

**COMMUNE DE LE RHEU**  
Département d'Ille et Vilaine  
\*\*\*  
**MODIFICATION N° 9**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Enquête publique du 17 mars au 18 avril 2016**

**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Gilles Lucas  
Commissaire-Enquêteur

## SOMMAIRE

<b>I-</b>	<b>RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION N°9 DU PLU DE LE RHEU</b>	<b>3</b>
I.1-	Objet de la modification	3
I.2-	Commentaires concernant le dossier	4
<b>II-</b>	<b>AVIS CONCERNANT LES OBSERVATIONS</b>	<b>5</b>
II.1-	Rappel concernant les observations	5
II.2-	Rappel concernant le mémoire en réponse de Rennes Métropole	6
II.3-	Avis concernant les observations	7
<b>III-</b>	<b>AVIS CONCERNANT LES DIFFÉRENTS OBJETS DE LA MODIFICATION</b>	<b>8</b>
III.1-	Modifications du règlement graphique	8
III.2-	Modifications du règlement littéral	12
III.3-	Modifications des orientations d'aménagement	15
III.4-	Mise à jour des annexes	16
<b>IV-</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS</b>	<b>17</b>

## ANNEXE

Plan présentant »l'erreur matérielle du plan de zonage n°3 »

# I- RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION N°9 DU PLU DE LE RHEU

## I.1- OBJETS DE LA MODIFICATION

La modification projetée porte sur différents objets.

### 1) Premier objet de la modification : Modifications du règlement graphique

- 1.1) Passage des plans au format « ArcOpole », corrections d'erreurs et actualisation « législative ».
- 1.2) Gestion des plans de détails.
- 1.3) Passage en zone U de la ZAC des Huberdières et du lotissement de Moigné.
- 1.4) Changement de zonage sur le secteur du « Chêne Vert ».
- 1.5) Création d'emplacement réservés liés au projet métropolitain « Vilaine aval ».

### 2) Deuxième objet de la modification : modifications du règlement littéral

- 2.1) Actualisation des références au Code de l'Urbanisme.
- 2.2) Modifications apportées au zonage UA (clôtures).
- 2.3) Modifications apportées au zonage UD (annexes, clôtures).
- 2.4) Modifications apportées au zonage UE (implantation, hauteurs façades, clôtures).
- 2.5) Modifications apportées au zonage UI (bâtiments annexes, clôtures).
- 2.6) Modification apportée au zonage 2AU (clarification de rédaction).
- 2.7) Modification apportée au zonage A (clôtures).
- 2.8) Modifications apportées au zonage N (implantation, hauteur façades, clôtures).
- 2.9) Modification apportée au zonage NP (clôtures).
- 2.10) Gestion du stationnement : dispositions reportées en dispositions générales.
- 2.11) Modification de la définition des constructions annexes.
- 2.12) Modification des possibilités d'occupation du sol sur le golf de la Freslonnière
- 2.13) Actualisation de l'annexe : « Patrimoine Bâti d'intérêt local »

### 3) Troisième objet de la modification : Modifications des orientations et aménagements

- 3.1) ZAC des Cormiers : Fusion des orientations de la ZAC d'Apigné et du secteur de la Croix Verte.
- 3.2) Suppression des OAP de la ZAC des Huberdières et du secteur de Moigné.
- 3.3) Assouplissement de l'OAP sur la ZAC des Acquets.

### 4) Quatrième objet de la modification : Harmonisation des plans et actualisation des données

## **I.2- COMMENTAIRES CONCERNANT LE DOSSIER**

J'ai trouvé que le dossier était particulièrement difficile à consulter, en particulier les plans sont peu lisibles : pas de tableaux d'assemblage, noms des rues souvent absents.

Un point me semble être à souligner fortement concernant la gestion des plans de détails : l'additif n°11 au rapport de préservation indique que, sur le plan n°4 du règlement graphique, des périmètres d'implantation sont supprimés. Or il apparaît que la limite de la zone UD1 est également modifiée sans que cela ne soit indiqué ni dans le texte, ni sur le plan n°4 lui-même. Il faut se reporter au plan n°1 (ensemble de la commune) pour le constater à condition d'être extrêmement attentif puisque aucune pastille bleue ne le souligne (les modifications sont signalées par des pastilles bleues pour attirer l'attention du public).

Une telle présentation que je qualifie de subliminale n'est pas acceptable.

J'ajouterais qu'aucune référence à l'extension de la zone UD1 n'est indiquée sur les avis d'enquête alors que ce point est loin d'être anecdotique.

## **II- AVIS CONCERNANT LES OBSERVATIONS**

### **II.1- RAPPEL CONCERNANT LES OBSERVATIONS**

#### **❑ OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Durant l'enquête il y a eu 13 visites lors des 3 permanences ayant donné lieu à des inscriptions sur le registre. En outre, 3 courriers ont été reçus en Mairie de Le Rheu.

Les observations peuvent être regroupées en différentes catégories.

- Contestations des nouvelles règles d'implantation des bâtiments sur les parcelles des numéros 1 et 3 de la rue de Vézin : il s'agit à la fois de contester la suppression des périmètres d'implantation et le passage de zone UE2d en zone UD1. Cinq personnes ou couples sont intervenus dans ce sens en proposant soit un périmètre d'implantation différent pour le n°1, soit la définition d'un sous-zonage de UE.
- Demande de compléments concernant le stationnement des vélos (places insuffisantes) et les pistes cyclables à aménager : pistes mixtes vélos-piétons, largeur des pistes pour les remorques, traversée du Lindon, liaison Mordelles-Rennes, Rond point Croix verte, ZAC de la tremelière, ZAC des Acquets.
- Demande de quelques rectifications de rédaction (erreurs) formulée par M. le Maire.
- Une demande de rectification des règles régissent les fonds de parcelles en zone UE2 est hors objet de l'enquête.

#### **❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Ces avis m'ont été transmis après clôture de l'enquête et n'ont pas été joints au dossier

- Les Services de l'Etat considèrent que la suppression d'un espace boisé classé présenté comme une erreur matérielle relève d'une procédure de révision du PLU.
- Le Pays de Rennes donne un avis favorable sous réserve que le règlement de la zone Neg exclut la possibilité de créer des équipements légers dans les MNIE (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique).  
Il souhaite que l'OAP de la ZAC des Cormiers valorise la présence des MNIE.
- La Chambre d'Agriculture n'a pas de remarque à formuler.

## **II.2- RAPPEL CONCERNANT LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE RENNES MÉTROPOLE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC**

- En réponse aux contestations des nouvelles règles d'implantation des bâtiments projetées pour les 1 et 3 de la rue de Vezin, RENNES MÉTROPOLE propose une adaptation du règlement graphique définissant une implantation obligatoire et une hauteur réduite des façades et des bâtiments à l'intérieur du zonage UD1.
- Toute les demandes de rectification d'erreurs formulées par M. le maire ont été acceptées.
- RENNES MÉTROPOLE indique, en réponse à l'Association « Le Rheu à Vélo » que les règles concernant le stationnement des 2 roues sont celles du Code de la construction.  
Les autres points abordés sont hors objet de l'enquête, mais les suggestions en matière d'aménagement de liaisons douces seront étudiées dans le volet transport du projet communal et intégrées dans le cadre du PLU intercommunal.
- Concernant la demande de rectification des règles régissant les fonds de parcelle en zone UE2 il est indiqué que la commune souhaite se saisir de cette question en faisant évoluer le règlement.

J'analyserai les réponses avec les différents objets de la modification et avec mon avis concernant les observations.

## II.3- AVIS CONCERNANT LES OBSERVATIONS

### x Contestation des nouvelles règles régissant les constructions au 1 et 3 de la rue de Vezin

*M. et Mme DUCLOS, M. RACAPE, Mme MOTTAIS, M. et Mme GERAUX, Mme BOUHIER, M. BRIAND, Mme BOUDARD.*

Les riverains du n°1 rue de Vezin s'inquiètent du changement des règles ouvrant la voie à la construction de petits collectifs dominant les maisons voisines. Cette inquiétude est avivée par l'acquisition de la parcelle n°1 par un promoteur.

#### AVIS

Je comprends parfaitement les réactions des riverains, en particulier M. et Mme DUCLOS, qui ne voudraient pas qu'un immeuble de 3 étages ait des vues directes sur leurs pièces à vivre et leur piscine et leurs coupe l'ensoleillement puisque situé au Sud de leur habitation.

Ces riverains, qui comprennent la nécessaire évolution des règles en centre-ville, ont fait deux propositions :

- la définition d'un périmètre d'implantation en L sur la parcelle n°1 qui permettrait de limiter les vues plongeantes et préserverait l'ensoleillement pour les parcelles riveraines ;
- l'abandon de l'extension du zonage UD1 (définition d'un sous-zonage UE2).

Je considère que ces propositions méritent d'être examinées, ce qu'a d'ailleurs fait RENNES MÉTROPOLE dans son mémoire en réponse.

Je présenterai mon avis dans le paragraphe sur la gestion du plan de détail (chapitre III).

### x Demande de compléments concernant le stationnement des vélos et les pistes cyclables à aménager

*Association « le Rheu à Vélo »*

#### AVIS

Les demandes de l'Association me semblent parfaitement pertinentes et bien argumentées mais, pour la plupart ne peuvent être traitées dans le cadre de cette enquête publique, qui a au moins alerté la commune et RENNES MÉTROPOLE sur les aménagements à prévoir concernant les 2 roues.

### **III- AVIS CONCERNANT LES DIFFÉRENTS OBJETS DE LA MODIFICATION**

#### **III.1- MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

##### **❑ PASSAGE AU FORMAT « ARCOPOLE » DE TOUS LES PLANS**

- La directive INSPIRE (Journal officiel des Communautés européennes du 25 avril 2007) vise à favoriser l'échange des données au sein de la Communauté européenne dans le domaine de l'environnement pris dans le sens large.

Elle crée diverses obligations dont :

- la fourniture des données selon les règles de mise en œuvre communes ;
- l'application des règles d'interopérabilité ;
- les services pour permettre l'accès aux données.

L'ensemble des obligations s'appuie sur les normes et standards internationaux.

- Pour répondre à cette directive RENNES MÉTROPOLE a adopté pour tous les PLU de l'agglomération un modèle conceptuel de données nommé ArcOpôle version 2012.1.  
Ce modèle respecte le cahier des charges du Conseil National de l'Information Géographique.
- Le passage au format ArcOpole a nécessité la resaisie des informations figurant dans les documents en vigueur, ce qui a conduit à des adaptations :
  - réorganisation des légendes ;
  - actualisation du fond cadastral ;
  - parfois décalage des trames (amélioration de la lisibilité).

Les différentes adaptations et modifications effectuées ont été indiquées clairement sur les plans par la mise en place d'une pastille bleue : j'ai pu constater qu'il ne s'agissait que d'adaptations sans conséquence sur l'information présentée (à une exceptions près).

#### **AVIS**

La mise en conformité avec les objectifs de la direction INSPIRE facilitera la mise à disposition des données du PLU pour les citoyens et tous les utilisateurs. Je ne peux donc être que très favorable à cette adaptation.

J'ai par ailleurs pu constater que RENNES MÉTROPOLE était un acteur de Géobretagne, plateforme d'échange, de consultations et de recherche de données cartographiques, ce qui est cohérent avec l'adoption du format ArcOpole.



Dans le paragraphe sur le passage au format ArcOpole, une modification des limites d'un Espace Boisé Classé (EBC) est présenté comme étant une erreur matérielle devant être corrigée. Un extrait du plan n°3 du règlement graphique est présenté en annexe.

Sur cet extrait je constate 2 choses :

- à l'extrême droite de l'extrait la limite de zone de la trame d'EBC a été repositionnée (ce qui semble logique) ;
- la limite de l'EBC qui coïncidait avec la limite de la parcelle ZH 23 a été décalée vers l'Ouest.

Ce dernier décalage ne peut s'expliquer par un recalage des limites et m'apparaît clairement **comme une réduction de l'EBC.**

Je remarque par ailleurs que cette zone est classée en Neg (zone naturelle réservée au golf). Lors de ma visite du 2 mars, cette zone était en friches (broussailles et arbustes). J'ai revisité le site le 19 avril (lendemain de l'enquête) et la végétation y avait été nettoyée.

#### AVIS

L'absence d'arbres de bonne taille n'est pas, à mon avis, un argument pour réduire un espace boisé classé (espace boisé à protéger **ou à créer**).

Je suis donc **défavorable** à cette réduction et je mettrai une **réserve** sur ce point.

#### ❑ **GESTION DES PLANS DE DÉTAIL**

La commune de Le Rheu a mis en place sur de nombreux secteurs des plans de détail précisant, à l'intérieur de chaque parcelle, la zone où une implantation de bâtiments est possible.

#### x **Plan de détail n°4**

- Le plan de détail n°4 a fait l'objet de plusieurs propositions de modifications : suppressions des périmètres d'implantation aux n°1 et 3 rue de Vezin et au n°1, 3 et 5 rue des Mésanges, agrandissements de périmètres avenue du Clos Jourry, rue de l'Hermitage, avenue des Erables et résidence de la Moussonais.

#### AVIS CONCERNANT LES AGRANDISSEMENTS DES PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION PROPOSÉS

Je considère que les agrandissements des périmètres d'implantation proposés permettront l'extension des constructions existantes et donc de répondre à l'évolution des besoins des familles.

- Des riverains de la rue de Vezin sont intervenus pour contester, d'une part la proposition de suppression des périmètres d'implantation aux n°1 et 3 mais également pour certains l'extension du zonage ND1.

J'ai commenté dans le chapitre I (commentaires concernant le dossier) la façon dont a été présenté ce dernier point (tellement discrètement que j'ai failli ne pas m'en rendre compte).

RENNES MÉTROPOLE a indiqué dans son mémoire que cette présentation n'avait pas nui à l'enquête puisque plusieurs personnes y avait fait référence.

Je ferais remarquer que :

- c'est uniquement lors de la dernière permanence que 2 personnes ont cité l'extension de la zone ND1, et encore parce que j'ai attiré leur attention sur ce point ;
- je doute fort que les personnes qui sont venues en dehors des permanences se soient rendu compte de cette extension.

#### **AVIS CONCERNANT L'EXTENSION DE LA ZONE ND1**

Je considère que la façon dont ce point a été présenté n'était pas de nature à informer correctement le public.

Pour cette seule raison je suis **défavorable à l'extension de la zone ND1** et je mettrai une **réserve** à ce propos.

#### **AVIS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION**

Je comprend parfaitement qu'il soit nécessaire de densifier les constructions en cœur de ville et donc d'assouplir les règles d'implantation des bâtiments et j'approuve la démarche.

Cependant je recommande de définir des règles (implantation, alignement) qui permettraient de minimiser la gêne pour le voisinage.

#### **x Plan de détail n°8**

Le périmètre de ce plan de détail a été étendu pour intégrer de nouvelles constructions tout en garantissant la cohérence d'ensemble de ce secteur. Le petit ajustement au bout de la rue Jean Moulin ne concerne que la position d'une limite de parcelles.

#### **AVIS**

Les ajustements faits, qui vont dans le sens de la cohérence, me semblent parfaitement pertinents.

#### **x Création d'un plan de détail « les Huberdières »**

La modification n°7 du PLU avait supprimé le plan de détail du quartier des Huberdières. Il est rétabli afin de mieux encadrer les évolutions futures des constructions.

❑ **PASSAGE EN ZONE U DE LA ZAC DES HUBERDIÈRES ET DU LOTISSEMENT DE MOIGNÉ**

Les aménagements prévus (rue Jean Châtel et au lotissement du Bon Air) étant réalisés, il est proposé de basculer des zones 1AUD1o et 1AUE1 respectivement en UD1 et UE1.

**AVIS**

Ce passage des secteurs concernés en zone U est une évidence du fait de la fin des aménagements.

❑ **CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DU « CHÊNE VERT »**

Sur le secteur du Chêne Vert une zone UI (zone d'activité) jouxte une zone UO (zone mixte). Pour permettre la réalisation d'un programme d'habitat, le projet prévoit de prolonger la zone UO sur la zone UI.

**AVIS**

Cette modification, très limitée en surface, ne bouleverse pas la répartition des zones dans ce secteur et je n'ai donc pas de remarques à faire à ce propos.

❑ **CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIÉS AU PROJET MÉTROPOLITAIN « VILAINE AVAL »**

Le projet métropolitain « Vilaine Aval » est présenté sur le site Internet de RENNES MÉTROPOLE. Il concerne 7 communes dont les territoires sont situés au Sud de l'agglomération.

Un de ses objectifs est de rendre les paysages de la vallée (de la Vilaine) accessibles à tous en développant les cheminements doux.

Il est donc proposé, dans le cadre de ce dossier de modification, de compléter le réseau des cheminements doux en cohérence avec le projet « Vilaine Aval ».

**AVIS**

La création de ces emplacements réservés étant en cohérence avec le projet métropolitain, je ne peux que l'approuver.

### III.2- MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

#### ACTUALISATION DES RÉFÉRENCES AU CODE DE L'URBANISME

##### AVIS

Il me semble évident de profiter de la modification pour actualiser les références au Code de l'Urbanisme.

#### MODIFICATIONS DES ARTICLES CONCERNANT LES CLÔTURES

Il est projeté de modifier les dispositions concernant les clôtures dans différents articles du règlement littéral : UA11, UD11, UE11, UI11 et A11.

Les nouvelles rédactions de ces articles permettent l'utilisation de nouveaux matériaux ou simplifient les règles concernant les clôtures.

##### AVIS

La nouvelle rédaction des articles prend en compte l'évolution des techniques et des modes de vie. J'y suis favorable.

*Note : Dans la suite de cet avis, je ne reprendrai pas les points sur les clôtures afin d'alléger la rédaction.*

#### MODIFICATION APPORTÉE AU ZONAGE UD

Actuellement le règlement du secteur UD ne permet pas la construction de bâtiments annexes tels que abris de jardins, piscines, ... alors qu'il est occupé majoritairement par des maisons individuelles.

Il est proposé de modifier l'article UD2 afin d'aligner les possibilités d'aménagements sur ce qui est possible en zone UE.

##### AVIS

Je constate que les bâtiments annexes ne pourront être destinés à l'élevage d'animaux domestiques, ce qui évite la création de nuisances sonores ou olfactives dans une zone résidentielle.

Je considère que les aménagements ainsi créés amélioreront le confort des habitants et je suis donc favorable à cette modification.

#### **❑ MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE UE**

Les modifications ou adaptations suivantes sont proposées :

- une rédaction plus claire du recul à respecter par rapport aux voies dans l'article UE6 ;
- dans l'article UE9, le terme « constructions à édifier » est remplacé par « parcelles » ;
- les hauteurs des façades et des constructions possibles sont légèrement augmentées (article UE10).

##### **AVIS**

Je considère que les nouvelles rédactions sont soit plus claires, soit apportent un peu de souplesse sans bouleverser le règlement de la zone.

#### **❑ MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE UI (HORS CLÔTURES)**

Il conviendra que les bâtiments annexes soient intégrés à la construction principale ou au zonage.

##### **AVIS**

Cette modification évitera la dispersion des constructions et permettra donc une meilleure intégration paysagère de celles-ci. J'y suis favorable.

#### **❑ MODIFICATION APPORTÉE AU ZONAGE 2AU**

Les termes « en cas de retrait » sont supprimés dans l'article 2AU6 concernant l'implantation des bâtiments.

##### **AVIS**

Je suis favorable à la nouvelle rédaction qui est plus claire.

#### **❑ MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE N**

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées dans l'article N7.

##### **AVIS**

- Cette réduction des distances d'implantation permettra une meilleure densification des constructions, ce qui va dans le sens de l'économie de l'espace, ce que j'approuve.
- Par ailleurs la zone N ne comportant pas de bandes de constructibilité, les phrases y faisant référence (N7 et N10) sont supprimées, ce qui est pour moi une évidence.

## ❑ GESTION DU STATIONNEMENT

- Certaines règles relatives au stationnement sont reportées dans les dispositions générales :
- la notion de tranche est supprimée et la rédaction présente dans le Code de l'Urbanisme est adoptée car plus ouverte que la rédaction du PLU actuel ;
  - une règle particulière est présentée pour les résidences seniors ;
  - les règles sont assouplies pour les logements locatifs ;
  - les nouvelles règles du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'habitation ont été intégrées concernant le stationnement des 2 roues.

### AVIS

J'approuve ces modifications qui vont dans le sens d'une plus grande souplesse et qui intègrent des dispositions spécifiques pour les 2 roues.

## ❑ DÉFINITION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

### AVIS

La nouvelle définition (construction détachée de la construction principale) me semble plus claire que la précédente.

## ❑ MODIFICATION DES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES SUR LE GOLF DE LA FRESLONNIÈRE

Il est prévu de modifier les articles 2 des zones UGg et Neg pour permettre :

- en UGg « les constructions, extension, ouvrages, travaux ou installations,.. accessoires à l'activité du golf »;
- en Neg « les équipements légers.... accessoires à l'activité du golf ».

Le Pays de Rennes, dans son avis du 4 avril 2016, a demandé d'exclure la possibilité de créer des équipements légers dans les MNIE se trouvant en zone Neg.

### AVIS

Je considère qu'il est tout à fait logique que le golf de la Freslonnière puisse développer ces activités dans des zones spécifiquement prévues au PLU.

Je suis donc en plein accord avec les propositions de modifications, à conditions d'exclure les MNIE des zones où des équipements peuvent être aménagés comme le demande le Pays de Rennes, ce qui a d'ailleurs été acté par RENNES MÉTROPOLE.

Je mettrai une **réserve** sur ce point.

❑ **ACTUALISATION DE L'ANNEXE AU RÈGLEMENT LITTÉRAL : PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL**

**AVIS**

L'actualisation de cette annexe au Règlement littéral va de soi.

**III.3- MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

❑ **ZAC DES CORMIERS**

Afin de renforcer la capacité d'accueil d'entreprises sur le « site d'Apigné » il est proposé de fusionner les orientations d'aménagement de la « ZAC d'Apigné » et du secteur de « la Croix Verte » en procédant à des ajustements : un schéma d'orientations d'aménagement de la ZAC des Cormiers est donc créé.

**AVIS**

Je remarque que dans les orientations d'aménagement il a été tenu compte :

- de l'accessibilité ;
- du paysage et de la qualité architecturale des constructions ;
- de l'existence de Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique avec préservation des 3 secteurs de zones humide situés en partie Sud-Est ;
- des nuisances pour l'environnement.

Je ne peux donc qu'être en accord avec cette OAP en recommandant de suivre le souhait du Pays de Rennes demandant un complément faisant référence aux zones humides mentionnant leurs caractéristiques et les préconisations de gestion.

❑ **ZAC DES HUBERDIÈRES ET SECTEUR DE MOIGNÉ**

**AVIS**

Les opérations en questions étant arrivées à leur terme, la suppression des orientations d'aménagement va de soi (basculement en zone U).

#### ❑ ZAC DES ACQUETS

Il est prévu de modifier le schéma de l'orientation d'aménagement de la ZAC des Acquêts afin de privilégier la mixité des secteurs affectés aux équipements et activités économiques.

##### AVIS

Je n'ai rien à redire à l'encontre de l'évolution du schéma d'orientation d'aménagement.

#### III.4- MISE À JOUR DES ANNEXES

##### AVIS

Cette mise à jour des annexes pour tenir compte du passage au format ArcOpole, de la modification de la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers,... est une nécessité.



## IV - CONCLUSIONS ET AVIS

Le projet de modification n°9 du PLU de Le Rheu comporte de nombreux objets ou « 'sous objets » (je me suis prononcé sur 25 points différents dans le cours de cet avis). Ces différents points peuvent être classés en plusieurs catégories :

- Mise à niveau du PLU pour des raisons d'évolutions réglementaires ou techniques (passage au format ArcOpole, adaptation de limites cadastrales, intégration de l'évolution du Code de l'Urbanisme, prise en compte d'opérations terminées, actualisation d'annexes,...).
- Adaptations pour faciliter l'évolution de l'habitat et des clôtures (adaptation des plans de détail, zonage du Chêne Vert, assouplissement des règles pour les clôtures, modifications des hauteurs de façades ou de constructions, assouplissement des règles concernant le stationnement, ...).
- Volonté de maintenir une cohérence dans l'urbanisation et de garantir une bonne intégration paysagère (rétablissement d'un plan de détail, définition de règles concernant les annexes,...).
- Prise en compte des besoins des entreprises (modification d'OAP, élargissement des occupations des sols possibles sur le golf de la Freslonnière).
- Clarification de la rédaction de divers articles.
- Intégration du projet communautaire Vilaine Aval.

J'ai constaté que ces différents points avaient pour objectifs principaux de faciliter les évolutions de l'habitat pour tenir compte de l'évolution de la taille des familles tout en maintenant une cohérence d'ensemble, sans oublier de favoriser l'implantation des entreprises.

J'ai donné mon avis point par point dans les chapitres précédents et je donne donc un **AVIS FAVORABLE au projet de modification n°9 du PLU de Le Rheu en faisant cependant trois réserves :**

x **Réserve n° 1 : Retrait de la correction d'une erreur matérielle**

Ce qui est présenté comme la correction d'une erreur matérielle sur le bord de la Rue de Rennes est à mon avis clairement la réduction d'un espace boisé classé. Je considère que l'argument de l'absence d'arbres de haute tige à cet endroit n'est pas recevable.

x **Réserve n° 2 : retrait de l'extension de la zone UD1**

L'extension de la zone UD1 sur le plan de détail n°4 a fait l'objet d'une présentation pour le moins subliminale dans le dossier : aucune référence dans l'additif n°11 au rapport de présentation qui listait l'ensemble des objets de la modification, pas de présentation sur le plan n°4.

Je considère que le public n'a pas bénéficié d'une information correcte sur ce point qui, à mon avis, n'est pas anecdotique.

x **Réserve n° 3** : Interdiction de constructions d'équipements dans les MNIE des zones UGg et Ueg.

Ce point a d'ailleurs déjà été acté par RENNES MÉTROPOLE.

En outre, je recommande :

- Sur le plan de détail n°4 lorsque les périmètres d'implantation sont supprimés, de définir des règles (implantations, alignements) permettant de minimiser la gêne que pourrait provoquer de nouvelles constructions pour le voisinage.
- De compléter l' OAP de la ZAC des Cormiers en précisant les caractéristiques des MNIE et les préconisations de gestion.

Fait à Chantepie le 9 mai 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles Lucas', with a long horizontal stroke extending to the right.

Gilles LUCAS  
Commissaire-Enquêteur

# ANNEXE

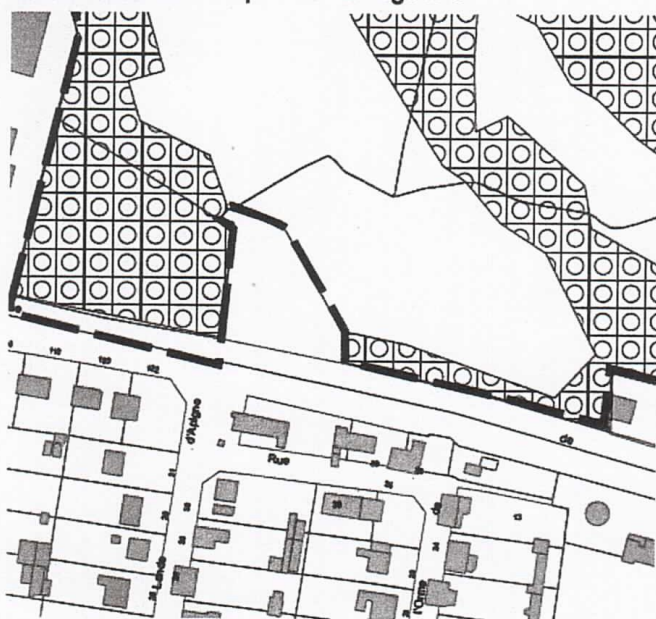
## PLAN PRÉSENTANT

### « L'ERREUR MATÉRIELLE DU PLAN DE ZONAGE N° 3 »

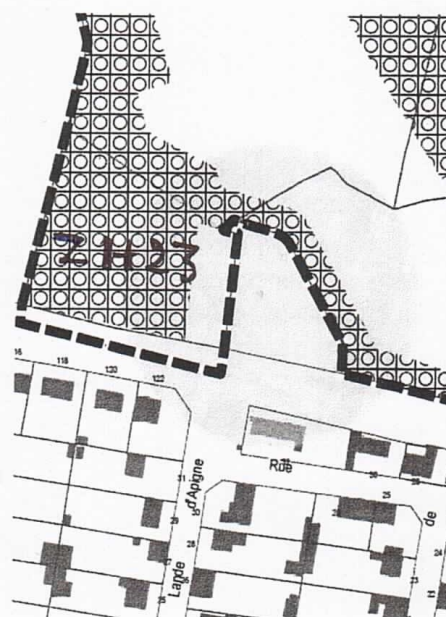
Plan local d'urbanisme | Additif °11 au Rapport de Présentation

Commune de Le

#### Erreur matérielle du plan de zonage n°3



Plan n°3 avant modification, extrait



Plan n°3 après modification, extr