifier que les ouvertures à l'urbanisation qui concernent parfois des secteurs dans lesquels une adaptation du système d'assainissement est nécessaire, ne se réaliseront concrètement sur le terrain qu'après mise à niveau des ouvrages d'assainissement,
-à mettre à jour les annexes d'assainissement eaux usées, eaux pluviales et l'alimentation en eau potable avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi.
-à compléter les OAP de quartier en indiquant, le cas échéant, la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement,
-d'ajuster si nécessaire le contenu des mesures d'évitement / réduction dans l'évaluation environnementale annexe 4 pour améliorer leur cohérence avec les compléments apportés aux OAP de quartier.
-à compléter le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi sur le volet "Ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU", pour préciser ces principes de planification et rappeler les préalables à la mise en œuvre effective des constructions.
-d'actualiser le diagnostic afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre des schémas directeurs d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Page 24 du Règlement littéral, il est indiqué que « en complément, dans la zone NP sont autorisés… les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site ». Or les plans d'eau et les travaux nécessaires à leur création peuvent avoir des impacts forts sur la biodiversité pré existante et sur la qualité de l'eau. Dans ce cadre leur autorisation en zonage NP nous semble incompatible avec la préservation de la biodiversité. Demande de retirer cette ligne du Règlement littéral.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire	La commission considère que la création de plan d'eau est règlementé par les dispositions des SAGE(s) et doivent également respecter les prescriptions du code de l'environnement. Ces ouvrages sont soumis à déclaration (plus 1000m²) ou autorisation (plus de 3 ha) au titre de la police des eaux et font l'objet d'une étude d'incidence. La commission considère que ces dispositions au titre du code de l'environnement sont suffisantes pour assurer la protection des zones NP vis à vis de la création de plans d'eau.
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	L'obligation d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10m3 est inadaptée pour certains projets (ilot, petits espaces verts) et doit être modulée. L'exigence de rejet direct des eaux d'exhaure des sous-sols dans le milieu naturel est difficilement applicable et devrait être revue. En complément, pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets.	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette demande. En effet, même en l'absence d'espaces extérieurs disponibles pour installer une cuve de récupération des eaux pluviales, des solutions techniques existent en toiture notamment	Le stockage de 10 m3 ne concerne que certaines situations. Le règlement prévoit que « les normes peuvent être réduites dans la limite de la capacité de récupération d'eau de pluie de la construction si celle-ci s'avère inférieure à la capacité imposée ou dans le cas d'une difficulté insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables. »
632	Web	David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	La mesure relative aux eaux issues du rabattement relève plutôt de dispositions propres au chantier. Elle n'a pas vocation à être insérée au PLUi.	Contrairement à ce qui est suggéré dans cette contribution, le PLUi ne réglemente pas le drainage temporaire des sous-sols en phase travaux ; il entend éviter les drainages permanents constatés après achèvement des travaux. Il est donc envisagé de ne pas tenir compte de cette observation.	La commission considère que la mesure relative aux eaux issues de rabattement de nappe ne relève pas uniquement de dispositions propres au chantier, mais concerne de manière générale la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
226	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- Récupération des eaux pluviales collectées en toiture - Dimensionnement basé sur l'emprise au sol. Il est préférable de dimensionner les ouvrages de récupération des eaux de pluie en fonction de l'emprise au sol de la construction, plutôt que sur la surface plancher, car cette dernière n'influence pas directement le potentiel de récupération. - Dimensionnement des ouvrages pour la catégorie 2 - Réduire le volume minimal des ouvrages de récupération des eaux pluviales de 5 m³ à 3 m³ pour les immeubles d'habitation et bureaux en catégorie 2 (SP > 150 m², étage ≤ R+1+sommet). Cas des bâtiments industriels et commerciaux. La règle imposant 10 m³ à tous les bâtiments n'est pas adaptée. Elle doit tenir compte de la superficie et de la destination des projets. Exemples de cas où un ouvrage de récupération ne serait pas pertinent : Petit bâtiment artisanal (80 m², 1 sanitaire), entrepôt de stockage (200 m², 1 sanitaire), toilettes sèches ouvertes au public, préau. Préciser les règles pour les bâtiments mixtes (logements avec commerces, équipements collectifs, ou services publics). Difficultés techniques rencontrées : problèmes de fonctionnement dus au manque de maintenance, souvent coûteuse. Les ouvrages enterrés compliquent l'installation de dispositifs naturels en aval (noue, jardin de pluie) à cause de la hauteur du trop-plein. Infiltration.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire	Concernant la récupération des eaux pluviales collectées en toiture, la commission considère que les normes fixées sont raisonnables et pertinentes. Le règlement prévoit que « les normes peuvent être réduites dans la limite de la capacité de récupération d'eau de pluie de la construction si celle-ci s'avère inférieure à la capacité imposée ou dans le cas d'une difficulté insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables. »

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				Clarification sur l'interdiction des rejets Les eaux de ruissellement collectées par drainage périphérique ne devraient pas être concernées par l'interdiction de rejet. Seuls les rejets d'eaux de nappe doivent être interdits dans les réseaux d'assainissement publics. Ajouter au PLUi une définition claire des termes liés (rabattement, drainage, détournement, eaux de nappe, eaux de ruissellement).		
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein vers le réseau en cas de fort épisode pluvieux.,	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire	La commission note que le rejet au réseau d'assainissement n'est pas autorisé, ce qui est une bonne mesure pour éviter la saturation des réseaux. Les eaux issues de l'unité foncière doivent rejoindre le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles (fossé, talweg ou cours d'eau).
722	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	Bruz	La société Nass&Wind est propriétaire d'un terrain situé à Bruz, 8-10 rue de la Chaussairie et cadastré ZE n° 146, 13, 190 et 324. La constructibilité du terrain de la société Nass&Wind dépend non seulement des dispositions contenues dans le PLUi mais également des dispositions résultant d'une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La Propriété Nass&Wind est concernée par deux zones :	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet la commune et Rennes Métropole ont déjà été sollicitées sur ce sujet, lequel relève plutôt de l'application et de l'éventuelle évolution de l'arrêté préfectoral. Il a été indiqué au pétitionnaire qu'il devait se rapprocher de la Préfecture afin de demander une évolution de l'arrêté préfectoral.	La commission est favorable à la recherche d'une solution pour les parcelles en friche cadastrées ZE 13 et 146 classées en UE2b mais soumises aux servitudes de l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant le « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La commission préconise que le pétitionnaire se rapproche de la préfecture afin de revoir la rédaction de l'arrêté de 2013 fixant les prescriptions dans les périmètres de protection du captage.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Point de vue Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				- zone UE2b qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé - zone A qui correspond à la zone agricole, zone de protection affectée à l'activité agricole où les possibilités de construire sont, pour l'essentiel, limitées aux constructions liées à une activité agricole. Ces zonages sont identiques au projet de PLUi.La société Nass&Wind souhaite que le zonage applicable à ses parcelles soient revus afin de permettre la réalisation d'un projet. En effet, afin de sortir de cette situation, il faudrait : - soit, changer les règles du PLUi pour permettre l'accueil d'activités, en correspondance avec l'arrêté préfectoral ; - soit, alerter la préfecture du fait que la rédaction retenue en 2013, qui renvoie à un document devenu obsolète (et qui l'était par nature, de sorte que ce renvoi est parfaitement inopportun, voire illégal), afin que la combinaison de cette servitude d'utilité publique et les dispositions du PLU ne gèlent pas les possibilités de construction sur le terrain de la société Nass&Wind.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

6.4 - Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation

Observations du public

Ce thème a été analysé dans 7 observations. Ils concernent plusieurs volets :
- crainte que la densification urbaine et l'imperméabilisation des sols viennent aggraver la vulnérabilité vis-à-vis des inondations
- articulation entre PLUi et PPRI ou zones inondables hors PPRI, selon les règles fixées par le règlement littéral.
- gestion des eaux pluviales des eaux de drainage et leur rejet dans le milieu naturel.

Un contributeur signale, que s'agissant des zones inondables hors PPRI, le PLUI interdit certaines constructions sous la cote de référence, notamment les sous-sols. Cette règle empêche aussi les sous-sols cuvelés pour le stationnement, alors qu'ils réduisent les risques d'inondation. Faute d'adaptation, les parkings devront être réalisés en RDC ou R+1, limitant la capacité de construction et la rentabilité des projets.

« A la Motte Baril, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté ».

Préfet

La révision des plans de prévention des risques d'inondation est mentionnée. Des études ont été menées et ajoutées pour approfondir la connaissance sur les zones inondables situées hors PPRI.

Point de vue de Rennes Métropole

Suite aux inondations de fin janvier début février 2025, faut-il remettre en cause l'urbanisation de certains espaces, dans Rennes et dans d'autres communes de Rennes Métropole ?

La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable relève principalement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), compétence de l'État.

Le territoire de Rennes Métropole est concerné par 4 PPRI en vigueur, qui identifient les secteurs soumis à risque inondation et définissent la réglementation s'appliquant aux nouvelles constructions et à l'évolution des constructions existantes. Cette réglementation restreint plus ou moins fortement la constructibilité selon les zones en fonction du niveau d'aléa, du type d'enjeu et des caractéristiques du risque. Les principes généraux visent à interdire toute nouvelle urbanisation en zone inondable, et à autoriser sous condition l'évolution des zones inondables déjà urbanisées, notamment pour permettre l'amélioration du bâti existant et certaines opérations de renouvellement urbain assorties de prescriptions (surélévation des planchers habitables, limitation de l'emprise au sol ...).

Les PPRI constituent une servitude d'utilité publique, et sont donc intégrés au PLUi dans les annexes. En outre, le règlement graphique du PLUi figure le périmètre de la zone inondable des PPRI.

Les PPRI Vilaine Amont et Vilaine Aval sont en cours de révision. Une nouvelle cartographie a été établie par l'Etat, qui examine actuellement les modalités de prise en compte des récentes inondations. De nouvelles règles devraient être élaborées afin de contrôler l'urbanisation en zone inondable ; elles devraient réaffirmer les exigences en matière de réduction de l'exposition au risque des biens et des personnes, et de limitation de l'impact des constructions sur l'écoulement de la crue. Des principes de construction en faveur d'un aménagement résilient seront ainsi recherchés par Rennes Métropole dans la concertation avec l'Etat sur la finalisation des PPRI afin de permettre le maintien et l'évolution de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

certains quartiers situés en coeur de ville, tout en assurant une réduction de leur vulnérabilité. À l'issue de l'approbation des PPRI révisés, ils seront intégrés au PLUi lors d'une procédure d'adaptation.

Le PLUi identifie quelques zones inondables "hors PPRI", qui concerne des cours d'eau ou sections de cours d''eau non couverts par le PPRI. Dans ces secteurs, les règles d'urbanisme sont basées sur les mêmes principes réglementaires que ceux du PPRI.

Appréciation de la commission d'enquête (6.4 - Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation)

Le territoire de Rennes Métropole est concerné par 4 plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui ont été reportés sur le règlement graphique.
Par ailleurs, des zones inondables connues, complémentaires à celles fixées par le PPRI ont été reportées sur le règlement graphique en tant que « zone inondable hors PPRI ».
La modification n°2 du PLUi apporte des évolutions positives avec par exemple la prise en compte d'études hydrauliques menées en 2021, qui ont permis l'identification d'une zone inondable aux abords de l'Orson (Noyal-Chatillon-sur-Seiche et Vern-Sur-Seiche), l'identification de zones inondables aux abords du Lindon, de la Mare et de la Flume.
Enfin, une limite a été apportée pour les constructions neuves dans les zones disposant d'une côte de référence afin de réduire l'exposition au risque de la population en cohérence avec les règles des PPRI en vigueur.
La commission a également noté que le préfet avait décidé d'engager la révision des PPRI « Vilaine amont » et Vilaine aval » (arrêté préfectoral du 2 juillet 2024) à mener dans un délai de 3 ans. Les récentes inondations du début 2025 seront examinées et prises en compte dans la nouvelle cartographie.
La commission sur la base de ces considérations **estime** que la question du risque d'inondation a bien été prise en compte pour sécuriser les personnes et les biens.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commission **approuve** le principe de gestion des eaux au plus proche du point de chute en privilégiant l'infiltration. Cette gestion intégrée des eaux pluviales favorise le cycle naturel de l'eau et limite les surcharges sur les réseaux en période de forte pluie.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME « RISQUES INONDATION »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**		
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Zones inondables hors PPRI : le PLUI interdit certaines constructions sous la cote de référence, notamment les sous-sols. Cette règle empêche aussi les sous-sols cuvelés pour le stationnement, alors qu'ils réduisent les risques d'inondation. Faute d'adaptation, les parkings devront être réalisés en RDC ou R+1, limitant la capacité de construction et la rentabilité des projets.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, les dispositions relatives aux zones inondables hors PPRI tiennent compte des échanges en cours avec les services de l'État sur l'évolution des règles du PPRI, et du retour d'expérience lié aux récentes crues. Il apparait nécessaire de limiter fortement les sous-sols en zone inondable compte-tenu des risques encourus en cas de crise. Il est donc nécessaire de prévoir le stationnement en surface ou en rez-de-chaussée dans ce type de secteur. La modification du PLUi encourage ce type d'aménagement en octroyant un bonus de constructibilité d'1 niveau supplémentaire lorsque le stationnement se situe en rez-de-chaussée ou à l'étage. La question soulevée amène à réfléchir à ajuster cette disposition en permettant autant de niveaux supplémentaires que de niveaux de stationnement. Cette possibilité d'ajustement sera examinée d'ici l'approbation.	La CE approuve l'interdiction de sous-sol en-dessous de la cote de référence pour les secteurs en zones inondables hors PPRI. C'est une mesure de bon sens. La CE rappelle également que les sous-sols sont interdits dans les secteurs concernés par un PPRI en zone bleue (aléa moyen et faible), rouge (aléa fort à très fort) et rouge tramée (correspond à la zone d'expansion des crues). .
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-s'interroge sur l'articulation entre PLUi et PPRI -interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein	Concernant l'articulation entre le PLUi et le PPRi, les précisions suivantes peuvent être apportées. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique ; à ce titre, il est annexé au PLUi. En outre, le périmètre inondable du PPRi est reporté sur le plan de zonage pour donner une bonne lisibilité des contraintes de constructibilité. Le règlement du PPRi s'applique sur	Le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

					l'ensemble de ce périmètre pour y interdire ou autoriser certaines constructions avec des prescriptions adaptées au niveau de risque. La révision en cours du PPRI viendra adapter le périmètre inondable et préciser les prescriptions réglementaires. À l'issue de sa révision, le PPRI sera intégré au PLUi lors d'une prochaine adaptation. Dans ce contexte, les évolutions apportées aux règles s'appliquant aux zones inondables hors PPRi ont pour objectif de préciser les possibilités et modalités de construction dans ces zones, en rapprochant ces dispositions de celles du PPRi. Concernant les eaux de drainage, l'observation nécessite une analyse complémentaire pour identifier les suites à donner.	
528	Web	Aiguillon Construction	Laillé	Sur l'OAP « Place André Récipon », demande de revoir le périmètre pour inclure les parcelles définies par l'OAP dans le secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales (plan joint). En effet, les maisons en bordure sud de la parcelle, le long de la rue du Point du Jour présentent d'importants problèmes de remontée d'humidité et il ne faudrait pas qu'une infiltration trop localisée et importante vienne perturber le système hydraulique actuel et la présence de nombreux puits sur les parcelles voisines. Le plan d'obligation d'infiltration du PLUi tend à confirmer cette crainte, puisque toutes les parcelles autour de cette emprise sont en zone non obligatoire à l'infiltration des EP.	Cette demande est en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	Secteur de centre-bourg (2465 m2) faisant l'objet d'une OAP, classé UO1, avec présence de maisons classées PBIL le long de la rue du point du jour. Secteur de centre-ville où le bâti est fortement imbriqué et peu propice à l'infiltration des eaux pluviales. La CE recommande d'examiner ce point. Les parcelles adjacentes au projet sont classées en « secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales ».
735	Web	LJA Architecture	Rennes	Sur la parcelle DK 599, pour ne pas avoir un volume en RDC inexploité puisque inondable serait-il possible :	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	Avis défavorable. Le secteur est classé en zone PPRI. Nécessité de limiter l'exposition au

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

				-d'augmenter la hauteur à R+8*+A/C/P (actuellement en R+7*+A/C/P) afin de ne pas perdre un niveau de bureaux. -d'avoir un système de vélo superposé.		risque de la population en cohérence avec le PPRI (plan 126).
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé	Rennes	Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le projet situé sur la Motte Baril a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la Charte Construction et Citoyenneté en place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités…Il a été retenu pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abreuvoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre. Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes qui a fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy (se reporter au chapître consacré à la concertation dans la partie 2 du présent mémoire en réponse)	La commission d'enquête note qu'effectivement, une partie du terrain d'assiette du projet La Motte Baril ainsi qu'une partie de la rue de l'Abreuvoir sont classées en « zone inondable hors PPRI » (cf plan de détail 238-43 et plan des zones inondables hors PPRI). Par ailleurs, la commission prend acte des explications fournies par Rennes Métropole sur l'historique de ce projet, la phase de concertation et les modifications apportées suite aux remarques formulées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

418	Web	Anonyme	Rennes	Canal Saint-Martin : demande le retrait à l'intérieur de la zone 1AUG1 de la nouvelle zone de compensation naturelle qui correspond à une zone non inondable et donc demande le retour à la situation du PLUi en vigueur	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. La modification complète l'inventaire des sites naturels de compensation identifiés par des arrêtés préfectoraux afin de pérenniser leur protection. Ces sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR), ont été créés par le Code de l'environnement le 23 octobre 2023. Ce dispositif, unique en Europe, encourage et valorise les opérations de restauration de la biodiversité. Ils ne sont donc pas liés à la zone inondable et ne constituent pas des zones d'expansion des crues. Ces sites aux enjeux de biodiversité, ne modifient aucunement les dispositions et règles des zones inondables.	Les sites de compensation sont des outils de mise en œuvre des obligations de compensation qui s'imposent à certains porteurs de projet du fait des atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité générées par leur projet (séquence éviter-réduire-compenser). Cette notion de zone de compensation est sans lien avec les zones inondables.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

7 - Encadrer le développement de constructions en campagne

7.1- Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant ainsi qu'annexes des logements existants

Observations du public

Au total, 3 observations relatives à des demandes d'assouplissement du règlement sur les sujets suivants : division de bâtiment situé en zone agricole, règlement concernant les annexes et les extensions. Le PLUi n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300m² et si chaque partie mesure au moins 150 m².

Préfet

Création de logement par changement de destination
Le préfet est favorable aux modifications envisagées (200m et 5 ans).

Réduire le seuil maximal des annexes aux habitations existantes en zone A et N
Le préfet est favorable à la modification du seuil maximal des annexes à 60m² au lieu de 90m².

Chambre d'agriculture

Avis favorable à la modification des critères pour autoriser la création de nouveaux logements en campagne par changement de destination. Demande à appliquer la même règle pour la création de restaurants en campagne.

Communes

La commune de **Bourgbarré** émet une réserve sur la modification de la règle pour la création de logement par changement de destination d'un PBIL suivant laquelle la distance des 100m passerait à 200m pour donner à un patrimoine classé la possibilité d'être rénové et transformé en habitat.

La commune du **Verger** estime que la distance des 200 m par rapport aux bâtiments agricoles est trop importante et risque de ne plus permettre l'évolution de ces bâtiments.

La commune de **Nouvoitou** émet une réserve sur la modification de création de logement par changement de destination à plus de 200m d'un bâtiment agricole au lieu de 100m actuellement en raison de la notion de réciprocité qui pourrait être préjudiciable en cas de demande d'extension des activités agricoles existantes et également de la préservation, de l'entretien des bâtis classés.

La commune de **Pacé** demande de maintenir la condition de localisation à plus de 100 m d'une activité agricole pour permettre le changement de destination d'un bâtiment identifié au PBIL, au lieu des 200 m proposés, afin d'éviter l'abandon puis la ruine de bâtiments du patrimoine local représentatifs des constructions du Pays de Rennes. Elle indique qu'il n'est pas démontré que la réhabilitation de ces bâtiments viendrait compromettre l'exercice des activités agricoles d'ores et déjà prises en compte par le législateur dans le périmètre des 100m.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La commune de **Saint Armel** émet une réserve sur l'évolution de la règle concernant les possibilités de changement de destination des PBIL en campagne qu'elle considère très limitative car elle figera l'évolution de nombreux bâtiments patrimoniaux qui ne pourront être réhabilités et qui disparaitront à terme.

Point de vue de Rennes Métropole

Contrairement à l'avis exprimé par la chambre d'agriculture, plusieurs communes (Bourbarré, Le Verger, Pacé, Saint Armel) s'opposent aux nouvelles règles pour la création de logement par changement de destination d'un PBIL les estimant trop contraignantes. Pourquoi ces nouvelles distances ? Ne risquent-elles pas de voir tomber en ruine des bâtiments qui pourraient être transformés en logement ? Ne peut-on envisager d'assouplir cette règle au moins pour les PBIL situés dans des zones Nh ?
Ces nouvelles dispositions visent à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette dernière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions visent donc à limiter le mitage de l'espace agricole, et limiter les conflits d'usage entre agriculture et habitants tout en continuant à répondre aux 2 orientations du PADD du PLUi visent à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine.

Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable des services du Préfet, Chambre d'agriculture et CDPENAF.

Les mêmes règles seront-elles appliquées pour tout changement de destination (et pas forcément en vue d'un logement) ?
Les mêmes règles seront proposées pour les restaurants. Les restaurants sont considérés comme des tiers pour l'application de la règle de réciprocité du code rural qui impose aux agriculteurs de respecter des distances minimales au même titre que les logements de non agriculteurs. De ce fait, il est envisagé d'intégrer les mêmes conditions de distance et de délai pour les restaurants.

A l'inverse, une nouvelle installation agricole (ou un agrandissement) devra t'elle se situer à plus de 200m d'un PBIL ?
Non, les bâtiments agricoles doivent respecter des distances en fonction de leur niveau de classement : 100 m s'il s'agit d'installations classées pour l'environnement et 50 m dans les autres cas tels que prévus par le règlement sanitaire départemental.

Les bâtiments classés en PBIL pouvant potentiellement prétendre à un changement de destination vers de l'habitat bénéficient-ils des mêmes possibilités d'agrandissement ou d'annexes que les habitations dans les zones A et N ?
Non, la loi ne l'autorise pas. Le code de l'urbanisme autorise l'extension uniquement des habitations existantes qu'il faut comprendre juridiquement comme celles existantes à la date d'approbation du PLUi donc le 19/12/2019. Ainsi, en cas de création de logement par changement de destination, le logement n'existait pas le 19/12/2019. Il ne peut donc pas faire l'objet d'une extension.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Appréciation de la commission d'enquête (7.1- Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant ainsi qu'annexes des logements existants)

La modification prévoit une évolution des conditions d'autorisation de changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local dans les espaces inconstructibles. Il est ainsi proposé d'allonger la distance minimale de 100 à 200m avec un bâtiment agricole et d'allonger la durée de 3 à 5 ans entre la cessation d'une activité agricole et la possibilité qu'un bâtiment PBIL puisse changer de destination. Les objectifs sont de favoriser le développement et la reprise des exploitations agricoles.
La modification vise également à réduire le seuil maximal des annexes, actuellement à 90 m2 d'emprise au sol, dans les zones A et N, à 60 m² (p202, 205 du règlement littéral).

- Dans un contexte de conservation du bâti ayant une valeur patrimoniale reconnue, cette nouvelle règle conduira inexorablement à l'abandon de ce patrimoine multipliant par 4 la superficie où un bâti ne pourra pas être transformé en logement et alors que le bâti agricole dispersé et éloigné du siège de l'exploitation ne correspond plus aux besoins des exploitations modernes.
  En outre, la loi n°2024-346 du 15 avril 2024 visant à protéger les agriculteurs de voisins se plaignant de troubles de voisinage, 100m est une distance à laquelle les nuisances réciproques entre agriculteurs et néo-ruraux peuvent être aisément supportables pour peu que chacun fasse preuve de bonne volonté.
- Le problème n'est pas tant la distance avec un bâtiment agricole, mais plutôt les contraintes d'épandage qui vont être multipliées par les logements PBIL en campagne.

La commission d'enquête est favorable à l'allongement de la distance minimale de 100 à 200m entre un bâtiment agricole et un changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) en logement, mais **recommande** de maintenir la distance de 100m pour les PIBL 3*.
L'allongement de 3 à 5 ans de la durée de cessation d'activité agricole avant qu'un changement de destination puisse être accordé semble pertinente si elle permet réellement à un nouvel exploitant de s'installer.

La restauration est autorisée dans les zones A, N, NP du règlement (pas en zone Ne), la commission d'enquête **recommande** que ce changement de destination d'un PBIL ou d'un monument historique pour la sous-destination restauration respecte la même règle de distance que celle appliquée aux logements.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme autorise l'extension uniquement des habitations existantes dans les zones A et N à la date d'approbation du PLUi donc le 19/12/2019.

7.2 - Création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Observations du public

Ce thème a fait l'objet de 96 observations.

Trois sujets ont focalisé l'attention du public :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Plusieurs contributeurs (21) de hameaux ouest de Chantepie demandent un changement de zonage A ou N vers un zonage constructible, soit parce qu'ils possèdent des grands terrains bâtis, d'habitations dotées de grands jardins, qu'il est impossible de diviser en vue d'une nouvelle construction, soit parce qu'ils sont proches, mais en dehors, des STECAL Ah où Nh qui existent dans le secteur. Ils contestent l'interdiction de diviser les grands jardins de ce quartier.

D'autres contributeurs (42) font part de leur opposition à la création du STECAL loisirs à Saint Grégoire destiné à renforcer l'activité existante du golf par la création d'un espace restauration. Les contributeurs dénoncent les atteintes aux zones humides, à la qualité paysagère du site. Ces espaces sont nécessaires et fragiles tant au niveau hydrologique qu'au niveau de la préservation de la biodiversité. Ils indiquent que l'évaluation environnementale de ce projet est insuffisante.

Enfin, un collectif d'habitants engagés dans un projet d'habitat réversible et écologique souhaite louer un terrain communal pour y développer un hameau léger pouvant accueillir entre 6 et 8 foyers. Ce projet vise à répondre aux défis sociaux et environnementaux actuels, tout en s'intégrant harmonieusement au territoire communal.

Il sollicite la création d'un STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Cette demande couvre douze communes situées au sud de Rennes.

Préfet

Le préfet recommande de préciser la destination des STECAL pour l'accueil des gens du voyage (aire de grand passage ou aire permanente d'accueil, terrains familiaux).

Sur les 19,26 ha de STECAL supplémentaires, 5,88 ha sont déjà considérés comme consommés au mode d'occupation des sols (MOS) Bretagne, soit environ 30% du total.

Création de 23 STECAL pour l'accueil des gens du voyage dont 20 STECAL de mise en cohérence du PLUi avec la réalité du terrain.
Il est difficile d'avoir un regard complet sur les localisations. Il faut les rechercher une par une dans les 210 planches A0 du règlement graphique pour les visualiser précisément.

Créer 13 nouveaux STECAL au sein des zones A et N (hors STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage)
La surface constructible autorisée des STECAL « loisir-tourisme », « agriculture » et « équipement » est inférieur à 1ha. Elles sont au plus près des constructions existantes.

Le STECAL du golf Robinson à Saint-Grégoire interroge en raison des enjeux écologiques pour la biodiversité, l'auto-épuration des eaux et le cycle de l'eau que constitue la zone humide présente sur le site du golf de Saint-Grégoire. Compte-tenu des enjeux environnementaux identifiés et de la dimension du projet envisagé, il est demandé une relecture du STECAL. Le cas échéant, l'ouverture du STECAL est à réinterroger.

Le préfet demande qu'un inventaire des zones humides potentielles au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) soit réalisé sur les STECAL de la Freslonnière au Rheu et la Boussardière à Montgermont.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CDPENAF

La CDPENAF a émis un avis simple favorable pour dix des onze STECAL « loisirs tourisme » et pour l'ensemble des autres STECAL du PLUi de Rennes Métropole.

En revanche, la CDPENAF a émis un avis défavorable pour le STECAL du Golf Robinson à Saint- Grégoire.

Chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture note, concernant les 23 STECAL gens du voyage créés afin de permettre le logement de familles qui se sédentarisent, que la majorité des terrains sont imperméabilisés et aucun ne correspond à une parcelle agricole exploitée. Quelques-uns sont isolés au sein de l'espace agricole, créant de nouvelles contraintes en termes de distance d'épandage si des constructions permanentes s'y développent. Il conviendra de veiller à la régularisation des constructions implantées sans autorisation afin de ne pas créer d'effet d'aubaine.

Concernant les STECAL Tourisme, la Chambre d'Agriculture relève sur le plan graphique, la création d'un STECAL sur la commune du Rheu, site du Tertre qui n'est pas listé dans le document « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain ».

Point de vue de Rennes Métropole

STECAL du golf Robinson de Saint-Grégoire : Au vu de la sensibilité environnementale (très forte) de ce périmètre de STECAL, des expertises écologiques de terrain (ZH et inventaire faune/flore) sont requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi.

En l'absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise dans le périmètre du STECAL, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.

Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi et le périmètre ajusté au plus près du projet.

Demande de constructibilité ou extension de STECAL à Chantepie : Ces demandes ne sont pas recevables car toute demande de création ou d'extension de STECAL nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique pour avis.

Toutefois, toutes ces demandes pourront être étudiées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi

STECAL Loisirs/Tourisme à La Boussardière- commune de Montgermont : Il est envisagé de supprimer ce STECAL au moment de l'approbation. Effectivement après vérification, l'activité n'est pas existante. Or, il s'agit d'un critère du PLUi pour créer les STECAL loisir-tourisme situés en dehors des sites naturels et touristiques définis par le SCoT du Pays de Rennes.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

STECAL de la Freslonnière au Rheu : des expertises de terrain ont été réalisées par notre prestataire afin de conduire un inventaire faune-flore du site ainsi qu'une expertise des zones humides. Les conclusions de cette étude, présentées dans l'annexe 4 du PLUi, ne montrent aucune trace de zone humide sur ce secteur.

STECAL Tourisme sur la commune du Rheu, site du Tertre : Le STECAL n'est pas cité dans les nouveaux STECAL proposés dans le cadre de la M2 car il ne s'agit pas d'un nouveau STECAL mais de l'adaptation d'un STECAL existant (changement de localisation de l'emprise du STECAL. Il est donc proposé de ne pas donner suite à cette demande).

Création d'un STECAL sur le hameau de la Plardière à Orgères *: Cette demande n'est pas recevable car toute demande de création de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.*

STECAL habitat démontable :

Rennes Métropole envisage de définir des critères pour accompagner l'implantation de projets d'habitat démontable, cette adaptation pourra se faire dans le cadre de la prochaine procédure du PLUi.

Ce type de demande d'habitat est examinée au cas par cas sur la base d'un projet précis émanant soir d'une commune soit de particuliers. La métropole n'y est pas opposée dès lors qu'ils restent exceptionnels comme le prévoit le code de l'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas le développement de l'activité agricole ou les fonctionnalités écologiques du site choisi. Chaque nouveau site doit faire l'objet d'une analyse des incidences dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure d'évolution du PLUi.

Sur le secteur des Bouessettes à Laillé, cette demande dans le cadre de la M2 est non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.

STECAL gens du voyage à Maison Blanche commune de Saint-Grégoire : La commune de Saint-Grégoire, soumise au schéma départemental des gens du voyage 2020-2025, a l'obligation d'aménager deux terrains familiaux pour y construire des logements adaptés. A la suite de plusieurs échanges, il avait été convenu avec la commune que la parcelle située sur le secteur de la Maison Blanche, alors en vente, représentait une opportunité intéressante. C'est en sens que la commune a acquis le terrain. Le STECAL, défini sur l'ensemble de la parcelle, ne signifie pas pour autant que plusieurs logements adaptés seront réalisés et encore moins une aire d'accueil. L'intention d'aménagement prévoit la réhabilitation de la maison existante sur le terrain à laquelle s'ajoutera une construction nouvelle de logement adapté de 100m² d'emprise au sol maximum (seuil fixé au règlement littéral). Rennes Métropole propose, non pas la suppression du STECAL, mais sa réduction adaptée au périmètre du projet. Un travail avec la commune va ainsi s'engager sur cette base.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

STECAL gens du voyage du bois Harel à Noyal-Châtillon-sur-Seiche : Le STECAL défini sur le secteur du Bois Harel a pour objet la confortation de situations de voyageurs déjà en place sur ces parcelles. Rennes Métropole est favorable à l'extension du STECAL sur les parcelles adjacentes, elles aussi occupées par des voyageurs et dans la mesure où aucun impact environnemental n'est à noter.

STECAL gens du voyage rue du Patis Tatelin à Cesson-Sévigné : Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigné réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...)

Appréciation de la commission d'enquête (7.2 Création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, STECAL)

Au titre de la modification n°2, il est prévu la création de nouveaux STECAL :

- 23 pour l'accueil des gens du voyage (5ha) répartis sur 13 communes
- 2 relatifs à la diversification des activités agricoles (0,8 ha)
- 10 pour les activités de loisirs/tourisme représentant 18,3 ha
- 1 relatif aux équipements d'intérêt collectif (1ha)

L'évaluation environnementale p118, indique : « Parmi les 23 STECAL créés pour l'accueil des gens du voyage, 20 STECAL ont uniquement pour objectif de mettre en cohérence le PLUi avec la réalité du terrain.
La commission d'enquête **entend** la nécessité de localiser des STECAL principalement de manière temporaire, en dehors des secteurs artificialisés de manière permanente pour les gens du voyage et de répondre au schéma départemental des gens du voyage 2023-2028, toutefois elle **observe** l'absence d'évaluation environnementale sur les secteurs concernés.

En conséquence la commission **prend acte** de cet état de fait.
Aussi la commission d'enquête **recommande** d'anticiper pour répondre au schéma départemental des gens du voyage 2023-2028 et de prévoir les terrains nécessaires avec évaluation environnementale pour ne pas être obligé d'entériner les terrains occupés.

Elle **recommande** par ailleurs, d'organiser une concertation :

-Concernant le site de la rue du Patis Tatelin sur la commune de Cesson Sévigné, en vue du règlement du conflit générant le désaccord des riverains sur la pérennisation d'un aménagement d'accueil des gens du voyage qui devait être provisoire et réversible et non définitif.

-Concernant le site de la Maison-Blanche sur la commune de St Grégoire pour étudier une réduction adaptée au périmètre du projet. En effet, la commune rappelle qu'aucune demande de création de STECAL pour les gens du voyage n'avait été formulée et refuse de valider le périmètre envisagé en raison des erreurs identifiées.

Dans le SCoT du Pays du Pays de Rennes, les critères de délimitation des STECAL relatifs aux hameaux d'habitat sont les suivants : « seules les zones urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir, à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement à leur densification ».

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La commission **considère** donc que les demandes concernant l'extension des « hameaux Ouest de Chantepie », et du hameau de la Vizeule à Montgermont de faire évoluer le zonage A ou N vers un zonage Ah ou Nh, aurait pour conséquence de créer une zone d'extension urbaine. Cela n'est pas compatible avec le SCoT, et n'est pas possible dans le cadre d'une procédure d'une modification. Ainsi la commission est défavorable aux demandes.

Concernant la demande de création de STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants", la commission **note** que :

- parfois les lieux d'implantation ne sont pas localisés et que dans ce cas la commission ne peut se prononcer.
- des demandes ont été faites sur des parcelles lors de l'enquête, mais que dans ces cas il n'y a ni évaluation environnementale, ni avis de la CDPENAF.

La commission d'enquête **observe** qu'il y a des demandes de nouvelles créations de STECAL habitat démontable ou éphémère dans la campagne. La commission d'enquête entend les demandes, et **retient** que Rennes Métropole envisage de définir des critères pour accompagner l'implantation de projets d'habitat démontable, cette adaptation pourra se faire dans le cadre de la prochaine procédure du PLUi.

Création de 2 STECAL agricoles

Commune de Chavagne : Lesnelay

L'évaluation environnementale indique que « le site est situé dans une zone d'aléa moyen du futur PPRI, dans une zone inondable identifié dans l'AZI et une zone identifiée en tant que Territoire à Risques importants d'inondation (TRI). Le STECAL vise à permettre la création d'une salle pédagogique pour les écoles primaires entraînant une augmentation du risque lié aux inondations par l'accueil d'enfants en zone inondable ».

Etant donné la sensibilité environnementale et les risques d'inondation pour l'accueil des enfants, la commission d'enquête **rappelle** que le projet doit être conforme aux règles du PPRI.

Commune de Bruz : la Pampa

Avis favorable de la commission d'enquête (cf. tableau ci-après)

STECAL Loisir/Tourisme

Pour les STECAL loisirs/tourisme, le développement d'une nouvelle offre d'hébergements légers de plein air n'est possible que si elle vient conforter une activité existante.

La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et **demande** de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants :

- STECAL loisirs/tourisme de La Boussardière à Montgermont : impossibilité de créer ce STECAL loisirs/tourisme notamment parce que l'activité n'est pas existante,

-STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL.

Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

-STECAL du Tertre au Rheu : changement de localisation du site du STECAL (apparaissant sur les plans de zonage mais non étudié dans le dossier).

Par ailleurs, concernant le STECAL de la Freslonnière au Rheu, la commission prend note que des expertises de terrain ont été réalisées afin de conduire un inventaire faune-flore du site ainsi qu'une expertise des zones humides et que les conclusions de cette étude, ne montrent aucune trace de zone humide sur ce secteur. Pas d'objection de la commission d'enquête au STECAL.

Si la destruction potentielle d'une partie du boisement au sein du STECAL Chantelou à la Chapelle-Chaussée est en espace boisé classé, le déclassement ne peut pas se faire dans le cadre d'une modification.

STECAL Equipement : Vern-sur-Seiche :
Le STECAL est à destination d'activités de loisirs et de tourisme pour conforter la base de kayaks et création d'une ginguette. La commission d'enquête **spécifie** que le secteur est déjà bâti et qu'il est « en zone inondable maximale connue (1999) identifié au sein de l'AZI et en partie en zone inondable identifiée au PPRI de la Seiche ». Ainsi elle **rappelle** que les aménagements doivent être conformes au règlement du PPRI de la Seiche.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
297	Web	Payoux Mélanie	Acigné	Demande de création de STECAL sur la parcelle E1052 au Lieu-dit La Ville Aubrée à Acigné pour la création de Tiny Houses.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Sur la commune d'Acigné en particulier, il n'est pas souhaité le développement de ce type d'habitat en campagne, à distance des services, commerces et équipements de proximité. Pour répondre à ce type de besoin, la commune travaille actuellement sur la définition d'une offre de terrains pour habitat léger au sein de la future ZAC du Botrel 2.	Non prévu dans le dossier d'enquête. Ainsi la demande n'a pas pu être étudiée dans l'évaluation environnementale, et par la CDPENAF.
67	Mairie de Corps-Nuds	M. GICQUEL et Mme GOURMELEN	Bourgbarré	Demandent un changement de classement pour un bâtiment situé sur la parcelle ZK 138 « La ferme du Portail », afin de dissocier l'activité agricole de celle de l'activité de la salle (assemblée générale, réunions, fête de famille). Est-ce possible de faire un STECAL ?	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Si la demande concerne un bâtiment situé en zone agricole, celui-ci n'est prévu pas dans le dossier d'enquête, la demande n'a pas pu être étudiée dans l'évaluation environnementale, et par la CDPENAF.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
610	Web	GUELENNOC Véronique	Bruz	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Bruz.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet non localisé, ne peut être étudié.
106	Email	Patrick ROUILLE	Bruz	Pour les élus de la liste Unir pour Agir de Bruz: la mise en place d'un STECAL au lieu-dit « Le clos Renaud » avec un bâtiment qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier pourrait si changement de destination, porter atteinte à la pérennité de l'exploitation en activité ou à son évolution. Ce découpage foncier lié à une séparation d'exploitation agricole a conduit à une situation où l'activité commerciale du magasin est dissociée de l'activité agricole. Cette situation est regrettable, mais elle ne justifie pas, à notre sens, la création d'un STECAL pour pérenniser l'activité commerciale car cette décision pourrait avoir des conséquences bien plus larges que le cas spécifique de cette exploitation: Un précédent dangereux à l'échelle de la métropole, une atteinte à la vocation agricole des terrains, une distorsion de concurrence avec le commerce local, une pression sur les espaces naturels et agricoles, ne pas ajouter des contraintes au milieu agricole. Plutôt que de créer un STECAL, est-il possible	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette demande. En effet, il est souhaité maintenir le STECAL considérant l'avis favorable de la CDPENAF. Une rencontre a eu lieu avec les exploitants pour réaffirmer la règlementation et l'interdiction d'activités non agricoles.	STECAL pour la diversification des activités agricoles en zone Aa. Emprise au sol maximale autorisée pour 500 m² permettant de conforter une activité existante « La Pampa » hors prolongement de l'activité agricole. Site en partie artificialisé et imperméabilisé. Le site accueille déjà des activités agricoles. Permet de conforter le maintien de l'agriculture sur le territoire en permettant une diversification répondant à une demande sociétale des agriculteurs et des habitants. Avis favorable.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				d'intégrer cette activité dans une zone déjà définie comme constructible ou mixte.		
618	Web	LEBIGOT Emeline	Cesson-Sevigne Demande de création de STECAL	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale
532	web	de LISLE Alexis	Cesson-Sévigné Habitat Opposition à la création d'un STECAL Gens du voyage	Propriétaire d'un terrain à bâtir parcelle YD329, opposé au passage en Ag terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible alors qu'en octobre 2023, Rennes métropole a confirmé que ce terrain "s'intègre dans une démarche d'accueil temporaire, sur la base d'une utilisation réversible" et que les objectifs fixés par le PLH pour Cesson-Sévigné sont déjà atteints.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces demandes : Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigné réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...)	Site déjà existant. L'évaluation environnementale indique que la zone Ag respecte les critères de localisation des STECAL pour l'accueil des gens du voyage et que les incidences résiduelles attendues pour ces nouveaux STECAL sont donc faibles à nulles.
547	Web	Rassima		Opposition du propriétaire d'un terrain à bâtir (réf YD), parcelle N°329, rue du Patis Tatelin à Cesson-Sévigné, à la révision du PLUi tendant à faire passer le terrain mitoyen, en terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible (zone Ag).		
614	Web	GUELENNOC Véronique	Chartres-de-Bretagne	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Chartres-de-Bretagne. .	être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
606	Web	LEBIGOT Emeline	Chantepie Demande de création de STECAL Habitat	Collectif Hameau Léger Sud Rennes, un collectif d'habitants engagés dans un projet d'habitat réversible et écologique, et souhaite louer un terrain communal pour y développer un hameau léger pouvant accueillir entre 6 et 8 foyers. Ce projet vise à répondre aux défis sociaux et environnementaux actuels, tout en s'intégrant harmonieusement au territoire communal. Sollicite la création d'un STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Bénéfices pour la commune : dynamisation locale, Valorisation foncière et préservation des paysages, Réponse à une demande croissante d'habitats alternatifs, encadrement maîtrisé grâce à un bail emphytéotique, conformité avec le ZAN. Il existe des associations spécialisées pour accompagner et former les communes ou les collectifs, à la mise en œuvre de projets innovants.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale
6	Mairie de Gévezé	M. et Mme Bernard THEBAULT	La Chapelle Chaussée	Demande la création de 2 logements éphémères sur la parcelle 971 pour l'extension d'un gite rural et le classement de cette parcelle où se trouve la piscine dans une zone à vocations d'hébergement touristique STECAL.	La création d'un STECAL est bien prévue, cependant cette demande aboutirait à l'extension de son périmètre. Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite	Non prévu dans le dossier d'enquête. Pas d'évaluation environnementale. Pas d'avis de la CDPENAF.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
611	Web	GUELENNOC Véronique	Laillé	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Laillé.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale
124	Web	Bernard Michel	Laillé	Demande accompagnée d'une analyse de 14 pages pouvant être résumée ainsi : Le PLUi de Rennes Métropole autorise à titre exceptionnel la création de STECAL à destination d'ha bitations en zone naturelle. Eu égard aux caractéristiques du territoire, au type d'urbanisation du secteur, à la proximité de la parcelle YC 83 avec les constructions existantes, à sa desserte par les réseaux et à sa proximité avec les équipements collectifs, le caractère exceptionnel de	- Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine	Demande de création de STECAL habitat sur la parcelle YC 83 d'une surface de 4500m², classée N commune de Laillé. Parcelle non urbanisée située au Nord du hameau de la Bouessette. Non prévu dans le dossier d'enquête. Absence d'évaluation environnementale et d'avis de la CDPENAF.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				la situation de la parcelle YC 83 justifie qu'il soit créé une STECAL en tout ou partie du terrain. Ce STECAL répondrait précisément aux objectifs du PLUi lequel a créé une zone Nh dans l'objectif de densifier les hameaux existants par de nouveaux logements, et eu égard à la proximité de la parcelle avec le bourg de Laillé, aux objectifs du PADD qui militent pour « l'échelle de proximité ». Enfin, dans un contexte où le besoin croissant de logements en périphérie de Rennes se heurte aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, la création de cette zone Nh permettrait une constructibilité respectueuse du caractère naturel du secteur. Pour ces raisons, le classement de tout ou partie de la parcelle YC 83 en zone Nh apparaît fondé et conforme, tant au projet d'aménagement de Rennes Métropole qu'aux enjeux nationaux d'aménagement du territoire.	procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
72	Web	Karim	Le Rheu	Souhaite qu'une modification soit apportée au STECAL Nl situé sur les parcelles ZP 127, ZP 131 et ZP 114 afin de tenir compte de l'évolution de notre activité touristique : 30 chambres supplémentaires ainsi qu'un spa avec une surface au sol nécessaire de 1 300 m². Souhaite également réhabiliter 2 bâtiments (classés en Patrimoine bâti d'intérêt local 2 étoiles) en leur redonnant leur vocation agricole et en y aménageant un chai pour l'exploitation viticole qui verra le jour en 2025.	Demande non recevable car cette demande d'augmentation de la constructibilité de ce STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Demande une extension de l'emprise au sol du STECAL NI (STECAL Loisirs tourisme) pour tenir compte de l'évolution de l'activité touristique (Le Rheu-château d'Apigné). Autorisation actuelle dans le PLUI de 700m². Projet qui nécessite une étude environnementale (zones humides, espaces boisés, arbres) pour examiner la demande.
78	Courrier	Veillard Jean-Paul	Montgermont	Habite dans le quartier de la Vizeule à Montgermont parcelle AK0047 de 4127m². Depuis 2019 ils	Lors de la modification n°1 du PLUi, un STECAL habitat a été créé, permettant la	Demande d'extension du STECAL Ah de La Vizeule à Montgermont sur

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				souhaitent vendre une partie de ce terrain pour la construction d'une maison. Ce terrain a été constructible et maintenant il est en zone agricole. Ils demandent l'agrandissement du STECAL.	création de nouveaux logements au sein de son périmètre. La présente demande n'est pas recevable car elle ne respecte pas les critères définis pour la délimitation des STECAL habitat. En effet, la délimitation de ce périmètre est conditionnée à une densité minimale (minimum 15 logements à une inter distance inférieure ou égale à 30 m). Or cette demande viendrait augmenter la taille du STECAL sans respecter les critères de délimitation définis par le SCOT et le PLUi.	une partie de la parcelle AK0047 classée A. Pas compatible avec le SCoT. Seules les zones urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir, à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement à leur densification. Pas d'extension possible.
774	Web	Anonyme	Montgermont	Demande d'aligner le zonage Ah sur la Commune de Montgermont secteur La Vizeule avec les parcelles cadastrales afin de permettre la densification du hameau avec de nouvelles habitations individuelles, et d'accueillir de nouvelles familles.	Lors de la modification n°1 du PLUi, un STECAL habitat a été créé, permettant la création de nouveaux logements au sein de son périmètre. La présente demande n'est pas recevable car elle ne respecte pas les critères définis pour la délimitation des STECAL habitat. En effet, la délimitation de ce périmètre est conditionnée à une densité minimale (minimum 15 logements à une inter distance inférieure ou égale à 30 m). Or cette demande viendrait augmenter la taille du STECAL sans respecter les critères de délimitation définis par le SCOT et le PLUi.	Demande d'agrandissement du STECAL Ah du hameau de La Vizeule à Montgermont. Seules les zones urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir, à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement à leur densification. Pas d'extension possible.
365	Web	Roselyne AUFFRAY	Montgermont	Est opposée au projet de STECAL Loisirs/tourisme à La Boussardière- commune de Montgermont pour les raisons suivantes : -accès inadapté-absence de concertation publique préalable -inexactitude sur l'activité du manoir -impacts environnementaux négligés -erreurs dans la fiche descriptive du projet (annexe4) -nuisances pour le voisinage	Il est envisagé de retenir cette demande. Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière notamment parce que l'activité n'est pas existante.	La commission partage le point de vue de Rennes métropole car il n'y a pas d'activité existante sur le site.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				-atteinte au patrimoine -avis de la CDPENAF émis sur la base d'informations erronées		
202	Web	DURAND PASCAL / BREMOND ISABELLE	Montgermont	Opposition au projet de création d'un STECAL Loisir/Tourisme au lieu-dit la Boussardière en tant que voisins immédiats puisque la maison d'habitation se trouve à 10 mètres du zonage pressenti pour ce STECAL et leur grange est mitoyenne au manoir. L'accès au manoir et donc au projet de STECAL se fait par un droit de passage sur leur propriété sur une distance de 150 mètres, cet accès restreint par sa largeur et sa praticité (talus boisé d'une part et fossé de l'autre) passe devant leur maison et correspond à un usage domestique. Il n'est pas approprié à un usage accueillant du public. Il y aurait un impact fort sur leur habitation et celle de leurs voisins en termes d'accessibilité puisque 2 véhicules ne peuvent se croiser (ni même un véhicule et un vélo), mais aussi en termes de nuisances sonores et de pollution de l'air. Il n'existe pas d'autres accès à ce STECAL. Ni la commune de Montgermont ni Rennes Métropole n'ont organisé une concertation sur ce projet. Le manoir n'est absolument pas un lieu touristique : il n'y a aucune activité de tourisme, de loisir ou de réception dans ce manoir. L'autorisation de transformation de l'habitation en chambres d'hôtes n'est juridiquement pas actée. En effet, les délais de recours ne sont pas terminés en raison de l'absence d'affichage des autorisations obtenues. De ce fait, et conformément à la législation en vigueur, la bâtisse en question demeure, en l'état, juridiquement	Il est envisagé de retenir cette demande. Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière notamment parce que l'activité n'est pas existante.	.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				considérée comme une maison individuelle. La création de ce STECAL entrainerait donc forcément une augmentation significative des mobilités qui n'a pas été prise en compte. L'arrêt de bus le plus proche se situe non pas à 800m mais à 1200m en suivant une route peu large qui n'est pas aménagée pour le cheminement piéton. La gare de métro est située à 3,4 km et non à 2,3 km comme indiqué dans le document. De plus, l'activité prévue sur ce STECAL correspond généralement à une clientèle qui se déplace en voiture et non en transport en commun, ce qui est en opposition avec l'objectif de modification du Plui de diminuer la place de la voiture. Le Conseil municipal de Montgermont justifie la création de ce STECAL pour « Conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière » (cf Avis commune – Délibération n° 2024-66-03 du 28 novembre 2024. Dans les faits il n'a jamais existé d'activité de réception ou de loisir à la Boussardière sur les 20 dernières années. Le manoir est inoccupé depuis 8 ans suite au décès de l'ancien propriétaire et en « restauration » depuis 2 ans suite à l'achat par le nouveau propriétaire. Il s'agit de toute évidence d'un argument erroné et trompeur qui est repris dans la fiche descriptive du STECAL. Ils viennent d'apprendre fortuitement qu'une autorisation de changement de destination pour la résidence a été obtenue pour la création de chambre d'hôtes. Cependant, une fois de plus, ils n'ont pas été informés. Ces autorisations ne peuvent être considérées comme valables. Ils se réservent toutes les possibilités de recours à cet égard. Ce STECAL n'a pas fait l'objet d'une analyse multicritère permettant de définir la sensibilité		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				environnementale du site. De ce fait les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas pu être définies de façon objective. La proximité immédiate d'une zone humide et le ruisseau situé au nord du secteur qui alimente successivement les 2 MNIE de Montgermont (la prairie humide de la Talmousière (2MO) le Marais (1MO) en font pourtant un site très sensible. Une grande partie de la propriété est classée en zone naturelle boisée, la faune sera donc impactée de manière significative. Le développement de nouvelles activités émettra des déchets contaminants (eaux usées notamment) vers ce ruisseau et cette zone humide. Lors des travaux actuels, la mare présente sur le site a été récemment remblayée avec les déchets de matériaux de construction entrainant une pollution sauvage et la condamnation d'un plan d'eau. Les travaux réalisés sur le manoir compromettent sérieusement sa qualité patrimoniale pourtant répertorié d'intérêt local sur le PLU. Les murs en bauge ont été recouverts d'un enduit ciment. La création de lucarnes, les modifications apportées aux façades, la suppression des cheminées d'origine, altèrent significativement l'apparence et la cohérence architecturale du bâtiment. Le verger de pommiers existant a été récemment détruit sur la zone du STECAL. De nombreux arbres de plusieurs décennies ont été abattus dans un bois protégé. L'activité de réception entrainera par nature des nuisances sonores pour le voisinage à des horaires tardifs et en dehors des jours ouvrés ainsi qu'une circulation automobile impactante au regard de la proximité des habitations.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				L'augmentation des rejets d'eaux usées ne pourra être traitée sans impact sur l'environnement proche. o Aucune zone de présentation des containers (volume des déchets) n'est envisageable sur l'espace public, et une aire de retournement est également inenvisageable dans le chemin privé de par sa largeur. La CDPENAF a émis un avis favorable concernant la création de ce STECAL « Considérant que la délimitation des STECAL est cantonnée aux stricts besoins des activités existantes », alors même que cette activité n'a jamais existé. Il semble donc que cette commission ait basé sa décision sur des informations fausses.		
454	Web	DURAND PASCAL	Montgermont	En complément à sa contribution n° 202, suite à son rendez-vous avec M. le maire. Il lui a indiqué qu'il avait connaissance avant 2023 d'un projet d'activité de réception sur la zone concernée et que la commission urbanisme de Montgermont avait, pour permettre ce projet, proposé la création d'un STECAL dans la modification du PLUI. Par la suite (en août 2024) M. le maire a autorisé la création de 5 chambres d'hôtes et d'un parking de 20 places au manoir, qui est une maison d'habitation individuelle, accordant de ce fait un changement de destination dans une zone agricole bien qu'il n'y ait pas de lien avec une activité agricole. Ceci dans le but de justifier la création ultérieure du STECAL en le nommant « conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière ». Cette « stratégie » et la chronologie des décisions sont en opposition avec le droit de l'urbanisme.	Il est envisagé de retenir cette demande. Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière notamment parce que l'activité n'est pas existante	La commission partage le point de vue de Rennes métropole car il n'y a pas d'activité existante sur le site.
612	Web	LEBIGOT Emeline	Nouvoitou	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL "	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.	être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
617	Web	GUELENNOC Véronique	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.
432	Web	BTR Ingénierie - Benjamin REUZÉ	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Souhaite faire évoluer le zonage des parcelles AL 373 et AL 376 du zonage Ni (secteur STECAL) vers un zonage N, zonage qui permettrait d'envisager la construction d'une annexe de type garage.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car le projet économique porté par l'entreprise Gardan sur le STECAL est abouti et la maison d'habitation n'a plus vocation à être intégrée au sein de ce STECAL. Il convient donc de classer en N cette unité foncière qui a fait l'objet d'un découpage, en cohérence avec le zonage avoisinant.	Avis favorable des parcelles AL 373 et 376 en zone N (maison).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
205	Web	luceau	Orgères	Propriétaire d'un bien comprenant un hangar (1 le cos Vezin sur la parcelle Z0 47 - 195, souhaite créer une activité de brocante sur place en zonage N. Cette activité n'entraînerait pas d'impact sur l'environnement ni sur le domaine public dans la mesure où il est propriétaire d'un terrain attenant pour le stationnement. Sollicite la création d'un STECAL d'activité, un changement de zonage.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Pour délimiter un STECAL activités, il faut selon les critères du PLUi, que l'activité soit déjà présente sur le site, ce qui n'est pas le cas.
17	Mairie de Corps-Nuds	M. Delaunay Joseph	Orgères	Ancien adjoint à l'urbanisme d'Orgères demande de ne pas autoriser de nouveau dans et autour des hameaux dans les nouveaux périmètres appelés STECAL et donc de ne pas donner suite à la délibération de la commune du 6 décembre 2024. C'est un retour de 40 ans en arrière où l'arbitraire définissait des zones constructibles. Le projet de modification n°2 ne mentionne pas la création de STECAL pour des logements. Le 4 juillet 2024 Rennes Métropole a refusé la création de nouvelles STECAL de logements. Sur Orgères, il n'y a pas eu d'études d'impact et d'urbanisme et concertation sur ce sujet. Il n'y a pas de périmètre arrêté au hameau de la Plardière ce qui ouvre la voie à de nombreux recours.	Il n'est pas envisagé de nouveau STECAL habitat car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.	La commission prend acte de la position de Rennes Métropole.
613	Web	GUELENNOC Véronique	Pont Péan	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Pont Péan.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
367	Web	morel	Rennes	Demande à faire passer 2 parcelles de Ne (dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité- note du CE) en Nh (STECAL- note du CE) afin de pouvoir transformer un ancien local professionnel attenant à sa maison, en habitation.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Le secteur Nh correspond aux STECAL pour les hameaux d'habitat. La demande ne rentre pas dans ce cadre. Maintien en zone Ne.
621	Web	LEBIGOT Emeline	Saint-Armel	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Armel	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
622	Web	GUELENNOC Véronique	Saint-Erblon	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Erblon	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale
11	Courrier	Jehannin Noam	Saint-Grégoire	Souhaite construire, à l'appui d'un document de 16 pages, des logements modulaires démontables (Permakub) sur un terrain lui appartenant en zone A (41 route de St Malo) afin de répondre rapidement et efficacement à la demande croissante de logements étudiants dans la région et de respecter les contraintes légales et environnementales de la zone A, en proposant une installation réversible, sans impact permanent sur le terrain. La position géographique (présence assez proche des transports en commun, de certains services, etc..) et la conception novatrice justifient la demande présentée.	- Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet pouvant rentrer dans la catégorie des « STECAL à créer pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants » Secteur situé en zone A, STECAL non indiqué dans le PLUI. Pas d'évaluation environnementale. Pas d'avis de la CDPENAF.
616	Web	LEBIGOT Emeline	Saint-Jacques-de-la-Lande	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
609	Web	LEBIGOT Emeline	Vern-sur-seiche	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

8 - Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL)

8.1 - Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles

Observations du public

Dix-sept observations portent sur une demande de classement en PBIL de certaines constructions réparties sur 10 des 43 communes de Rennes Métropole (Vézin-le-Coquet, Mordelles, Gévezé, Rennes, Cesson-Sévigné, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Chantepie, Romillé et Thorigné-Fouillard). La plupart de ces demandes sont réalisées dans l'optique de pouvoir bénéficier ultérieurement d'un changement de destination.

Plusieurs requérants réclament la protection de constructions autour de l'Eglise de Vézin-le-Coquet.

D'autres observations expriment une opposition à la destruction d'une maison ancienne et d'un mur en bauge au lieu-dit Les Gérault à Mordelles.

L'entreprise STELLANTIS s'oppose à un classement 3 étoiles du bâtiment 34 sur le pôle de la Janais.

Communes

La commune de **Bourgbarré** demande d'identifier au titre du PBIL un mur en pierre le long de la rue de l'ancienne Mairie ainsi que le mur de clôtures de la rue d'Orgères.

La commune de **Chartres de Bretagne** approuve le classement en PBIL du bâtiment 34 mais demande un classement 3 étoiles pour la partie historique du bâtiment.

La **Chapelle Thouarault** s'interroge sur le déclassement PBIL en dehors des procédures de révision du PLUi lorsqu'un bâtiment devient au fil des années vétuste et structurellement fragile, ce qui peut empêcher la commune d'atteindre ses objectifs liés au PLH.

La commune de **Laillé** souhaite que soient intégrés aux PBIL les nouveaux recensements effectués par le Conseil des Sages dans les hameaux et écarts.

La commune de **Noyal-Chatillon sur Seiche** souhaite intégrer 2 bâtiments à l'inventaire PBIL au niveau de l'allée Yourcenar et rue du Coudray.

La commune de **Rennes** souhaite le retrait de l'inventaire du 35 boulevard Beaumont, situé au sein de la ZAC EuroRennes, à cause d'une dénaturation importante du bâti d'origine et un intérêt patrimonial moindre.

Point de vue de Rennes Métropole

Les édifices, pour lesquels les demandes sont suffisamment documentées pour permettre une analyse, et répondant aux critères d'identification du PBIL pourront faire l'objet d'une protection à l'approbation

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

de la présente procédure de modification. Par ailleurs, le déclassement d'édifices déjà identifiés au titre du PBIL dans le PLUi en vigueur, ne pourra être pris en compte puisque le champ d'une procédure de modification ne permet pas la réduction de protections. Seuls les édifices qui ne présentent aucune valeur patrimoniale, et qui relèvent donc d'une erreur matérielle d'identification, pourront être supprimés de l'inventaire du PBIL dans cette procédure.

En zones agricoles et naturelles, l'identification au titre du PBIL constitue l'un des critères permettant à un bâtiment de changer de destination en campagne. Les bâtiments identifiés au titre du PBIL peuvent ainsi faire l'objet de changement de destination vers du logement, sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives. Si ces conditions sont réunies, il est toutefois obligatoire d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.

Il apparait que le classement / déclassement au titre du PBIL n'a pas ou très peu d'impact en faveur ou en défaveur de l'atteinte des objectifs du PLH :

- En zone urbaine, il ne réduit pas les capacités de création de logements : un PBIL peut lui-même accueillir de nouveaux logements ; par ailleurs, la présence d'un PBIL au sein d'un périmètre de projet, si elle peut comporter des implications techniques ou économiques, est également de nature à contribuer à la qualité et à l'attractivité du projet,

- En dehors des zones urbaines, il n'augmente pas significativement le potentiel de création de logements qui reste très mesuré (potentiel de production de 400 nouveaux logements représente 1,3% de l'objectif de production de 30 000 logements défini par le PLH 2023-2028 sur le territoire métropolitain).

Appréciation de la commission d'enquête (8.1 - Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles)

Le projet de modification prévoit d'intégrer 292 nouveaux PBIL au règlement graphique et à l'inventaire actuel. Il prévoit également l'évolution à la hausse du classement de 44 PBIL déjà existants (passant de 1 ou 2* à 2 ou 3*). A l'inverse, il prévoit le déclassement de 12 bâtiments qui ont été démolis ou classés par erreur ainsi que la correction d'erreurs graphiques (mauvaise localisation ou délimitation de bâtiments) ainsi que la mise à jour de certaines fiches.

Le faible nombre de demandes de classement au titre du PBIL rapporté au 12 361 édifices recensés démontre la qualité du travail effectué en amont par la métropole.
La commission **est favorable** à donner une suite positive à l'intégration au titre du PBIL de nouveaux bâtiments suite aux demandes du public ou des communes à condition que ces bâtiments répondent aux critères d'analyse définissant un PBIL.
Elle note que la plupart des demandes émanant de particuliers sont réalisées dans l'optique de pouvoir bénéficier ultérieurement d'un changement de destination. Dans un contexte de pénurie de logements et dans la mesure où ce classement permettrait de construire de nouvelles habitations sans consommer d'espace agricole, puisque le bâti existe déjà, dans le contexte du ZAN, ces demandes paraissent légitimes.

8.2. Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires

Observations du public

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Deux contributeurs demandent que le zonage en UA1(h) sur la Rue de Montfort s'étende au Contour de l'Eglise et en particulier aux n°15 et n°17 et faire la jonction avec n°13 Contour de l'Eglise et le N°2rRue des Violettes, cet ensemble architectural constituant les seuls vestiges du bourg rural historique de Vezin-le Coquet.

Point de vue de Rennes Métropole (cf. tableau récapitulatif)

Appréciation de la commission d'enquête (8.2. Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires)

La modification prévoit d'ajouter 1 composition urbaine aux 58 existantes qui couvrent une superficie totale de 232 ha et 51 séquences urbaines aux 84 existantes pour un linéaire total de 9,6 km portant ainsi les « ensembles urbains » au nombre de 194 au lieu de 148 aujourd'hui.

En outre, Rennes Métropole souhaite faire évoluer le zonage de 28,45 ha de tissus urbains vers des zones indicés « h » afin de préserver leur morphologie urbaine.

Ces modifications **satisfont** la commission d'enquête dans la mesure où elles contrebalancent les créations ou modifications de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques (PDA) qui excluent certains ensembles englobés auparavant dans le périmètre administratif des 500 m.

Elles contribuent à la préservation de l'identité de la région rennaise.

8.3. Intégrer de nouveaux guides de recommandations

Observations du public

Un requérant (W 740) considère que le guide de recommandations les ensembles d'habitats « Maillols - Maison tournesol » revient à imposer ces recommandations alors que l'ensemble n'est classé qu'une seule étoile au PBIL pour lequel la conservation des éléments de qualité patrimoniale est seulement recommandée. Il indique ne pas contester l'intérêt de conserver les principales caractéristiques mais est dubitatif sur la conservation de l'alternance bardage ardoise/crépi et finesse des rives de toit et sur l'isolation par l'intérieur de la partie garage qui réduit considérablement les volumes disponibles, indiquant que les habitants doivent entretenir et adapter leur logement aux exigences des bouleversements des temps d'aujourd'hui.

Communes

La commune de **Rennes** souhaite l'homogénéisation des diagnostics et des recommandations entre les différents ensembles urbains de Maillols figurant dans le guide de recommandations urbaines, architecturales et paysagères.

Point de vue de Rennes Métropole

Des ajustements de forme du document (ex : illustrations, schémas à actualiser ou à insérer plus harmonieusement) et des ajouts ponctuels de schémas illustratifs et de recommandations notamment sur les parties "points de vigilance en cas d'intervention sur le bâti" seront réalisés.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Appréciation de la commission d'enquête (8.3. Intégrer de nouveaux guides de recommandations)

Pour accompagner les projets d'évolution du bâti ancien, la métropole souhaite intégrer 3 nouveaux guides de recommandations concernant sept réalisations des années 1970 de l'architecte G. Maillols (4 programmes collectifs dans le quartier du Blosne et 3 programmes individuel/intermédiaire dans le quartier Patton), la colorisation des façades de la cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin à Rennes, les éventuels travaux sur les façades anciennes donnant sur rue du centre-bourg de Laillé.

La commission **approuve** l'intégration de ces nouveaux guides de recommandations qui vont dans le sens d'une préservation d'ensembles architecturaux de toutes époques.

Néanmoins, elle **recommande** que soient concilié l'intérêt patrimonial et le confort des habitants sans qui ce patrimoine ne pourrait subsister.

8.4. Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux

Observations du public

Un contributeur considère que les plans présentés concernant la préservation du patrimoine bâti rural sont illisibles et que cette préservation n'est effective que lorsqu'aucun projet n'est envisageable.

Communes

La commune de **Bourgbarré** souhaite que des précisions soient apportées à l'OAP relative à l'îlot de la Motte afin qu'elle contribue à la mise en valeur de la rue de l'ancienne mairie.

La commune de **Rennes**, bien qu'elle souhaite le retrait du bâtiment au titre du PBIL, demande que le bâti du 35 boulevard Beaumont reste intégré au dispositif de protection "séquence urbaine" présent le long du boulevard Beaumont.

Point de vue de Rennes Métropole

Concernant l'OAP de l'îlot de la Motte à Bourbarré, cette demande sera prise en compte puisqu'il s'agit de précisions se traduisant par des ajustements ponctuels du règlement graphique et des principes des OAP, qui répondent aux objectifs métropolitains et communaux définis dans la modification n°2.

L'immeuble au sis 35 boulevard Beaumont a été proposé à la concertation au PBIL du PLUi au regard de sa qualité patrimoniale visible depuis l'espace public. Or, une étude patrimoniale a été réalisée depuis, qui démontre un état fortement dégradé du bâti, ce qui conduit à retirer son identification au PBIL. Ce bâti est cependant intégré à la séquence urbaine identifiée le long du boulevard Beaumont, du 3 au 35. Cette disposition permet de préserver le caractère homogène en terme d'échelle urbaine de cet ancien tissu dans le cadre de son potentiel renouvellement urbain.

Appréciation de la commission d'enquête (8.4. Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux)

La mesure consiste à adapter les dispositions réglementaires et les OAP sur les secteurs de renouvellement urbain afin de garantir la cohérence morphologique et architecturale des centres anciens.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Dans la mesure où ces dispositions visent à protéger le patrimoine local ou à s'en inspirer dans la conception des projets locaux (choix des matériaux, des couleurs, des éléments architecturaux typiques, etc.), la commission y est tout à fait **favorable**, cela contribuera à la préservation des spécificités locales et à la qualité paysagère.

8.5. Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine

Voir 7.1 : Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant ainsi qu'annexes des logements existants

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
66	Email	Morgane HASENEYER	Cesson-Sevigne	Demande d'inscription au PBIL de bâtiments situés 3 bout de la Mare sur la parcelle cadastrale 000 ZI 50. Un dossier photographique est joint à la demande.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.
2	Courrier	Anthony DELAMOTTE	Cesson-Sevigne	Demande de classement en "Patrimoine d'intérêt local" le bâtiment construit au 19° siècle composé de pierres de schistes en soubassement, et de terre en élévation au lieu-dit Le Bas du jardin (photos jointes). Ce statut pourrait contribuer à valoriser le bâtiment et encourager des initiatives de restauration respectueuses.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.
85	Rennes Métropole	M. NIAY Gérard	Chantepie	Parcelle C610 au lieu-dit Le Tertre Demande le classement en PBIL du hangar sur la parcelle pour un éventuel changement de destination.	Demande en cours d'examen concernant la protection du hangar car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux. Par ailleurs, il n'est pas	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
					envisagé de retenir la demande de création de STECAL habitat sur ce terrain telle que demandé dans cette observation.	
89	Rennes Métropole	BUIL	Chartres-de-Bretagne	Signale au titre du PBIL que le puits est toujours là mais recouvert de lierre donc invisible et qu'il y a une ancienne marre (peut-être la carrière en eau ?).	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.
522	Web	GRU Philippe	Chartres-de-Bretagne	A l'adresse 100 le BAS BOIS, l'habitation concernée par cette modification souffre d'une grosse incohérence. En effet, elle est coupée en deux par les frontières des communes de Chartres de Bretagne (AN565 et AN567) et de Bruz. La partie en Bruz est classée PBIL à usage d'habitation et la partie à Chartres de Bretagne en zone A est considérée comme un bâtiment agricole. Or il s'agit d'une même unité et d'une bâtisse, aussi il souhaite que cette maison dans son entièreté sur le territoire de Bruz et de Chartres de Bretagne soit classée PBIL à usage d'habitation.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.
517	Web	STELLANTIS	Chartres-de-Bretagne	Opposé à l'évolution du classement du bâtiment 34 voulu par la municipalité de 1 à 3 étoiles.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt	Il convient de se reporter aux critères définis pour l'attribution du nombre d'étoiles. Néanmoins la commission d'enquête estime que le bâtiment est un témoin emblématique de l'histoire automobile locale et recommande

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
					patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	de lui attribuer au moins de 2 étoiles.
56	Mairie de Gévezé	Mme DESLOGES	Gévezé	Demande de classement d'un bâtiment en PBIL, sur parcelle C 1286.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.
52	Mairie de Gévezé	Mme Chartier Mireille	Gévezé	Demande le classement en PBIL de la grange située parcelle B884, 3 ruelle Verte à Gévézé. Indique que la longère située sur la même parcelle est déjà classée PBIL.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme
46	Courrier	M. et Mme LEFEUVRE BOURGES	Gévezé	Sollicitent que les bâtiments situés sur la parcelle D 234 soient considérés comme PBIL en vue d'un changement de destination.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
					enjeux urbains et projets communaux.	d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme
221	Email	Bourges	Gévezé	Sollicitent le passage de leurs bâtiments se trouvant sur la parcelle section D N° 234 au PBIL, ceci dans la perspective d'un changement de destination. Ils joignent des photos afin d'appuyer cette demande.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme
42	Mairie de Gévezé	M. et Mme Morlais Michel	Le Rheu	Révision d'un classement d'un PIBL situé Château Rose, parcelle AI 7 107 rue de Rennes.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme
72	Web	Karim	Le Rheu	Souhaite réhabiliter 2 bâtiments (classés en Patrimoine bâti d'intérêt local 2 étoiles) en leur redonnant leur vocation agricole et en y aménageant un chai pour l'exploitation viticole qui verra le jour en 2025.	Les bâtiments protégés au titre du PBIL peuvent faire l'objet de réhabilitation et de changement de destination dans le respect des possibilités offertes par le règlement du PLUi et sous réserve de mettre en	Avis conforme à celui de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
					valeur les caractéristiques patrimoniales desdits bâtiments.	
22	Mairie de Noyal-Chatillon	M et Mme Collin Daniel	Noyal Chatillon sur Seiche	Souhaiterait transformer un ancien bâtiment agricole en habitation au 8 la Noé d'Ertolle à Noyal-Chatillon-sur Seiche	Observation ajoutée par la commission d'enquête.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité.
740	Web	JEAN	Rennes	Recommandations particulières concernant les ensembles d'habitats « Maillols - Maison tournesol ». Ces habitations sont pastillées d'une étoile au titre de l'intérêt patrimonial. Pourquoi maintenir ce classement 1 étoile, cette appréciation tenant plus à la qualité du signataire qu'au contenu du projet.	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Plusieurs dispositifs de préservation du patrimoine sont intégrés au PLUi. Le dispositif d'identification du patrimoine en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en valeur et préserver différentes typologies de patrimoine. Le patrimoine 1 étoile peut être relevé comme témoin de l'histoire local, ce qui est le cas du patrimoine Maillols du XXe siècle sur la Ville de Rennes qui représente une partie importante de l'œuvre de l'architecte. Il n'est donc pas cohérent de remettre en cause ce dispositif. Le dispositif d'ensemble urbain permet de préserver l'homogénéité des caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères des sites. Certains ensembles urbains sont associés à un guide de recommandations qui visent à	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Elle **recommande** que soient conciliés l'intérêt patrimonial et le confort des habitants.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
					orienter l'évolution des bâtis de l'ensemble. Il s'agit là d'un outil qualitatif sur lequel les architectes conseils de la ville s'appuie dans le suivi des projets sur ces bâtis. Ces guides feront l'objet de quelques adaptations pour assurer leur bonne compréhension.	
80	Web	Georgeault Alexis	Rennes	Demande le classement en PBIL de deux bâtiments à usage agricole édifiés selon la technique de la bauge (parcelle ? 184)	Il est envisagé de retenir cette demande au regard de la qualité patrimoniale des bâtis du hameau. Cette analyse est établie au regard des critères collectifs homogènes de recensement et classement croisant l'intérêt patrimonial aux enjeux urbains et au projet communal.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité, ce qui semble le cas étant donné la réponse de Rennes Métropole.
53	Web	Le Hir Antoine	Rennes	Souhaite faire reconnaître un bâtiment sur le terrain DZ 104 au PBIL afin de préserver ses principales caractéristiques historiques et culturelles. Ce bâtiment, datant du 20e siècle, inclut une charpente métallique de type Eiffel, construite après-guerre, ainsi qu'un poste de transformation électrique des années 60	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse est établie au regard des critères collectifs homogènes de recensement et classement croisant l'intérêt patrimonial aux enjeux urbains et au projet communal.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme
73	Web	Le Hir Antoine	Rennes	Précisions DZ 104 correspond à 9002 Le Pâtis des Couannes		
49	Mairie de Cintré	M. et Mme Bertrand	Mordelles	Lieu-dit La Garenne. Indique que le PLUi en cours n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car elle viserait à augmenter le nombre de logements	La commission estime que pour les PBIL de 120m² d'emprise au sol ou plus, une division pourrait être

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
				300m² et si chaque partie mesure au moins 150m². Indique que les parcelles 8' et 88 de sa propriété classée PBIL n'a pas pu être vendu, à cause de cette clause. Constatant une crise du logement et qu'il y a peu de bâtiments d'une emprise au sol au moins égale à 300m² et peu de logements dont elle est de 150m², propose de modifier le PLUi de manière qu'il soit possible de diviser un bâtiment de 200m² dont chaque lot aurait une superficie minimum de 100m².	en campagne ce qui ne répond pas aux objectifs de la présente modification du PLUi.	possible avec une emprise au sol de chaque logement créé de 60m² minimum pour être en cohérence avec la règle qui autorise la création d'un logement pour un PBIL de 60m².
543	Web	Anonyme	Mordelles	Opposition à la destruction du lieu-dit « Les Gérault s » à Mordelles qui risque de dénaturer le paysage avec la construction d'un immeuble de 37 logements.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	Le projet ne semble pas faire partie de la M2. La maison 16 route de Chavagnes semble avoir été fortement remaniée et n'offre donc plus un grand intérêt architectural. En revanche, le mur, visiblement en bauge et donc témoignant d'un savoir-faire ancestral pourrait être conservé s'il répond aux critères d'éligibilité.
507	Web	Anonyme	Mordelles	NON à la destruction du lieu-dit " Les Gérault s, à Mordelles par le biais d'une construction massive d'un immeuble de 37 logements qui dénaturera complètement le paysage actuel et détruira une partie du patrimoine mordelais : démolition d'une maison présente depuis le 19ème siècle.		
377	Web	Anonyme	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.		
378	Web	Anonyme	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
351	Web	Le collectif Sauvons Les Gerault s	Mordelles	S'oppose à la démolition de la maison du 16 rte de Chavagne au lieu-dit Les Gérault s à Mordelles, datant du 19 -ème siècle et faisant partie d'un ensemble architectural appelé « une ferme organisée autour d'une cour » typique du Pays de Rennes pour y construire une résidence de 37 logements collectifs dans une zone exclusivement pavillonnaire au 16 Route de Chavagne à Mordelles. Complètement disproportionné à l'égard du lieu, qui détruit notre patrimoine avec la destruction partielle du Mur en Bauge longeant la parcelle du 16 Route de Chavagne au Lieu-dit les Gerault s.		
284	Web	Poignard	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.		
18	Mairie de Corps-Nuds	Mme Touffet Augustine	Mordelles	Dans l'annexe du PIBL p128 de Mordelles, il est indiqué 3 bâtiments au 23 Chancé. Or c'est 2 bâtiments au 19 (Tour, four à pain***), et 2 autres bâtiments au 19 classés**, c'est à rectifier. Ils souhaitent par ailleurs le classement des 3 autres bâtiments avec des fondations en pierre du 19 Chancé (cf. photos de Mme Touffet Augustine web 99 à 101, 116; plan Web 98 et compléments web115).	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme
98	Web	TOUFFET Augustine	Mordelles	Demande de rectification concernant l'annexe PBIL de Mordelles. 3 bâtiments sont classés PBIL au numéro 23 Chancé, or 2 bâtiments sont identifiés au 19 et non au 23. Par ailleurs, Mme Augustine TOUFFET demande le classement en PBIL de 3 autres bâtiments au 19 Chancé. Plans voir contribution 18 de Mme TOUFFET.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	OAP- Nationale / Duguesclin : Un bâti classé semble avoir disparu des plans. Est-ce une erreur ou un déclassement ?	À l'angle des rues Nationale et Duguesclin, les bâtiments sont toujours identifiés et protégés en 1 étoile au plan de zonage et à l'inventaire PBIL du PLUi. Il n'y a donc eu aucune suppression ni déclassement de PBIL. En revanche, sur le schéma simplifié de l'OAP "Nationale-Duguesclin", seuls les PBIL 2 et 3 étoiles sont reportés. Leur démolition étant interdite, le projet urbain de la ZAC devra en effet en tenir compte et les intégrer.	Le bâtiment classé une étoile sera possiblement démoli. En effet, pour rappel un bâtiment classé 1* : « la conservation des éléments de qualité patrimoniale est recommandée. Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, un nouveau projet de construction devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le remploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposés.
585	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet	Demande que le zonage en UA1(h) sur la Rue de Montfort s'étende au Contour de l'Eglise et en particulier aux n°15 et n°17 et faire la jonction avec n°13 Contour de l'Eglise et le N°2 Rue des Violettes, cet ensemble architectural constituant les seuls vestiges du bourg rural historique de Vezin. Demande le classement au PBIL de la maison du n°15 Contour de l'Eglise, considérant que sa destruction prévue au titre d'un programme immobilier est un assassinat de l'histoire rurale de Vezin.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.
448	Web	PHUNG Marie-Claude	Vezin-le-Coquet	Demande de reclassement en UA1h de l'ensemble des parcelles entourant l'église de Vezin le Coquet et d'inscription sur la liste des maisons remarquables à sauvegarder, l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 Contour de l'église.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
379	Web	Damien Lepage	Vezin-le-Coquet	Demande que la maison située au 15 contour de l'église et figurant sur la base patrimoine de la région Bretagne depuis presque 20 ans, figure sur la liste du « Patrimoine Bâti d'intérêt Local » (PBIL) de Vezin.		
279	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet	Demande le classement en PBIL de la maison située au 15 Contour de l'Eglise et figurant sur les bases Gertrude de la région Bretagne depuis 2006 et MERIMEE du ministère de la Culture. Par ailleurs, propose le classement de la parcelle portant cette maison, située face à l'église, en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.		
190	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Observation sur la nécessité au centre bourg de Vezin-Le-Coquet de protéger l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 contour de l'église, en reclassant la parcelle en UA1h.		
58	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet	La commune de Vezin le Coquet possède une seule et unique maison en pierre de Montfort. Elle se situe au 15 contour de l'église et figure sur la base Gertrude de la région Bretagne depuis 2006. La base Gertrude en fait référence pour le Patrimoine Bâti d'intérêt local breton. Il faut réparer cette omission. La parcelle portant cette maison, située face à l'église, devrait être reclassée en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.		
409	Web	VVA (Vezin Vert Avenir)	Vezin-le-Coquet	Le projet, porté par le promoteur Nexity, de construire des immeubles d'une hauteur dépassant 15 m prévoit la démolition de la seule maison du bourg construite en poudingue de Montfort qui fait partie des derniers bâtiments anciens du Contour de l'Eglise.		
409	Web	VVA (Vezin Vert Avenir)	Vezin-le-Coquet	L'un des bâtiments historiques de la ferme de la Tramabonnière, enclavés dans le quartier nouveau des Champs Bleus, est en péril, faute d'entretien par la mairie pour la partie la concernant. Il est urgent d'intervenir pour éviter des dégâts irrémédiables.	La demande concernant la ferme de la Tramabonnière n'appelle pas d'évolution puisqu'elle est déjà identifiée en 3* au titre du PBIL.	La commission remarque que l'identification au titre du PBIL n'empêche malheureusement pas la dégradation des bâtiments qui

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL

Référence		Auteur	Commune	Annotation	Point de vue de Rennes Métropole	Appréciation de la commission d'enquête
						pourrait subvenir faute d'entretien du bâtiment.
65	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande à protéger certains sites : la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchales.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme
136	Web	Esnault Patrice	Vezin-le-Coquet	Demande un changement de destination vers de l'habitat pour un ancien bâtiment agricole actuellement utilisé comme local commercial au numéro 8 champ Noël.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

9.1 - Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

Observations du public

Trois contributions abordent ce sujet à travers le prisme du STECAL du Golf de Saint-Grégoire, demandant que les zones humides soient protégées avant de développer le tourisme fluvestre.

Syndicat mixte du Pays de Rennes

Il convient de souligner que des compléments ont été apportés sur les projets de sentier métropolitain et de Schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre. Il est suggéré de favoriser leur mise en œuvre en mobilisant certains outils, emplacements réservés par exemple, lorsque cela est possible.

Point de vue de Rennes Métropole

L'élaboration du schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre s'est faite en collaboration avec les communes. Il a permis d'établir des principes généraux d'aménagement dans une vision collective. Ceux-ci ont été retranscris dans le PLUi au niveau des OAP. Le travail pour sa mise en œuvre se poursuit au niveau local, en parallèle des évolutions du document d'urbanisme : dans ce cadre, certains projets ou opportunités d'aménagement, notamment en termes de continuité et de maillage des chemins peuvent émerger. Pour faciliter cette mise en œuvre, certains tronçons peuvent faire l'objet d'emplacements réservés à inscrire dans le PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête (9.1 - Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain)

La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole.

Dans le souci de préserver les espaces agro-naturels tout en les valorisant de manière récréative, Rennes Métropole met en œuvre dans cette modification le Schéma directeur Fluvestre élaboré en collaboration avec la région Bretagne, notamment sur les communes de Chevaigné et de Saint-Grégoire.

En fonction des opportunités locales se développant parallèlement aux évolutions des documents d'urbanisme, Rennes Métropole les traduira, notamment par le biais de la mise en place d'emplacements réservés, dans le PLUi.

La commission **estime** que cette mise en œuvre permet de conforter le concept de ville-archipel en conciliant des espaces fortement urbanisés et un accès facilité à la nature pour la population, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux de ces milieux en canalisant leurs usages.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

9.2 - Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord -Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire)

Syndicat mixte du Pays de Rennes

L'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » précisent les dispositions prévues sur ce site porteurs de projets urbains, également concerné par le projet de modification n°3 du SCoT en cours. Il conviendrait d'ajuster la rédaction de cette OAP sur les évolutions à venir.

Afin d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de rappeler dans l'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » les dispositions du DAC sur les secteurs de mutation : « Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACom, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnement dédiés ».

Point de vue de Rennes Métropole

Le projet porté dans l'OAP "ZA Nord, Coteaux de l'Ille" est compatible avec les dispositions du SCoT. Il a vocation à faire muter la partie sud du secteur, le long de l'avenue Gros-Malhon pour le transformer en quartier de ville à part entière, proposant l'ensemble de services, commerces et équipements nécessaires aux besoins des milliers de nouveaux habitants qui vont s'y installer peu à peu. La requalification de ce secteur s'appuiera qui plus est sur le passage d'une ligne de trambus le long de cette avenue. Ce projet s'inscrit ainsi dans la droite ligne des politiques publiques de la métropole visant à limiter les extensions urbaines et à intensifier la ville déjà existante. Il est possible de rappeler dans le texte de l'OAP que ce projet s'inscrit dans la philosophie du SCoT et du secteur de mutation de la ZACom, cependant, il n'apparaît pas opportun de remettre le texte exact de la définition du secteur de mutation, le rôle du PLUi n'étant pas de rappeler les règles du SCoT mais plutôt de les décliner.

Appréciation de la commission d'enquête (9.2 - Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord -Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire)

La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole et note l'intention de cette dernière de rappeler dans le texte de l'OAP l'inscription de ce projet dans la philosophie du SCoT.

Cette zone, second pôle commercial de l'agglomération, est un enjeu majeur et stratégique déclaré d'intérêt métropolitain en juin 2022. L'évolution du renouvellement urbain prévu consiste à améliorer la desserte de cet espace, à requalifier les axes structurants d'entrées de ville, mais également à renforcer l'attractivité économique. Pour ce faire, différentes mesures paysagères, des continuités vertes et le développement d'une offre de logements en cohérence avec le PLH sont prévues et modifient le PLUi. Compte-tenu de l'approche environnementale globale de l'opération de renouvellement urbain prévue et de la rédaction d'un plan guide de référence afin de mettre en œuvre des orientations urbaines et paysagères, et de la compatibilité de celle-ci avec le SCoT, la commission d'enquête **approuve** les orientations prévues par le PLUi sur ce sujet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

9.3 - Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais

Observations du public

L'entreprise STELLANTIS demande l'adaptation de l'OAP sur le site de La Janais au travers 19 modifications/ajustements sur la partie littérale de l'OAP ainsi que des ajustements sur la partie graphique.

Les entreprises Eiffage Aménagement et d'Eiffage Immobilier Grand Ouest produisent une contribution commune et souhaitent attirer l'attention sur les contradictions entre le projet de modification n°2 du PLUi et les projets d'aménagement et immobiliers portés par Eiffage sur ce site (observations développées dans le tableau ci-après).

Réponse de Rennes Métropole

Pour ce secteur, il convient également de se référer au point 2-2. Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

Appréciation de la commission d'enquête (9.3 - Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais)

La commission comprend que ces demandes nécessitent une analyse approfondie et note donc *in fine* une absence de réponse de Rennes Métropole aux observations du public. Il convient également pour cette partie de se référer au point 2-2.

Cependant, la commission d'enquête relève que certaines modifications envisagées par le projet de PLUi sont en contradiction avec un permis d'aménager obtenu en 2024 par la société Eiffage, ce qui confère une forme d'instabilité dans la compréhension des objectifs poursuivis sur le réaménagement du secteur. Un permis d'aménager sur ce secteur stratégique a sans doute été longuement discuté, et parait pertinent à la commission d'enquête. Aussi elle s'interroge sur les motivations de modification du PLUi sur cette zone en particulier.

Elle **recommande** donc de conserver le cadre réglementaire existant sur le secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager afin d'aller au bout de la démarche entreprise avec les acteurs locaux dans une certaine stabilité juridique.

En ce qui concerne les observations du groupe Stellantis, la commission d'enquête **suggère** d'étudier chaque point en détail (voir tableau suivant), notamment en ce qui concerne les EIPE et le coefficient de végétalisation afin de ne pas dégrader un environnement qui l'est déjà beaucoup de par sa nature historique industrielle.

C'est pourquoi la commission d'enquête juge cohérent de **conserver** un coefficient de végétalisation de 10 %, comme demandé par la commune de Chartres de Bretagne. En effet, le fait d'être dans un site de production industrielle ne doit pas obérer les possibilités de développer une vie écologique minimale, dont les effets sur le long terme ne peuvent qu'être positifs à tout égard.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

9.4 - Poursuivre le développement de ViaSilva

Observations du public

Ce projet métropolitain est abordé indirectement par une observation sur l'offre tertiaire (voir infra 2.4)

Syndicat mixte du Pays de Rennes

Dans l'OAP ViaSilva, le projet est recentré sur les Pierrins et les secteurs de renouvellement urbain (268 ha) ce qui correspond à ce qui peut être mis en œuvre à l'échéance du PLUi. Il serait intéressant de compléter cette OAP afin d'intégrer à la composition urbaine, l'enjeu de la mutualisation et de la perméabilité des stationnements.

Réponse de Rennes Métropole

Ces enjeux sont déjà mentionnés dans l'OAP métropolitaine "Les axes de développement de la ville archipel" / partie 2.3 "les mobilités au service du développement" / Orientation 5 "Adapter et hiérarchiser l'offre de stationnement'" ainsi que dans l'OAP métropolitaine "Santé –énergie-climat". Ces OAP et leurs dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire et à toutes les OAP intercommunales, il ne semble pas nécessaire de reprendre systématiquement leurs orientations et objectifs aux échelles inférieures.

Appréciation de la commission d'enquête (9.4 - Poursuivre le développement de ViaSilva)

La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole.

L'évolution du développement du campus Centralesupélec, du renouvellement urbain de la technopôle Atalante-Beaulieu, et les adaptations à l'avancement des ZAC Atalante-Viasilva et Les Pierrins, résultent de l'adaptation à de nouveaux usages et de certaines évolutions sociétales. Les modifications prévues permettent la prise en compte de nouvelles problématiques et une adaptation nécessaire à des projets d'ampleur dont la réalisation s'étale dans sa composante temporelle. Par ailleurs, le PLUi n'a effectivement pas vocation à reprendre systématiquement les orientations générales d'échelle métropolitaine dans les déclinaisons des OAP d'échelle inférieures.

La commission d'enquête n'**émet** donc aucune objection aux orientations prévues par le PLUi sur ce sujet.

9.5 - Diversification d'activités de la route du Meuble

Réponse de Rennes Métropole

Le classement en UI2 de ce secteur ouvre la possibilité d'y accueillir de nouveaux commerces, en compatibilité avec le SCoT lui-même modifié en 2022, qui avait justement fait évoluer cette ZACom en y créant un "secteur de développement" pour le commerce.

Cette évolution du zonage du PLUi vise ainsi à le mettre en compatibilité avec le SCoT en vigueur.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Appréciation de la commission d'enquête (9.5 - Diversification d'activités de la route du Meuble)

La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole.

Les modifications permettront la diversification de l'offre dans les zones d'activités concernées, conformément aux dispositions prévues par le PLAE et par le SCoT.

Aussi, la commission d'enquête n'a pas d'observations particulières à émettre sur ce sujet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DES PROJETS MÉTROPOLITAINS						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciations de la commission d'enquête**
731	Web	MAZURIER Margaux	**Site de la Janais**	Souhaite attirer l'attention sur les contradictions entre le projet de modification n°2 du PLUi et les projets d'aménagement et immobiliers portés par Eiffage sur le site de la Janais (121 459 m² où sont prévus : l'aménagement de voiries et d'espaces communs au lotissement, la création de quatre lots immobiliers destinés à la construction de bâtiments industriels pour trois d'entre eux et d'une offre servicielle pour le lot A, pour une surface totale de plancher d'environ 40 000 m2 SDP) et déjà autorisés et sur les inconforts qu'elles génèrent. Indique que les modifications proposées ne seront en réalité pas opposables aux permis de construire déposés dans le périmètre du permis d'aménager un lotissement obtenu le 21 mars 2024 par Eiffage Aménagement sur le site, et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. Considère d'ailleurs, que l'introduction des modifications envisagées dans le périmètre du permis d'aménager alors même qu'elles ne seront pas opposables engendre un risque d'incompréhension pour un public non averti des aménagements et constructions pouvant réellement être réalisées sur le site concerné. :	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	La commission comprend que ces demandes nécessitent une analyse approfondie. La commission d'enquête note que le permis d'aménager n'a pas fait l'objet d'un sursis à statuer malgré les évolutions du projet de PLUi qui étaient en cours. Aussi, la requête d'Eiffage en ce qui concerne le permis d'aménager et sa mise en œuvre apparaît recevable. La commission d'enquête recommande donc de conserver le cadre réglementaire existant sur le secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager afin d'aller au bout de la démarche entreprise avec les acteurs locaux dans une certaine stabilité juridique. Néanmoins, une discussion sur certaines problématiques entre les différents intervenants pourrait être nécessaire afin de clarifier la situation si nécessaire.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DES PROJETS MÉTROPOLITAINS						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciations de la commission d'enquête**
				1/ Demande la suppression des modifications de l'assiette du zonage UI1f qui ne couvre plus le terrain du lot A du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement ainsi que la suppression de la modification de l'OAP qui s'y rattache. En effet, le lot A se trouverait désormais rattaché au secteur UI1j, beaucoup plus restrictif et ne permettant qu'une programmation industrielle, or le requérant estime que la justification de cette modification est peu compréhensible car le lot A est situé en entrée de site, entre la halte ferroviaire et le bâtiment de la Calvenais, et accompagnerait d'autant mieux l'essor du pôle de services qui y est envisagé. La modification menacerait de compromettre la satisfaction des besoins identifiés avec les prospects des lots B, C et D et le développement équilibré du site. De plus, l'installation d'une salle d'escalade est prévue sur le lot A et a été validée par les acteurs locaux lors des travaux collaboratifs. Signale également que le plan et la rédaction de l'OAP, maintienne la perméabilité piétonne à travers le lot A, ce qui serait incompatible avec un site à vocation uniquement industrielle et avec ses potentielles contraintes en matière de sécurité.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DES PROJETS MÉTROPOLITAINS						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciations de la commission d'enquête**
				2/ Demande la suppression de la modification du linéaire des « façades urbaines à structurer » édifier sur l'intégralité de la limite nord du lot C. Le requérant souhaite comprendre précisément les attentes derrière cette modification, car il collabore déjà avec les acteurs locaux sur ce sujet depuis 3 ans et cette concertation a permis d'obtenir l'approbation du projet du lot C, pour lequel le permis de construire a été déposé en novembre 2024.		
517	Web	STELLANTIS	**Site de la Janais**	Stellantis produit une note de 13 pages. Stellantis propose 19 modifications/ajustements sur la partie littérale de l'OAP ainsi que des ajustements sur la partie graphique. Adaptation du règlement du PLUi. -Stellantis souhaiterait classer le secteur du bâtiment 34 (classé UI1f) en UO4 ce qui permettrait un développement plus cohérent de la zone Nord-Est en grande partie classée UO4. -valide la servitude de localisation pour la création d'une voirie secondaire et d'un cheminement piéton -valide les conditions de stationnement pour les salariés de Stellantis	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	La commission comprend que ces demandes nécessitent une analyse approfondie. Les demandes doivent être examinées au cas par cas. Pour le bâtiment 34, voir le point 8. La commission d'enquête recommande cependant de classer la bâtiment 34 avec au moins de 2 étoiles afin de préserver l'entrée l'historique de ce site emblématique de l'histoire industrielle rennaise. En ce qui concerne les espaces de stationnement des véhicules neufs produits, il serait assez logique de les considérer comme un espace de production à la condition que ces espaces soient parfaitement identifiés et stables dans le temps. A

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DES PROJETS MÉTROPOLITAINS						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciations de la commission d'enquête**
				-indique que le stockage des véhicules pour les besoins de la production ne doit être soumis à aucune règle de stationnement - accord de Stellantis sur la suppression du coefficient de végétalisation (désaccord avec la commune qui demande un coefficient de 10%) -soutien le classement en PBIL en 1 étoile pour le bâtiment 34 (la commune demande un classement 3 étoiles) -EIPE: Stellantis demande que soient vérifiés les linéaires des EIPE afin qu'ils correspondent à la réalité (plans joints). Modification/ajustements sur le règlement littéral : -zone UO4: à ajuster: un programme de bureaux de moins de 700 m2 peut être autorisé s'il est en lien avec une activité économique -zone UI1j: divers ajustements demandés Stellantis rappelle que les espaces de stockage des véhicules neufs produits à l'usine ne doivent pas être concernés par des prescriptions paysagères et environnementales.		cette condition, la commission d'enquête considère qu'ils peuvent être assimilés à des espaces de productions pour l'application des prescriptions paysagères et environnementales. Enfin, considérant que le secteur de la Janais présente un fort caractère industriel, et au regard des grandes superficies en jeu, la commission d'enquête juge cohérent de conserver un coefficient de végétalisation de 10 %, comme demandé par la commune. En effet, couplée aux trop rares linéaires d'EIPE, cette disposition aurait le mérite de permettre le maintien d'une vie faunistique et floristique minimale et de développer des corridors écologiques. Le fait d'être dans un site de production industrielle ne doit pas obérer les possibilités de développer une vie écologique minimale.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

10 - Procéder à des ajustements divers

Ce thème a été analysé dans 64 contributions (7,7%) sur 880. Dans une contribution, il peut y avoir plusieurs sous-thèmes.

Les « Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI », Shifters, des architectes et des entreprises ont réalisé des observations sur le règlement littéral, celles-ci sont étudiées dans cette partie mais aussi dans les précédents chapitres.

10.1 - Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

Observations du public

Le principe d'Apart hôtel est-il assimilable à de l'hôtellerie ? Un DATA CENTER peut-il être considéré comme un entrepôt (w 413) ?

Préfet

Demandes d'Intégrer au sein du règlement la distinction entre les sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques ».

Communes

La commune de Chartes de Bretagne demande que la sous-destination "hébergement" soit interdite en zone UI1f pour que les établissements hôteliers existants aux alentours soient fréquentés par les visiteurs de la Janais.
La commune de Vern sur Seiche demande que les prescriptions relatives à la création de la sous destination des équipements d'intérêt collectif et services publics soient repensées car cela crée une grande permissivité d'installation des lieux de culte avec de grands risques pour les territoires notamment en ce qui concerne la cohabitation et la pérennisation de l'activité agricole.

Point de vue de Rennes Métropole

L'article R 151-28 du code de l'urbanisme distingue la sous-destination "hôtel" et la sous-destination "autres hébergements touristique". Le règlement du PLUi n'ayant pas de règle différenciée pour ces deux sous-destinations, elles sont restées sous le vocable "hébergement hôtelier et touristique", dans un souci de simplification de lecture du tableau des destinations du règlement.

Une dissociation de ces sous-destinations peut toutefois être opérée pour se mettre en adéquation avec les termes de l'article précité.

Appart hôtel : L'article 3 du décret du 10/11/2016 définissant les destinations et sous-destination, précise que la sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui,

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. On entend par services, en plus de l'hébergement, au moins 3 des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (code général des impôts, art. 261 D). Les appart hôtel qui proposent des prestations de type hôtelières au sens du code général des impôts relèvent donc de la sous-destination "hôtels", ce qui est le cas général.

Data center : L'article 5 du décret du 10/11/2016 définissant les destinations et sous-destination, précise que la sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Les data center en tant que centre de données relèvent bien de cette sous-destination.

Réponses aux questions des communes de Chartres de Bretagne et de Vern sur Seiche

Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

Appréciation de la commission d'enquête (10.1 - Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions)

Les appart hôtel qui proposent des prestations de type hôtelières au sens du code général des impôts relèvent de la sous-destination "hôtels" en général. Les datas centers en tant que centre de données relèvent de la sous-destination " entrepôt. "
La commission d'enquête **recommande :**
- de dissocier les sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » pour se mettre en adéquation avec les termes de l'article R 151-28 du code de l'urbanisme,
- que la sous-destination "hébergement" soit interdite en zone UI1f pour que les établissements hôteliers existants aux alentours soient fréquentés par les visiteurs de La Janais,
- de porter une attention particulière aux prescriptions concernant la création des équipements d'intérêt collectif et services publics relative à la sous-destination lieu de culte.

10.2 - Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

Observations du public

33 observations concernent des emplacements réservés ou un chemin à créer dont 5 demandes d'amélioration ou de créations de liaisons piétonnes et cyclistes qui pourraient si besoin faire l'objet d'un emplacement réservé.

Communes
La commune de Rennes demande de réduire l'emplacement réservé numéro 454.

Certaines autres communes demandent d'inscrire des emplacements réservés :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- commune de Bourgbarré : emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement vers le Sud des parcelles AB 557, 561, 563 pour réaliser un passage piéton de la place de l'église à l'ancienne motte féodale
- commune de Corps-Nuds : emplacement réservé ou une servitude de localisation pour un chemin piétons-cycles à créer entre le NO du site et l'impasse de la Sauvagère (en lieu et place de l'actuel principe de localisation d'un cheminements piéton-cycle à conserver
- commune de Le Rheu : emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre les deux communes,
- commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche : emplacement réservé sur les parcelles AL 667 et AL 668 pour liaison viaire, square…
- commune de Saint Armel : emplacement réservé sur la parcelle AA 379 pour une connexion piétonne,
- commune de Thorigné-Fouillard : emplacement réservé pour liaison piétonne et espaces verts à l'Épine parcelle AY 273 de 1000m².

Par ailleurs, la commune de Corps-Nuds demande de déplacer le cheminement piéton-cycle à conserver sur le cours d'eau du Chéron sur le cheminement existant plus au Nord reliant l'impasse de la Sauvagère et la voie du Paty.

Point de vue de Rennes Métropole

Emplacement réservé numéro 454 à Rennes

Rennes Métropole est favorable à la prise en compte de cette demande. La réduction de cet emplacement réservé vise à permettre la mise en œuvre de programmes d'équipement d'intérêt collectifs à savoir l'installation d'un collège public développée par le département et la mise en place d'une desserte et voie pour le trambus.

La demande de Bourbarré concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement pourra être prise en compte car il s'agit de garantir une trame piétonne nécessaire pour désenclaver l'ilot de la Motte.

La demande de Corps-Nuds concernant l'inscription d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation pour un chemin piéton-cycles à créer entre le nord-ouest du site de Champ Noyer et l'impasse de la Sauvagère est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire. En effet, le choix d'un tracé de cheminement piéton dans ce secteur nécessite d'étudier les contraintes d'aménagement liées au franchissement du cours d'eau et à la préservation des zones humides et des haies existantes.

La commune de Mordelles a exprimé un avis favorable à la demande de la commune du Rheu visant à réaliser un cheminement sécurisé pour les modes actifs entre les 2 communes, sur le secteur du Corbelais. Un travail va s'engager pour définir de manière précise le tracé de l'emplacement réservé notamment sur les parcelles ZM11, ZM17 et ZM47, dont la commune de Mordelles sera bénéficiaire.

La demande de Noyal-Châtillon-sur-Seiche *concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle 073AL667 (sise LE BOURG) pourra être prise en compte car il s'agit de créer une connexion piétonne et cycle et la création d'un square et espace vert. Sa maitrise foncière est un impératif à moyen*

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

terme pour parachever la mutation du secteur et d'y installer une continuité de piste cyclable, du stationnement public et un square.

La demande de Saint-Armel *concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle AA379 pourra être prise en compte car il s'agit de créer une connexion piétonne entre le chemin de la Fontaine et le cœur d'ilot envisagé comme futur parc urbain, en passant par le futur tiers-lieu.*

Rennes Métropole envisage de retenir la demande de Thorigné-Fouillard *car la création à l'Épine (parcelle AY 273) d'une liaison pour mode actif et d'un espace vert permettra d'améliorer les connections piétonnes et sécurisées entre le futur quartier de la Réauté et le centre-ville de Thorigné-Fouillard.*

Concernant la demande de Corps-Nuds, il s'agit ici d'une correction d'erreur matérielle, puisque le cheminement piéton-cycle est mal localisé. En effet, il est actuellement identifié sur un cours d'eau et non sur le réel chemin situé plus au nord reliant l'impasse de la Sauvagère et la voie du Paty Boudier.

Appréciation de la commission d'enquête (10.2 - Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements)

Dans le tableau ci-après, la commission d'enquête a donné son appréciation aux différentes demandes du public concernant les emplacements réservés.

Par ailleurs des communes ont demandé l'instauration d'emplacements réservés dans leur avis qui sont insérés dans le dossier d'enquête. La commission d'enquête **regrette** que ces demandes n'aient pas été intégrées dans le dossier d'enquête lui-même (plan graphique, listes des emplacements réservés…), afin de permettre une bonne information du public.

Toutefois, la commission d'enquête **est favorable** à ces demandes qui favorisent les déplacements doux pour les habitants :

- L'emplacement réservé numéro 454 à Rennes : réduction permettant la programmation d'équipements d'intérêt collectif et la mise en place d'une desserte et voie pour le trambus,
- L'emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement parcelles AB 557, sud de la parcelle AB 561, AB 563 pour réaliser un passage piéton de la place de l'Eglise à l'ancienne motte féodale (commune de Bourgbarré),
- L'emplacement réservé sur les parcelles 073AL 667 et AL 668 pour liaison viaire, square, espace vert, stationnement route Théophile Laennec (RD 34) (commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche)
- L'emplacement réservé sur la parcelle AA 379 pour une connexion piétonne (Saint-Armel), entre le chemin de la Fontaine et le cœur d'ilot envisagé comme futur parc urbain, en passant par le futur tiers-lieu. C'est en zone UG2b au projet de PLUI.
- Déplacement du cheminement piéton-cycle à corriger sur le cheminement existant plus au Nord reliant l'impasse de la Sauvagière et la voie du Paty suite à une erreur matérielle.

La commission d'enquête **recommande** d'étudier la faisabilité des emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé ou servitude de localisation pour un chemin piétons-cycles à créer entre le NO du Champ Noyer et l'impasse de la Sauvagère à Corps-Nuds (en lieu et place de l'actuel principe de localisation d'un cheminements piéton-cycle à conserver) en raison du franchissement du cours d'eau et de la préservation des zones humides et des haies existantes.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- Emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles qui a exprimé un avis favorable à cette demande, afin de permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre Mordelles et Le Rheu, sur le secteur du Corbelais sans utiliser la route départementale.

De plus, la commission d'enquête observe que le propriétaire de la parcelle AY 273 (Thorigné-Fouillard) a fait une observation (C30), mais que ce dernier n'a pas eu accès à l'information, ainsi la commission d'enquête **recommande** de ne pas inscrire cet emplacement réservé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
63	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme GARANCHER	Bourgbarré	Suppression de l'emplacement réservé N°67 sur la parcelle ZC 372 et demande de déplacement vers le Nord de la zone constructible (cf. Plans en annexe).	Il est envisagé de tenir compte de la demande concernant la suppression de l'emplacement réservé n°67, puisque la commune abandonne le projet d'acquérir ce site pour en faire un espace public. Par ailleurs, la demande concernant le déplacement de la limite de la zone constructible n'est pas retenue car non recevable puisqu'elle ne relève pas du champ d'une procédure de modification, qui ne peut pas réduire de zone N.	Emplacement réservé n°67 est un espace vert pour confortation de la trame verte et de la vallée des Coniaux. Il est en zone NP. Dans le cadre d'une modification du PLUI, il n'est pas possible de mettre une zone naturelle en zone constructible. Par contre, comme indiqué par Rennes Métropole, la commune abandonne le projet d'acquérir ce site. Ainsi, la commission d'enquête **recommande** de supprimer l'emplacement réservé n°67
444	Web	BERTIN Jean - François	Bruz	Désaccord sur la modification du PLUi de l'entreprise Bertin François, marbrier-granitier funéraire, situé 24 rue du champ Niguel à Bruz (BT 6), en raison de la modification de zonage UG2b de cette parcelle, dédiée désormais à la réalisation d'équipement collectifs et de service public. Il est prévu un emplacement réservé sur la parcelle pour l'extension du cimetière.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le maintien du périmètre en l'état est nécessaire pour se laisser des marges de manœuvre dans le cadre de l'extension du cimetière. Le propriétaire sera rencontré.	Création de l'emplacement réservé 749 (plan 159), pour l'extension au Nord du cimetière et passage de la zone de UE3 en UG2b (équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la zone). Des espaces sont encore disponibles dans le cimetière. L'ER est situé sur des espaces non construits et sur l'entreprise Bertin marbrier funéraire qui est lié à l'activité du cimetière. La commission d'enquête **recommande** de trouver une solution acceptable pour l'entreprise afin de ne pas mettre en cause la viabilité de cette dernière.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
24	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Godde Dominique	Bruz	Emplacement réservé 98 destiné à un "cheminement en mode actif": la mise en œuvre de ce projet conduirait à la destruction d'un alignement d'arbres. Il serait préférable d'aménager la piste cyclable de l'autre côté de la RD44, pour le même objectif.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le secteur Haye de Pan est inscrit dans le périmètre de réflexion de l'étude renouvellement urbain. Le projet est donc maintenu. L'EIPE a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (espace de respiration paysagé). Il est donc souhaité de le maintenir. L'emplacement réservé a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (sécurisation de la desserte pour les modes actifs - piétons). Il est donc souhaité de le maintenir.	ER 98 : pour l'aménagement de l'entrée de ville, sécurisation des déplacements modes actifs (emprise 2,5m). La commission d'enquête considère que la création de ce chemin (ER 98) en retrait de la RD 44 permettra de prolonger le cheminement existant et de sécuriser les déplacements doux de ce côté de la route départementale. Il sera nécessaire de veiller aux arbres existants classés en EIPE.
89	Rennes Métropole	BUIL	Chartres-de-Bretagne	S'oppose à la création du chemin piétons-cycles C10 à l'est de la parcelle AK927 qui serait un doublon avec l'impasse du Four Provost pour rejoindre le chemin de la métairie neuve et l'allée des tennis et alors que la pente du terrain rendrait les travaux plus coûteux. S'oppose à la création de la voie à créer V5 au sud de la parcelle AK925 alors que le terrain est en contrebas de la rue et que les compteurs se trouvent en lisière.	Il est envisagé de tenir compte de la demande concernant la servitude C10 car le maillage de cheminements piétons existants est suffisant dans ce quartier. Concernant la servitude V5, la demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	La création de la servitude C10 n'est pas nécessaire, car des chemins piétons existent. La commission d'enquête recommande de vérifier si l'élargissement de la voie V5 est nécessaire.
cons252	Web	ARCHIPEL HABITAT	Chavagne	À la suite des échanges avec la Ville de Chavagne et Rennes Métropole en janvier 2025 concernant le projet développé 2 rue de l'Avenir (PC déposé en décembre 2024), il est demandé une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant à 3m ainsi qu'une	Il est envisagé de tenir compte de cette demande afin de favoriser l'optimisation foncière sur cette parcelle et parce que l'emplacement réservé indiqué à 5 m ne répond pas à un besoin de circulation automobile et n'est pas intégré au projet d'aménagement du	Emplacement réservé n°162 : création de voirie largeur 5m. Sur l'OAP Cœur de ville, il est indiqué cheminement piéton/ cycle à aménager ou à conforter. Un cheminement modes actifs large de 3m est suffisant.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				possibilité d'assouplir sa localisation (OAP cœur de ville Chavagne).	centre-bourg. Un cheminement modes actifs d'une largeur de 3 m est donc suffisant.	
50	Mairie de Corps-Nuds	M. Ollivoux Alexis	Corps-Nuds	Afin de ne pas supprimer une partie de la haie classée au PLUi pour créer un accès à son terrain constructible, demande la suppression du chemin piétons-cycles prévu dans l'impasse de la Sauvagère. Ce chemin n'a plus lieu d'être puisque l'impasse a fait l'objet de travaux de voirie jusqu'au cours d'eau et qu'elle se trouve désormais en zone 20.	Il est envisagé de retenir cette demande au regard de l'aménagement de l'impasse qui permet à présent une circulation voiture sur cette voie. En ce sens, la servitude de localisation inscrite au PLUi pourra être supprimée puisqu'elle ne se justifie plus, l'usage n'étant plus uniquement réservé aux piétons et cycles.	Le chemin piétons-cycles à conserver impasse de la Sauvagère (plan graphique 201) n'est plus localisé en zone constructible dans le projet, il est simplement localisé en zone Ne.
36	Web	De la motte rouge thibault	Montgermont	Estime nécessaire de prévoir une autre entrée de ville de Montgermont sur la RD 29 au vu de l'urbanisation prévue.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car ne relève pas de la modification n°2. Des études sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire.	Proposition d'une nouvelle voie d'accès sur la RD 29 à créer pour désengorger le centre-ville (proposition sur le plan en annexe). Comme indiqué par Rennes Métropole, cette demande ne peut être retenue dans le cadre de la modification n°2 du PLUI. Des études sont en cours.
23	Web	CLÉMENT Dominique	Pont Péan	Interrogation sur le bien-fondé de l'ER 404 grevant la parcelle ZA 175 pour 825 m² alors que la mairie indique qu'il n'y a pas de projet prévu	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car ce projet de cheminement piéton cycle est obsolète. Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus de raison d'être aujourd'hui.	ER 404 : Création d'un cheminement piéton de 825m² à La Luhardière. Ce cheminement permettra l'accès à la Seiche. Comme indiqué par Rennes Métropole, ce projet de cheminement piéton cycle est obsolète. La commission d'enquête recommande de le supprimer.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
778	Web	Lefrancois	Rennes	Demande le retrait de la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement sur les parcelles CD 791 et 792, au motif que l'état parcellaire de référence à la date d'approbation du PLUi de 2019 a changé. En effet, la servitude ne s'applique pas si la surface de la parcelle est inférieure à 600 m² ou peut changer de cas applicable en fonction de la taille réelle du terrain. Or, la contenance réelle des parcelles concernées est inférieure à 600m².	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le PLUi précise dans la partie présentation de la disposition que les parcelles concernées sont identifiées sur les plans de zonage réglementaires par une trame graphique et que l'état parcellaire de référence est celui existant à la date d'approbation du PLUi de 2019. En 2019, le terrain n'était constitué que d'une seule parcelle, laquelle fait toujours référence pour la définition de l'emplacement réservé. La subdivision parcellaire intervenue postérieurement à 2019 est donc sans incidence sur l'emplacement réservé établi lors de l'élaboration du PLUi. Dès lors, la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement trouve bien à s'appliquer aux deux parcelles CD 791 et 792.	Emplacement réservé pour programme de logement n°14- rue Montaigne L 151-41 du code de l'urbanisme sur les 2 parcelles CD 791 : 571m² et CD 792 : 190m² au cadastre. Règlement littéral p80 : « La servitude est appliquée à partir des surfaces cadastrales des parcelles. Dans le cas d'un relevé de terrain contradictoire, la servitude ne s'applique pas si la surface de la parcelle est inférieure à 600m² ou peut changer de cas applicable en fonction de la taille réelle du terrain ». Comme indiqué par Rennes Métropole, la commission d'enquête précise que la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement trouve bien à s'appliquer aux deux parcelles CD 791 et 792.
691	Web	SCI Archi 3 D	Rennes	Copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car l'emplacement de la servitude la localisation pour chemin piéton-cycles à créer n'est qu'indicative, tel que précisé à l'article 5.2 du règlement. Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé et l'emprise exacte n'étant pas définis précisément. Pour autant, les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Concernant, l'indication d'un espace à créer, il ne s'agit que d'un principe de localisation (et non d'une servitude) qui n'a valeur que d'information.	La commission d'enquête demande de réexaminer la localisation du chemin piétons-cycles à créer C46 actuellement localisé sur le bâtiment du 52-54 bd Villebois-Mareuil (en zone UD1a) et de contourner le bâtiment.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					Il n'y a donc pas lieu de modifier l'indication de ces équipements au règlement graphique étant donné que leur positionnement pourra s'adapter dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel projet de renouvellement urbain du site. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°506 indiqué au plan de zonage est bien répertorié dans les dispositions spécifiques du règlement graphique, au sein du document D2-3-4 "Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation – liste des autres emplacements réservés"	
426	Web	Kehr Caroline	Rennes	Dans cette copropriété horizontale de 20 maisons il y a une allée privative entretenue par les riverains et empruntée par les habitants du quartier. Cette copropriété souhaite la rétrocéder à la Ville qui n'est pas « intéressée » par cette rétrocession...Or, le PLUi classe cette allée comme "chemin piéton / cycle à conserver". Donc si la municipalité souhaite "conserver" ce chemin, pourquoi ne pas accepter cette rétrocession de l'allée privative ? Demande s'ils peuvent fermer cette allée.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire. Pour précision, ce cheminement existant participe du maillage doux du secteur et constitue un itinéraire paysager intéressant à préserver. Il a été ainsi identifié au PLUi au titre du L151-38 du code de l'urbanisme. Ces cheminements ne sont pas nécessairement publics mais sont d'intérêts par leur nature de liaison piétonne participant au déplacement dans l'ensemble des quartiers de la ville.	Un chemin piétons-cycles à conserver est indiqué sur une copropriété de 20 maisons rue Jean-François Millet / avenue Georges-Henri Rivière / allée Pierre Galle (plan 128). La commission d'enquête **recommande** à la commune d'accepter la rétrocession de l'allée, étant donné que ce chemin est ouvert au public.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
78	Web	TRAJECTOIRES	Rennes	Trajectoires note que l'emplacement réservé n°447 portant sur la réalisation d'une trémie, d'une voie de desserte et d'élargissements ponctuels, est toujours reporté au PLUi. Ce projet étant en lien avec le passage à niveau situé rue de Chateaugiron. Cependant, il constate qu'au regard du programme et des investissements, ces deux projets apparaissent difficilement compatibles en matière d'emprises de travaux et de calendrier.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car la sécurisation du passage à niveau ne nécessite pas forcément la réalisation d'une trémie. Les études en cours pour le réaménagement de la rue de Chateaugiron conduisent en effet à privilégier à l'heure actuelle un maintien d'une traversée à niveau en la sécurisant. L'emplacement réservé 447 est donc à conserver pour assurer l'élargissement et le réaménagement de la rue de Chateaugiron (création des couloirs du trambus, pistes cyclables et végétalisation) mais ses caractéristiques sont à modifier pour ne plus mentionner la réalisation d'une trémie. Rennes Métropole note par ailleurs que cette clarification est à opérer pour deux autres emplacements réservés situés sur la rue de Chateaugiron (ER 465 et 546).	L'emplacement réservé 447 est à conserver pour assurer l'élargissement et le réaménagement de la rue de Chateaugiron (création des couloirs du trambus, pistes cyclables et végétalisation) mais ses caractéristiques sont à modifier pour ne plus mentionner la réalisation d'une trémie. Rennes Métropole note par ailleurs que cette clarification est à opérer pour deux autres emplacements réservés situés sur la rue de Chateaugiron (ER 465 et 546). La commission d'enquête **recommande** de réexaminer l'intitulé de ces emplacements réservés.
49	Web	Anonyme	Rennes	Demande de réaménagement du carrefour au croisement de la rue de Nantes/bd Mermoz/bd Jacques Cartier/bd Pompidou pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le principe de réaménagement du carrefour est déjà intégré dans l'OAP faubourg "rue de Nantes".	Le principe de réaménagement du carrefour est déjà intégré dans l'OAP faubourg "rue de Nantes".
509	Email	Mme Deffains et Mr Do Monte	Romillé	La parcelle RD 248 est concernée par un cheminement piéton, cycles à aménager ou à conforter. Mais celui-ci se trouve sur leur citerne eau comprenant leur compteur d'eau et leur réseau d'eau pluviale.Quels vont être les nuisances matérielles et sonores que cela va occasionner ?	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. La modification vise justement à supprimer l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60, grevant les parcelles concernées. En complément, les intentions de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" rue Jeanne Barret et contour du Bignon seront à retirer de l'OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg".	Dans le projet du PLUI, l'emplacement réservé et le chemin piéton-cycles sur ces 3 parcelles est supprimé. Les parcelles sont classées en 1AU1h sans emplacement réservé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
53	Mairie de Romillé	Indivision Briot	Romillé	Contestent le passage d'un cheminement doux prévu sur les parcelles AD247, AD693 et AD696.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. La modification vise justement à supprimer l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60, grevant les parcelles concernées. En complément, les intentions de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" rue Jeanne Barret et contour du Bignon seront à retirer de l'OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg".	Dans le projet du PLUI, l'emplacement réservé et le chemin piéton-cycles sur ces 3 parcelles est supprimé. Les parcelles sont classées en 1AU1h sans emplacement réservé.
257	Email	indivision Briot		Conteste l'aménagement d'un chemin piéton et cycles à aménager ou à conforter sur leur propriété privée AD 247, 693 et 696.		
93	Courrier	BRIOT indivision		Voir les observations précédentes : conteste le passage à mobilité douce prévu sur leurs parcelles.		
70	Mairie de Romillé	BRIOT		Ils déplorent qu'aucun élu ne les ait alertés du projet. Sur les parcelles AD 236, 247, 397 avec un accès possible par les parcelles achetées AD 693, 696, il souhaite pouvoir construire à titre personnel 2 maisons. Lors de la succession, les parcelles ont été évaluées comme des parcelles constructibles.		
666	Email	Famille Béthuel		Conteste le projet cycles à aménager ou à conforter sur le chemin privé parcelle AD 248.		
13	Mairie de Cintré	M. et Mme Mounier	Saint Gilles	Lieu-dit La Perrière Demande la suppression de l'ER n°611 sur les parcelles B349 et B350 (chemin piétons / cycles) pour continuité piétonne / itinéraire randonnée Largeur = 5m. Estime que le projet nuirait à l'exploitation agricole qu'il traverserait et serait dangereux pour les randonneurs. Propose un tracé alternatif en utilisant les chemins ruraux existants et balisés entre les lieux dits Tramabon et le Haut Champ.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Comme l'indique la commune, après analyse du tracé et compte tenu des difficultés techniques à réaliser ce chemin de randonnée, l'ER 611 peut effectivement être supprimé ; un autre itinéraire pour assurer la liaison ayant été par ailleurs trouvé.	La commission d'enquête prend acte de la demande de suppression de l'emplacement réservé n°611 au lieu-dit la Perrière par le Maire de Saint-Gilles et M. et Mme Mounier. Le sentier piéton empruntera des chemins ruraux.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
3	Courrier	Mairie de Saint-Gilles		Le Maire demande de supprimer l'emplacement réservé n°611 (1258m²) au lieu-dit la Perrière sur le plan graphique et dans la liste des emplacements réservés. Compte tenu des difficultés dans la continuité de cet itinéraire, la commune a opté pour une modification des itinéraires par des chemins ruraux à Tramabon et Le Haut Champ Court.		
30	Email	Grégoire LEPAGE	Saint-Grégoire	Souhaite la suppression de l'emplacement réservé qui grève sa parcelle AM22 pour y créer une issue de secours complémentaire et un accès aux locaux techniques (ENEDIS, photovoltaïque et ordures ménagères) pour leur projet de construction ainsi que des aménagements paysagers.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande concernant la parcelle cadastrée section AM n° 022, sur laquelle est porté un projet de construction d'un immeuble à vocation tertiaire. Cette emprise foncière est partiellement affectée par un emplacement réservé n° 624, d'une superficie de 265 m², inscrit au PLUi au bénéfice de la commune. L'utilisation de cet espace est prévue pour la réalisation des aménagements suivants : • La création d'une issue de secours supplémentaire, en complément des accès existants ; • La mise en place d'un accès aux locaux techniques (notamment pour ENEDIS, les installations photovoltaïques et la gestion des déchets) ; • L'intégration d'un complément de traitement paysager afin d'assurer une insertion qualitative du projet dans son environnement. Ces dispositions visent à garantir la fonctionnalité et la qualité d'usage du site tout	L'emplacement réservé n° 624 (265m²) est pour un chemin piétons-cycles entre la rue du général de Gaulle et la rue de Belle île. La commission d'enquête recommande de conserver cet emplacement réservé au même endroit éventuellement étroit ou de créer un autre passage piéton afin de limiter les déplacements de véhicules.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					en respectant les objectifs d'aménagement définis par le PLUi.	
20	Web	Soladié Antoine	Saint-Grégoire	Demande de sécuriser la traversée de la seconde rocade D29 à Saint Grégoire, de manière à pouvoir la franchir à vélo ou à pied pour rejoindre les transports en commun. Sans cela, l'usage de la voiture est inévitable sauf à prendre des risques importants.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la commune de Saint-Grégoire a déjà mis en œuvre dès 2015 une traversée sécurisée du CD29 avec la création de la Passerelle du Champ Renard.	La commission d'enquête prend acte du point de vue de Rennes Métropole.
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Emplacement réservé 736 : Pourquoi modifier son statut alors qu'une servitude de passage existe déjà pour les enfants de l'école ? Emplacement réservé n°732 : espaces verts : Doutes sur l'intérêt d'un nouvel espace public en zone humide (Manoir de la Noé). Priorité suggérée : prévoir un espace vert à la Réauté, zone à urbaniser.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car cette liaison a été créée par l'aménageur de l'ancienne ZAC "Centre-Bourg" mais n'a toujours pas été rétrocédée à la commune malgré la clôture de l'opération. S'il n'existe juridiquement aucune servitude de passage, le terrain est aujourd'hui ouvert au public et entretenu par la commune ce qui peut donner l'impression d'une situation normalisée. La création de l'emplacement réservé 736 permet donc d'affirmer l'intention que cette liaison reste bien publique, compte tenu de son utilité.	Plan 75- ER 736 : la commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole. ER 732 : Création d'un espace vert public sur la partie sud du parc du Manoir de la Noë (6 401m²) rue de la Mare Pavée. La commune justifiera cet emplacement réservé au centre de la commune.
674	Web	DURAND David, mairie.	Thorigné-Fouillard	Rappel de l'avis de la commune sur la modification n°2 du PLUi et demande d'ajustement par la création d'un emplacement réservé au lieu-dit L'Épine. Voir avis de la commune	Il est envisagé de retenir cette demande car la création à l'Épine (parcelle AY 273) d'une liaison pour mode actif et d'un espace vert permettra d'améliorer les connections piétonnes sécurisées entre le futur quartier de la Réauté et le centre-ville de Thorigné-Fouillard.	La commune dans sa délibération du 9 décembre 2024 jointe au dossier d'enquête sollicite la mise en place d'un emplacement réservé de 1000m² pour une liaison piétonne et des espaces verts sur la partie Nord de la parcelle AY 273 au lieu-dit l'Epine. Cette partie de parcelle est en zone 1AUO1 (plan graphique 75). La commission d'enquête regrette que l'emplacement réservé n'ait pas été inscrit sur le plan graphique pour l'enquête publique pour une meilleure information. Pas d'objection.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
302	Email	G.Kerinec	Thorigné-Fouillard	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°665 qui existe depuis 20 ans. Elle a un projet de division de la parcelle, son maintien pourra gêner celle-ci. L'allée de Bourgogne qui a été créée permet de circuler à pied de la rue nationale vers la rue d'Auvergne puis rejoindre la forêt. L'aménagement réalisé ne permet pas aussi de réaliser un chemin accessible au PMR.	Il est envisagé de retenir cette demande car l'utilité de cette liaison pour piéton n'est effectivement plus démontrée depuis la réalisation en 2020 d'un cheminement plus direct sur l'allée de Bourgogne	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole.
729	Web	Anonyme	Vern-sur-Seiche	Demande de supprimer l'emplacement réservé n°V23 concernant la création d'une voie de circulation qui n'a plus de raison d'être, en raison d'un projet immobilier permettant d'améliorer la part de logements sociaux sur la commune de Vern-sur-Seiche et du projet de transformation du rond-point de la Chalotais en aire de stationnement.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande, afin de maintenir la servitude de localisation nécessaire à la création d'une voie reliant le rond-point de la Chalotais à la rue du Boël.	V 23 : Création d'une voie secondaire reliant le rond-point de la Chalotais à la rue du Boël en UA1b (plan 166). Maintien du projet.
64	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Une liaison cyclable sécurisée avec Pacé serait la bienvenue, le passage sous la RN12 est extrêmement dangereux pour les vélos, notamment aux heures de pointes.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car hors champs PLUi. Néanmoins, la commune de Vezin est pleinement consciente des enjeux de mobilité sur le territoire et s'engage activement dans le développement des mobilités douces. En plus de la mise en place du réseau express vélo, des études sont en cours pour créer des liaisons cyclables avec L'Hermitage et Pacé, déjà intégrées au schéma directeur vélo. Ces initiatives visent à encourager des déplacements plus durables et sécurisés pour tous.	Rennes Métropole indique que des études sont en cours pour créer des liaisons cyclables avec L'Hermitage et Pacé, déjà intégrées au schéma directeur vélo.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Servitude d'établissement pénitentiaire (III.5.10). L'ajout d'un point 5.10 en zones UG1 et UG2 (page 91) impose de renuméroter cette disposition en 5.11 (page 92).	Il est envisagé de tenir compte de cette demande En effet, l'erreur sera rectifiée. Le chapitre consacré aux servitudes d'établissement pénitentiaire 5.10 sera renuméroté 5.11 ; le point 5.10 étant celui du chapitre "secteur de mixité sociale en zones UG1 et UG2.	La commission d'enquête confirme la demande : Servitude d'établissement pénitentiaire (III.5.10). L'ajout d'un point 5.10 en zones UG1 et UG2 (page 91) du règlement littéral impose de renuméroter cette disposition en 5.11 (page 92).
397	Email	Archipel Habitat	Plusieurs communes	Opération de 28 logements locatifs social, 2 rue de l'Avenir à Chavagne : demande d'une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé existant à 3m ainsi qu'une possibilité d'assouplir sa localisation. Projet de construction bd de Vitré, Square Quentin à Rennes : Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver.	Concernant le projet 2 rue de l'Avenir à Chavagne : Il est envisagé de tenir compte de cette demande afin de favoriser l'optimisation foncière sur cette parcelle et parce que l'emplacement réservé indiqué à 5 m ne répond pas à un besoin de circulation automobile et n'est pas intégré au projet d'aménagement du centre-bourg. Un cheminement modes actifs d'une largeur de 3 m est donc suffisant.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

10.3 - Conserver la transparence des vitrines commerciales

Une observation a été réalisée concernant la transparence des vitrines commerciales (w632) qui est développée dans le tableau ci-dessous (cf. appréciation de la commission d'enquête).

Préfet

Demandes :

Intégrer les règles relatives à la vitrophanie dans le cadre d'une prochaine évolution du règlement local de publicité intercommunal (RLPi).

Point de vue de Rennes Métropole

Les règles relatives à la vitrophanie pourront-elles être intégrées lors d'une prochaine évolution du RLPI ?
Le RLPi comprend déjà des règles pour encadrer la vitrophanie.

La modification du PLUi ne vise pas la vitrophanie (qui relève du RLPi). Il s'agit de limiter l'opacification des baies de locaux occupés par des activités commerciales ou de services, et ce afin de préserver l'aspect architectural des vitrines. À ce titre, il encadre la transparence des vitrines dans un rapport d'échelle (% de la surface), et non le type de support ou de matériau qui pourrait venir opacifier la baie et ne cible donc pas la vitrophanie, qui relève quant à elle bien du RLPi notamment quand elle est installée à l'extérieur de la vitrine.

Appréciation de la commission d'enquête (10.3 - Conserver la transparence des vitrines commerciales)

La modification consiste à fixer une règle pour garantir la transparence des vitrines des activités commerciales sur au moins 75% de leur surface en prévoyant une dérogation pour les cas nécessitant une opacité (cabines de soins par exemple). Les publicités et enseignes sont encadrés par le règlement local de publicité intercommunal en juin 2022 dans le but de mieux encadrer les publicités, préenseignes et enseignes.

10.4 - Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

5 observations concernent ce sujet : Deux observations les marges de recul (w578 et C83), une la largeur des voies (w720) une les zones de recul (w524), et une autre la desserte des immeubles en peigne(w164) sont également développées dans le tableau ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Point de vue de Rennes Métropole

Est-il possible de clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies dans les zones UA1h et UD2h pour éviter les confusions sur les possibilités de recul (commune de Saint-Armel) ?

Les zone UA1h et UD2h concerne des secteurs urbains à caractère patrimonial où les constructions sont classiquement implantées à l'alignement.

La règle vise ainsi à conforter ce type d'implantation quand elle correspond à la morphologie du quartier.

Toutefois, certains secteurs peuvent présenter des configurations d'implantations différentes du bâti. En pareil cas, la règle permet d'adapter l'implantation, soit pour préserver ou créer une continuité visuelle de front bâti non implanté à l'alignement, soit pour préserver une organisation urbaine structurante existante.

L'écriture de la règle mériterait d'être clarifier en identifiant plus distinctement les différentes possibilités en fonction du contexte.

Appréciations de la commission d'enquête (10.4 - Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public)

Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public doivent être adaptées à leur niveau de trafic et prendre en compte le cheminement de tous les modes de déplacement. La modification consiste à réduire la largeur minimale des voies automobiles ouvertes au public pour certaines zones dans l'objectif de réduire la place de la voiture et dans le contexte de sobriété foncière.

Rennes Métropole s'engage à clarifier l'écriture de la règle en identifiant plus distinctement les différentes possibilités en fonction du contexte.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEME : HÉBERGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- En complément, pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets. - Servitude d'établissement pénitentiaire (III.5.10) L'ajout d'un point 5.10 en zones UG1 et UG2 (page 91) impose de renuméroter cette disposition en 5.11 (page 92).	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. Dans les zones UG1 et UG2, la restriction est volontaire pour mieux encadrer les hébergements en les limitant aux seuls équipements présents dans ces zones dont ils constituent un complément nécessaire. Concernant la servitude pénitentiaire, en effet, l'erreur sera rectifiée. Le chapitre consacré aux servitudes d'établissement pénitentiaire 5.10 sera renuméroté 5.11 ; le point 5.10 étant celui du chapitre "secteur de mixité sociale en zones UG1 et UG2.	La commission d'enquête demande à Rennes Métropole d'examiner cette demande. Revoir la numérotation, 5.11 de la servitude d'établissement pénitentiaire p92 du règlement littéral
632	Web	Boittin David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	S'interroge sur plusieurs évolutions apportées au règlement : - la hauteur de 3m pour les annexes s'avère trop contraignante en cas de stationnement vélos superposés, il peut être opportun de prévoir une règle alternative dans ce cas de figure. - La mesure relative à la transparence des vitrines relève plutôt du règlement local de publicité. Elle n'a pas lieu de figurer dans le PLUi.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. La hauteur des annexes n'est pas limitée dans les zones UA, UI, pour les équipements d'intérêt collectif quelle que soit la zone et pour les constructions supérieures ou égales à R+3 pour favoriser un rapport d'échelle avec la construction. Ces dispositions laissent des possibilités pour les systèmes de stationnement vélo superposés notamment pour les immeubles collectifs. Le PLUi entend limiter l'opacité des baies de locaux occupés par des activités commerciales ou de services, et ce afin de préserver l'aspect architectural des vitrines. À ce titre, il encadre la transparence des vitrines dans un rapport d'échelle (% de la surface), et non le type	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEME : HÉBERGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				- Les projets qui justifient des contraintes techniques, sécurités, architecturales ou qui ne peuvent remplir ces obligations dans des conditions économiquement acceptables devraient pouvoir être exemptés de ces obligations des règles allant au-delà des réglementations nationales en vigueur concernant la performance énergétique.	de support ou de matériau qui pourrait venir opacifier la baie et ne cible donc pas la vitrophanie, qui relève quant à elle bien du RLPi notamment quand elle est installée à l'extérieur de la vitrine. Concernant la performance énergétique, une réflexion est en cours pour tenir compte de cas particuliers.	
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-demande à approfondir la règle des bandes d'implantation et de hauteur pour les règles architecturales particulières, -interroge sur la définition de l'extension en zonage UG, -fait une observation sur la définition de la surface utile et signale une incohérence avec le règlement littéral.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. En présence des règles architecturales particulières RA00024 / RA00025 / RA00026, les modalités d'application des bandes d'implantation et de hauteur sont précisées dans chacune de ces règles architecturales particulières. Ici les bandes d'implantation et de hauteur ne se mesurent pas à partir des voies mais à partir de façades de la construction en fonction du positionnement imposé par la règle architecturale (en peigne, en oblique ou selon un évasement). Par définition, une extension s'implante en prolongement d'un bâti existant. Deux bâtiments non contigus ne peuvent dès lors relever de cette définition quand bien même ils sont édifiés sur le même terrain et participent d'une même opération. La surface utile mentionnée à la règle de capacité de construction de la zone UB1 n'est pas suivie d'un astérisque renvoyant à la définition de surface utile. La	La commission d'enquête demande à Rennes Métropole d'examiner les points détaillés dans l'observation (IV 8.1, VI les définitions)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEME : HÉBERGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					définition afférente ne trouve donc pas à s'appliquer dans le calcul de la capacité de construction. Pour autant, l'emploi des mêmes termes pouvant porter à confusion, le terme de "surface utile" pourrait être remplacé par "aire utile" pour la règle de capacité de construction.	
524	Web	FABRICE GRIMAUD	Bruz	Demande s'il est possible de supprimer la zone de recul sur son terrain (2 rue de la Chaussairie) afin de réaliser un carport et pour la rénovation de son garage, sachant que cette zone de recul a été modifié pour la zone UE2b.	Il est envisagé de retenir cette demande de suppression de la marge de recul sur la partie de terrain concerné. En effet, cela s'inscrit dans un objectif de limitation de la consommation de foncier et de protection des espaces naturels et agricoles.	La commission d'enquête prend acte (plan de Zonage 159).
83	Courrier	M. Buin Pierre	Rennes	Demande une adaptation de la marge de recul de 7,5m à 6,5m pour ne pas impacter le projet d'extension de l'habitation sise 2, rue Guérin et voudrait être assuré que la côte est bien à la nue du mur de la berge.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la proposition de réduction de la marge de recul en vigueur, de 15 m à 7,50 m, est justifiée par un objectif de préservation et adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) qui était entravé par la marge de recul le grevant pour moitié. La nouvelle marge se positionne en frange du bâti tout en préservant la perspective paysagère depuis la rue Alphonse Guérin vers la promenade des Bonnets rouge. Il n'apparait ainsi pas souhaitable de réduire d'avantage la marge de recul au risque de créer un effet de resserrement visuel de nature à perturber la qualité du site. Nonobstant, il est confirmé que la cote de la marge de recul est mesurée à partir du nu de l'ouvrage de protection de la berge de la Vilaine.	La commission d'enquête prend acte.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEME : HÉBERGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
578	Web	Robert Aude	Rennes	Dans le cadre de l'étude en cours sur le secteur Louis Armand intégré à la ZAC EuroRennes, demande une évolution du PLUI permettant un décalage d'un mètre de la marge de recul de la voie Louis Armand afin qu'elle passe de 14 m à 13 m de large.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Il s'agit d'une adaptation mineure en lien avec les études complémentaires qui ont permis de préciser le profil de voie et la constructibilité du secteur situé en ZAC.	La commission partage le point de vue de Rennes Métropole.
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Routes : Les voies étroites dans les nouvelles zones sont-elles adaptées aux futurs transports en commun?	Le PLUi défini une largeur minimale pour les futures voies, mais rien n'interdit de réaliser des voiries de dimension plus conséquente selon le besoin qui y est projeté (bus, logistique en ZA, ...). En application du règlement de voirie métropolitain, le service voirie de Rennes Métropole émet par ailleurs systématiquement un avis sur les projets (ZAC, lotissement) avant leur autorisation. Et ce afin de s'assurer du bon dimensionnement des voiries par rapport à l'usage qui est projeté.	La largeur prévue est de 3,25 m pour chaque sens pour les voies empruntées par les bus.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

10.5 - Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

Les 27 observations sont diverses :

- 7 demandes de modifications de la règle des clôtures (w 684, w631, w595, w399, w395, w225, C32)
- la définition des surfaces semi-perméables (w147),
- les constructions neuves soient livrées équipées de solutions des recharges pour les voitures électriques (w670),
- des constructions d'annexes en zones UE3, UE2b (w 538, w630),
- des questionnement sur des règles diverses,
- des demandes d'adaptation pour des projets particuliers (CROUS, Hôtel de Police,..).

Préfet
L'orientation recommande de ne pas envoyer les eaux de rabattement de nappe dans les réseaux des eaux usées ou les réseaux pluviaux en dehors des phases travaux.

Recommandations :

L'orientation devrait être complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface.

Observations

Lors d'une future procédure de révision, il serait opportun qu'une réflexion soit menée sur le règlement et les OAP où il est vivement recommandé d'utiliser l'outil des secteurs de performance énergétique où votre PLU peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable ou le développement des réseaux de chaleur, à classer.

Point de vue de Rennes Métropole

L'OAP Santé Énergie Climat sera t'elle complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface (Préfet) ?
Il est envisageable d'y intégrer une mention précisant le cadre réglementaire applicable aux prélèvements et rejets d'eau. Ainsi, l'OAP pourra être complétée en rappelant que :

Tout prélèvement, permanent ou temporaire, dans la nappe phréatique ou dans les eaux d'accompagnement des cours d'eau peut être soumis à déclaration ou à autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (articles R214-1 et suivants).

Les rejets dans les eaux de surfaces sont également susceptibles d'être encadrés par un régime déclaratif ou d'autorisation, en fonction des volumes et de l'incidence sur le milieu récepteur.

Sur les plans de détail notamment dans les zones UB1 et UD1, les sur hauteurs, attique et comble sont-ils toujours indiqués ?
Les zones UB1 et UD1 sont situées majoritairement le long des axes de renouvellement urbain des villes. Ces axes peuvent ponctuellement intégrer des plans de détails qui sont mentionnés sous un autre zonage UC1(d) ou UA1(d).

En complément du zonage, certains terrains sont couverts par des plans de détail identifiables par un indice (d) sur les plans de zonage et thématiques (par exemple UC1(d)). De même les plans thématiques

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

des hauteurs mentionnent par un indice (d) la présence d'un plan de détail auquel il faut se reporter pour avoir connaissance des hauteurs qui s'y appliquent.

Le PLUi défini le ou les derniers niveaux d'une construction sous le vocable de sommet. Le sommet peut être constituée d'attique, comble ou étage partiel (A/C/P).

Les niveaux en sur hauteur (Sh) constituent pour leur part des niveaux d'étages courants.

Les plans thématiques de hauteurs et les plans de détail, indiquent toujours si un sommet est possible et sous quelle forme (A/C/P). De même si des sur hauteur (Sh) sont admises, elles sont expressément mentionnées sur le plan des hauteurs ou sur le plan de détail.

En l'absence de mention "A/C/P" et/ou "Sh" sur les plans, cela signifie que ce type de niveaux n'est pas autorisé.

La marge de recul aux abords de la RD 288 sur la ZA du Chêne Vert est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul « loi Barnier ». Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi. La marge de recul peut-elle être réduite à 50 m dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers (commune de Le Rheu) ?
Il est envisagé de retenir cette demande. En effet, cette marge de recul est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul "Loi Barnier" (L.111-6 CU), à 75 m de l'axe de la voie. Cette marge est applicable d'office dans les secteurs non urbanisés des communes ou n'ayant pas fait l'objet d'une étude paysagère permettant de définir une marge de recul adaptée au site (L. 111-8 CU). Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi concernant ces marges de recul. Il n'aurait donc pas, à ce titre, dû faire l'objet d'une telle marge de recul. Par conséquent, il est possible à ce titre de considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle.

Ainsi, l'actuelle marge de recul L.111-6 CU (à 75 m de l'axe de la voie) pourrait être reconsidérée comme une marge de recul "classique" et être réduite à 50 m, dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers au sud. Cette évolution permettrait à la fois d'assouplir les principes d'implantation du bâti (à 50 m de l'axe au lieu de 75 m), mais aussi d'ouvrir les possibilités d'aménagement à l'intérieur de la marge de recul et notamment d'autoriser la réalisation de voiries et de stationnement.

Sur le secteur site administratif du quartier de Beauregard, est-il possible d'ajuster le périmètre de constructibilité limitée, de supprimer partiellement les marges de recul, de réduire l'emplacement réservé numéro 454 pour voie ainsi que l'emprise de la servitude de localisation voirie V12 afin de permettre la construction de bâtiments d'intérêt collectif (collège et crèche) en cohérence avec les études urbaines en cours sur le site du département (commune de Rennes) ?
Les ajustements demandés concernant le périmètre de constructibilité limitée, les marges de recul, l'ER et les servitudes de voierie sont recevables. Ces demandes rentrent dans le champ de la modification du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Remarque de la commune de Saint-Jacques-de-La-Lande relative à l'évolution de la règle alternative qui concerne la hauteur des constructions principales (règlement littéral p 107 et 108 article 2.1.2) qui dispose que « dans les cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés au rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique Hauteur) peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site ». Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2. Quel est votre avis ?

Rennes Métropole est favorable à cette demande. L'objectif de cette nouvelle règle alternative est d'inciter à limiter le recours au sous-sol, très couteux sur le plan environnemental (impact carbone de la construction). Cette disposition vise donc des constructions de relative importance pour lesquelles la création d'un sous-sol a un réel impact environnemental. Les maisons individuelles n'étant pas ciblées il convient de clarifier la règle pour exclure les constructions inférieures à R+2+Sommet.

Appréciation de la commission d'enquête (10.5 - Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles)

Différents ajustements sont apportés concernant certaines règles.
La commission d'enquête **recommande** les ajustements ci-après :
- l'OAP Santé Énergie Climat pourra être complétée par :

- Tout prélèvement, permanent ou temporaire, dans la nappe phréatique ou dans les eaux d'accompagnement des cours d'eau peut être soumis à déclaration ou à autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (articles R214-1 et suivants).
- Les rejets dans les eaux de surfaces sont également susceptibles d'être encadrés par un régime déclaratif ou d'autorisation, en fonction des volumes et de l'incidence sur le milieu récepteur.

La marge de recul aux abords de la RD 288 sur la ZA du Chêne Vert à 75 m de l'axe de la voie pourrait être reconsidérée comme une marge de recul "classique" et être réduite à 50 m, dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers au sud.

Sur le secteur site administratif du quartier de Beauregard, les ajustements demandés concernant le périmètre de constructibilité limité, les marges de recul, l'emplacement réservé 454 et les servitudes de voierie sont à étudier afin de permettre la construction de bâtiments d'intérêt collectif (collège et crèche).

La commission d'enquête **recommande** d'ajouter dans le règlement littéral que la règle suivante exclut les constructions inférieures à R+2+Sommet : « dans les cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés au rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique Hauteur) peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site ».

La commission d'enquête spécifie comme l'indique Rennes Métropole qu'en l'absence de mention "A/C/P" (attique, comble ou étage partiel) et/ou "Sh" (sur hauteur) sur les plans, cela signifie que ce niveau n'est pas autorisé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
777	Web	Dubois Nicolas	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Remarque portant sur la limitation inchangée de l'emprise au sol supplémentaire de 20 m² autorisé pour la réhabilitation et l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLUI de 2019 et dont l'emprise au sol est supérieure à 130 m2 Néanmoins en maintenant cette surface à 20 m² cela n'encourage pas à réaliser la meilleure isolation possible. En effet il faut compter sur une épaisseur de mur périphérique de 50cm dans l'idéal. Ce qui veut dire que pour une emprise au sol de 20 m², il ne restera que 13,5 m² utile (ou habitable). D'un point de vue général investir dans un projet d'extension pour si peu de surface utile supplémentaire n'est déjà pas très motivant mais il y a aussi des cas particuliers où cela empêche complètement le projet de se faire. De plus, dans les modifications même de ce PLUI, celui-ci souhaite harmoniser les règles par rapport au propre règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en augmentant de 20 à 40 m² les extensions autorisées non couvert par des moyens en eau (cela dans le tableau de destination habitation/logement des zones A et N). La disposition prévue est donc incohérente. Demande donc à autoriser une emprise au sol supplémentaire de 40 m²	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. La loi limite fortement la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles. La surface de 150 m² d'emprise au sol pour les logements en campagne a été retenue au PLUi depuis son élaboration en 2019 que ce soit par construction neuve, par création via un changement de destination d'un bâti identifié au patrimoine bâti d'intérêt local ou par extension d'une maison existante considérant que cette emprise est suffisante pour un logement qui peut par ailleurs être étendu en hauteur jusqu'à R+1+combles. La souplesse autorisée pour les logements existants de plus de 130 m² d'emprise au sol doit donc être nécessairement limitée.	La commission d'enquête prend acte.
700	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Zone UA1 - 1.2 implantations des constructions par rapport aux <u>limites séparatives</u>. Un projet d'extension d'une maison existante situé en zone UA1a à Rennes située dans la zone entre 16.50 et 20 m depuis l'alignement devient irréalisable. Sachant que l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de cette bande d'implantation, une extension devient impossible, alors qu'au-delà de 20 mètres, les extensions sont autorisées.	-Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Le principe de la zone UA1a est de constituer un front bâti en front de rue. Il n'est pas autorisé de nouvelles constructions à l'arrière de ce front bâti exception faite de constructions annexes et d'extensions de constructions préexistantes à l'arrière. Ainsi, une première bande de 16,50 m depuis la rue permet	La commission d'enquête prend acte.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					l'implantation des constructions d'une limite à l'autre, puis au-delà jusqu'à 20 m les possibilités d'implantation sont réduites à 50% de l'emprise de la bande et la hauteur limitée à R+1. La volonté est de limiter l'épaisseur et la hauteur des immeubles de premier rang sur 16,50 m de profondeur et qu'au-delà, vers l'intérieur de l'ilot, leur impact soit réduit. Une disposition est toutefois prévue pour les constructions existantes implantées au-delà de 20 m pour lesquelles les extensions demeurent admises afin de permettre l'évolution de ces bâtis ainsi que l'édification d'annexes. Dans le cas présent, la construction n'étant pas située dans cette configuration (au-delà de 20 m) elle doit s'inscrire dans les règles définies pour les constructions édifiées dans les bandes jusqu'à 20 m.	
				Clôtures		
684	Web	Lucas Pauline	- plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- souligne que la remarque (p. 122) "La clôture suit le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer un linéaire continu" fonctionne pour les panneaux rigides, mais que les clôtures en simple torsion ou les ganivelles peuvent suivre la pente.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. La règle ici ne constitue pas une obligation stricte puisqu'elle précise qu'il s'agit d'une préférence, laissant ainsi la possibilité d'adapter la solution	La commission d'enquête indique que la règle n'est pas stricte puisqu'elle précise qu'il s'agit d'une préférence.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				Souligne que la remarque « Les plaques de soubassement à l'exception du soutènement des terrains existants ou remblayés, sont interdites" fait fi de la réalité car ces plaques sont partout et parfois demandées par certains services techniques pour faciliter la tonte.	en fonction de la nature de la clôture mise en œuvre. L'interdiction des plaques de soubassement relève d'un double objectif visant à favoriser l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.	La commission d'enquête estime que les plaques de soubassement ne favorisent pas la biodiversité, les continuités écologiques et l'écoulement des eaux pluviales. Elle est favorable à son interdiction.
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	La mention d'une intégration "harmonieuse" des coffrets et boîtes aux lettres est subjective et devrait être supprimée. - Des corrections de numérotation sont à apporter dans la section sur les toitures, matériaux et ravalements.	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. La modification concernant l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres apporte justement de la souplesse car jusqu'à présent, la logique de dissimulation pouvait prêter à confusion et a fait l'objet de contestations. Les erreurs de numérotation seront quant à elles corrigées.	La commission d'enquête préconise l'intégration des boites aux lettres dans les clôtures. Comme indiqué dans l'observation, il est nécessaire de corriger la numérotation des paragraphe dans la section sur les toitures, matériaux et ravalements.
631	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande d'interdire l'utilisation d'occultants synthétiques du type lame plastique, film plastique, bâche, film tressé ou tissé et d'exiger au moins en partie la présence de haies pour le maintien en agglomération d'habitat pour la faune.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le règlement dispose déjà d'une règle en ce sens à l'article 6.2.1: *"Les dispositifs à claire-voie (*) ne doivent pas comporter de brise-vue à l'exception des clôtures végétales qui peuvent être doublées d'un dispositif provisoire naturel (ex : brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, …) à condition que la végétation soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif provisoire. Leur hauteur est limitée à celle du*	Le règlement reprend cette idée « l'emploi des matériaux naturels est recommandé. L'emploi de matière plastique (ex : PVC …) est interdit hors portail et grillage plastifié ».

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					dispositif à claire-voie autorisé. Le brise-vue est retiré une fois que la végétation a atteint sa hauteur"	
225	Web	Charpentier Philippe	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Attire l'attention sur le fait que la baisse des hauteurs des clôtures interfère et ne respecte pas l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Celui-ci mentionne entre autres que " Ces clôtures doivent avoir une hauteur de 2 mètres au-dessus de la planche d'envol et s'étendre sur au moins 2 mètres de chaque côté de la ruche". Aussi, il demande, dans le respect de l'arrêté préfectoral, de bien vouloir prévoir l'ajout d'une exception au PLUi modifié (au titre des règles alternatives dans le chapitre 6.2.2), sur une portion de clôture.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le règlement dispose déjà d'une règle en ce sens à l'article 6.2.1: "Les dispositifs à claire-voie (*) ne doivent pas comporter de brise-vue à l'exception des clôtures végétales qui peuvent être doublées d'un dispositif provisoire naturel (ex : brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, …) à condition que la végétation soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif provisoire. Leur hauteur est limitée à celle du dispositif à claire-voie autorisé. Le brise-vue est retiré une fois que la végétation a atteint sa hauteur"	En zone UG et 1AUG la hauteur maximale des clôtures est de 2m. La commission d'enquête **demande** qu'une exception soit ajoutée au règlement concernant la hauteur des clôtures à 2m quand il y a des ruches afin de respecter l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Les hauteurs dans le règlement étant plus basse.
595	Web	Rebuffie Laurent	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Observation dans les zones U, la définition du claire-voie pour les dispositifs installés sur un mur bahut en limite de l'espace public (ajouré à 50%) est trop stricte. Il faudrait moins contraindre le pourcentage du dispositif ajouré ou bien laisser une libre appréciation aux communes.	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette demande car les règles de clôture ont été modifiées lors de la précédente modification après une large concertation. Leur modification n'est pas intégrée aux objectifs de la présente modification. Cette demande pourra néanmoins être étudiée dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUI.	La commission prend acte.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
395	Email	Bâti Armor	Rennes	Bâti Armor, opérateur pour le projet en construction du 32 rue de l'Alma à Rennes, demande de faire évoluer la règle qui impose une haie végétale doublée à la clôture de 1,20 de haut. Sur les limites le long de la rue d'Alma et au sud le long de la rue Louis Blériot, demande en substitution d'une clôture de 2 m, sans haie.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande d'adaptation de la clôture sur ce site singulier en promontoire sur la ville. Le projet est intégré à la ZAC EuroRennes et suppose un traitement particulier qualitatif des limites entre l'espace public et le site du projet afin de mettre en valeur ce lieu et l'entrée du site. Le plan de détail sera adapté en intégrant ce traitement de clôtures.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.
32	Mairie de Chevaigné	Anonyme	Non indiqué	Demande la prise en compte de l'application de l'arrêté préfectoral du 4/08/2004 sur les règles de hauteur de clôture en cas de ruches.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. L'arrêté préfectoral impose en premier lieu des distances à respecter dans l'implantation des ruches vis-à-vis des voies, des propriétés voisines et selon la nature de ces propriétés. Les distance à respecter varient de 10 à 100 m selon la nature des espaces avoisinants. Ce même arrêté prévoit un dispositif dérogatoire à ces règles d'éloignement sous condition de réalisation de clôtures pleines qu'elles soient construites ou végétales et d'une hauteur de 2 m. Le règlement du PLUi privilégie les clôtures végétales source de biodiversité. A l'exception des zones UG et 1AUG, le règlement du PLUi n'admet pas de	En zone UG et 1AUG la hauteur maximale des clôtures est de 2m. La commission d'enquête **demande** qu'une exception soit ajoutée au règlement concernant la hauteur des clôtures à 2m quand il y a des ruches afin de respecter l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Les hauteurs dans le règlement étant plus basse.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					construire des clôtures pleines de 2 m de hauteur. Pour autant, la hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée. Pour l'implantation de ruches, il convient donc, soit de respecter les prospects de l'arrêté préfectoral, soit de réaliser de clôtures végétales de 2 m de hauteur.	
670	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Le PLUi devrait inciter à ce que les constructions neuves soient livrées déjà équipées de solutions de recharge pour véhicule électrique. L'équipement des parkings des immeubles collectifs est une condition primordiale au déploiement de la mobilité électrique dans les zones urbaines.	Rennes Métropole s'interroge sur la pertinence d'aller plus loin que la règlementation nationale sur le sujet, règlementation qui relève par ailleurs du Code de la Construction et de l'Habitation et non du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs une directive européenne du 8 mai 2024 traite des futures obligations en recharge électrique des bâtiments et va conduire à revoir le droit français dans les prochaines années. Un examen complémentaire de cette demande est donc nécessaire et sera à croiser avec les orientations du PCAET récemment arrêté par Rennes Métropole.	La commission d'enquête partage le point de vue de l'intervenant que les constructions neuves soient livrées déjà équipées de solutions de recharge pour véhicule électrique. Elle recommande à Rennes Métropole si c'est possible de le réglementer.
630	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande que la hauteur maximale des constructions d'annexes (dont font partie les garages non adossés) soit relevée à 3,5m à compter du terrain naturel, pour le moins pour les grands terrains, type zone UE3 pour correspondre, notamment, à certaines pentes de toiture du bâti existent.	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette observation car la hauteur des constructions annexes est définie pour toutes les zones dans l'objectif de les intégrer au mieux en limitant	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					leur perception dans le paysage au regard de leur rôle annexe.	
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-Demande à approfondir la règle des bandes d'implantation et de hauteur pour les règles architecturales particulières, -interroge sur la définition de l'extension en zonage UG, -Fait une observation sur la définition de la surface utile et signale une incohérence avec le règlement littéral.	Ligne en doublon. Cf. réponse dans le tableau Ajustements divers, sous-thèmes : hébergements et équipements/transparence des vitrines/largeur des voies	La commission d'enquête demande à Rennes Métropole d'examiner les points détaillés dans l'observation (IV 8.1, VI les définitions)
548	Web	MAUDET Jérémie	Bruz	Question posée de la possibilité d'implanter un abri de jardin (15 m²) dans un espace inconstructible situé en fond de terrain (parcelle BI 154 et 155), 29 avenue des Ecotais à Bruz.	Il est envisagé de retenir cette demande en abandonnant le périmètre de cette nouvelle protection EIPE ajoutée dans le cadre de cette procédure sur ce terrain car d'une part, il comporte peu d'arbres et d'autre part, les évolutions des règles de compensation qui sont renforcées en cas d'abattage des arbres non protégés, permettent d'assurer les continuités écologiques et paysagères recherchées. Des ajustements de ces nouveaux périmètres EIPE sont prévus sur l'ensemble des parcelles des lotissements du Bois de Carcé et du square du Lieutenant Hamard.	Zone UE2b avec un espace d'intérêt paysager ou écologique. La commission partage le point de vue de Rennes Métropole.
147	Web	Anonyme	Cesson-Sevigné	Proposition que la définition des surfaces semi-perméables prenne en compte la notion de débord de toit et surplombs, y compris sur pilotis, ayant une hauteur supérieure à 1,20m (comme les surfaces de pleine terre).	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	A examiner par Rennes Métropole.
558	Web	MARINE MEHAULT	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Concernant les zones naturelles protégées : Pourquoi est-il impossible d'y installer un garage ou encore un carport pour protéger les véhicules notamment ? Concernant l'emprise au sol un car port n'abîme pas le sol.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car la zone NP protège les espaces composant la trame verte et bleue inscrite au SCoT, c'est pourquoi la	La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison du paysage ou de la qualité d'espace naturel, de ressources du sous-sol. Avis défavorable.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					constructibilité y est fortement limités. De plus, l'augmentation des possibilités de construire au sein de cette zone ne répond pas aux objectifs de cette procédure de modification du PLUi.	
687	Web	KERMARREC Arnaud et Aude	Rennes	Sollicite la modification du plan d'épannelage, afin que des constructions annexes puissent être édifiées au 26 rue Lanjuinais, à Rennes, en limite de rue et dans la limite de la hauteur maximale fixée par le PLUi.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	A examiner par Rennes Métropole car c'est une demande précise.
669	Web	Renaissances	Rennes	Dans le cadre d'un programme de réhabilitation et de construction de logements d'environ 1 200m² SDP avec une prise en compte du patrimoine bâti d'intérêt local prévu au 26 rue Saint Louis à Rennes, souhaite une adaptation du plan de détail D 2-31-238-45 sur les emprises et les hauteurs définies. L'ensemble des bâtiments en fond de parcelle est prévu en R+1+C, avec un passage sous porche au niveau de l'emplacement réservé.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	A examiner par Rennes Métropole car c'est une demande précise.
526	Web	Françoise et Eric Latreuille	Rennes	Demande la possibilité de construire au 71 rue Bigot de Préameneu (parcelle 345) un deuxième logement en fond de parcelle et souhaite dans ce cadre qu'il soit possible de relier l'annexe existante et pour une toute petite surface à l'annexe de la future extension (sur 80cm)	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Le rapport de présentation du PLUi précise dans son Tome V (article 6) que "Les annexes peuvent être transformées en logement si elles respectent les conditions de chaque zone sauf dans les bandes d'implantation où seules les annexes et/ou extensions sont autorisées." Or, l'article 2.2.1.1 du règlement de la zone UD1 ne fait pas mention des extensions mais fait référence aux constructions existantes et aux annexes. Il convient donc de corriger l'écriture de la règle en accord	Zone UDa1, partage le point de vue de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					avec l'esprit du texte en le complétant par la possibilité des extensions comme cela est d'ailleurs prévu en zone UE1 contrairement aux zones UB1 et UD1. La possibilité de changement de destination pourrait aussi être ajoutée.	
788	Email	Hervé TOURMENTE	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande que le classement de la parcelle sur laquelle est établi l'hôtel de police de Rennes, 22 boulevard de la Tour d'Auvergne, actuellement UG1a, soit revu de manière à permettre de disposer de plus de souplesse pour l'implantation des futures constructions prévues d'ici à 2030.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande afin que les futurs projets puissent mieux prendre en compte les caractéristiques d'implantations des constructions existantes spécifiques du site et assurer une insertion adaptée des futures constructions.	Zone UG1a. La commission d'enquête recommande à Rennes Métropole de prendre contact avec le responsable de l'hôtel de police pour examiner la demande.
714	Web	Crous Bretagne	Rennes	A identifié un blocage réglementaire pour le projet CROUS, voisin au Restaurant universitaire l'Étoile à Beaulieu, notamment sur la possibilité d'implantation de commerces à rez-de-chaussée. Demande une évolution des règles au PLUi sur le site pour la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants.	Il est envisagé de prendre en compte cette demande qui vise à adapter si besoin le zonage et l'OAP pour assurer la mixité programmatique du projet souhaitée et adaptée à la proximité de la polarité autour du métro et du restaurant universitaire.	Zone UO1 : Périmètre concerné par un guide de recommandations. Le CROUS n'est pas localisé dans un périmètre de centralité, ainsi les commerces et artisanat ne sont autorisé que si la surface est de moins de 300m² par construction en dehors des périmètres de centralité.
323	Web	GARNIER David et Katia	Chartres-de-Bretagne	Présentation d'un projet en second rideau en zone UE2a sur les parcelles jouxtant la parcelle AK 1046.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car cela est cohérent avec le reste du secteur. Le changement de zonage des parcelles AK 820 1003 1004 1045 1046 1048 1050 1053 en zone UE2d pourrait permettre	Projet en UE2a pouvant accueillir plusieurs logements en 2° rideau. Le projet permet la densification du quartier. Pas d'objection pour le projet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					l'urbanisation de ce cœur d'ilot, en cohérence avec l'urbanisation en second rang déjà réalisée sur l'emprise voisine (4 Jean-Marie Paignon).	
72	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme LEOST Laura	Bruz	Souhaite faire une extension 55 avenue Alphonse Légault (AS 114) en dehors de l'emprise maximale du bâti figurant sur le plan masse 2.3.3-047 comme cela est possible pour la voisine au 53 avenue Alphonse Légault (AS 113). Le plan masse n'est pas joint au dossier.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le livret du plan-masse autorise les extensions des habitations en dehors des emprises constructibles. Le PLUi permet donc la réalisation du projet sans avoir à modifier le plan.	La commission d'enquête n'a pas les éléments pour y répondre.
353	Web	BUIN pierre	Rennes	Désire réaliser la rénovation de leur propriété située au 2 rue A GUERIN. La marge de recul dans les documents est de 7,5m. Il a réalisé un plan topographique en janvier 2024, idéalement la cote de 7,5 m doit être légèrement adaptée à +6,5 m Maxi pour le projet d'extension. Il veut s'assurer que la cote du plan du PLUI est bien à la nue du mur de la berge car le plan du PLUI n'est pas précis (plan graphique en annexe avec marge de recul).	Il est envisagé de ne pas tenir compte de la demande. La cote de la marge de recul est mesurée à partir du nu de l'ouvrage de protection de la berge de la Vilaine. La proposition de réduction de la marge de recul en vigueur, de 15 m à 7,50 m, est justifiée par un objectif de préservation et adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) qui était entravé par la marge de recul le grevant pour moitié. La nouvelle marge se positionne en frange du bâti tout en préservant la perspective paysagère depuis la rue Alphonse Guérin vers la promenade des Bonnets rouge. Il n'apparait ainsi pas souhaitable de réduire d'avantage la marge de recul au risque de créer un effet de	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
					resserrement visuel de nature à perturber la qualité du site.	
61	Mairie de Chevaigné	M. FAUDE Patrick	Saint-Grégoire	Demande la modification du PLUi afin de permettre la construction d'aménagements et notamment de carport dans la bande des 5 mètres au trottoir 5 rue de l'Armor. Se demande à quoi sert cette réserve ?	Il est envisagé de ne pas prendre en compte cette demande car la parcelle concernée est en zonage UE2c (zonage majoritaire sur la partie pavillonnaire de la commune), et traduit des règles d'alignement qui permettent de créer des ensembles urbains cohérents. Il n'est pas prévu de revoir le règlement littéral dans son écriture, ni modifier le zonage appliqué à cette parcelle.	Dans la zone UE2c, l'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant… Seules les annexes sont autorisées à l'arrière. Le souhait est d'harmoniser ensemble les constructions du lotissement.
290	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car la diversité architecturale est recherchée.	Il ne peut pas avoir de règles générales. Cela dépend de chaque contexte.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

10.6 - Affiner les indicateurs de suivi du PLUI

Point de vue de Rennes Métropole

Des indicateurs concernant la production des énergies renouvelables seront-ils ajoutés (Préfet) ?

Dans le rapport de présentation du PLUi, les indicateurs relatifs à la transition énergétique sont alignés avec ceux du Plan Climat-Air-Énergie (PCAET), dans le cadre de l'observatoire dédié à son suivi. Cette harmonisation vise à assurer une cohérence de suivi et lisibilité avec la planification urbaine, et témoigne une volonté forte d'intégration des différentes politiques métropolitaines. L'ambition du PCAET étant de favoriser et accompagner le développement des ENR sur le territoire, il est proposé d'intégrer des indicateurs complémentaires sur cette thématique, issus de l'observatoire PCAET.

Ces indicateurs seront ainsi pris en compte dans le rapport de présentation du PLUi au sein du volet consacré à la transition énergétique et porte sur :

l'évolution des volumes de productions ENR, par filière et par vecteur énergétique,

le taux de couverture du territoire en ENR, tant pour la production d'électricité et de chaleur.

Appréciations de la commission d'enquête (10.6 - Affiner les indicateurs de suivi du PLUI)

La commission d'enquête prend note que les indicateurs de suivi sont adaptés et /ou renforcés au regard de la disponibilité de la donnée et de la pertinence des indicateurs au regard du champ du PLUI.

La commission d'enquête **recommande** d'ajouter les indicateurs suivants issus de l'observatoire PCAET:
l'évolution des volumes de productions ENR, par filière et par vecteur énergétique,
le taux de couverture du territoire en ENR, tant pour la production d'électricité et de chaleur.

10.7 - Servitudes de canalisation de transport de gaz

GRT gaz signale la présence de canalisations de transport de gaz naturel haute pression sur 24 communes de Rennes Métropole qui font l'objet de servitudes d'utilité publiques à intégrer dans le PLUi. Par ailleurs, il a listé les OAP impactées par la présence des ouvrages gaz et leur SUP : L'Hermitage, Laillé, Orgères, Saint-Armel, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vern-sur-Seiche. Ces servitudes ont-elles été bien prises en compte dans le dossier ?

Point de vue de Rennes Métropole

Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.

Appréciation de la commission d'enquête (10.7 - Servitudes de canalisation de transport de gaz)
La commission d'enquête **recommande** d'intégrer les servitudes d'utilité publiques concernant les canalisations de transport de gaz naturel haute pression sur 24 communes de Rennes Métropole et les ouvrages de gaz et leurs servitudes en annexe du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

III - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DE MONUMENTS HISTORIQUES (MH) SUR 8 COMMUNES

3.1 - Résultats de la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial des monuments historiques concernés.

L'article R621-93 IV du code du patrimoine prévoit que *« le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. »*

Ainsi, la présidente de la commission d'enquête a écrit 742 lettres qui ont été transmises par Rennes Métropole en recommandé avec accusé de réception (lettre en annexe 3). Elles ont été envoyées les 10 et 11 décembre 2024 aux propriétaires des monuments historiques concernés pour les informer de la tenue de l'enquête.

En date du 28/01/2025, 522 accusés de réception sont revenus et 130 courriers non pas été réceptionnés pour différentes raisons :

- 3 pour défaut d'accès ou d'adressage,
- 3 dont la raison n'a pas été précisée,
- 49 pour destinataire inconnu à l'adresse
- 74 plis avisés et non réclamés
- 1 pli refusé

3.2- Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques à Rennes Métropole (hors Rennes)

Observations du public

A Saint-Armel, un requérant s'oppose à la réduction du périmètre des bâtiments de France qui va notamment venir altérer profondément la cohérence architecturale du centre bourg. Un autre s'inquiète de l'installation de l'entreprise Marc SA à proximité de l'église, site classé qu'elle va dénaturer.

A Saint-Gilles, un contributeur souligne que la croix du XIIIème siècle est implantée au Sud de l'église et, pour l'essentiel, n'est visible que de la place de l'église et propose donc que le PDA n'inclue pas la zone au Nord de l'église.

Les communes de Saint-Armel et Saint-Grégoire ont indiqué que leur conseil municipal avait délibéré favorablement pour ces projets.

Collectivités

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Les conseils municipaux des 7 communes (Corps-Nuds, Mordelles, l'Hermitage, Pacé, Saint-Armel, Saint-Gilles et Saint-Grégoire) ont donné des avis favorables sur ces propositions de périmètres en avril et mai 2024.

Le conseil de Rennes Métropole a rendu un avis favorable lors du conseil métropolitain du 26 septembre 2024.

Architectes des Bâtiments de France

L'ABF en charge des MH concernés a donné un avis favorable le 19 août 2024 sur les périmètres proposés.

Point de vue de Rennes Métropole (cf. tableau récapitulatif des observations du public)

Appréciation de la commission d'enquête (projet de création ou de modification de PDA hors Rennes)

Pour rappel, Rennes Métropole propose la création de deux PDA autour de l'église Saint-Pierre de Corps-Nuds et du château de la Villebois à Mordelles. Le projet prévoit également la modification de six PDA autour du calvaire du bourg à l'Hermitage, de l'église Saint-Melaine et des trois croix du XVIe siècle ainsi que du Vieux Pont sur La Flume à Pacé, de l'église Saint-Armel à Saint-Armel, de la croix en granit du XIIIe siècle à Saint-Gilles et de la croix du XVe siècle à Saint-Grégoire.

La création du PDA de l'Eglise Saint Pierre (devenue l'Eglise Saint Maximilien Kolbe en 2011) de Corps-Nuds va réduire de près de la moitié le nouveau périmètre à l'intérieur duquel les travaux projetés seront soumis à l'avis conforme de l'ABF. Néanmoins, la commission **note** que les secteurs qui ne sont plus intégrés au périmètre de protection du monument historique sont déconnectés de celui-ci car ils sont sans covisibilité avec celui-ci et sont en rupture avec l'ambiance urbaine du monument. Ce retrait ne semble donc pas préjudiciable à la protection du monument.

Par ailleurs, la commission **note** que le PLUi prévoit d'autres protections qui participeront à la mise en valeur de l'édifice comme le passage avec un zonage indicé « h » qui permet de préserver les morphologies[1], des normes de hauteurs en R+1+C le long des axes historiques (rue de Chateaubriand, rue de Rennes, rue de Janzé et rue de la gare) qui constituent des secteurs d'approche du MH ainsi que la réduction des hauteurs des lotissements situés au sud-est du bourg.

Elle **note** que le site de l'ancienne cantine pour lequel une évolution est prévue se situe dans le périmètre du PDA ainsi que les projets d'OAP rue de Janzé et de Chanteloup. Elle constate que 2 des 3 secteurs de l'OAP « densification en centre-bourg » y figurent également. Les constructions dans ce secteur seront donc soumises à l'avis conforme de l'ABF. Si le 3eme site de projet, boulevard de la gare/ rue des Loisirs, est situé en dehors PDA, la commission note qu'il était aujourd'hui déjà situé hors servitude des 500m et elle constate avec satisfaction que les hauteurs y sont abaissées afin d'être en cohérence avec le tissu urbain.

[1] Zonage « h » : *les règles applicables dans ces zonages permettent de préserver la morphologie du tissu urbain en encadrant la constructibilité et l'évolution de ces tissus, dans le respect de l'organisation et des caractéristiques des tissus historiques de centres-villes et de centres-bourgs.*

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

En revanche, la commission constate que le nouvelle zone ouverte à l'urbanisation dans la M2 (OAP Champs Noyer) n'est pas incluse dans le PDA alors que le secteur est identifié dans le dossier comme un secteur de sensibilité paysagère car il se situe au premier plan des perspectives lointaines sur le monument. La commission **recommande** donc que ce secteur de sensibilité paysagère à l'est qui comporte un cône de vue vers le MH soit intégré au nouveau PDA pour s'assurer de l'insertion paysagère du futur quartier.

La création du PDA du château de la Villebois à Mordelles.

La commission note que la superficie couverte par le nouveau PDA augmentera, passant de 229,4ha que couvre la servitude administrative des 500m à 294,6ha. Il s'agit essentiellement d'y faire entrer des séquences d'approche à partir du maillage de voies et de hameaux dont le tracé et les implantations sont issues des anciennes métairies qui sont liées au domaine. En outre, les séquences d'approche dessinent des perspectives vers le monument. Elle note néanmoins que l'essentiel du nouvel espace entrant dans le PDA est constitué de zones A et N, ce qui signifie que les projets de constructions de bâtiments agricoles seront soumis à l'accord de l'ABF.

Le retrait de la frange sud-est de la servitude des 500m du PDA semble justifié car il concerne un secteur d'activité, qui sera d'ailleurs masqué par la création d'un linéaire paysager pour une meilleure insertion dans son environnement.

La commission est favorable à la création de ce PDA.

La modification du PDA du calvaire du bourg à l'Hermitage

Le PDA est fortement réduit passant de 13,7ha à 3,4ha.

Pour la commission, la suppression de la partie nord de l'ancien PDA autour de la rue de Monfort semble cohérente. En effet, le secteur retiré n'est pas en covisibilité avec le MH. De plus, au PLUI, pour compenser ce retrait, une séquence urbaine a été ajoutée tout comme le classement en UA1 indicé « h » plutôt que UA1a de la rue et le classement en PBIL de certaines constructions.

L'autre secteur retiré du périmètre (autour de la laiterie) est un sous projet « ZAC du centre – mares Noires » qui s'achève. Les constructions ont donc été soumises à l'avis conforme de l'ABF, le retrait du secteur, désormais construit et en rupture avec le MH paraît justifié.

La commission est favorable à la modification de ce PDA.

La modification du PDA de l'église Sainte Melaine et des 3 croix à Pacé

Un tiers de l'ancien PDA est supprimé dans le projet, les secteurs supprimés correspondant aux franges du PDA actuel. La suppression du tissu urbain situé au pourtour du cimetière semble cohérente, la commission considérant que le mur d'enceinte forme l'écrin des croix protégées. Elle constate par ailleurs que la modification du PLUi prévoit la création d'un linéaire EIPE le long de la façade sud du cimetière, ce qui contribuera à la mise en valeur des croix.

En revanche, la commission, si elle comprend que le tissu situé à l'ouest du PDA actuel est en rupture avec l'écrin de l'église, elle **recommande** d'expliciter :

- les limites parcellaires choisies, par exemple le long de l'avenue Le Goffic, où elle peine à comprendre pourquoi les pavillons n° 7 et 9 sont englobés dans le PDA alors qu'ils sont en rupture avec le n°5 (petit collectif) et alors que les pavillons des n° 11 et 13, de morphologie similaire, ne sont pas englobés dans le projet.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- le retrait du site de renouvellement urbain à l'angle des rue Lamennais et Pinault faisant partie de l'OAP multisites « centre bourg ».

Ces deux secteurs constituent pourtant des séquences d'approche du monument historique.

La modification du PDA du Vieux Pont sur la Flume

La superficie du PDA passe de 15,7ha à 4,7ha mais la commission y est favorable car elle **constate** :
- que certains secteurs retirés sont sans covisibilité avec le MH,
- au nord et au sud de l'ouvrage, la zone classée Ne qui ne fera plus partie du PDA, n'est pas constructible,
- certains secteurs sont sortis du PDA mais bénéficient d'un zonage indicé « h », ce qui permet de préserver la continuité visuel du front bâti qui constitue l'écrin du MH.
- une séquence d'approche, absente du PDA actuel, mais comprenant des bâtis d'intérêt patrimonial a été ajoutée à l'ouest.

La commission est favorable à la modification de ce PDA.

La modification du PDA de l'église Saint Armel à Saint Armel

Il est proposé de resserrer le périmètre d'une superficie de 27,8 ha à 9,5 ha.

La commission **constate** que :
- le secteur désormais exclu à l'ouest du bourg et de la voie ferrée est sans covisibilité avec l'église et qu'une partie de ce secteur d'approche (1, route de Rennes et amorce du chemin de la gare) sera zonée « h » avec une protection de certains bâtiments au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et la création d'une séquence urbaine [2].
-le secteur de la ZAC des Boschaux situé au nord de la rue Hessel a fait l'objet de prescriptions de l'ABF, son aménagement est aujourd'hui achevé, il n'est donc pas incohérent que ce secteur soit retiré du PDA, ce qui est le cas également de la partie de l'OAP de la Minoterie.
- les secteurs en renouvellement urbain n'ont pas été exclus du PDA projeté,
- les autres secteurs sortant du PDA sont couverts par de nouvelles prescriptions au PLUi (passage en UE2b ou c, norme de hauteurs) qui permettent de maintenir les gabarits des formes urbaines actuelles et l'ambiance historique et de limiter une densification au fil de l'eau et peu structurée.

Ainsi, la commission est favorable à la modification de ce PDA.

La modification du PDA de la croix en granit du XIIIe siècle à Saint-Gilles

Le recentrage des enjeux conduit Rennes Métropole à resserrer le périmètre de 9,6ha à 1,6ha.

La commission **constate :**
- qu'une importante zone qui se trouve dans l'ancien périmètre du PDA et qui en est aujourd'hui exclue correspond à la ZAC Centre-bourg aujourd'hui achevée ou en cours d'achèvement, ce qui explique ce retrait. Elle constate qu'en « compensation » le zonage UO1 est remplacé par un zonage UA1 indicé « h » et que des protections de type séquences urbaines ont été ajoutées rue du centre et rue de Rennes.
- Les autres secteurs exclus sont sans covisibilité avec la croix (rues du Parc, de Montfort et de la Prouverie).

[2] Le dispositif du PBIL induit une protection à l'échelle du bâtiment qui peut être complétée par des dispositions complémentaires permettant de préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères participant à l'identité d'un site, d'un ensemble ou d'un tissu patrimonial. Ces nouvelles protections au titre d'ensemble urbain patrimonial sont matérialisées sur les plans de zonage par une trame qui intègre soit un ensemble de bâtiments au sein d'une « composition urbaine, architecturale ou paysagère » ou bien un linéaire de bâtiments au sein d'une « séquence urbaine ».

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Ainsi, la commission **est favorable** à la modification de ce PDA.

La modification du PDA de la croix de Saint Grégoire

La commission constate que les vues sur le MH sont rares, la croix étant de petite taille et adossée à l'église, elle est visible uniquement par des vues rapprochées depuis le sud.

La commission d'enquête **s'étonne** que le PDA conserve en son sein le parc de Kermaria. En effet, même si, comme le dossier l'indique, le parc participe à la mise en valeur patrimoniale et paysagère du MH et de son écrin, il n'y a pas de covisibilité avec le MH et le parc bénéficie de protections qui le rendent inconstructible. En comparaison avec le retrait de la zone Ne du PDA du pont sur la Flume, le maintien du parc paraît incohérent.

En revanche, la commission **recommande d'expliciter** pourquoi le PDA exclut toute la zone sud de l'ancien PDA constitués d'îlots de renouvellement urbain dont l'aménagement n'est pas achevé.

3.3- Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques à Rennes

Observation du public

8 contributions ont été adressées à la commission d'enquête

Deux contributeurs souhaitent que la réduction du périmètre de protection ne serve pas de prétexte pour démolir des constructions anciennes à Rennes pour les remplacer par d'autres plus hautes et sans style. Un troisième s'oppose à l'édification d'un immeuble R+17 à proximité de l'école d'agriculture tandis qu'un quatrième (Région Bretagne), propriétaire de 2 monuments historiques concernés par le nouveau PDA se réjouit que ceux-ci « demeurent sous le contrôle de l'ABF ».

Enfin, 4 contributeurs, destinataires du courrier les informant de la tenue de l'enquête, signalent ne plus être propriétaires de l'édifice concerné.

Collectivités

La commune de Rennes a délibéré favorablement le 15 avril 2024 par 50 voix pour et 10 abstentions.

Le conseil de Rennes Métropole a rendu un avis favorable lors du conseil métropolitain du 26 septembre 2024.

Architecte des Bâtiments de France

L'ABF en charge des Monuments Historiques concernés a donné son avis favorable le 14 août 2024 sur les périmètres proposés.

Point de vue de Rennes Métropole

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'il s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA, il n'existe donc pas de recensement des projets au sein de ces secteurs.

Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette démarche se traduit par des changements de zonage et de normes de hauteurs et par l'identification de protections patrimoniales (classement de bâtiments au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou au titre des ensembles urbains), permettant de préserver les compositions et implantations historiques ainsi que les gabarits traditionnels du bâti ancien, à plusieurs échelles (tissus, ensemble bâti, bâti). Ces adaptations concernent des secteurs localisés au sein ou autour des PDA.

Appréciation de la commission d'enquête sur le projet de création ou de modification de PDA à Rennes

Pour rappel, Rennes Métropole prévoit la création d'un PDA unique autour de 93 monuments historiques du centre-ville de Rennes d'une surface de PDA de 211,46 ha contre 307 ha de surface cumulée que couvrent les actuelles servitudes de 500m autour de chaque monument historique.

La collectivité prévoit également la création d'un PDA pour le Couvent des Calvairiennes ainsi que la modification de 2 PDA : celui du bâtiment d'honneur de l'école d'agriculture et celui de l'église Sainte Thérèse de l'Enfant-Jésus.

<u>La création d'un PDA pour les 96 MH du centre historique</u>

La commission **constate** que :
- certains périmètres de protection de 500m de monuments historiques se superposent en grande partie,
- Le site patrimonial remarquable (SPR) est intégré au PDA auquel il se substitue puisque son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) tient lieu de PLU, ce qui garantit une protection des MH et de leur abords au sein du SPR,
- les secteurs qui n'ont pas été réintégrés dans ce nouveau PDA, ne participaient peu ou pas à la cohérence des abords des monuments historiques. Il s'agit notamment d'un arc de cercle qui englobait une partie du quartier du Colombier au sud, une partie du quartier Saint Hélier au sud-est, qui sont en rupture avec les abords des MH.
- Dans cette partie sud exclue du nouveau PDA, une nouvelle protection sera appliquée sur le boulevard de Beaumont, identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine dans la M2 du PLUI, ce qui garantit une prise en compte de son caractère patrimonial,
- Le nord du centre-ville a été retiré du nouveau PDA mais il est en rupture avec les MH du centre-ville,
- Les quartiers pavillonnaires situés à l'ouest du boulevard de Lattre de Tassigny sont également en rupture avec les MH du centre-ville, il paraît donc cohérent de les retirer du PDA. Néanmoins la

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

commission estime que ce secteur devrait bénéficier d'une protection car il lui semble constituer un ensemble urbain intéressant et cohérent.
- A l'inverse, deux secteurs ont été ajoutés au PDA à l'est du boulevard de la duchesse Anne et à l'extrémité du quai de la Prévalaye, ce qui participe à une meilleure cohérence des limites du PDA.

En conclusion, la commission **approuve** la création d'un seul PDA pour les 96 monuments historiques.

Elle **recommande** néanmoins que soit étudié sur le secteur pavillonnaire situé à l'ouest du boulevard de Lattre de Tassigny la possibilité d'y apposer une protection complémentaire (de type zonage « h » ou ensemble urbain).

<u>La création d'un PDA du couvent des Calvairiennes de Saint Cyr</u>

La commission **estime** que le périmètre retenu semble cohérent, la réduction de ce périmètre par rapport à la servitude des 500m existantes s'explique en grande partie par le fait que le MH est entouré d'une enceinte, en dehors de laquelle le bâtiment est peu visible et le tissu urbain peu ou pas en cohérence avec l'ensemble classé.

Ainsi, la commission **est favorable** à la création de ce PDA.

<u>La modification du PDA du Bâtiment d'honneur de l'école d'agriculture</u>

La commission **constate** que :
- Le PDA n'est réduit que de 1ha,
- Les parcelles délaissées se situent au nord et sont en rupture d'échelle avec le bâtiment historique et sont amenées à évoluer avec l'OAP Atalante,
- A l'est, les parcelles exclues du PDA constituent un tissu pavillonnaire de second rang, or seul le premier rang semble participer à l'écrin du monument,
- Les immeubles de façade de la rue de Saint Brieuc restent dans le périmètre.

Ainsi, la commission **est favorable** à la création de ce PDA.

<u>Le PDA de l'église Sainte Thérèse de l'enfant-Jésus</u>

La commission constate que :
- la perspective majeure vers le MH est conservée dans le projet
- le lotissement Hemery et ses jardins en cœur d'ilots sont conservés dans le projet,
- La cité jardin des cheminots Emile Combes est retirée du PDA mais il est prévu dans la M2 du PLUi d'inscrire cette cité-jardin en « ensemble urbain de composition urbaine et architecturale », ce qui devrait lui assurer une protection.
- les autres secteurs qui sont retirés du PDA actuel sont des tissus urbains plus éloignés du MH.

Néanmoins, la commission **s'étonne** qu'aucune protection nouvelle ne soit prévue pour ces secteurs notamment pour le tissu pavillonnaire situé à l'est du MH (rue Barbey d'Aurevilly et Bernard Salmon) et le long de la rue Glais Bizoin alors que le dossier leur reconnaît « constituer un tissu de faubourg intéressant ». La commission **recommande** donc qu'une séquence urbaine soit étudiée sur ces secteurs qui lui semble constituer un ensemble urbain intéressant et cohérent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
319	Web	Rennes	S'étonne du projet d'immeuble pouvant atteindre R+17 dans le projet d'OAP Atalante Bobierre et situé tout près du bâtiment classé de l'école d'agriculture.	Sujet hors périmètre du PDA. L'OAP Atalante Bopierre est située au nord-ouest du PDA associé au monument historique de l'école d'agriculture. Les hauteurs intégrées à l'OAP sont issues d'un plan masse étudié et validé avec la Ville de Rennes. Cette opération de renouvellement urbain répond aux enjeux urbains et paysagers de ce secteur d'entrée de ville ainsi qu'au besoin de construction de logements de la ville et aux objectifs du PLH. Une 1ere phase de concertation a été réalisée avec les riverains en cohérence avec la charte construction et citoyenneté de la ville de Rennes.	Par erreur, le requérant laisse penser que le projet de construction se situe dans le PDA existant, ce qui n'est pas exact.
311	Email	Rennes	Propriétaire de 2 bâtiments protégés au titre des monuments historiques sur la commune de Rennes, la Région Bretagne donne un avis favorable à la création d'un PDA.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle relève un avis favorable aux propositions de PDA.	La commission prend acte de cet avis favorable
103	Web	Rennes	La politique de la mairie de Rennes de laisser plus ou moins libre court aux démolitions des quartiers anciens a progressivement appauvri la beauté de cette ville, et laisse la place à des immeubles qui n'ont que très peu d'apport esthétique. Il ne faut surtout pas que la modification des périmètres des ABF soit une excuse pour démolir plus des maisons/constructions anciennes.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque la méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent"*, c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à *"sa conservation et à sa mise en valeur"*. L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils	La délimitation des abords est réalisée en concertation avec l'ABF. D'autres règles existent également dans le PLUi afin de protéger le patrimoine (PBIL, Zone h, etc.). Néanmoins, la commission constate que certains PDA ont été restreints, leur création s'appuyait pourtant elle aussi sur l'art L621-30 du code du patrimoine, il semble donc légitime de s'interroger sur le retrait de certains secteurs.
55	Web	Rennes	Contre la modification des périmètres de protection des édifices protégés au titre des MH dont le seul but est de densifier le centre-ville avec des constructions anarchiques toujours plus hautes et sans style qui dénaturent notre ex-belle ville.		

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'il s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA. Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette procédure de PDA ne préjuge donc pas des évolutions urbaines qui sont encadrées par le PLUi.	
44	Courrier	Rennes	Indique que la SOGIMM a été clôturée pour insuffisance d'actif et que la SELARL concernée n'existe plus.	Remarque n'appelant pas de réponse	La commission prend acte de cette information.
43	Courrier	Rennes	Indique qu'ils ne sont plus propriétaires du bien concerné par le nouveau périmètre des abords	Remarque n'appelant pas de réponse	La commission prend acte de cette information.
7	Email	Rennes	Des anciens propriétaires ont signalé qu'ils n'étaient plus propriétaires de l'immeuble à Rennes et ont signalés le nom des nouveaux.	Remarque n'appelant pas de réponse	La commission prend acte de cette information.
29	Courrier	Rennes	Indique ne plus être propriétaire du MH 1 rue des portes Mordelaises concerné par le PDA de Rennes.	Remarque n'appelant pas de réponse	La commission prend acte de cette information.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
782	Web	Saint-Armel	S'interroge sur l'implantation de l'entreprise Marc S A à moins de 50 m d'habitations avec les risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprises industrielles, sans riverains.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne relève ni de la procédure de modification du PDA, ni de la procédure de modification n°2. Il s'agit d'une interrogation sur l'implantation de l'entreprise MARC SA qui est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.	Par erreur, le requérant laisse penser que le projet de construction se situe dans le PDA existant, ce qui n'est pas exact.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
497	Web	Saint-Armel	Opposition à la modification du PLUI sur la commune Saint-Armel dans la mesure où la réduction du périmètre des bâtiments de France va altérer l'identité de la commune, la qualité de vie des habitants, ainsi que la cohérence architecturale du centre bourg.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque la méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent"*, c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à *"sa conservation et à sa mise en valeur"*. L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'ils s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA. Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont	Il existe d'autres leviers plus adaptés qu'un PDA qui peuvent être mis en place pour préserver la qualité architecturale et urbaine.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette démarche se traduit par des changements de zonage et de normes de hauteurs et par l'identification de protections patrimoniales (classement de bâtiments au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou au titre des ensembles urbains), permettant de préserver les compositions et implantations historiques ainsi que les gabarits traditionnels du bâti ancien, à plusieurs échelles (tissus, ensemble bâti, bâti). Ces adaptations concernent des secteurs localisés au sein ou autour des PDA.	
2	Email	Saint-Armel	Le conseil municipal de Saint Armel après en avoir délibéré émet un avis favorable sur la proposition d'évolution du Périmètre Des Abords du monument historique (PDA) autour de l'église.	Remarque n'appelant pas de réponse car il s'agit de l'avis favorable de la commune de Saint-Armel sur le projet de PDA.	La commission prend acte de l'avis de la commune
42	Web	Saint Gilles	Demande d'exclusion du Périmètre Délimité des Abords de la Croix en Granit sur la Commune de Saint Gilles, de la zone au Nord de l'église en raison de l'absence de cône de visibilité.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque la parcelle de l'église, dans son intégralité, constitue les abords immédiats de la croix. Cette délimitation s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent"*, c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à *"sa conservation et*	Avis défavorable. Les bâtiments situés au nord de l'Eglise et inclus dans le PDA ont tous un rapport de covisibilité avec la Croix.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquête**
				à sa mise en valeur". Le périmètre proposé intègre ainsi les abords formant un ensemble cohérent autour du monument, en s'appuyant sur le parcellaire. Par ailleurs, cette demande a permis d'identifier quelques erreurs matérielles de délimitation du périmètre coupant des parcelles sur ses parties nord et sud, qu'il s'avère nécessaire de corriger pour une application cohérente de la servitude.	
11	Web	Saint Gilles	PDA croix de granit : s'étonne que l'on mentionne la rue du commerce (lapsus ?) rapport de présentation p27/35	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne relève pas de la procédure de modification du PDA. Cependant, il est envisagé de tenir compte de cette demande dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. En effet il s'agit d'une erreur de dénomination qui sera rectifiée par ''la rue du Centre" dans l'OAP.	Il n'y a en effet pas de rue du commerce à Saint Gilles, la réponse de RM devrait satisfaire le requérant.
8	Courrier	Saint-Grégoire	Avis favorable du Conseil Municipal concernant la modification du PDA pour la croix du XVème siècle sur la commune de Saint-Grégoire	Remarque n'appelant pas de réponse car il s'agit de l'avis favorable de la commune de Saint-Grégoire sur le projet de PDA.	La commission prend acte de l'avis de la commune

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

IV - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA METROPOLE

Les 9, 10 et 11 décembre 2024, Rennes Métropole a envoyé des courriers aux propriétaires des parcelles concernées par la suppression des plans d'alignement de Rennes et de Bruz pour les informer de la tenue de l'enquête. Trois plis internationaux ont fait l'objet d'un envoi le 17 décembre 2024.

4.1 - Suppression de deux plans d'alignement à Bruz

Observations du public

Deux observations concernent la suppression des plans d'alignement impasse de la Gressaudière et impasse du Clos à Bruz. Elles proviennent de propriétaires des parcelles grevées d'un plan d'alignement qui demandent des renseignements complémentaires sur leurs droits en raison de la suppression de ces plans.

Ils n'émettent aucune objection à la suppression des plans d'alignement.

Point de vue de Rennes Métropole

La suppression des plans d'alignement va essentiellement permettre aux propriétaires concernés de retrouver la jouissance complète de leur terrain, notamment en termes de clôture.

Huit bâtiments à Bruz (rue de la Gressaudière et impasse du Clos) identifiés patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) au PLUi sont actuellement grevés partiellement par ces plans d'alignement et ne peuvent donc faire l'objet que de travaux d'entretien mais pas de travaux confortatifs. La suppression de cette contrainte va rendre possible tous type de rénovation de ces patrimoines et ainsi permettre d'assurer leur pérennité.

Appréciation de la commission d'enquête (suppression des plans d'alignement de Bruz)

Le projet prévoit l'abrogation des plans d'alignement pour quatre rues ou impasses à Bruz. Rennes Métropole indique que plusieurs servitudes ont été établies à Bruz au XXe siècle dont la fonction première était de permettre l'évolution des réseaux viaires. La collectivité estime qu'il n'y a plus utilité aujourd'hui d'élargir ces espaces publics.

Il ne semble pas nécessaire à la commission d'élargir la rue des Coudraie qui conserve ainsi son caractère de voie de desserte locale. En outre, l'instauration d'une zone 30 et de chicanes devrait favoriser l'usage des modes de déplacement doux sans qu'il soit nécessaire de créer une voie cyclable non partagée.

Concernant les plans d'alignement dans le secteur de la Gressaudière, l'étroitesse des voies participe au caractère champêtre du secteur et favorise les circulations apaisées. L'agrandissement des voies n'apparaît donc pas nécessaire ni même souhaitable.

Rien ne semble donc s'opposer à la suppression du plan d'alignement de la rue des Coudraie, de la rue de la Gressaudière, de l'impasse de la Mare de la Salle et de l'impasse du Clos de la commune de Bruz, les deux propriétaires qui se sont manifestés n'émettant par ailleurs aucune objection.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

4.2 - Suppression du plan d'alignement de l'allée du champ de la vigne à Rennes

Observations du public

Les cinq contributions proviennent de contributeurs riverains de l'impasse. Trois sont favorables à cette suppression tandis que deux observations indiquent un souhait de conserver ce plan d'alignement pour des raisons de sécurité routière (cf. observation dans le tableau ci-après) .

Point de vue de Rennes métropole *(cf. tableau récapitulatif)*

Appréciation de la commission d'enquête (suppression du plan d'alignement de Rennes)

Le plan d'alignement de la voie concernée a été supprimé par délibération municipale du 6/12/1986 confirmée le 29/06/1987 sauf pour les numéros 16 et 18 allée du champ de la vigne où il a été maintenu en vue de la réalisation d'une placette de retournement. Rennes Métropole indique que la placette de retournement n'est plus d'actualité, cette allée étant une zone de rencontre. Elle propose de supprimer le plan d'alignement.

La commission d'enquête a constaté sur place :

- que la circulation automobile et le stationnement dans l'impasse étaient conflictuels. Malgré le plan d'alignement grevant les propriétés n°16 et n°18 allée du champ de la vigne, les propriétaires de celles-ci se sont octroyés pour leur propre stationnement l'espace nécessaire à un retournement des véhicules qui se sont engagés dans l'impasse. Or, sans ce moyen d'effectuer un demi-tour à l'extrémité de l'allée, il faut effectuer une marche arrière pour sortir de la voie.

Ce recul en marche arrière est apparu dangereux à la commission pour trois raisons :
-Si un côté de la voie comporte des emplacements de stationnement, des voitures garées de l'autre côté de la voie (comme le jour de notre visite sur les lieux) rend la circulation difficile, voire impossible pour les véhicules larges et longs.
-Etant donné que la voie est partagée, les piétons et les cyclistes l'empruntent au risque de se retrouver face à une voiture qui recule.
-Si le Code de la route ne s'oppose pas à ce que l'on quitte une voie en marche arrière, son art. R415-9 stipule que « tout conducteur qui débouche sur une route… ne doit s'engager qu'après s'être assuré qu'il peut le faire sans danger… ». Or une sortie de cette voie sur la rue de Châtillon en marche arrière n'est pas sans risque en raison du manque de visibilité.

Si la commission s'accorde sur le fait qu'il faut repenser la place de la voiture, elle considère que cela ne doit pas se faire aux dépends de la sécurité. Elle estime donc nécessaire que la chaussée soit suffisamment large au bout de l'impasse pour qu'un véhicule puisse effectuer un demi-tour.
Le retournement étant nécessaire, la commission d'enquête **demande** de maintenir au moins en partie le plan d'alignement pour permettre de faire demi-tour facilement quelle que soit la longueur du véhicule.

En complément, la commission **recommande** d'étudier avec les propriétaires des parcelles grevées et riverains une solution qui leur laisse la possibilité de stationner.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquêt**
615	Web	Anonyme	Rennes	Plan d'alignement allée du Champ de la Vigne : une évaluation de l'impact de la disparition des placettes de retournement sur la sécurité dans une "Zone de Rencontre" desservant de nombreux logements a-t-elle été réalisée ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la suppression du plan n'entraîne pas de conséquences en termes de circulation et de sécurité routière	La commission regrette la réponse de RM, une visite sur place en voiture lui ayant permis de constater qu'il y avait des problèmes pour faire demi-tour sans les terrains concernés par le plan d'alignement, ce qui pouvait entraîner des problèmes de sécurité routière.
352	Web	Langlais	Rennes	Concernant le projet de suppression des plans d'alignement de voirie des parcelles n°455 et n°596 (16 et 18 de l'allée du champ de la vigne), il conviendra avant toute transformation de s'assurer, pour des raisons de sécurité de : 1.l'accessibilité des secours et en particulier des pompiers pour les logements enclavés des parcelles n°730 (immeuble comprenant 5 appartements), n°731 (3 logements individuels accessibles via un porche en fond d'impasse), n°449, n°450, n°451, n°454, soit 12 logements en totalité (n°19, 19bis, 21, 23, 25 et 20) ; 2.permettre le retournement de véhicules en fond d'impasse afin d'éviter les marches arrière dangereuses.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la suppression du plan n'entraîne pas de conséquences en termes de circulation et de sécurité routière. L'accessibilité des secours est maintenue. Le poteau incendie situé à l'angle de la rue de Châtillon couvre l'ensemble des habitations de l'Allée du Champ de la Vigne, toutes situées dans un rayon de 200 m par rapport à celui-ci. Le retournement est possible en fond d'impasse. La largeur de la voie est adaptée au fonctionnement d'une zone de rencontre.	La CE partage l'avis du requérant.
706	Web	Nadine PELLETIER	Rennes	Demande la suppression des alignements de l'allée du champ de la vigne. Cela constitue l'aboutissement du changement entrepris en 2022 lors de la modification du PLUi, avec la suppression de l'emplacement réservé Rennes ER 575, mais où persiste un reliquat d'alignement datant de 1935, inutile et sans objet, déjà qualifiée en 1987 d'anomalie par la Municipalité. Cela mettra ainsi fin, à une situation en contradiction avec les objectifs du PLUi de maitrise de la circulation automobile et des problèmes de stationnement, de favoriser les mobilités douces, de	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.	Avis défavorable de la commission, le demi-tour automobile serait compromis.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquêt**
				verdir l'espace urbain, et parfaire la décision des élus municipaux d'étendre le stationnement payant dans le secteur Sud-gare début 2024.		
702	Web	Christian BRU	Rennes	Il est faux de prétendre que tous sont enclavés : 19 & 19bis disposent de leur propre cour intérieure qui débouche sur l'allée par un porche. Les 20 et 21 ont leur propre garage en bordure d'allée, et les 23, et 25 ont un accès par un chemin privé (emprunté par des véhicules). Toutes ces propriétés 19, 19bis, 20,21,23 25 ont été construites, agrandies, ou aménagée dans les années 2000-2010, avec l'autorisation des services de l'urbanisme. L'espace public disponible (rue de 8m de large) permet tout accès des services. Les propriétaires des n°16 et18 en occupant totalement leur parcelle pour leur usage privatif, n'ont jamais perturbé en rien l'accessibilité d'éventuels secours, et ils ont constamment et à toute heure « débarrassé » leurs véhicules de l'espace public. D'évidence le contributeur opposé espère utiliser l'espace privatif de ses voisins (en leur faisant supporter tous les coûts) pour son propre confort, quand il n'a pas lui-même organisé, au nom de la prudence et de la sécurité qu'il invoque, sa propre et vaste parcelle. L'allée est une zone de rencontre (voie partagée limitée à 20km/h, priorité aux piétons), elle n'a pas vocation à faciliter la circulation, ni le retournement de véhicules mais au contraire de les limiter. Le récent passage au stationnement payant a grandement apaisé la circulation et a permis de régler le problème des cheminements des modes doux.	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.	La circulation et le stationnement dans cette impasse ne sont pas réservés aux riverains ayant une solution de retournement. Toute personne doit pouvoir faire demi-tour ainsi que les véhicules de secours. L'expérience de la commission d'enquête contredit les dires du requérant ; pour faire demi-tour elle a dû utiliser les surfaces concernées par l'alignement. L'accessibilité du domaine public est entravée.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Point de vue de Rennes Métropole**	**Appréciation de la commission d'enquêt**
74	Web	Anonyme	Rennes	Souhaite la suppression du plan d'alignement sur l'allée du champ de la Vigne sur la commune de Rennes. Cela constitue l'aboutissement d'une démarche entreprise depuis plusieurs années, qui mettra fin à une situation en contradiction avec les objectifs du PLUi, et cohérente avec les avis précédents de la commission d'enquête.	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.	Avis défavorable de la commission, le demi-tour automobile serait compromis.
667	Email	Emmanuelle et Mathhieu CHATILLON	Bruz	Impasse du Clos Interrogation sur la limite de propriété après la suppression du plan d'alignement en vue de clôturer la parcelle. Question sur un poteau téléphonique qui se situe sur la propriété.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle est hors du champ d'application du plan d'alignement. Néanmoins il est prévu d'organiser une visite sur site avec le propriétaire afin d'établir un arrêté d'alignement et ainsi bien délimiter le domaine public et privé en prenant en compte de laisser le poteau télécom sur le domaine public.	La parcelle ne sera pas plus grevée d'alignement. La commission partage l'avis de RM : il est préférable que le poteau telecom soit sur le domaine public.
67	Web	JEANNINE	Bruz	Mme Braun a reçu un courrier adressé à son père aujourd'hui décédé, concernant le plan d'alignement au 47 rue de la Gressaudière à Bruz. Souhaite savoir si la partie qui a été frappée d'alignement par le passé peut être restituée.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car l'objet de la présente suppression de plans d'alignement est bien de restituer aux propriétaires concernés, le plein droit d'usage de la partie de terrain actuellement grevé par ces plans d'alignement.	Avis favorable

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

V - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LES PROJETS

La présente enquête publique unique est relative :

- la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes
- la suppression de 3 plans d alignements sur 2 communes de la métropole.

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 17 décembre 2024 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00, soit une durée de 37 jours, la commission d'enquête estime que le public :

- a été informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, affichés à Rennes Métropole, dans les mairies, sur le terrain, et publiés sur le site internet de Rennes Métropole, des communes et sur le registre dématérialisé ;
  Par l'envoi des 750 courriers nationaux et internationaux aux propriétaires ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés par les périmètres délimités des abords, et par l'envoi de courriers nationaux et internationaux aux propriétaires des parcelles concernées par la suppression des plans d'alignement de Rennes et de Bruz.

- a pu consulter le dossier d'enquête dans les 8 lieux de permanences et sur le registre dématérialisé, et a pu recevoir les explications nécessaires de la part de la commission d'enquête lors des 13 permanences ;

- a pu exprimer son opinion oralement, par écrit sur les registres d'enquête, sur le registre dématérialisé et par courrier postal ou électronique.

Elle a examiné le dossier d'enquête publique unique y compris les avis des personnes publiques consultées, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui n'a pas pu étudier, le dossier dans le délai imparti, les avis des communes, de l'architecte des bâtiments de France, les observations du public récapitulées dans le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse de Rennes Métropole. Elle a par ailleurs rencontré le public, le SAGE Vilaine, le maître d'ouvrage à plusieurs reprises, visité les lieux et donné ses appréciations sur chaque thématique concernant les trois objets de l'enquête unique.

L'enquête publique unique concerne :

1 - la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Cette modification porte sur 10 thèmes :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

La stratégie adoptée par Rennes Métropole inscrit le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation dans une dynamique critique entre croissance et sobriété foncière. Afin d'atteindre le chiffre de 5000 logements/an prévu au PLH 2023-2028, la part de nouveaux logements produits en densification augmente et passe de 46% dans le PLUi approuvé en 2019 à un objectif de 57% d'ici 2028. Il est prévu par ailleurs, une consommation foncière supplémentaire de 82,4 ha dont 56,8 à destination d'habitat, 22,4 à destination d'activité économique et 3,2 à destination d'équipement.
La commission d'enquête n'émet pas d'objection à cette stratégie qui vise à renforcer la densification et la réutilisation du foncier existant.

La commission **observe** que les objectifs du recyclage immobilier assurent une transition vers une urbanisation plus sobre. La commission d'enquête souligne la nécessité de mise en œuvre d'une trajectoire ZAN ambitieuse conformément à la loi Climat et Résilience.

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs de la modification N°2 du PLUi qui vise à favoriser la création de logements accessibles à toutes les catégories sociales, en promouvant une urbanisation équilibrée et un habitat diversifié.

La commission d'enquête prend acte des objectifs de Rennes Métropole de renforcement des outils d'équilibre social de l'habitat en augmentant le pourcentage des logements aidés, des secteurs de mixité sociale en zones urbaines mixtes et des secteurs de mixité sociale en zone UG en cœur de Métropole pour tout projet de logements. La commission d'enquête constate néanmoins que la notion de mixité sociale ne couvre pas la dimension générationnelle et suggère d'associer les notions de mixité sociale et de mixité générationnelle.

La modification du PLUi renforce les niveaux de densité selon le profil de la commune de 30 à 67 logements/ha en extension urbaine et de 30 à 100 logements/ha en renouvellement urbain. Cette stratégie de densification a pour objectif de répondre à la croissance démographique et à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), toutefois cette orientation suscite l'inquiétude des habitants, en raison du risque de dégradation de la qualité de vie et de perte de biodiversité.

Néanmoins, la commission d'enquête **considère** que le projet s'efforce de concilier les objectifs de densification et les attentes des habitants au travers :

- De la recherche d'un équilibre entre hauteur des constructions et cadre de vie**,**
- D'une mixité fonctionnelle et sociale,
- De l'intégration d'espaces verts,
- De la prise en compte particulière des enjeux patrimoniaux (Prison Jacques-Cartier, Domaine Saint Cyr à Rennes…) et des projets d'intérêt général (Hôpital Femme-Mère-Enfant du CHU de Rennes, logements sociaux du Square Quentin à Rennes…).

Néanmoins un renforcement de la participation et de la concertation citoyenne est souhaitable par la mise en place de dispositifs plus inclusifs d'implication des habitants afin de les associer à la décision et d'adapter les niveaux de densité aux spécificités locales et aux capacités d'accueil des infrastructures.

Face aux enjeux démographiques du vieillissement, l'habitat et l'environnement urbain participent d'une approche globale préservant l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées. La

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

commission d'enquête considère que l'objectif de produire 1500 logements adaptés au vieillissement par an, à l'échelle de Rennes Métropole doit intégrer l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans. Or au niveau de la ville de Rennes, seuls 50 logements adaptés au vieillissement ont été produits par an entre 2022 et 2024, même si certains projets ont intégré l'objectif.

La commission d'enquête estime qu'il convient de mieux favoriser l'intégration du vieillissement dans les réflexions d'aménagement urbain et de veiller à ce que l'offre de soins de premier recours pour les populations âgées soit en adéquation avec l'offre de logements dédiés au vieillissement à l'échelle de la métropole. La commission **recommande** notamment que les objectifs cumulés de production de logements par an, dédiés spécifiquement au vieillissement, soient clarifiés et que l'instauration d'outils de traçabilité permettent d'identifier la création de logements adaptés pour les personnes âgées à l'échelle de la métropole.

A l'issue de l'enquête publique, la commission considère que, malgré une majorité d'avis défavorables du public à l'accueil des gens du voyage, la modification N°2 du PLUi répond aux obligations légales d'accueil diversifié de cette population en prévoyant la création ou l'aménagement de terrains d'accueil, en application de la Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, dite « loi Besson II ». La commission d'enquête estime que la création des terrains pour les gens du voyage en zones urbanisées contribuera à répondre aux orientations fixées par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2022-2025 et le PLH 2023-2028.

Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)

La commission d'enquête a relevé les engagements pris par Rennes Métropole dans son mémoire en réponse :

- Gisement foncier des zones d'activités économiques (ZAE) : engager un travail, en ciblant certaines ZAE prioritaires au potentiel le plus intéressant, pour aller à la rencontre des entreprises et des propriétaires fonciers afin de faire coïncider cette analyse urbaine avec la réalité économique et fonctionnelle des usagers.
- Inventaire des ZAE : l'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme est en cours de consolidation par les services de Rennes Métropole.
- Mixité fonctionnelle : lancement d'études urbaines, pour aborder la requalification des zones où les performances énergétiques sont faibles, leur potentiel changement de destination vers plus de mixité fonctionnelle, voire le surélévation des bâtis existants pour y accueillir du logement.

En ce qui concerne la préservation de la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales et le gisement foncier qu'elles peuvent représenter, la commission d'enquête relève la précision des éléments apportés par Rennes Métropole. Cependant, elle regrette que ceux-ci n'aient pas été mis à la disposition du public alors qu'ils permettent d'abonder et de justifier les modifications projetées lors de l'enquête publique. La commission d'enquête **recommande** donc de finaliser les études afin d'adjoindre ces éléments au PLUi dans les meilleurs délais. Par ailleurs, bien que le dynamisme de la demande en matière économique ne conduise pas Rennes Métropole à utiliser un outil de renaturation des zones industrielles, la commission d'enquête souhaite que soient favorisées la végétalisation et la renaturation de certaines ZAE, dans le cadre d'opération de renouvellement de ces dernières. En effet, cela permettra de favoriser de nouveaux corridors écologiques et de lutter contre les effets du dérèglement climatique. Pour aller dans ce sens, la

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

commission d'enquête estime qu'il est nécessaire de maintenir un coefficient de végétalisation de 10 % sur le site de la Janais comme demandé par la commune de Chartres-de-Bretagne.

Pour ce qui est de favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques, les compléments apportés par Rennes Métropole dans son mémoire en réponse sont satisfaisants et consistants. Ils auraient gagné à figurer dans leur ensemble dans les documents présentés à l'enquête publique. Les éléments apportés démontrent, notamment dans le détail des superficies allouées, comme précisé dans sa délibération du 20 juin 2024, que Rennes Métropole a justifié de manière satisfaisante les ouvertures à l'urbanisation projetées pour les ZAE. Cette répartition apparaît pertinente et équilibrée au regard du rôle défini pour chaque commune au sein du projet métropolitain et aboutissent à un projet économique finalement cohérent en tenant compte de l'historique ancien et récent de la localisation des zones de productions ou de services. C'est pourquoi la commission d'enquête **recommande** d'apporter quelques-uns des éléments supplémentaires évoqués ici dans la description de l'opération Hill 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche afin de mieux justifier sa nécessité.

La planification de nouvelles d'activités économiques, en s'inscrivant dans le contexte ZAN, souffre dans sa présentation de ne pas disposer d'un inventaire exhaustif des ZAE et donc des éventuelles potentialités foncières identifiables au sein de ce PLUi. Cela ne participe pas de la compréhension par le public de la stratégie globale sur ce sujet. Les éléments de détail forts intéressants mais incomplets gagneraient à être finalisés afin de figurer dans les meilleurs délais au PLUi. En conséquence, la commission d'enquête **recommande** d'adjoindre dans le dossier du PLUI dès que possible l'inventaire des ZAE tel qu'il est prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme.

Enfin, sur le point « Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole », il ressort que la question de la mixité fonctionnelle des zones concernées sera un enjeu fort à l'avenir. La commission d'enquête note que Rennes Métropole s'est saisie de ce sujet et commence à chercher de la souplesse à travers cette modification. La commission d'enquête suggère à Rennes Métropole d'utiliser davantage le levier de la mixité fonctionnelle à l'avenir afin de s'adapter aux évolutions et pratiques sociétales et pour renforcer l'impact général sur l'environnement (performances énergétiques, déplacements, etc.).

Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

La commission d'enquête a bien relevé les engagements pris par Rennes Métropole dans son mémoire en réponse. Ils sont rappelés ci-après :

- Consommation foncière : actualiser le rapport de présentation du PLUi en incluant les chiffres actualisés de consommation foncière dans le tome 2 et le tome 5.
- Assainissement : actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Ces dispositions permettront donc l'amélioration éventuelle du dimensionnement des ouvrages sur les OAP concernées.
- Zones humides : compléter le dossier de PLUi d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain concernant les zones humides requises pour toute ouverture à l'urbanisation, et traduire ces dernières, le cas échéant dans les OAP.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- Protections paysagères : protéger les deux haies identifiées par le préfet, sur l'OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté, commune de Thorigné-Fouillard.

La commission constate que toutes les zones prévues à l'ouverture de l'urbanisation ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale : le Clos Brossard à Cintré, la Grande Pré à Nouvoitou, la Fontaine blanche à Pont-Péan, la Haoultais à Romillé, Secteur Sud à Saint-Sulpice-La-Forêt. Cela est justifié sommairement dans l'annexe 1 de l'évaluation environnementale par le fait qu'il y aurait des enjeux faibles ou très faibles dans la pré-analyse sauf pour la Fontaine blanche à Pont-Péan dans l'annexe 3. La commission d'enquête **recommande** d'indiquer dans l'annexe 4, où sont analysées les OAP, les raisons pour lesquelles ces secteurs n'ont pas bénéficié d'évaluation environnementale, afin d'avoir une cohérence d'ensemble et un accès plus simplifié à cette information essentielle.

En ce qui concerne les capacités d'assainissement, qui doivent être dimensionnées préalablement aux ouvertures à l'urbanisation, la commission d'enquête prend en compte l'engagement de Rennes Métropole d'actualiser son diagnostic avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi, afin de mettre en conformité le dimensionnement des ouvrages. Aussi, la commission d'enquête considère que ces dispositions ne font pas obstacle aux ouvertures à l'urbanisation prévues par la présente modification. Cependant, elle **recommande** que des éléments visant à régler les dysfonctionnements observés aujourd'hui sur la commune de Pont-Péan (secteur de la Fontaine-Blanche) soient précisés au dossier préalablement à l'approbation du PLUi.

Sur l'existence ou non de zones humides, dont la présence serait un obstacle aux ouvertures à l'urbanisation, la commission d'enquête prend en compte l'engagement de Rennes Métropole de compléter le dossier de PLUi d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain. Mais, sur certains secteurs, la commission ne dispose pas d'éléments factuels lui permettant de lever toute certitude sur la présence avérée ou non de zones humides. Aussi, la commission **demande** qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant approbation de la modification du PLUi et que celles-ci soient représentées dans les OAP concernées. En outre, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte le cas échéant et prévoie l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités. Les secteurs identifiés sont les suivants : OAP du Champ Noyer dans la commune de Corps-Nuds et ZA Les trois prés et Bout de Lande dans la commune de Laillé.

Pour la problématique des eaux pluviales, trois secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont concernées par des dispositions particulières :

-Commune de Cintré, secteur du Clos Bossard : au regard de la topographie des lieux, il semble que les impacts sur le cimetière au Nord seront limités. Cependant, la commission d'enquête suggère que l'étude sur ce sujet soit réalisée en amont de toute réalisation en l'absence de certitude absolue.

-Commune de Gévezé - OAP de Guery La Douve : la demande préfectorale liée à la non-obligation d'infiltration des eaux pluviales nécessite une analyse complémentaire. Bien que les modalités de gestion des eaux pluviales relèvent du dossier loi sur l'eau, la commission d'enquête s'étonne du manque d'anticipation de Rennes Métropole sur ce sujet, le dossier présenté à l'enquête n'apportant pas les informations adéquates. C'est pourquoi elle **recommande** que les mesures de gestion des eaux pluviales figurent bien à l'OAP.

-Commune de Mordelles - OAP Les Fontenelle 3 : la commission d'enquête a bien conscience que la création de ce nouvel équipement est rendu nécessaire puisque la déchetterie actuelle située à

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Mordelles est la plus fréquentée de la Métropole et ne répond plus aux besoins actuels, notamment en termes de tri afin de favoriser le réemploi et le recyclage des déchets. Cependant, le volet eau est insuffisamment développé dans l'OAP, ce qui conduit la commission d'enquête à **recommander** de le compléter avant l'approbation du PLUi, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et donc de compléter en ce sens l'évaluation environnementale et d'y associer d'éventuelles mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts.

En ce qui concerne les protections paysagères, la commission d'enquête prend en compte l'engagement de Rennes Métropole de protéger deux haies parfaitement identifiées sur l'OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté, sur la commune de Thorigné-Fouillard. Cet engagement est satisfaisant et en cohérence avec les objectifs énoncés dans cette OAP.

Trois autres secteurs ont retenu l'attention de la commission d'enquête :

- Commune de Cintré, secteur du Clos Bossard : même si les objectifs liés aux protections paysagères sont indiqués en partie littérale de l'OAP, la commission d'enquête **recommande** qu'ils figurent également sur le plan de zonage et le schéma de l'OAP.

- Commune de Romillé, secteur La Houltais Sud et renouvellement : la commission d'enquête suggère que les documents soient mis à jour et qu'il soit mentionné une « plantation à réaliser » aux plans de zonage afin de mettre en place des corridors écologiques le long des espaces à urbaniser, en liaison avec leur environnement immédiat.

- Commune de Vern-sur-Seiche, OAP ZAC de la Haute Perrière : les inventaires faune/flore n'ayant pas été prévus avant la mise à l'enquête, la commission d'enquête **demande** qu'ils soient réalisés dans les meilleurs délais avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, afin d'actualiser le projet au mieux des connaissances. Dans l'attente, la commission d'enquête **recommande** de protéger la trame verte existante par un classement en EIPE, ceci afin de la prémunir contre toute atteinte, qui, même si elle pourrait être compensée, resterait irrémédiable et serait contraire à l'esprit dans lequel est élaboré le présent document.

Pour ce qui est de la justification de l'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, secteur de l'OAP Hill 3 (cf. PLAE supra).

Enfin, sur le sujet de la prise en compte des dispositions de la Loi Climat et Résilience pour limiter la consommation de l'espace, la commission d'enquête apprécie les éléments développés par Rennes Métropole dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse. Par ailleurs, la mise en œuvre du PLH à travers cette modification montre un développement équilibré du territoire. Pour ces raisons, la commission d'enquête ne trouve pas opportun d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation, comme demandé par certains requérants.

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

A l'issue de l'enquête publique et compte tenu des orientations de la politique de mobilité durable de Rennes Métropole visant à favoriser la flexibilité du stationnement des véhicules, la promotion des mobilités douces et l'anticipation des évolutions liées aux nouveaux usages, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la modification N°2 du PLUi dans sa partie visant à « répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture ».

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

S'agissant de l'accompagnement de la transition des mobilités, la commission d'enquête souhaite le renforcement de la concertation citoyenne, notamment avec l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires qui s'est exprimée à l'occasion de cette enquête publique. Cette concertation permettra de développer la réflexion sur l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture et l'augmentation des transports alternatifs : véhicules intermédiaires, électriques légers ou ultra légers, nouveaux véhicules électriques individuels (NVEI).

Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

De nouvelles règles visant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ont été introduites :

- En exigeant des performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins un des trois sujets suivants : réduction des besoins en énergie des bâtiments (isolation), production d'énergie renouvelable en toiture, réduction de l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction,
- En renforçant les dispositions en faveur du confort d'été (ventilation naturelle par l'orientation des logements, respect d'un indicateur degré heure, climatisation, albedo)
- En imposant dans certains secteurs des failles dans le bâti,
- En assouplissant la règle de végétalisation des parcs de stationnement lors du choix d'ombrières photovoltaïques,
- En renforçant les dispositions relatives aux espaces extérieurs pour les hébergements.

Les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie.

Les dispositions concernant le retrait-gonflement des sols argileux ont été actualisées sur la base d'études récentes réalisées par le BRGM. La prise en compte de ce phénomène est important compte tenu de l'augmentation du risque RGA lié au changement climatique, la succession d'épisodes de pluie intense et de sécheresse des sols pouvant constituer un facteur de déclenchement majeur.

Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité

Les modifications du PLUi envisagées complètent les protections paysagères et renforcent les compensations :

Ainsi, les périmètres des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologiques (MNIE) sont délimités sur le règlement graphique et des règles s'y appliquant sont indiqués dans le règlement littéral, toutefois elles ne sont pas compatibles avec le SCoT. Ainsi la commission d'enquête fera une **réserve** afin d'indiquer « les règles d'exceptions sous réserve de compensation » (notion de projet présentant un intérêt public) et de localiser les MNIE les plus vastes ou présentant des enjeux bien identifiés où les exceptions sont possibles.

Quant aux protections paysagères**,** les haies en secteur agricole ou naturel sont classées en EIPE et les « haies stratégiques » en espaces boisés classés. Des protections complémentaires sont ajoutées sur des haies plantées dans le cadre de Breizh Bocage. Quand un projet de construction est prévu, dans la

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

mesure du possible les plantations existantes (EIPE ou arbres non protégés) sont conservées. Toutefois les arbres existants sont maintenus ou remplacés sous réserve de compensation par la plantation de 2 arbres pour un supprimé à l'exception des arbres présentant un état phytosanitaire justifiant leur abattage ou ayant atteint leur seuil de longévité qui sont remplacés par un seul nouvel arbre.

Or la commission d'enquête estime que les stades de vieillissement, et de mort des arbres ont un rôle primordial. Les vieux arbres sont de véritables écosystèmes et un maillon indispensable de l'équilibre écologique. Ils abritent une flore et une faune variées dont certaines espèces sont de grande valeur écologique.

Ainsi la commission d'enquête **demande** de vérifier que l'inventaire des haies à protéger est bien à jour sur les communes de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou, de préciser dans le règlement d'une part qu'il est nécessaire de planter 2 arbres pour un arbre abattu quel que soit l'état phytosanitaire et l'âge de l'arbre, d'autre part, pour les arbres non protégés au PLUI, que c'est en dernier recours, en l'absence de surface suffisante de pleine terre, que les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet, et qu'enfin les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes doivent être interdites.

Le règlement littéral concernant les zones humides interdit la destruction des zones humides dès le premier m², sauf exceptions ; dans le cadre des exceptions, les compensations sont renforcées à 200%.

La commission **prend acte** que les cartes des zones humides potentielles seront intégrées dans l'annexe 4 du rapport de présentation de la modification n°2, et que les demandes de réalisation d'inventaires des zones humides dans certaines OAP seront bien prises en compte d'ici l'approbation de la modification n°2.

Toutefois, la commission **demande** d'intégrer dans le règlement littéral p68-69 (chapitre SAGE Vilaine), la nécessité d'éviter et réduire avant de compenser, séquence ERC (p69b) ainsi que l'interdiction de destruction de plus de 1 000m² de zones humides dans le bassin versant de la Seiche conformément au SAGE Vilaine.

La disposition 16 du SAGE Vilaine en vigueur demande « *d'inscrire et de protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme. Cette protection doit être effective et traduite dans le règlement littéral et graphique des documents d'urbanisme, dans la limite de leurs habilitations respectives* ». Ainsi la commission d'enquête fera une **recommandation** pour les inscrire. Par ailleurs, la commission d'enquête prend acte que, le règlement littéral sera modifié pour porter les marges de recul à 10 mètres en zone 1AU dans l'objectif d'améliorer la protection des cours d'eau.

La ressource en eau sur le département d'Ille et Vilaine est fragile. Le département a été placé en alerte sécheresse renforcée en 2022, et en état de vigilance sécheresse en 2023.

Différentes mesures sont prises dans la M2 pour économiser la ressource :

- Le rejet des eaux issues du drainage des nappes en lien avec la construction de sous-sols est interdit dans les réseaux d'assainissement, il doit rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou dans les eaux superficielles.
- Limiter le volume des piscines à 25 m3, et exiger une couverture afin de limiter l'évaporation et un système de récupération des eaux de pluie pour assurer les remises à niveau.
- Développer la récupération des eaux pluviales en toiture en vue de la réutiliser pour différents usages (arrosage, nettoyage, alimentation des WC,..).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035, a été élaboré par la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR) qui a pour objectif de définir les actions à engager pour optimiser la gestion de la ressource et sécuriser l'alimentation en eau du territoire. Le schéma vise un objectif de baisse de 10% des prélèvements dans le milieu d'ici 2030, soit une baisse de 17% pour tenir compte de l'évolution de la population. La commission prend acte de la trajectoire annoncée de réduction des prélèvements en eau.
Dans un contexte de dérèglement climatique, la commission **demande** de compléter le rapport de présentation du PLUi en actualisant les chiffres de consommation d'eau, et de détailler les différentes actions prévues dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035.

Concernant les capacités d'assainissement, la commission prend acte que Rennes Métropole s'engage notamment à (cf. : appréciation 6.3) :

- vérifier que les ouvertures à l'urbanisation qui concernent parfois des secteurs dans lesquels une adaptation du système d'assainissement est nécessaire, ne se réaliseront concrètement sur le terrain qu'après mise à niveau des ouvrages d'assainissement,
- mettre à jour les annexes d'assainissement eaux usées, eaux pluviales et l'alimentation en eau potable et le diagnostic afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre des schémas directeurs d'assainissement avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Afin d'améliorer la prise en compte du Risque d'inondation, le territoire de Rennes Métropole est concerné par 4 plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui ont été reportés sur le règlement graphique. Par ailleurs, des zones inondables connues, complémentaires à celles fixées par le PPRI y ont été aussi reportées en tant que « zone inondable hors PPRI ».
La commission d'enquête note que le préfet a engagé la révision des PPRI « Vilaine amont » et Vilaine aval » (arrêté préfectoral du 2 juillet 2024) à mener dans un délai de 3 ans et que les récentes inondations du début 2025 seront examinées et prises en compte dans la nouvelle cartographie.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe de gestion des eaux doit être au plus proche du point de chute en privilégiant l'infiltration. Cette gestion intégrée des eaux pluviales favorise le cycle naturel de l'eau et limite les surcharges sur les réseaux en période de forte pluie.

Encadrer le développement des constructions à la campagne

La modification prévoit de faire évoluer les conditions d'autorisation de changement de destination des constructions existantes identifiées au PBIL (patrimoine bâti d'intérêt local) dans les espaces inconstructibles. Il est ainsi proposé d'allonger la distance minimale de 100 à 200m avec un bâtiment agricole et d'allonger la durée de 3 à 5 ans entre la cessation d'une activité agricole et la possibilité qu'un bâtiment PBIL puisse changer de destination. Les objectifs sont de favoriser le développement et la reprise des exploitations agricoles.
La modification vise également à réduire le seuil maximal des annexes, actuellement à 90 m2 d'emprise au sol, dans les zones A et N, à 60 m² (p202, 205 du règlement littéral).
Afin de conserver du bâti ayant une valeur patrimoniale reconnue, la commission suggère de maintenir la distance de 100m pour les PIBL 3*.

Il est prévu la création de nouveaux STECAL : 23 pour l'accueil des gens du voyage répartis sur 13 communes, 2 relatifs à la diversification des activités agricoles, 10 pour les activités de loisirs/tourisme et 1 relatif aux équipements d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

L'évaluation environnementale indique : « Parmi les 23 STECAL créés pour l'accueil des gens du voyage, 20 STECAL ont uniquement pour objectif de mettre en cohérence le PLUi avec la réalité du terrain ». La commission d'enquête entend la nécessité de localiser des STECAL principalement de manière temporaire, en dehors des secteurs artificialisés de manière permanente pour les gens du voyage et de répondre au schéma départemental des gens du voyage 2020-2025, toutefois elle observe l'absence d'évaluation environnementale sur les secteurs concernés.
Ainsi la commission d'enquête **recommande** d'anticiper pour répondre au schéma départemental des gens du voyage 2023-2028 et de prévoir les terrains nécessaires avec évaluation environnementale pour ne pas être obligé d'entériner les terrains occupés.

2 STECAL agricoles sont créés, dont celui de Leneslay à Chavagne créant une salle pédagogique pour les écoles primaires dans une zone d'aléa moyen du PPRI et une zone identifiée en tant que Territoire à Risques importants d'inondation, ainsi le projet devra être conforme aux règles du PPRI.

Pour les STECAL loisirs/tourisme, le développement n'est possible que si le STECAL vient conforter une activité existante (La Boussardière à Montgermont), qu'une expertise zone humide soit réalisée (golf Robinson à Saint-Grégoire) et que la localisation du site du STECAL ne change pas (Tertre au Rheu). Ces aspects n'étant pas respectés, la commission d'enquête **demande** de supprimer ces 3 STECAL.

Le STECAL Equipement à Vern-sur-Seiche est à destination d'activités de loisirs et de tourisme pour conforter la base de kayaks et création d'une ginguette. Les aménagements devront être conformes au règlement du PPRI de la Seiche.

Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL)

Grâce à ces mesures, la commission d'enquête estime que la modification apporte une meilleure protection du patrimoine :
292 nouveaux PBIL sont intégrés au règlement graphique et à l'inventaire actuel, et 44 PBIL passent de 1 ou 2* à 2 ou 3*, 12 bâtiments démolis ou classés par erreur sont déclassés, certaines fiches PBIL sont mises à jour.
Une composition urbaine est ajoutée aux 58 existantes et 51 séquences urbaines aux 84 existantes portant ainsi les « ensembles urbains » au nombre de 194 (142 aujourd'hui).
28,45ha de tissus urbains évoluent vers des zones indicées « h » afin de préserver leur morphologie urbaine.
Trois nouveaux guides de recommandations sont intégrés au PLUi afin d'accompagner les projets d'évolution du bâti ancien. Ils concernent sept réalisations des années 1970 de l'architecte G. Maillols à Rennes, la colorisation des façades de la cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin à Rennes, et d'éventuels travaux sur les façades anciennes donnant sur rue du centre-bourg de Laillé.
Dans les secteurs de renouvellement urbain et les OAP, des dispositions réglementaires sont prises afin de garantir la cohérence morphologique et architecturale des centres anciens.

Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

La commission d'enquête a bien relevé les engagements pris par Rennes Métropole dans son mémoire en réponse. Ils sont rappelés ci-après.

- Inscrire, par le biais de la mise en place d'emplacements réservés dans le PLUi, les chemins liés à la mise en œuvre du Schéma Directeur Fluvestre, en fonction des opportunités locales se développant parallèlement aux évolutions des documents d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

- Rappeler dans le texte de l'OAP « ZA Nord, Coteaux de l'Ille », l'inscription de ce projet dans la philosophie du SCoT.

Au vu des éléments présentés au PLUi, la commission estime que la mise en œuvre du Schéma Directeur Fluvestre permet de conforter le concept de ville-archipel en conciliant des espaces fortement urbanisés et un accès facilité à la nature pour la population, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux de ces milieux en canalisant leurs usages.

En ce qui concerne l'OAP « ZA Nord, Coteaux de l'Ille », la commission d'enquête approuve les orientations prévues par le PLUi sur ce sujet, compte-tenu de l'approche environnementale globale de l'opération de renouvellement urbain prévue et de la rédaction d'un plan guide de référence afin de mettre en œuvre des orientations urbaines et paysagères, et de la compatibilité de celle-ci avec le SCoT.

Pour le site de La Janais, la commission d'enquête souligne la nécessité :
- de conserver le cadre réglementaire existant sur le secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager afin d'aboutir dans la démarche entreprise avec les acteurs locaux dans une certaine stabilité juridique ;
- d'étudier chaque point en détail sur le site de Stellantis, notamment en ce qui concerne les EIPE et le coefficient de végétalisation afin de ne pas dégrader un environnement qui l'est déjà beaucoup de par sa nature industrielle historique.
  La commission d'enquête juge donc cohérent de conserver un coefficient de végétalisation de 10 %, comme demandé par la commune de Chartres-de-Bretagne. En effet, le fait d'être dans un site de production industrielle ne doit pas obérer les possibilités de développer une vie écologique minimale, dont les effets sur le long terme ne peuvent qu'être positifs à tous égards.

Sur les sites de Via Silva et de la route du Meuble, la commission d'enquête n'émet aucune objection aux orientations prévues par le PLUi pour les raisons suivantes : les modifications prévues permettent la prise en compte de nouvelles problématiques et une adaptation nécessaire à des projets d'ampleur dont la réalisation s'étale dans sa composante temporelle, le PLUi n'a pas vocation à reprendre systématiquement les orientations générales d'échelle métropolitaine dans les déclinaisons des OAP d'échelle inférieures, les modifications permettront la diversification de l'offre dans les zones d'activités concernées, conformément aux dispositions prévues par le PLAE et par le SCoT.

Procéder à des ajustements divers

La commission d'enquête a donné son appréciation aux observations du public et à celles des communes concernant l'instauration d'emplacements réservés. Les demandes pour ces dernières étaient dans les avis des communes insérés dans le dossier d'enquête. La commission d'enquête regrette que ces demandes n'aient pas été intégrées dans le dossier d'enquête lui-même (plan graphique, listes des emplacements réservés…), afin de permettre une bonne information du public.
Par ailleurs, la modification du PLUI fixe des règles pour les ajuster et les clarifier, pour garantir la transparence des vitrines des activités commerciales, réduire la largeur minimale des voies automobiles et ajouter des indicateurs de suivi du PLUI. La commission d'enquête estime que ces ajustements permettent de répondre à quelques problématiques et de faire évoluer le PLUI.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

Ainsi la commission d'enquête est favorable à la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole,

Sous réserve :

- concernant la biodiversité : de vérifier que l'inventaire des haies à protéger soit bien à jour dans les communes de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou ; de préciser dans le règlement littéral d'une part, les exceptions sous réserve de compensation dans les MNIE compatibles avec le SCoT, d'autre part qu'il est nécessaire d'une part de planter 2 arbres pour un arbre abattu quel que soit l'état phytosanitaire et l'âge de l'arbre. Par ailleurs s'agissant des arbres non protégés au PLUI, c'est en dernier recours, en l'absence de surface suffisante de pleine terre, que les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet et enfin que les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes sont interdites.

- concernant la ressource en eau : d'intégrer dans le règlement littéral p68-69 (chapitre SAGE Vilaine), d'une part la nécessité d'éviter et réduire avant de compenser (p69b) et l'interdiction de destruction de plus de 1 000m² de zones humides dans le bassin versant de la Seiche, et d'autre part de compléter le rapport de présentation du PLUi en actualisant les chiffres de consommation d'eau, et de détailler les différentes actions prévues dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035.
- concernant les OAP et les STECAL : de réaliser d'une part, un inventaire des zones humides dans l'OAP du Champ Noyer à Corps-Nuds et dans la zone artisanale les trois prés et Bout de Lande à Laillé avant approbation de la modification du PLUi ; et d'autre part, un inventaire faune/flore dans l'OAP ZAC de la Haute Perrière à Vern-sur-Seiche, avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Par ailleurs, ne pas autoriser les STECAL loisirs/tourisme de La Boussardière à Montgermont, du golf Robinson à Saint-Grégoire, du Tertre au Rheu.

Et recommande :

- l'instauration d'outils de traçabilité permettant d'identifier la création de logements adaptés pour les personnes âgées.

- de compléter les documents du dossier d'enquête dans les parties « Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU (3) » et « Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Economique (2) » comme indiqué ci-dessus et de réguler et accompagner davantage l'offre tertiaire sur la Métropole.

- d'anticiper pour répondre au schéma départemental des gens du voyage 2023-2028 et de prévoir les terrains nécessaires avec évaluation environnementale pour ne pas être obligé d'entériner les terrains occupés.

- à la prochaine procédure d'évolution du PLUi, de faire une révision du PLUI afin d'inscrire les cours d'eau sur les plans graphiques.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

2 - le projet de 12 périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques (MH) sur 8 communes

Rennes Métropole propose la création de quatre PDA autour de l'église Saint-Pierre de Corps-Nuds, du château de la Villebois à Mordelles, du Couvent des Calvairiennes à Rennes ainsi qu'autour de 93 monuments historiques du centre-ville de Rennes.

Le projet prévoit également la modification de huit PDA autour du calvaire du bourg à l'Hermitage, de l'église Saint-Melaine et des trois croix du XVIe siècle ainsi que du Vieux Pont sur La Flume à Pacé, de l'église Saint-Armel à Saint-Armel, de la croix en granit du XIIIe siècle à Saint-Gilles et de la croix du XVe siècle à Saint-Grégoire, du bâtiment d'honneur de l'école d'agriculture à Rennes et autour de l'église Sainte Thérèse de l'Enfant-Jésus à Rennes également.

La création et les ajustements des périmètres des abords des monuments historiques sont justifiés à Rennes comme pour les autres communes de la métropole. D'une part, ils poursuivent la mise en œuvre de PDA déjà engagée, mais surtout ils permettent de recentrer les enjeux de protection dans des espaces étant réellement en interaction avec les bâtiments protégés et non plus de manière arbitraire comme peuvent parfois être ressentis les périmètres de protection administratifs de 500m soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces nouvelles servitudes permettront aux architectes des bâtiments de France (ABF), déchargés de donner des avis sur des bâtiments sans rapport avec le monument historique (MH) et sans intérêt patrimonial, de consacrer plus de temps à leur cœur de mission.

Les tracés viaires et les fronts bâtis constituant les écrins des MH ainsi que les séquences d'approche rapprochées et éloignées dans lesquels s'intègrent les MH sont bien pris en compte et englobés dans les PDA proposés, excepté pour la commune de Corps-Nuds où la commission suggère l'intégration du secteur de sensibilité paysagère à l'est qui comporte un cône de vue vers le MH pour s'assurer de l'insertion paysagère de l'OAP des « Champs Noyers ».

La plupart des surfaces exclues des PDA actuels ne semblent pas ou peu participer à la préservation et à la mise en valeur des Monuments historiques, parce qu'ils sont en rupture avec les abords du MH. Par ailleurs, certains secteurs exclus des nouveaux périmètres bénéficient « en compensation » de nouvelles prescriptions (au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ou d'un changement de zonage ou au titre de « nouveaux ensembles urbains à protéger ») qui permettront de préserver une certaine unité propice à la mise en valeur des MH.

Néanmoins, le dossier ne justifie pas suffisamment pourquoi certains secteurs dont on estimait qu'ils participaient à la valorisation ou à la préservation du MH lors de la création du PDA, ne sont plus considérés aujourd'hui comme cohérents avec le MH.

De plus, certains de ces secteurs ne bénéficient d'aucune protection complémentaire au titre du patrimoine (pas de PBIL, pas de zonage indicé « h », pas d'identification comme ensemble urbain à protéger), ce qui peut interroger dans un contexte de forte mutation de la métropole. C'est le cas notamment du tissu pavillonnaire dans le secteur de la rue Barbey D'Aurevilly et le long de la rue Bizoin (retiré du PDA de l'Eglise Sainte Thérèse de l'enfant Jésus) et du tissu pavillonnaire situé à l'ouest du

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

boulevard du maréchal de Lattre de Tassigny (retiré du PDA des 93 MH du centre de Rennes) alors qu'ils semblent constituer des ensembles urbains et patrimoniaux intéressants.

La commission d'enquête émet donc un avis favorable au projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes,

et recommande

- **d'expliciter davantage** les raisons qui ont amené le porteur de projet à exclure du PDA :
  - de l'église de Pacé, le site de renouvellement urbain à l'angle de la rue Lamennais et Pinault,
  - de l'église de Saint Grégoire, les parcelles sud qui font l'objet de renouvellement urbain,
  - de l'église Sainte Thérèse à Rennes, le tissu pavillonnaire dans le secteur de la rue Barbey d'Aurevilly et le long de la rue Bizoin,
  - de l'Eglise Sainte Mélaine à Pacé, les parcelles situées en limite ouest du PDA ;

- **d'inclure** dans le PDA de l'église Saint Maximilien Kolbe à Corps-Nuds, le secteur de sensibilité paysagère situé à l'est du MH ;

- **d'étudier** la mise en place de protections patrimoniales sur le secteur pavillonnaire situé à l'ouest du boulevard de Lattre de Tassigny et sur le tissu pavillonnaire dans le secteur de la rue Barbey d'Aurevilly et le long de la rue Bizoin à Rennes.

3 - la suppression des 3 plans d'alignement sur deux communes de la métropole

Le projet prévoit l'abrogation des plans d'alignement pour quatre rues ou impasses à Bruz : rue de la Gressaudière, impasse de la Mare de la Salle, impasse du Clos et rue des Coudrais ainsi que celui de l'impasse du champs de la Vigne à Rennes.

Les plans d'alignement de Bruz qui visaient à élargir les voies, ne se justifient plus aujourd'hui. Ces élargissements ne sont pas souhaitables, l'étroitesse des rues et impasses permet la cohabitation de tous les modes de déplacements (véhicules motorisés, cycles et piétons) et favorise une circulation à vitesse lente, sécurisante pour les riverains.

En revanche, la suppression du plan d'alignement de l'allée du Champ de la Vigne à Rennes pose des problèmes. En effet, la circulation automobile sur cette voie est difficile et un retournement à son extrémité est nécessaire pour une circulation en toute sécurité de tous les modes de déplacement. Or, ce retournement n'est possible que grâce à l'espace grevé du plan d'alignement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20250520-V_DEL_2025_062-DE

La commission émet donc un avis favorable à la suppression des 3 plans d'alignement sur deux communes de la métropole,

sous réserve :

de maintenir au moins en partie le plan d'alignement allée du Champ de la Vigne à Rennes pour permettre un retournement satisfaisant.

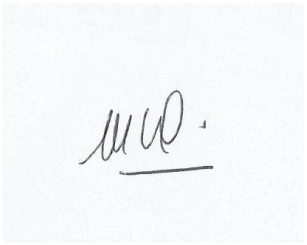
et recommande :

d'étudier avec les propriétaires des parcelles grevées et les riverains de la Champ de la Vigne à Rennes une solution qui leur laisse à la fois la possibilité de stationner mais aussi aux autres utilisateurs d'effectuer un demi-tour.

Fait le 5 avril 2025

Camille HANROT-LORE
Présidente de la commission d'enquête

Jean-Yves KERDREUX
Membre de la commission d'enquête



Mathilde COUSSEMACQ
Membre de la commission d'enquête

Xavier MONTSERRAT
Membre de la commission d'enquête

Jean-Baptiste GAILLIEGUE
Membre de la commission d'enquête