

NOTE COMPLEMENTAIRE POUR L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

Suite à la lecture du dossier par le Commissaire enquêteur, des corrections d'erreurs matérielles ou compléments peuvent être apportés aux pièces du dossier soumis à enquête publique, dans le cadre de la présente procédure de modification n°5 du PLU de La Chapelle des Fougeretz, afin de favoriser davantage la bonne compréhension du dossier par le public.

□ Règlement littéral :

- Pourquoi la zone de la Viennais est proposée en classement futur « UO » et non « 1AUO » comme indiqué sur le règlement graphique (plan n°2),

RM : Votre interrogation porte sans doute sur le Règlement LITTERAL (RL) : C'est une pratique courante dans la conception de PLU, où, pour "alléger" un tant soit peu la rédaction du RL, les zones de type 1AU comportent des indices qui permettent, pour connaître les dispositions réglementaires, de se référer aux zones urbaines de mêmes indices. Les PLU de Rennes Métropole sont pour l'instant conçus comme cela.

- La future zone UAPs du centre ne fait pas l'objet de règles spécifiques au minimum en matière de stationnement (cf. p.29 de l'additif), pourquoi ?

RM : L'additif mentionne bien le changement proposé. Cependant, le report de la proposition de modification dans le RL a été omis. Ce point sera rectifié pour la version définitive du PLU.

- Les cotes NGF indiquées sur le plan n°2 pour les Hmax (94 et 96m) renseignent mal le tout public sur la hauteur maximale des immeubles prévus dans cette zone d'autant qu'aucune cote de terrain naturel n'est précisée. Il me paraît plus opportun d'indiquer le nombre maximal de niveaux et si possible la hauteur totale de ces bâtiments ou de joindre au dossier d'enquête les plans correspondants s'ils existent.

RM : Cette observation est pertinente. Cependant, c'est en raison de la configuration du terrain et selon les projets, qu'il a été convenu de procéder ainsi, afin de garantir une certaine souplesse dans la hauteur maximale des constructions projetées. Quoi qu'il en soit, les différents acteurs (élu, promoteurs, architectes) ont convenu que les futures constructions respecteraient un gabarit de l'ordre de R+2+C/A (comble ou attique).

Des images d'ambiances (**NON CONTRACTUELLES**) ci-après renseignent sur les formes urbaines envisagées.



Profil et ambiances envisagés pour le projet de l'îlot METAIRIE – CARLETS



Aspect extérieur envisagé du projet rue la Mairie



Perspective sur la rue de la mairie



Insertion depuis la place derrière l'église

OAP : les nouvelles orientations portées sur ce document concernent uniquement la zone de la Viennais. Par contre les zones UAP et UAPs du centre urbain ne font l'objet d'aucune orientation d'aménagement voire de programmation alors qu'elles existent dans l'additif (p.31 à 34). Pourquoi ?

RM : Idem. C'est une omission dans le document des OAP. L'ensemble des pièces du dossier sera mis à jour pour l'approbation de la modification du PLU.