



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# PIÈCES ADMINISTRATIVES

## Délibération d'approbation

### Annexe 1

### Réponses aux avis des communes

REÇU LE

13 JAN. 2020



PREFECTURE  
D'ILLE-ET-VILAINE

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019





---

Acigné.....	5
Bécherel.....	5
Betton.....	6
Bourgbarré.....	7
Brécé.....	8
Bruz.....	8
Chantepie.....	11
La Chapelle Chaussée.....	12
La Chapelle des Fougeretz.....	13
La Chapelle Thouarault.....	13
Chartres de Bretagne.....	13
Chavagne.....	14
Chevaigné.....	15
Cintré.....	15
Clayes.....	16
Corps-Nuds.....	16
Gévezé.....	16
Laillé.....	17
Langan.....	17
L'Hermitage.....	17
Miniac-sous-Bécherel.....	17
Montgermont.....	18
Mordelles.....	19
Nouvoitou.....	20
Noyal-Chatillon-sur-Seiche.....	21
Orgères.....	22
Pacé.....	22
Parthenay-de-Bretagne.....	22
Pont-Péan.....	23
Rennes.....	23
Romillé.....	24
Le Rheu.....	24
Saint-Armel.....	25
Saint-Erblon.....	26



---

Saint-Gilles .....	26
Saint-Grégoire.....	26
Saint-Jacques de la Lande .....	27
Saint-Sulpice la Forêt.....	28
Thorigné-Fouillard.....	29
Le Verger.....	29
Vern-sur-Seiche .....	30
Vezein-le-Coquet .....	31

## Acigné

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

Il serait souhaitable d'intégrer au PLUi une définition des carports. Celle-ci pourrait être : le carport est une annexe aux habitations, avec un maximum d'un côté fermé lorsqu'il est dissocié de l'habitation, et de deux côtés fermés lorsqu'il est contigu à l'habitation. La construction du carport ne doit pas compromettre la notion d'espace accessible de 6x5m inscrite dans le plan de détail d'Acigné.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande non retenue car il ne semble pas nécessaire de définir les carports afin de ne pas limiter la création architecturale. Un carport étant une annexe à l'habitation, il est toutefois soumis à la définition de l'annexe, c'est-à-dire une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.*

Il serait opportun de prendre en compte de la manière la plus appropriée, l'inventaire actualisé de s zones humides réalisé sur la commune en 2018 et en cours de finalisation.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. L'inventaire actualisé des zones humides est intégré au PLUi puisqu'il a fait l'objet d'une validation par délibération de la commune en date du 24 juin 2019 puis par la Commission Locale de l'Eau.*

## Bécherel

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

**Une remarque :** l'absence de données communales concernant la carte de gestion des eaux pluviales.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. La carte de gestion des eaux pluviales a été complétée pour faire apparaître les données sur la commune de Bécherel pour le dossier d'enquête publique.*

**Une demande d'adaptation éventuelle:** dans le contexte de l'éloignement de la Métropole et des bassins d'emploi, ainsi que de la relative offre de transports collectifs, l'usage de la voiture est prépondérant et indispensable. Cette situation a conduit logiquement à un classement en secteur de niveau 4 pour le centre-bourg, et de niveau 5 pour le reste de la commune. Toutefois, le contexte patrimonial et la densité bâtie sur notre commune, tout particulièrement dans le centre ancien, nous interroge quant à la possibilité d'appliquer ces règles de stationnement pour les cas de réhabilitation avec création de logements. Citons pour exemple le site de l'ancienne gendarmerie, en plein centre historique, dont la réhabilitation viserait la création de logements, sans possibilité d'emplacements sur place ou à proximité. Il serait à ce titre souhaitable, au regard de notre inscription en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (en cours de transformation en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) de compléter le dispositif, et de prévoir des règles spécifiques permettant ces projets de réhabilitation, sachant que cette évolution de la règle ne concernerait que le centre ancien intra-muros soit une proportion mesurée des objectifs de production de logements de la commune, sans remettre en cause la réponse globale au besoin de stationnement.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. L'objectif de maintien et de mise en valeur des caractéristiques patrimoniales et morphologiques du centre-ville de Bécherel protégé par une AVAP rend effectivement difficile la réalisation de places de stationnement dans le cadre de changement de destination/ réhabilitation vers du logement. De ce fait, deux règles alternatives ont été intégrées consistant à ne pas réglementer le nombre de places de stationnement automobile dans le cas de changement de destination/ réhabilitation et dans le cas de programme de logements peu importants.*

## Betton

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des suggestions, ajustements et améliorations suivants :

### Des erreurs matérielles

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les erreurs matérielles sont corrigées.

**Lisibilité des plans** : pour faciliter le repérage et l'orientation sur les plans, il serait souhaitable d'ajouter un fléchage d'orientation permettant de savoir le numéro des plans attenants.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue car l'amélioration de la lisibilité de l'ensemble des plans du PLUi nécessite un développement informatique spécifique qui est prévu mais qui n'a pas pu être réalisé en terme d'échéance pour l'approbation du dossier (repérage, plans d'assemblage systématique,...). Le fléchage d'orientation permettant de voir le numéro des plans attenants sera donc intégré lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

**Évolution du zonage** : à l'appui des nombreuses demandes d'installations d'entreprises avec des vocations variées sur le site du Grand Rigné, il serait souhaitable de diversifier la destination de la zone et donc de ce fait, de faire évoluer le zonage proposé probablement vers un zonage 1AU1c.

Il est suggéré, en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale, de supprimer le zonage UE2a.

Il est proposé de mettre en cohérence le périmètre du zonage du PLU avec celui du lotissement de la Haye Renaud, ce qui implique un ajustement au niveau de l'allée des Violettes (zonage UE2b).

Au niveau de la rue de la Vigne, le zonage UA arrêté sur les parcelles cadastrées section AI n°25 et 377 semble inadapté à la topographie et à la qualité du site. Il pourrait donc être proposé d'attribuer un zonage UE à définir avec la commune complété par un marquage EBC.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande partiellement prise en compte. Concernant les demandes d'évolution de zonage des zones d'activités, certaines sont envisageables dans les secteurs où des activités de service sont déjà présentes ou lorsque la configuration des terrains, la topographie et la taille des terrains rendent difficiles l'implantation d'entreprises industrielles et logistiques (le zonage 1AU1d semble le plus approprié). Toutefois, il est nécessaire de conserver un zonage UI1a pour réserver la majeure partie de la zone à l'industrie et la logistique comme le prévoit le Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole et le SCoT du Pays de Rennes. Néanmoins, dans les zones UI1a, des assouplissements des sous-destinations autorisées (bureaux et activités de service avec accueil de clientèle notamment) permettent de répondre aux demandes de plusieurs communes en fixant des conditions (mixité fonctionnelle avec une autre destination autorisée dans la zone, emprise au sol inférieure et intégration dans la même construction par exemple) afin d'éviter des mutations de ces zones vers du bureau ou activités de services en raison de la pression foncière et qui auront pour conséquence de relayer les activités industrielles et logistiques en périphérie du territoire métropolitain.

**Marquage graphique et Emplacements réservés** : Le principe de localisation de voie entre le Vivier Louis et Pluvignon a omis d'être reporté.

Diverses propriétés communales font l'objet d'emplacements réservés, il pourrait être opportun de les supprimer, il s'agit des emplacements réservés n°27, 36 et 52.

Plusieurs marges de recul ont été arrêtées sans pour autant avoir fait l'objet d'une cotation. Pour limiter les risques d'erreur, il serait judicieux de les coter en raison de leur particularité.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les marquages graphiques et emplacements réservés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les



*orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes. Les marges de recul sont cotées.*

### **Des ajustements sont proposés au sujet de l'OAP communale (parties littérales et graphiques):**

Le périmètre de renouvellement urbain délimité sur la rue de Rennes est à mettre en cohérence avec le zonage établi et la lisibilité de la trame est à améliorer,

La délimitation de la zone d'activités de la Motte d'Ille est à mettre en cohérence avec le zonage arrêté sur le règlement graphique puisque son périmètre reste inchangé par rapport au PLU actuel,

Il convient de compléter l'OAP avec la mention de la réalisation d'un équipement public à l'Est de la Gare, Compte tenu des multiples interprétations possibles, il conviendrait, s'agissant de l'OAP de La Plesse-La Chauffeterie, de supprimer le terme "mixte" page 16 paragraphe formes urbaines ».

Ceci implique aussi d'effectuer les corrections sur la cartographie de l'OAP métropolitaine (périmètre de renouvellement urbain, délimitation des Rignés).

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. Les ajustements proposés sur l'OAP communale sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.*

**Le Règlement littéral** pourrait être précisé au sujet de la règle alternative arrêtée au sujet des modalités de gestion des eaux pluviales afin d'être plus claire.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. La rédaction de la règle alternative relative à la gestion des eaux pluviales du règlement littéral est reformulée dans un souci de clarification.*

### **Cartes des infrastructures sonores (servitudes d'utilité publique) et des zones de vigilance:**

La RD175 (ou déviation) n'est pas prise en compte au titre du classement sonore des voies terrestres contrairement au PLU actuel de Betton. Il serait souhaitable de lever cette incohérence et d'en tirer les conséquences sur la carte des zones de vigilance.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. La RD 175 est bien inscrite dans l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies. Le tracé est donc adapté suite aux travaux qui ont modifié son implantation et son statut sur le plan des infrastructures sonores et des zones de vigilance.*

## **Bourgbarré**

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti des observations suivantes :

**Haies bocagères :** suppression d'une haie sur l'espace de l'entreprise Panaget (Z-U11a)

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. L'EBC surfacique est supprimé sur le plan afin de se conformer à la réalité du terrain.*

**Règlement littéral :** page 161 (Zone N), chapitre 3 : Emprise au sol des constructions

Dans cette zone l'emprise au sol des logements est limitée à 150 m<sup>2</sup> (existant + extension).

Un cas particulier est cependant prévu : "des logements existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à celle définie ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser cette surface: une emprise au sol supplémentaire de 5% de la surface du terrain et plafonné à 20 m<sup>2</sup> ».

Les élus de Bourgbarré proposent que ce plafond soit réévalué à la hausse.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande non retenue car la règle alternative pour l'extension des constructions existantes dépassant 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est maintenue car il s'agit déjà d'une souplesse réglementaire validée par la CDPENAF.*

## Brécé

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti des adaptations suivantes :

Il serait souhaitable que le zonage de l'intégralité de la parcelle cadastrée section A n°1520 représentant une superficie de 1950 m<sup>2</sup> soit modifié afin de reprendre le zonage actuel du PLU. L'ensemble de la parcelle figurerait donc en zone UE2b au PLUi et non 2 AU (zonage correspondant au zonage proposé à l'arrêt du PLUi)

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte, indépendant de l'avancement de la division foncière, par modification du plan de zonage (reclassement en UE2b de l'ensemble de la parcelle A 1520) car ce terrain est suffisamment desservi par les réseaux et intégré à la tache urbaine du SCoT. Les plans thématiques coefficient de végétalisation et hauteurs sont également modifiés en conséquence pour attribuer les mêmes valeurs à l'ensemble du terrain.*

Il serait souhaitable, en zone A et N que le changement de destination des biens (notamment la création de gîtes) soit possible pour des particuliers non agriculteurs afin de valoriser le patrimoine désaffecté en campagne. Très souvent, ces biens ne sont pas rachetés par des agriculteurs et pour autant lors du rachat, des particuliers peuvent être intéressés par l'activité "ouverture de gîtes ruraux ", rares à Brécé, Ce dispositif, sans porter préjudice au secteur agricole permettrait une valorisation des biens en campagne. Cette hypothèse de changement de destination des biens préalablement affectés à l'usage agricole ne concerne que quelques anciens sièges d'exploitation sur le territoire de Brécé. Plutôt que d'interdire l'hébergement, une écriture réglementaire pourrait par exemple venir encadrer ces possibilités pour éviter que de trop grandes surfaces bâties soient concernées et viennent concurrencer les activités hôtelière et d'hébergements existantes sur la Métropole

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande non retenue puisque la création de gîtes par des particuliers agriculteurs ou non est déjà possible par changement de destination car les gîtes relèvent de la sous-destination "Logement" et non "Hébergement". Cette précision est apportée dans la définition des destinations au règlement littéral. Le changement de destination est toutefois encadré par des conditions en zone A, N et NP (identification au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, superficie,...).*

## Bruz

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti de l'ensemble des remarques suivantes :

### Des erreurs matérielles

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. Les erreurs matérielles seront corrigées pour l'approbation du PLUi.*

### Des demandes d'ajustement :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaines — III Santé, énergie, climat : absence de périmètre de pollution des sols miniers sur la carte sur le territoire de Bruz.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** *Demande prise en compte. Les périmètres de pollution des sols miniers ont été oubliés. Ces données issues de l'étude après-mine de Pont-Péan sont introduites dans le dossier d'approbation du PLUi.*

Les OAP métropolitaines - Vallée de la Vilaine : une précision doit être apportée quant à la réalité des fréquences de transport en commun sur le secteur de Cicé et Pont Réan.

Les OAP de quartier Ker Lann, Les Rosiers, Les Coudrais, Le Grand Pâtis pour lesquelles des informations sont à préciser ou à modifier.



Le PLU de Bruz a été modifié par une mise en compatibilité en septembre 2018 concernant le secteur des Portes de Ker Lann, créant de ce fait une orientation d'aménagement, un polygone d'implantation avec hauteur et zones de constructibilité et un zonage spécifique. Cette évolution du PLU de Bruz a été omise au PLUi, il convient donc de corriger cette omission (Orientation d'Aménagement et de Programmation, zonage adapté, règles de hauteur et de zones de constructibilité). Cette mise en compatibilité du PLU de Bruz a également eu pour objet de réduire la marge de recul (loi Barnier). Cette évolution du PLU de Bruz à quant à elle bien été retranscrite dans le PLUi arrêté.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande prise en compte. Les ajustements proposés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.*

**Le règlement littéral** concernant la zone Ni (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) doit être précisé concernant les bâtiments nécessaires aux activités d'intérêt collectif en action sociale, ainsi que sur les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles et repérés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. Cette remarque concerne le STECAL de la ferme de Cicé. Il convient de généraliser cette remarque pour tous les zonages afin de rendre possible les changements de destination des PBIL, dans le respect des destinations autorisées dans la zone.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande prise en compte. Les changements de destination sont autorisés dans les STECAL Ni et NI. Un type de STECAL dédié à l'économie sociale et solidaire est créé pour répondre à ce besoin spécifique afin de ne pas étendre la possibilité de créer de l'hébergement dans tous les STECAL activités. Les constructions autorisées doivent y être liées soit à un projet d'insertion professionnel en lien avec l'économie sociale et solidaire dont une définition est intégrée au règlement littéral soit en vue de la réalisation d'un poste d'observation de la faune, flore, astronomique, ...relevant des équipements d'intérêt collectif.*

Différentes remarques sont liées aux **zonages et aux dispositions réglementaires** qui s'y appliquent :

Le zonage définit pour la Zone d'Activités de l'Eperon ; de la Bihardais et de la Massue, n'a pas pris en compte la diversité des activités économiques présentes sur cette zone, attribuant un zonage UI1a. Ce zonage est destiné principalement à l'industrie, aux entrepôts et commerce de gros. Cependant, cette zone, disposant de foncier cessible ou pouvant être densifié, accueille des artisans, des bureaux, des services. Il conviendra de permettre le maintien de la diversité d'accueil de ces entreprises. Le plan de zonage doit être modifié pour appliquer un zonage UI1d, présentant un plus large éventail d'activités.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande partiellement prise en compte. Concernant les demandes d'évolution de zonage des zones d'activités, certaines semblent envisageables dans les secteurs où des activités de service sont déjà présentes ou lorsque la configuration des terrains, la topographie et la taille des terrains rendent difficiles l'implantation d'entreprises industrielles et logistiques. Toutefois, il est nécessaire de conserver un zonage UI1a pour réserver des secteurs à l'industrie et la logistique comme le prévoit le Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole et le SCoT. En complément, dans les zones UI1a, des assouplissements des sous-destinations autorisées (bureaux et activités de service avec accueil de clientèle notamment) sont intégrées pour répondre aux demandes de plusieurs communes en fixant des conditions (mixité fonctionnelle avec une autre destination autorisée dans la zone, emprise au sol inférieure et intégration dans la même construction par exemple) afin d'éviter des mutations de ces zones vers du bureau ou activités de services en raison de la pression foncière et qui auront pour conséquence de relayer les activités industrielles et logistiques en périphérie du territoire métropolitain.*

Des éléments graphiques portés sur les plans de zonage n'ont pas été corrigés suite à la demande avant arrêt du projet (détails architecturaux, linéaire commerce, Espace d'Intérêt Ecologique et Paysager, jardins cultivés à protéger). Les plans de zonage doivent être ajustés. L'observation vis-à-vis d'un linéaire commercial mal localisé

a permis d'analyser les dispositions concernant les linéaires commerciaux et de préciser la règle pour le cas des bâtiments donnant sur plusieurs voies.

Des limites de zonage n'ont pas été modifiées suite à la demande de Bruz avant l'arrêt de projet. Le zonage appliqué au secteur les Portes de Ker Lann objet de la mise en compatibilité du PLU de Bruz en septembre 2018 doit être modifié (passer en U01).

En ce qui concerne les **emplacements réservés**, des ajustements sont nécessaires (soit pour erreur de localisation, soit pour suppression, soit pour libellé du bénéficiaire)

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements souhaités sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

Le **plan thématique "stationnement"** n'a pas pris en compte la demande de classement en norme de stationnement N5 sur la zone pavillonnaire et non N4. Ce point doit être ajusté.

Le **plan thématique "hauteur"** doit être ajusté sur le secteur des portes de Ker Lann pour maintenir la cohérence avec l'OAP et le plan de détail.

Le **plan thématique AirBruit\_Santé HTA** doit être ajusté car le périmètre I4 n'est pas conforme au regard des prescriptions de RTE.

Les **plans de détail** comportent également des erreurs, soit de calage des projets, soit d'oublis de corrections demandées par la commune de Bruz.

Le plan de détail du secteur de la ZAC de Vert Buisson doit être supprimé, la ZAC en son état actuel arrivant à échéance.

Les **plans masse** comportent une incohérence entre la légende et la représentation graphique. Ce point doit être ajusté.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

### **Règlement graphique et liste des patrimoines bâtis d'intérêt local (PBIL).**

La liste renvoie à une numérotation alors que cette dernière ne figure sur aucun plan. Le plan graphique indique les bâtiments repérés uniquement par un symbole graphique (de 1 à 3 étoiles selon l'intérêt du bâtiment). La densité de bâtiments repérés sur certain secteur, voire à la même adresse, ne permet pas de s'assurer de la cohérence entre la protection et le bâtiment. Il conviendrait de disposer d'un plan annexe PBIL où figure le numéro.

Lors du retour de la Commune de Bruz à Rennes Métropole avant l'arrêt du PLUi, il avait été demandé de supprimer des bâtiments repérés, soit parce qu'ils n'existaient plus, soit pour une protection injustifiée. Ces corrections n'ont pas été faites. Un ajustement des protections est également demandé pour le secteur inconstructible (Av Tricault) et la partie centre-ville de l'Avenue J Jan (du n°1 au n° 21 Av J Jan, le n° 1 Av Tricault et le n°1 place du Dr Joly) afin de passer d'une protection 2 étoiles à une protection 1 étoile.

Différentes remarques relatives aux annexes : il s'agit principalement d'oublis ou demande de précisions. Concernant la liste des alignements, ces derniers doivent être reportés sur les plans.

Dans le cadre du projet Vallée de la Vilaine, figure une prescription graphique "chemin à créer" au droit de la ferme de Cicé. Il convient de modifier la localisation proposée par le PLUi qui traverse le chemin d'accès à la

ferme (qui a vocation à recevoir un projet d'intérêt collectif à vocation sociale) et le situer à l'Ouest puis au Nord comme indiqué dans les documents transmis à Rennes Métropole. En effet, la Commune de Bruz a fait l'acquisition du foncier pouvant accueillir ce chemin et permettant d'accéder au halage.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande prise en compte. Les modifications sont réalisées puisqu'elles précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.*

## Cesson-Sévigné

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti de de la proposition suivante :

Règlement littéral : intégrer au projet de règlement littéral du PLUi, des dispositions permettant la prise en compte des projets d'extension de logement dans un volume bâti déjà existant, y compris par changement de destination des parties de ce volume bâti qui ne seraient pas déjà affectées à l'usage d'habitation. Cette possibilité était aujourd'hui offerte par le PLU communal notamment dans les zones naturelles.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande prise en compte partiellement car en l'état actuel de la loi, seuls les logements existants à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'une extension et le changement de destination de bâtiments existant est autorisé uniquement pour les bâtiments identifiés au règlement graphique. Dans le PLUi, cette identification est fondée sur le critère de l'intérêt patrimonial du bâti comme le prévoient les orientations du SCoT du Pays de Rennes. Il s'agit du patrimoine bâti d'intérêt local auquel il est décidé d'ajouter les Monuments historiques qui n'étaient pas identifiés au règlement graphique à l'arrêt du projet de PLUi alors qu'ils ont par essence un intérêt patrimonial.*

*Le règlement prévoit bien qu'une habitation peut être créée dans un bâtiment existant identifié au patrimoine bâti d'intérêt local et désormais également s'il est protégé au titre des Monuments historiques en respectant certaines conditions (surface, distance des bâtiments agricoles,...). L'extension de cette habitation créée par changement de destination après la date d'approbation du PLUi ne sera toutefois pas possible en l'état actuel de la loi.*

*Toutefois, le règlement est complété pour rendre possible l'extension d'un logement existant soit dans une construction identifiée au règlement graphique au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou s'il est protégé au titre des Monuments historiques, soit au sein d'une annexe au logement. L'extension d'un logement reste possible dans un bâtiment non identifié au titre du patrimoine dès lors qu'il répond à la définition d'une annexe (dimension réduite type garage) car dans ce cas la destination affectée à l'annexe est celle de la construction principale à laquelle elle se rapporte.*

## Chantepie

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des ajustements suivants :

L'Orientation d'Aménagement de Cézembre définit un principe de voirie connectant la rue de Cézembre à la rue du Verger par l'Ouest. Toutefois, un permis de construire a été accordé entre temps et ne permettra pas de réaliser cette voie. Il est donc demandé de modifier l'OAP afin de transformer le principe de voirie en principe de continuité piétonne et de supprimer dans le texte "et développer les maillages viaires". Un plan sera annexé à la délibération pour définir précisément le positionnement.

Dans un souci de cohérence dans l'ensemble des Orientations d'Aménagement, il est souhaité ajouter la mention de BHNS dans l'OAP Hallerais. Un principe de shunt du rond-point entre la rue des Loges et la RD163 en direction de Rennes est également proposé afin de fluidifier la circulation.

↪ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte car les ajustements demandés précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

Dans le secteur de la Noé des Chassiers, il est souhaité une extension du périmètre du STECAL Nh vers le sud, conformément à la demande initialement formulée à la Métropole et selon le plan annexé à la délibération.

↪ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Par ailleurs, la CDPENAF et la Commission d'enquête ont demandé la réduction du périmètre de ce STECAL pour "exclure les larges dents creuses, les parcs et fonds de parcelles jouxtant les zones agricoles".

Il est demandé, sur le plan graphique n° 137, la poursuite du chemin piéton dénommé "Le chemin des Poilus" jusqu'au giratoire de la RD463 et rue des Loges

Les études de programmation en cours sur la partie Sud des Logettes font émerger un besoin de complément du maillage viaire afin d'assurer une meilleure desserte du site à terme. Afin d'assurer ce maillage, il est proposé de créer une nouvelle servitude de localisation de voirie sur la parcelle AR 88, au bénéfice de Rennes Métropole. Un plan sera annexé à la délibération pour définir précisément le positionnement.

↪ **Réponse de Rennes Métropole** : Demandes prises en compte car les ajustements demandés précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

Sur le secteur de l'écopôle Sud-Est, il est souhaité que la parcelle AB 47, occupée par un terrain de football, soit classée en UGn comme elle l'est actuellement au PLU en vigueur

↪ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte par un classement en zone UGn de ce terrain au plan de zonage en raison de l'usage sportif avéré, même de manière irrégulière et occasionnelle de ce terrain.

Dans le secteur de la Maingretais, la limite sud de la zone UE3 devra reprendre les limites existantes dans le PLU en vigueur. Un plan est annexé à la délibération pour définir précisément le positionnement.

↪ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Le règlement graphique est modifié pour prendre en compte la demande de la commune.

## La Chapelle Chaussée

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des adaptations et améliorations suivantes :

Adaptation du règlement du projet de PLUi en interdisant la construction de piscines en zone NP dans l'objectif de préserver les espaces naturels présentant de forts intérêts écologiques et environnementaux.

↪ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte et étendue au regard des avis des personnes publiques associées et de la réserve formulée par la commission d'enquête publique. En zone NP, les annexes sont interdites par construction neuve afin d'être cohérent avec l'objectif de protection forte de ces zones d'intérêt écologique important.

## La Chapelle des Fougeretz

**Avis de la commune :** un avis favorable assorti des adaptations suivantes

Erreurs matérielles :

- Plan de zonage °V-2-1-1.047- Plan de zonage La Chapelle des Fougeretz/ Saint Grégoire
- Prolonger le zonage UO au périmètre de l'OAP Centre-bourg et l'appliquer aux plans de détails ou thématiques associés
- Classer en UE2a(d) le secteur le long de la route de Saint Malo au lieu du UD2a(d)
- Plan de détail n°V-2-3.059-01- Plan des hauteurs cœur de ville
- Plan de détail n°V-2-3.059-02 - Plan de clôture (lotissement et bâti collectif existants)
- Appliquer des mêmes règles de clôtures à l'ensemble du périmètre de l'OAP Centre-bourg
- Intégrer au plan les zones classées en UE3
- Étendre le plan pour intégrer la Sénestrais
- Plan thématique n°V-2-2-4.09- Plan Hauteurs
- Appliquer au zonage UG2b la règle de hauteur maximale de 14m.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** Demande prise en compte. La liste des demandes correspond à des ajustements. Ils sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

## La Chapelle Thourault

**Avis de la commune :** émet un avis favorable sans remarque.

## Chartres de Bretagne

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

Erreurs matérielles

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** Demande prise en compte. Les erreurs matérielles sont corrigées.

**Aléa retrait - gonflement des argiles :** Dans le cadre de la révision du PLU en 2007, Rennes Métropole en collaboration avec la commune de Chartres de Bretagne, a engagé et confié une étude géotechnique aux Sociétés Fond Ouest et Lithologic sur la partie sud de la commune de Chartres-de-Bretagne afin de définir le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le rapport et les cartes établis sont annexés au règlement du PLU en vigueur sur la commune de Chartres-de-Bretagne. Or, sur le plan IV-2-2-6-2 du PLUi mouvements de terrain représentant les retraits gonflements des sols argileux, la zone d'aléa moyen s'étend au nord de la commune.

La commune souhaite la réalisation d'une étude de sols concernant ce phénomène retrait gonflement des sols argileux sur la partie nord de la commune de Chartres-de-Bretagne.

En attendant les résultats de cette étude, la prise en compte de la cartographie de cet aléa figurant au PLU actuel.

Dans le cas où l'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux devrait être conservé, il conviendrait de redéfinir les règles de constructibilité.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** Demande partiellement prise en compte. Le plan IV-2-2-6-2 du PLUi mouvements de terrain représentant les retraits gonflements des sols argileux est modifié afin de tenir compte de l'étude de 2008 sur la partie sud de la commune de Chartres-de-Bretagne (périmètre de la ZAC des Portes de la Seiche et un peu au-delà) car cette étude a précisé les données de l'État par des relevés de terrains précis. En revanche, sur le reste du territoire communal, n'ayant pas de données plus précises, les données

*issues des études menées par les services de l'État sont conservées telles quel. Pour affiner les données de l'État, une étude complémentaire (relevés sur le terrain) sur le reste de la commune pourra être menée ultérieurement.*

**Hauteur des constructions** : sur le plan thématique hauteurs IV-2-2-4, ajouter la notion de combles sur les zonages où figure la notion d'attique.

**Mixité sociale** : intégrer les secteurs de renouvellement urbain (OAP de quartier) en secteur de mixité sociale

**Rue de Fénidan** : modifier l'emplacement réservé n° 153 comme indiqué sur le plan annexé et prolonger la servitude de localisation de voie (v4) pour créer un sens unique sur la partie Nord de la Rue de Fénidan et réaliser une voie piétons-cycles.

**Centralité de quartier** : indiquer la centralité de quartier représentée dans l'OAP de quartier au Sud de la Rue Charles Nungesser également sur le plan de zonage n° 161.

**Patrimoine bâti d'intérêt local** : la propriété cadastrée AP 826 et 827, adressée au 22 avenue de la Chaussairie est classée en une étoile. Ajouter le classement en une étoile au bâtiment cadastré AP 18 et adressé au 20 avenue de la Chaussairie.

La propriété cadastrée AL 4, adressée au 45 Avenue du Général de Gaulle sera classée en 3 étoiles au lieu d'une étoile.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande partiellement prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes. Toutefois, le périmètre de la centralité de quartier n'étant pas encore défini précisément, il sera intégré ultérieurement au plan de zonage dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi.*

## Chavagne

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

### Erreur matérielle

#### Adaptations du PLUi :

- Prise en compte démarche "Habitat innovant": adaptation tracé zonage UA1c, création d'un secteur de règles de stationnement particulières
- Intégrer l'étang du Domaine des Fontenelles en UGn (protection bassin tampon et espace public)
- PBIL protéger le moulin de Bury (1\*)
- Adaptation des EBC / EIEP :
  - Avenue des Fontenelles : prolonger l'EBC jusqu'à la jonction de la rue de l'Avenir (plantation de chênes existante)
  - Chemin de l'Egacé : plantations à réaliser à supprimer
  - Route de Goyen : EIP inexistante sur domaine privé mais à noter en limite séparative bassin tampon et domaine public
  - Transformation EBC en EIEP en bord de Vilaine et bord du Meu
  - Projet Vallée de Vilaine : réduction des EBC aux abords du projet de passerelle et chemins à conserver au nord de la commune (1) et à l'est (2).
- Vigilance sur le positionnement de la future passerelle pour la continuité piétonne vers Babelouse sur le bras mort de la Vilaine.



↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les demandes sont réalisées puisqu'elles corrigent une erreur matérielle et précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

## Chevaigné

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des adaptations et suggestions suivantes :

**Plan des hauteurs** pour les secteurs annotés en R+2 :

- passage en R+2+AC pour le secteur de la ZAC de la Branchère au Nord de la voie ferrée afin de tenir compte de la hauteur des immeubles existants;
- passage en R+1+AC pour les deux secteurs situés au sud de la voie ferrée afin de tenir compte de la hauteur du bâti existant et de s'intégrer dans leur environnement urbain enfin indication de la hauteur manquante sur le secteur de la Galonnais (R+1-FA/C).

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Le plan des hauteurs est modifié conformément à la demande de la commune afin de respecter les morphologies existantes et prévues.

Souhait de mise à disposition d'un architecte-conseil pour l'instruction des demandes d'urbanisme concernant les bâtiments recensés en patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL),

Souhait de constitution d'un groupe local "Bocage" pour l'examen des demandes préalables (DP) pour des travaux de modification ou de suppression concernant les haies classées en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologiques (EIPE).

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue car ces suggestions ne portent pas expressément sur les dispositions du PLUi, aucune pièce n'est à modifier ou adapter. Cela concerne la gestion du droit des sols pour lequel une réflexion est en cours afin d'assurer la mise en œuvre du PLUi

## Cintré

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques et suggestions d'ajustements suivantes :

- Secteur rue de l'Hermitage / impasse du Calvaire : dans le cadre d'une étude urbaine et architecturale "Habitat innovant" dont fait l'objet ce secteur en centre-bourg, il apparaît que la norme de stationnement définie à l'arrêt n'est pas appropriée aux contraintes du site. Il est donc suggéré de définir un secteur dérogatoire afin de faire évoluer la norme de 1,5 places / logement à 0,5 places / logement. La norme concernant les logements locatifs sociaux demeurant à 0,5 places / logement.
- Site du Presbytère : il est demandé un ajustement du zonage UE3 pour le caler sur le parcellaire du terrain de l'ancien Presbytère qui fait l'objet d'un projet d'ensemble (réhabilitation du bâti repéré au titre du PBIL et constructions nouvelles aux abords. Le nord de la parcelle et le chemin d'accès étant à tort classés en zone Ne.
- Secteur ZA Le Moulin : il est rappelé que certaines zones humides identifiées lors de l'inventaire de 2018 sur 3 parcelles vont faire l'objet à court terme d'une compensation intégrale sur un espace naturel. Aussi la suppression graphique de ces zones humides semble-t-elle opportune en vue de l'approbation du PLUi.
- Secteur de la Besnerais : Il est fait remarquer qu'un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) a été positionné par erreur sur un chemin. Son repositionnement le long de celui-ci est sollicité.
- Parmi les observations effectuées, vient se rajouter la demande de mise en place d'une navette entre Cintré et la gare de l'Hermitage.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils corrigent des erreurs matérielles et précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et sans créer d'incidences sur les autres communes. Concernant les zones humides dont le périmètre sera modifié suite à la mise en œuvre d'une compensation, la mise à jour du règlement graphique se fera une fois les travaux de compensation réalisés. Une procédure d'adaptation du PLUi sera nécessaire après que la mise à jour de l'inventaire des zones humides aura fait l'objet d'une validation par la collectivité et par le Conseil Local de l'Eau comme le prévoit le SAGE Vilaine. Enfin, la mise en place d'une navette de transports en commun entre Cintré et la gare de l'Hermitage ne relève pas du document du PLUi. Cette demande est toutefois examinée par Rennes Métropole au titre de sa compétence transport.

## Clayes

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des ajustements suivants :

Nécessité de renforcer la cohérence entre les orientations graphiques de l'OAP de quartier de la ZAC des Petites Haies avec le plan de zonage, en ce qui concerne les haies à préserver :

- retrait sur l'orientation graphique de l'OAP de quartier de la haie située en limite nord du lotissement des Chênes.
- ajout sur le plan de zonage d'un EBC (espace boisé classé) surfacique en limite nord-ouest de la ZAC des Petites Haies au lieu de l'EBC linéaire
- prolongement sur le plan de zonage de l'EBC situé au centre de la ZAC des Petites Haies.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Ces demandes relevant de la cohérence entre règlement graphique et OAP de quartier sont prises en compte après vérification de l'existence des boisements.

## Corps-Nuds

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti de l'ajustement suivant :

- Il concerne l'OAP communale et notamment le devenir de l'école privée qui oscille entre une réhabilitation sur place ou une relocalisation sur un autre site, et l'équipement communal du restaurant scolaire, qui pourrait être également réhabilité sur site ou déplacé à proximité de l'école publique.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Le texte de l'OAP communale est modifié pour répondre à l'évolution du projet de la commune

## Gévezé

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti de la remarque suivante :

La superficie foncière relative au zonage "UI" réservée à l'activité (TPE-PME) est nettement insuffisante sur la commune qui n'a plus aucune réserve foncière disponible en UI à partir de 2020 malgré les demandes fréquentes de TPE-PME candidates à l'installation à Gévezé. Les conséquences sont particulièrement dommageables pour la commune de Gévezé notamment en matière d'emplois de proximité ainsi perdus et en matière de perte de ressources fiscales sur le foncier bâti. S'agissant d'une compétence de Rennes Métropole, les élus du conseil municipal signalent l'urgence de l'extension de la zone d'activité existante "GEVACTIV" de Gévezé afin de répondre aux demandes et de dynamiser le tissu économique de proximité ».

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue. Les dispositions du SCoT en vigueur ne permettent pas d'étendre la zone à urbaniser pour de l'activité à Gévezé. Il ne peut donc pas être donné une suite favorable à cette requête.

## Laillé

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

- Extension du zonage UG2b sur le bâtiment devant abriter la chaufferie bois du réseau de chaleur communal (parcelle AC32) desservant les écoles publiques, le CLSH, la cantine municipale et le POINT 21 ;
- Ajout d'un EBC (espace boisé classé) rue de la Buterne sur la parcelle AC261 pour prise en compte du contexte paysager aux abords de la ZAC de La Touche (chêne remarquable) ;
- Intégration d'un cheminement "modes actifs" en direction et aux abords de la DGA-MI ;
- Adaptation du zonage pour permettre l'implantation de bâtiments agricoles (projet d'installation en cours) :
  - Extension du zonage agricole (zone A au lieu de NP) sur les parcelles ZX18a, ZX18c à La Claire ;
  - Passage en zone Naturelle (zone N au lieu de NP) de la parcelle ZX49 à l'Afféagement ;
  - Ajout d'un EBC (espace boisé classé) au lieu-dit La Claire parcelle ZX17.
- Correctif des trois OAP de quartier : la phrase d'introduction de chaque OAP parle de la commune de Bruz
- Correctif OAP "Croix aux Beurriers" : suppression de "conditions de réalisation en un seul projet".

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements souhaités sont réalisés puisqu'ils concernent soit des erreurs matérielles, soit des précisions sur le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

## Langan

**Avis de la commune** : émet un avis favorable sans remarque.

## L'Hermitage

**Avis de la commune** : émet un avis favorable sans remarque.

## Miniac-sous-Bécherel

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

- que la réserve foncière, terrain de la Chenodie, parcelle A 953, soit entièrement constructible ;
- que les terrains situés rue de Rennes, au lieu-dit "le Roset" face au terrain de football, soient constructibles (continuité de construction) ;
- que le terrain situé rue du Verger, parcelle C 1095, soit constructible (terrain non boisé mais entouré d'une haie bocagère).

- ↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demandes non retenues. Les dispositions du SCoT en vigueur ne permettent pas de rendre constructible les secteurs du Roset et du Verger. La réserve foncière de la Chenodie reste classée en N.
- que la hauteur des habitations "NR" ne doit pas dépasser la hauteur des maisons du bourg
    - ↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue car la précision NR au plan des hauteurs signifie que la hauteur maximale des constructions n'est pas définie. Toutefois, les règles de hauteur applicables à toutes les zones et celles spécifiques à chaque zone dans le règlement littéral prévoient des règles d'intégration dans le contexte par un principe de raccordement des constructions nouvelles aux constructions voisines. Les OAP de quartier pour les secteurs concernés (Ville es Champalaune, Le Bénéfice..) donnent également des indications de hauteur pour les nouvelles constructions. Après analyse avec la commune il n'a pas été jugé pertinent de fixer une hauteur maximale.
  - prévoir une mise à jour du plan" 5 – ANNEXES : inventaire des zones humides et des cours d'eau PLAN V-8-1.02 : seule la partie Sud de la commune est sur le versant Sage Rance.
    - ↳ **Réponse de Rennes Métropole** : La demande sera prise en compte à terme car en effet l'inventaire de Miniac-sous-Bécherel et de Betton nécessite à ce jour une actualisation qui sera engagée en lien avec les syndicats de bassins versants concernés, après l'approbation du PLUi. Les compléments d'informations recueillis seront intégrés au PLUi dans le cadre d'une prochaine adaptation.
  - que toutes les nouvelles habitations dans l'agglomération figurent sur les cartes du PLUi.
    - ↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte partiellement car les nouvelles habitations sont mises à jour par les services du cadastre de l'État. Lors de l'approbation, les plans les plus à jour du cadastre sont utilisés pour le PLUi.
  - supprimer l'étoile du préau de l'école (bâtiment neuf).
    - ↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Cette demande a été prise en compte.

## Montgermont

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

Erreurs matérielles

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte car la liste des demandes correspond à des ajustements. Ils sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

**Zones inondables** : elles sont hors PPRI sur MONTGERMONT. Elles ont été définies par des études qui datent de 2003-2004 réalisées pour l'élaboration du PLU de la commune. Des travaux ont été depuis réalisés, notamment sur la zone de la Rébunière. D'autres sont sur le point de l'être (bassin de rétention). Il est donc demandé d'engager très rapidement une nouvelle étude sur la définition des limites de ces zones, étude qui n'a pu avoir lieu avant l'arrêt malgré les demandes de la commune et de citoyens.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue. Une étude sur les aménagements hydrauliques permettra de répondre à cette demande. L'étude demandée ne pouvant être réalisée dans le calendrier du PLUi, les emprises des zones inondables ne sont pas modifiées pour l'approbation du PLUi.

**PBIL** : un document regroupant les fiches de description et prescriptions pour les bâtiments inscrits au PBIL en zones A et N existe au PLU actuel. En attendant la fin de la révision en cours de ces fiches, la commune

demande la mise en annexe au règlement graphique de la commune des fiches du PLU actuel, afin d'éviter des transformations ou modifications de ces bâtiments qui détruirait leur caractère patrimonial.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Les fiches d'Inventaire PBIL pour chacune des communes sont prévues pour l'approbation du PLUi sur les édifices classés 2\* et 3\* reprenant l'ensemble des contenus descriptifs des annexes PLU des communes. L'enrichissement des données sur le patrimoine sera réalisé dans le cadre du travail continu avec l'Inventaire et intégré par voie de modification du PLUi.

**HAUTEUR** : Définitions : le règlement littéral, dans la définition des combles et sommet (page 18) ne définit ni la hauteur maximale du sommet, ni la pente de toit pour les combles. Ces données ne sont pas non plus sur le plan graphique des hauteurs pour les zones U (sauf UI).

Cela peut entraîner des hauteurs au faitage très supérieures à celles des constructions existantes avant le PLUi dans la même zone. En effet, le PLU limitait la hauteur des bâtiments à 9 m dans la zone qui sera R+1 ou R+C au PLUi. Pour les nouvelles constructions, et suivant la profondeur de la construction (jusqu'à 16 m), le sommet peut atteindre dans les cas les plus défavorables jusqu'à 13/14 mètres pour une pente de toit de 50°, qui est courante sur la commune.

Cela risque d'entraîner des contentieux avec le voisinage existant, et des plaintes auprès de la commune de ce voisinage.

La commune demande donc de pouvoir inscrire en option sur le plan graphique des hauteurs une limite en mètre du sommet en cas de combles, principalement pour la zone en "R+1".

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue car la hauteur maximale des constructions est encadrée par une hauteur maximale des étages courants et des règles qualitatives qui permettent d'autoriser ou d'imposer des raccordements aux constructions existantes, de prendre en compte la hauteur des constructions existantes, de respecter la volumétrie de l'îlot ou de la rue ou de prendre en compte la topographie du site. Les règles qualitatives permettent donc de cadrer les hauteurs dans leur contexte (nouvelle logique du PLUi de ne pas faire trop de normes qui bloquent souvent la création architecturale).

## Mordelles

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques et ajustements suivants :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation "ZAC Val de Sermon" de légères adaptations sont proposées littéralement et graphiquement ;
- Secteur Nord à vocation d'habitat - zone 2AU : il est proposé de modifier la hauteur en R+2+C/AP, étant précisé que les études à venir permettront de définir les hauteurs de manière plus fine ;
- Espace d'Intérêt Paysager et Écologique : des EIPE ont été supprimés par erreur (secteur de la Rabine des Haies) ou positionnés par erreur matérielle sur des haies n'existant plus (secteur de Sermon) ou oubliés sur des haies existantes (secteur le bas Croisic), qu'il s'agira de rectifier ;
- Espace Boisé Classé : il est fait remarquer que des haies (secteur du Haut-plessis) ont été classées en EBC. Sans aucun classement actuellement, il est proposé de les classer en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique ;
- Plantations à réaliser : des plantations à réaliser sont à supprimer (secteur de Pétronsac) car elles sont situées au centre de parcelles agricoles exploitées ;
- Emplacements Réservés (ER) pour chemin piétons-cycles : des ER sont à supprimer aux motifs que, soit les chemins existent déjà (secteur le Moulin de Mordelles et Gagne-Pain), soit ils sont déjà situés en partie sur du domaine public (secteur la Faverais, la Thiolais, ...) ; Pour d'autres, le tracé doit être adapté pour tenir compte de l'état des lieux (secteur le Bas Croisic - Gagne-Pain) ;

- Patrimoine Bâti d'Intérêt Local : il a été constaté des erreurs matérielles de classement ou de représentation de quelques éléments (secteur la Gannerais, la Thiolais et le Haut-Plessis) qu'il s'agira de rectifier ;
- Normes de stationnement des adaptations de normes de stationnement sur certains secteurs sont à envisager pour éventuellement intégrer la notion de places banalisées ;
- Dispositions applicables aux clôtures en secteur 1AU0 : une réflexion est en cours pour adapter les règles sur la ZAC Val de Sermon afin de tenir compte du projet urbain ; ces éventuelles adaptations seront traduites dans un plan de détail ;
- Zone inondable hors PPRI : il convient d'adapter le périmètre du zonage NP à la zone inondable hors PPRI (secteur la Garenne) ;
- Zonage : il convient d'adapter une limite de zone (secteur le Pâtis de la Roche) ;

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils corrigent des erreurs matérielles et précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes. Toutefois, les règles de clôtures pour la ZAC Val de Sermon ne semblent pas nécessiter de recourir à un plan de détail pour définir des règles particulières. Après échange avec la commune, les règles générales du règlement littéral suffisent finalement.

- Gestion des Eaux pluviales : le règlement littéral prévoit que la règle de régulation / rétention ne s'applique pas en cas de rejet direct dans l'Ille ou la Vilaine. Il est proposé de supprimer cette phrase au motif que si une crue d'un grand cours d'eau a peut-être moins d'impact qu'une crue sur un petit cours d'eau, elle génère malgré tout un impact et des effets cumulés sur le bassin versant. En permettant une dérogation à la règle, on ouvre la possibilité aux collectivités de solliciter d'autres dérogations.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue car en bordure immédiate des grands cours d'eau, la régulation/rétention n'a pas d'effet sur le niveau de ces cours d'eau et leur crue. Il est donc pertinent de confirmer cette dérogation et de l'étendre au Meu et à la Seiche dont les bassins versants sont également très étendus.

## Nouvoitou

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques, souhaits et considérations suivants :

Le Conseil Municipal remarque que les plans des annexes relatives aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales ne sont pas à jour et nécessitent une rectification.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : La demande a été transmise aux services de Rennes Métropole. La mise à jour de ces plans annexes sera réalisée suite à l'approbation de la révision du zonage d'assainissement.

Le Conseil Municipal souhaite que le PLUi permette une gestion souple et réactive des autorisations d'urbanisme. Les règles seront d'autant plus compréhensibles pour les pétitionnaires. De ce fait, le PLUi contribuera à intéresser les habitants à la question de l'aménagement de leur territoire.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : La mise en œuvre d'un règlement commun facilitera l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme confiés à Rennes Métropole par rapport à la situation actuelle où chaque commune dispose d'un règlement différent.

Le Conseil Municipal approuve la mise en place du PLUi et apprécie que l'harmonisation des règles d'aménagement à l'échelle du territoire métropolitain permette la préservation de l'identité communale de Nouvoitou.



## Noyal-Chatillon-sur-Seiche

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des observations et demandes d'adaptations suivantes :

Plan de zonage IV-2-1-1.145 : 4 secteurs classés en plantation ou espace libre paysager à réaliser figuraient au PLU commune en frange de la ZAC du Hil, qui ont été repris dans le projet de PLUi. Ces espaces sont aujourd'hui plantés à 90% et le solde est engazonné. **La commune sollicite le retrait de cette trame qui n'a plus lieu d'être, les aménagements paysagers étant réalisés.**

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte par la suppression de la trame en question au règlement graphique, les plantations étant déjà réalisées.

Plan de zonage IV-2-1-1.162 : un linéaire commercial renforcé figure au plan au droit de la propriété privée au 45 rue de Rennes. Dans le cadre de l'OAP de quartier Centre-Ville, l'aménagement de cet îlot prévoit de venir en alignement de la rue de Rennes, le débouché de la rue des Voyageurs étant prévu être décalé vers le Nord. **Aussi la commune sollicite de décaler ce linéaire commercial en cohérence avec la limite Est de l'îlot RO1 de l'OAP Centre-Ville.**

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte par l'adaptation de la trame graphique du linéaire commercial au règlement graphique pour se mettre en cohérence avec le futur projet d'aménagement de l'îlot en question.

Le secteur VE3 de l'OAP de quartier Centre-ville se précise et il a été convenu de ressortir les 2 maisons existantes au Sud-Est qui seront préservées. **La commune sollicite d'étendre le zonage UE3 sur ces deux habitations au lieu du zonage UD2a initialement envisagé;**

Plan des hauteurs IV-2-2-4.32 : dans le secteur Est de la ZAC Sud Seiche, le collectif sis 7 Boulevard des Deux Rives a été classé par erreur dans les mêmes gabarits que les habitations individuelles environnantes, soit en R+1 +A/C. **La commune sollicite la modification de zonage de cette copropriété vers du R+2+A/C.**

OAP - échelle communale : schéma p17 - centre-ville; Le secteur VE3 de l'OAP de quartier Centre-ville se précise et il a été convenu de ressortir les 2 maisons existantes au Sud-Est qui seront préservées. Par ailleurs, le projet prévoit la desserte d'un collectif par le Nord, depuis la voie de bouclage à créer, ce qui nécessite la création d'une rampe d'accès sous-sol depuis cette future voie dans la marge de recul de la RD34. **La commune sollicite de réduire le périmètre de l'îlot VE3 en excluant ces deux habitations, et d'ajouter une trame spécifique entre la future voie et l'îlot VE3 permettant la réalisation de la rampe (il conviendra parallèlement d'ajouter au règlement littéral page 31, dans l'article consacré aux marges de recul : 'sauf disposition contraire portée au règlement graphique')**

Les îlots VE1 et VE2 intègrent des propriétés communales sur lesquelles un cheminement piéton public est envisagé. Les projets privés devant être développés sur l'intégralité de chacun des îlots, ces espaces publics ne doivent pas y être intégrés. **La commune demande de réduire la limite Nord de ces îlots au droit de l'alignement de construction imposé', soit au niveau de la marge de recul. La flèche d'accès à l'îlot VE1 est également à décaler vers l'Est, sur l'unité foncière.**

**Dans le même ordre de corrections, la flèche d'accès à l'îlot CP2 est à décaler vers l'Ouest, sur l'unité foncière.**

Au niveau de l'îlot RE1, son périmètre présente un débord au Sud, le long de la rue de Rennes, au droit d'une propriété qui n'est pas intégrée à l'îlot. **La commune sollicite la suppression de cette bande en débord au Sud de l'îlot RE1.**

Au Nord des îlots RO1 et RO3 figure une portion de la rue des Voyageurs à créer. Ce foncier n'ayant pas vocation à accueillir les projets privés qui seront développés sur ces îlots mais à devenir du domaine public, ils

doivent être retirés des périmètres de ces îlots sur lesquels les permis de construire pourront être déposés. **La commune demande donc la modification de la délimitation de ces deux îlots en partie Nord pour en faire ressortir l'emplacement de la future voie.**

Il est apparu une incohérence au niveau de la délimitation entre les îlots P02 et P03, du fait d'accès à des propriétés de second rang sur ces secteurs. La commune sollicite la modification des périmètres de ces deux îlots pour en ressortir la propriété au Sud du bâtiment identifié PBIL sis au n°11 rue des Potiers ainsi que celle situé à l'Est de ce même bâtiment.

OAP - échelle communale : schéma page 21 - ZAC de l'Isle : la trame "secteur urbain mixte à créer ou à conforter" déborde à l'Ouest de la RD82, sur un secteur dédié aux équipements publics (place multimodale et groupe scolaire). **La commune sollicite de classer ce périmètre en "secteur à dominante équipement".**

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** Demandes prises en compte partiellement. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils corrigent des erreurs matérielles et précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes. Toutefois, la demande d'ajout d'une trame spécifique entre la future voie et l'îlot UE3 pour permettre la réalisation d'une rampe de stationnement ne semble pas opportune car la réalisation d'ouvrages non réversibles pourrait compromettre les capacités et besoins d'évolution de la seconde ceinture (RD34) dont l'étude est à réaliser dans le cadre du PDU.

## Orgères

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti des adaptations suivantes :

Commerce : L'axe de flux communal sera supprimé sur la rue de la Mairie jusqu'au rond-point du cimetière pour intégrer dans une opération de renouvellement urbain prévue sur cette rue, la possibilité d'installer des activités de commerces et de services en rez-de-chaussée d'immeubles (autorisation jusqu'à 300m<sup>2</sup>) ;

Le ratio de 1,5 stationnement par logement sera appliqué à la ZAC des "Prairies d'Orgères" contre 2 sur l'ensemble des secteurs à urbaniser.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

## Pacé

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti de l'adaptation suivante :

Le classement réglementaire de l'îlot hôtellerie restauration (IHR) de la ZAC Les Touches, en zone U01, devrait être modifié afin d'interdire la création de logements et permettre l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de restauration et les activités tertiaires ou de service, conformément à la vocation de la zone définie au sein de la ZAC métropolitaine.

↳ **Réponse de Rennes Métropole :** Demande non retenue car après échange avec la commune, il apparaît opportun de maintenir le zonage opérationnel UO1(d) le temps de la finalisation de l'opération. Une fois finalisée, le zonage pourra être modifié lors d'une procédure de modification du PLUi.

## Parthenay-de-Bretagne

**Avis de la commune :** émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

Sortir les bassins tampons des zones à urbaniser

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *l'opportunité d'un changement de zonage sera examinée de manière plus précise avec la commune.*

Instituer un dispositif de compensation des terres agricoles

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande non retenue car elle ne relève pas du champ d'application du PLUi. Toutefois, il peut être rappelé l'existence de différents outils mis en œuvre par Rennes Métropole dans le cadre du Plan Local d'Agriculture; ainsi que les nouvelles obligations en matière de compensations agricoles collectives.*

Le PLUi prévoit bien des augmentations d'habitants mais rien concernant les infrastructures

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande non retenue car elle ne relève pas du champ d'application du PLUi. La programmation d'actions en matière d'infrastructures relève avant tout d'autres démarches complémentaires, en particulier du Plan de Déplacements Urbains élaboré en parallèle et en cohérence avec le PLUi.*

Droit de préemption à instituer sur toutes les zones 1 AU et 2 AU

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande non retenue car le droit de préemption à instituer sur la base du PLUi fera l'objet d'une délibération spécifique et d'une procédure de mise à jour du PLUi. Un travail a été mené avec chaque commune pour définir les périmètres les plus appropriés au regard de chaque projet communal.*

## Pont-Péan

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques suivantes :

Demande de déclassement des PBIL n°29178, 29179, 30314, 29185, 20721 et 20722 de 2 étoiles vers 1 étoile

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *les PBIL considérés pourront être déclassés en 1 étoile au regard de leur qualité patrimoniale et des enjeux de renouvellement urbain.*

Changement de zonage sur le secteur de la mine de UD2b vers UE2h et des hauteurs correspondantes

- Changement du plan de détail, avec suppression de la limite de profondeur sur les extensions arrières et changement de la limite de hauteur des extensions arrières de 2m70 à 2m90.
- Erreur de limite de zonage au regard du périmètre de la ZAC

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande prise en compte. Les ajustements souhaités sont réalisés puisqu'ils concernent des précisions sur le projet communal en restant cohérents avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.*

## Rennes

**Avis de la commune** : avis favorable assorti de la remarque suivante :

Il pourrait s'avérer nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires du PLUi pour tenir compte de la version finale du dossier de PLU approuvée en mars 2019.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : *Demande prise en compte. Certaines observations présentées dans une annexe à la délibération dans le dossier d'enquête publique, sur le règlement graphique étaient déjà prises en compte au PLUi arrêté. Les autres sont réalisées puisqu'elles précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur*

les autres communes. Les demandes relatives au règlement littéral sont également intégrées au regard des autres observations émises par les communes et par les observations formulées lors de l'enquête publique dans le but d'en améliorer la compréhension et l'application.

## Romillé

**Avis de la commune** : émet un avis favorable et sollicite la prise en compte des demandes suivantes :

- Demande de création d'un emplacement réservé pour réalisation d'un cheminement piétonnier entre la Place de la Mairie et le Contour de la Motte (sur parcelle AD 119) ;
- Demande de création d'un emplacement réservé pour équipement public sur l'ensemble de la zone 1AUG4 de l'Hôtellerie et réduction de l'Espace Boisé Classé entre cette zone et la zone UG4 voisine (ceci afin de permettre l'extension de la station d'épuration et de faciliter l'accès à cette extension) ;
- Demande de requalification de l'espace dit « VEGAM » situé rue de Montmuran (parcelles cadastrées AB 267, 270 et 357) en zone UO2 (secteur opérationnel dédié aux activités commerciales) ;
- Demande de faire indiquer sur le schéma de l'OAP communale le réseau des chemins inscrits au PDIPR.
- Demande de retrait de l'emplacement réservé 582 (pour création d'une liaison piétonne entre la rue de la Mettrie et la rue René Dumont), devenu inutile puisque la liaison piétonne en question sera réalisée avant l'entrée en vigueur du PLUi.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

## Le Rheu

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des corrections d'erreurs matérielles, adaptations et nouvelles demandes :

### Erreurs matérielles

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les erreurs matérielles sont corrigées. Toutefois, la protection patrimoniale est maintenue sur la grange de la Cranais en raison de sa valeur patrimoniale (classement 1\*). La protection du patrimoine est retirée rue Nationale car il s'agit d'une maison fortement remaniée ne présentant désormais plus d'intérêt patrimonial. L'emprise de la zone humide est réduite (plan zonage n°123 + annexes) rue des Orchidées sur la base de relevés de terrains réalisés par le syndicat de la Flume.

**Adaptations** : Projet communal : Modifier deux tracés de "mode actif" à proximité de Moigné (justificatif : adaptation suite à un échange avec l'association Le Rheu à Vélo).

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

Plan de zonage n°99 : le STECAL de la Janais a été oublié.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue ; elle pourra être prise en compte dans le cadre d'une future adaptation du PLUi.

Plan de zonage n°132 : supprimer l'emplacement réservé n°273 (justificatif (le tracé du chemin a été modifié)

Plan de zonage n°98 : modifier le tracé du linéaire commercial au Pont d'Avoine (justificatif : évolution du projet commercial)

Plan de zonage n°132 : supprimer l'EBC mais ajouter une haie EIP autour de la parcelle (justificatif : les arbres sont inexistantes sur site (ancienne peupleraie))

Plan de zonage n°98 : remettre zonage UI "Mirage" (justificatif : projet initial non abouti et nouveau projet)

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

#### Nouvelles demandes :

Plan de zonage n°122 : mettre les parcelles de la maison de retraite (AC 454 et AC 388) en UB2 (et non UG) (justificatif : évolution de ce site dans les années à venir) ;

Plan de zonage n°122 : mettre une partie de la parcelle AB 292 en UC2 (long de l'av. de la Bouvardière) (justificatif : zone potentielle d'urbanisation en renouvellement urbain) ;

Plan du stationnement : ajouter un secteur de règles particulières sur la parcelle AB 44 (justificatif : projet d'une résidence complémentaire à la résidence seniors limitrophe.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et sans créer d'incidences sur les autres communes.

Annexe : Règlement Local de Publicité : intégrer le RLP de la commune.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Le règlement local de publicité qui a été oublié est intégré au dossier d'approbation du PLUi.

### Saint-Armel

**Avis de la commune** : émet un avis favorable, assorti des remarques suivantes :

Concernant l'OAP intercommunale de la Vallée de la Seiche, la commune demande une légère rectification du périmètre d'étude, dans sa partie située au Nord du bourg, de façon à en exclure le périmètre de la ZAC des Boschaux et l'extension urbaine prévue au règlement graphique.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Le périmètre de l'OAP intercommunale "Vallée de la Seiche" est corrigé sur sa frange sud en limite du bourg de Saint-Armel afin de ne pas créer d'interférence entre les enjeux d'échelle communale de la ZAC des Boschaux et les enjeux d'échelle intercommunale de la vallée de la Seiche. Il s'agit d'une réduction mineure ne remettant pas en cause le projet de valorisation de la vallée de la Seiche.

Au regard du potentiel de projet qui s'affirme sur le site de Chambière, la commune souhaiterait faire évoluer le texte de l'OAP communale, voire de l'OAP intercommunale de la Vallée de la Seiche, pour matérialiser les intentions de projet que la commune envisage de développer, à moyen terme, dans le domaine des équipements publics, de l'associatif et/ou du loisir et qui pourrait s'intégrer, à l'échelle intercommunale, dans un projet d'aménagement global de la Vallée de la Seiche.

À cette fin, la commune souhaite qu'une adaptation ponctuelle du zonage de ce secteur soit étudiée pour pouvoir permettre une évolution modérée du bâti existant.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Le texte de l'OAP communale est complété et le zonage est adapté afin de prendre en compte le potentiel de projet sur le site de Chambrière.

### Saint-Erblon

**Avis de la commune** : émet un avis favorable sans remarque.

### Saint-Gilles

**Avis de la commune** : émet un avis favorable sans remarque.

### Saint-Grégoire

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques, demandes de précisions et adaptations suivantes :

Porter sur l'ensemble des plans les cotations des marges de recul ;

Rajouter des étiquettes sur les zones protéiformes et/ou de grande taille pour une meilleure lisibilité ;

Règlement graphique :

- Marges de recul : IV-2-1-1.048 : reporter sur le plan du PLUi les marges de recul existant au PLU le long des axes RD82 et RD 91, telles qu'elles apparaissent sur l'extrait de plan du PLU ci-contre ;
- Lisibilité : IV-2-1-1.059 : enlever l'étiquette UC2 qui se réfère à une zone d'un autre plan (à proximité de l'allée Jean Cocteau) ;
- Plantation à réaliser : IV-2-1-1.071 : reporter les plantations à réaliser comme inscrit actuellement au PLU ;
- Limites EIEP : IV-2-1- : 1.071 : créer un EIEP au sud de la parcelle AT 239 (identifié en vert sur l'extrait du plan 071 ci-contre) mais rien au nord.
- Changement de zonage : IV-2-1-1.071 : le site des Balus à proximité de la rocade comprend des activités existantes et des habitations. Il s'agit d'un site déjà consommé et artificialisé qui ne reviendra pas à l'agriculture. Au vu de ces éléments, la commune demande le classement de ces terrains, aujourd'hui en zone Na, en zone UI selon le périmètre signalé en rouge.
- Stationnement : R1arret-RG-theme-stationnement-plan09: identifier les secteurs de stationnement sur les zones urbaines de la Brosse. Le plan actuel ne le fait pas.
- Hauteur : R1arret-RG-theme-Hauteurs-plan14 ;
- Faire apparaître clairement le périmètre du plan de détail permettant d'identifier le Champ Daguet. Pour les hauteurs de cette ZAC, c'est à ce plan "R1arret-RG-PlansDetail-278-plan27801" qu'il faut se référer ;
- Secteur Sud du Boulevard de la Boutière : pour le secteur identifié à l'intérieur du périmètre bleu, indiquer une hauteur maxi à 12 m ;
- Emprise constructible : R1arret-RG-PlansDetail-278-plan278 01-CHAMP DAGUET : Erreur dans le report sur le plan de détail annexé au PLUi de l'emprise constructible sur la parcelle sise 8 rue Aristide Briand (lot 12 sur le plan de détail du PLU en vigueur). À corriger pour mettre en conformité avec le plan actuel ;

OAP Centre-ville : page 14, reporter le périmètre de l'ilot rue de l'Église / page 18, il manque la flèche d'accès à l'ilot de l'église par la rue de Brocéliande

OAP Bout du Monde : page 19, sur la carte du périmètre, supprimer les 3 dents qui s'avancent vers l'ouest / page 20, au chapitre "Composition urbaine" 1/ Forme urbaine, compléter l'alinéa 3 par les termes identifiés en italique



"une densification plus forte aux points bas du site, où les bâtiments les plus élevés s'implanteront, dans le respect des points de vue depuis les extérieurs du site";

OAP Robinson - Les Rochelles : page 23, sur le périmètre, supprimer la partie qui longe la voie ferrée ;

OAP Nord de la Saudrais : page 30, sur le plan, supprimer les flèches d'accès par le nord.

→ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes. L'amélioration de la lisibilité des plans et la cotation des marges de recul sont effectués.

## Saint-Jacques de la Lande

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des demandes suivantes :

### Règlement littéral :

Page 88, règles relatives aux annexes : demande d'ajout d'une limitation d'emprise au sol ainsi que des prescriptions qualitatives pour les annexes, car les rédactions du règlement littéral n'offrent aucun cadrage sur ces deux points en zone U. Par exemple, serait-il possible s'insérer un paragraphe « annexe en 5.7 » au sein du point 5 relatif à la qualité architecturale des annexes ainsi qu'une disposition visant à plafonner la superficie des emprises au sol des annexes dans chaque règlement en zone U.

→ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande non retenue car les zones urbaines sont constructibles et le principe du PLUi retenu est d'encadrer cette constructibilité par le coefficient de végétalisation. C'est pourquoi, des plafonds sont fixés uniquement pour l'implantation et la hauteur des annexes.

Page 160 (et page 75) : en secteur Ni, STECAL activité, le RL ne permet pas l'extension d'une habitation existante ? Serait-il possible d'insérer cette possibilité d'extension au RL en l'encadrant ? Cas : La maison d'habitation du Moulin de Champcorps situé en Ni (RG IV-2-11.142).

→ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. La maison d'habitation est sortie du périmètre du STECAL activités afin de poursuivre l'objectif de ne pas autoriser de logements dans les STECAL activités. Le zonage A, N ou NP qui reste à définir pour la maison permettra de l'étendre et de créer des annexes.

### Règlement graphique :

Plan de synthèse : plan de synthèse : Serait-il possible d'ajouter le découpage des plans de zonage sur le plan de synthèse ?

Plans de zonage IV-2-1-1.125, IV-2-1-1.126, IV-2-1-1.133, IV-2-1-1.134, IV-2-1-1.135, IV-21-1.142, IV-2-1-1.143, IV-2-1-1.144

IV-2-1-1.125 : manque 2 mentions (d) en UO1 : Demande (IVB-2.3281.02 a) et b). IV-2-1-1.126 : manque mention (d) en UD2a : Demande d'ajout.

IV-2-1-1.133 : correction de bâtiments recensés au PBIL : Demande de correction. IV-2-1-1.134 : l'opération ami chemin est classée en UE2d (d) alors qu'il n'y a pas encore de plan de détail pour cette opération : Demande de suppression (d).

IV-2-1-1.135 : manque 2 mentions (d) en UO1 : Demande d'ajout (IVB-2.3281.02 a) et b). IV-2-1-1.142 : problème de report du PPRi à la Petite Pérelle : Demande de correction. Demande de modification de zonage du restaurant du golf de Ne en UGI afin de pouvoir bénéficier de possibilités d'extension.

IV-2-1-1.143. Correction de bâtiments recensés au PBIL, modification zonage rue Jules Vallès UD2 vers UC1a : Demandes de corrections.

Plan de détail n°2.3.281.00 : revoir les noms des différents secteurs (erreurs) : Demandes de corrections.

IV-2.3.281.01 : Attiques : Prise en compte dans la rédaction de ce plan de détail des définitions du RL et ajout de la référence au secteur aéroport : Demande de correction.

IV-2-3.281.03.n) Ajouter dans le sommaire la phrase " Au sein des secteurs de plan de détail IV-2.3.03 n), aucune extension, aucune surélévation ni aucune fermeture de loggia n'est autorisée" et supprimer la lettre en annexe : Demande de correction.

Plan "coefficient de végétalisation" : IV-2-2-5.22, IV-2-2-5.27, IV-2-2-5.28

Revoir la gamme de couleur de la légende pour retrouver une logique de couleur en lien avec la norme numérique (inverser pour le bleu et le beige (inverse pour le vert))

Revoir les limites de zonage de la Gaité sud conformément au plan de zonage.

Plan IV-2-2-5.22 et 5.27 : il serait intéressant que la norme sur Rennes apparaisse sur tous les plans thématiques en raison notamment de terrains à cheval sur deux territoires (Rennes et Saint Jacques) et afin qu'il soit possible de vérifier s'ils suivent une même logique urbaine et réglementaire (ex : serres Crublé). Veiller à ce que le coefficient de végétalisation soit le même sur les deux territoires concernant cette opération.

Plan "hauteurs" IV-2-2-4.22, IV-2-2-4.27, IV-2-2-4.28

La mention "RL" en lieu et place de la mention "NR" peut paraître préférable pour l'application des règles qualitatives (cf. raccordement). Demande de correction.

Revoir les limites de zonage de la Gaité sud conformément au plan de zonage : Demande de correction.

IV-2-2-4.27 Sud rue de Nantes UB2b(d) H2=R+1+C : Demande correction par ajout.

IV-2-2-4.22 et IV-2-2-4.27 La norme de hauteur sur la partie de terrain de serres Crublé sur le territoire Rennais semble plus haute que sur la Ville de Saint Jacques : Demande d'harmonisation avec la norme jacquolandine soit :  $H = R+1+AC$

IV-2-2-4.28 Aéroport : demande de corrections :

Parc Eole  $H=R+1$  au lieu  $R+1+C$

Secteur 31-33 Jules Vallès à passer en UC1a

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils corrigent des erreurs matérielles et précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes. Les données exigées en matière de coefficient de végétalisation, hauteur, zonage,... entre Rennes et les communes du cœur de métropole sont homogénéisées afin d'assurer la cohérence notamment pour les terrains et bâtiments à cheval sur les limites communales.

## Saint-Sulpice la Forêt

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des adaptations et erreurs matérielles suivantes :

- Erreurs matérielles ;
- Adaptation ponctuelle du classement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) sur les plans de zonage et la liste du règlement graphique en lien avec l'étude patrimoine réalisée dans le cadre du PLUi et du partenariat avec la Région et Rennes Métropole ;
- Ajout d'un espace boisé EIPE (Espace Intérêt Paysager et Ecologique) sur le plan de zonage "IV-2-1-1.031 Saint-Sulpice-la-Forêt" - site du Tronchay ;
- Modification du plan de l'OAP intercommunale "Canal Ille et Rance / Forêt", sur le territoire de Saint-Sulpice-la-Forêt pour intégrer des fenêtres paysagères (secteur de l'Abbaye), ajouter des connexions piétons/cycles existantes et à créer, ainsi que les routes de charme RD 227 et RD 528 ;
- Inscription du périmètre de l'OAP "l'ilot Naise" dans le plan "Périmètres des OAP IV-2-2-3.05", ainsi que dans l'OAP de quartier correspondante, figurant dans l'OAP d'échelle communale "Saint-Sulpice-La-Forêt" ;

- Inscription du périmètre de l'OAP "secteur Nord" dans le plan "Périmètres des OAP IV-2-2-3.05", ainsi que dans l'OAP de quartier correspondante, figurant dans l'OAP d'échelle communale "Saint-Sulpice-La-Forêt".

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils corrigent des erreurs matérielles et précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes. Les compléments sont aussi apportés sur l'OAP intercommunale.

## Thorigné-Fouillard

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti de l'observation suivante :

La pièce IV-2-7 du règlement graphique liste le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local de la commune.

Dans cette liste, sur le secteur Rue Nationale/Rue Duguesclin, figure des bâtiments classés en 2 étoiles et en zone U01. Or ce secteur est un site de projet important de la commune en vue de permettre la réalisation de programmes mixtes. Il est à ce titre traduit dans l'une des OAP citées plus haut et fait l'objet de portage foncier ciblé de la Métropole et de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Afin d'assurer à terme la réalisation d'opérations de renouvellement urbain qui s'appuient généralement sur une démolition/reconstruction et favoriser ainsi la production de logements dans le cadre de la politique de l'habitat de Rennes Métropole, la commune s'interroge sur le bien-fondé de ces classements. En effet, bien qu'aucun projet précis ne soit à ce jour défini sur les biens en questions, il semblerait plus opportun de prévoir un classement laissant ouvert les possibilités d'évolution du bâti (réhabilitation, restructuration ou démolition) sur ce secteur.

Il est proposé de corriger une erreur matérielle d'un document graphique inscrite au PLUi arrêté, à savoir le plan de détail n°1V-2-3.334-01 concernant la ZAC de la Vigne. En effet, il s'agit de la version antérieure de 2017 qui figure au PLUi, en lieu et place de la version actualisée d'octobre 2018. Dans la version de 2017, il n'est pas détaillé l'îlot situé au Nord-ouest de la zone amené à recevoir les lots « maisons et jardins ». Il est proposé de remplacer le plan de détail n°1V-2-3.334-01 par la version actualisée.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte concernant le patrimoine car l'un des bâtiments est dans un état de dégradation avancé et l'autre a subi de forts remaniements. Leur reclassement en 1 étoile se justifie pleinement. Demande prise en compte concernant le plan de détail qui est complété pour intégrer le découpage des lots régulés

## Le Verger

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des remarques et propositions d'ajustements suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : de légères adaptations sont proposées concernant le projet communal et l'OAP de quartier des Chaputs ;
- Secteur de l'école : il est proposé d'adapter le zonage UA d'une parcelle destinée à prévoir les éventuels besoins d'extension de l'équipement scolaire en zone UG2b ;
- Secteur des Chaputs : en raison de la priorité donnée en extension urbaine à la production de logements dans le cadre de la ZAC des Chaputs et des conditions techniques de viabilisation, il est préférable de modifier les zonages de deux parcelles 1AU01 et UE2a, situées le long de la route de Monterfil, en zone 2AU. Les zones 2AU feront ainsi l'objet à terme d'une réflexion d'ensemble et pourront alors évoluer vers un zonage permettant aménagements et constructions ;

- Clôtures : il apparaît plus judicieux de supprimer le plan de détail indiquant des dispositions spécifiques en matière de hauteur des clôtures pour s'inscrire ainsi dans le cadre des dispositions générales du règlement littéral ;
- Secteur des Chaputs : afin d'envisager à terme la liaison en mode doux du centre-bourg au lotissement du Breil-Montbusson et du futur parc relais, un emplacement réservé pourrait judicieusement être positionné en bordure Nord de la route de Monterfil ;
- Secteur sud de la commune : il est demandé de modifier les zonages Ne de plusieurs parcelles en zone A compte tenu de la vocation agricole de celles-ci ;
- Secteur sud de la commune : pour assurer les besoins d'extension de la plateforme de déchets verts envisagés à terme, un ajustement du zonage UG4 est sollicité comprenant une partie de la parcelle adjacente assortie d'un emplacement réservé ;
- Espace d'Intérêt Paysager et Écologique : il est fait remarquer que des EIPE ont été positionnés par erreur matérielle sur des haies inexistantes.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils corrigent des erreurs matérielles et précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

*Concernant l'extension de la zone UG2b, la parcelle à intégrer est une propriété communale prévue pour assurer des besoins éventuels d'extension de l'école.*

*Sur le secteur des Chaputs, la zone 1AU est réduite au profit de la zone 2AU pour les terrains qui ont été exclus du périmètre de la ZAC. Ces terrains ne sont effectivement pas suffisamment équipés aujourd'hui et ne sont plus concernés par le programme des équipements publics de la ZAC. Ils pourront néanmoins faire l'objet d'une urbanisation à plus long terme à partir d'études qui seront engagées pour définir un projet d'ensemble en cohérence avec l'environnement urbain du site.*

*Au sud de la commune, l'abandon du projet d'extension du pôle sportif justifie la suppression du classement Ne. En raison du projet d'extension de la déchèterie, la zone UG4 est étendue. Néanmoins, les protections paysagères sont maintenues.*

## Vern-sur-Seiche

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des demandes d'évolution suivantes :

Deux chênes remarquables nécessitent d'être protégés dans le lotissement du Clos Suzan par la création d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle AR n°381 et d'un Élément de Paysage et d'Intérêt Paysager (EIPE) sur la parcelle AR n° 364 (Cf Annexe 1- chênes remarquables) ;

L'intérêt patrimonial de la grange située au cœur de la cour de l'ancien siège agricole de la Galardière justifie son inscription au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ;

L'évolution des intentions de projet en rive Nord de la rue de la Libération identifiée en renouvellement urbain et l'avancement opérationnel des actions sur ce secteur amènent à ajouter ponctuellement les dispositions réglementaires suivantes :

- Définition d'un périmètre de mixité sociale sur les propriétés situées entre le n°18b et le n°26 rue de la Libération ;
- Extension du périmètre de constructibilité limité dessiné sur les propriétés adressées 32 et 34 rue de la Libération aux propriétés sises n° 30 de la même rue et aux n° 1, 2, 3, 4 rue de Brizante, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global sur ce secteur qui doit faire l'objet d'une mutation urbaine importante ;

Pour les raisons ci-dessus, inclusion des propriétés adressées 3 et 4 rue de Brizante en zone UD2b.

Afin de prendre en compte la topographie du site et par cohérence avec les constructions avoisinantes sur l'îlot du Clos d'Orrière il est justifié de réduire à R+3 la hauteur maximale des constructions sur les propriétés sises 12 et 14 rue de la Libération et 1 avenue de la Gare ;

En conformité avec le projet de Plan de Déplacements Urbains de la métropole rennaise (PDU) arrêté le 31 janvier 2019, il est proposé de compléter le schéma de l'OAP communale par les éléments suivants :

- Création d'un pôle d'échanges et expérimentation au niveau de la sortie du collège de Vern-sur-Seiche ;
- Création d'une voie réservée Transport en commun et covoiturage entre la Poterie et le Val d'Orson.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demandes prises en compte. Les ajustements demandés sont réalisés puisqu'ils précisent le projet communal en restant cohérent avec les orientations du PADD et le parti d'aménagement retenu sans créer d'incidences sur les autres communes.

Outre ces demandes d'ajustement, il est fait remarquer que le périmètre du STECAL de Vaugon ne prend pas en compte les particularités du site et que le traitement par le Système d'Information Géographique (SIG) utilisé pour le calculer aboutit à un périmètre restreint non circonstancié et difficile à justifier en termes de cohérence urbaine auprès des propriétaires qui en sont exclus.

Sans remettre en cause les critères d'éligibilité du STECAL énoncés dans le rapport de présentation, l'adaptation du périmètre par une prise en compte des limites physiques et historiques du site, tel que dessiné au plan ci-après annexé, permettrait d'apporter de la cohérence et de la pertinence urbaine au STECAL.

Ce périmètre s'appuie sur la voie ferrée à l'Est, la route de la Noé de Vaugon à l'Ouest, la zone humide et inondable liée à la Seiche délimitée au Sud par une haie bocagère et intègre le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local témoin de l'organisation originelle du hameau.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande partiellement prise en compte. Le périmètre du STECAL Vaugon est étendu à l'Est et adapté à l'Ouest, au regard de la recommandation n°1 de la Commission d'Enquête.

## Vezin-le-Coquet

**Avis de la commune** : émet un avis favorable assorti des observations suivantes :

L'OAP ZAC des Champs bleus : mention de 700 logements livrés, or on dénombre plutôt 800/900 logements en réalité 2019 ;

La question de la densité du SCoT sur l'OAP Haute Rivière reste à préciser.

↳ **Réponse de Rennes Métropole** : Demande prise en compte. La mention du nombre de logements est corrigée. Concernant la densité de l'OAP "Haute Rivière", il s'agit d'intensifier un secteur déjà urbanisé et compris dans la tâche urbaine du SCoT en prenant en compte le caractère paysager des terrains. Il ne s'agit pas d'une extension urbaine.