



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

Modification n°1

BILAN DE LA CONCERTATION

Sommaire

1. Objectifs de la procédure de modification	5	Concernant les dispositions du règlement littéral	16
La nécessité d'adapter le PLUi	5	Concernant les dispositions du règlement graphique.....	22
Les objectifs de la modification	5	8. Bilan qualitatif par commune.....	23
2. Objectifs et modalités de la concertation	7	Acigné.....	23
Les objectifs de la concertation préalable.....	7	Bécherel	23
Les modalités de la concertation préalable	7	Betton	24
3. Modalités d'information mises en œuvre	8	Bourgbarré.....	25
Le dossier de la concertation préalable	8	Brécé	25
Une plateforme dédiée	8	Bruz	26
La réunion d'information grand public.....	8	Cesson-Sévigné	27
Des articles dans les bulletins métropolitains et communaux	8	Chantepie	28
Des publications sur les réseaux sociaux et Ici Rennes	9	Chartres de Bretagne	31
Les actions de concertation organisées par les communes	9	Chavagne	31
4. Modalités d'expression mises en œuvre	10	Chevaigné	32
Un registre dématérialisé	10	Cintré	33
Les autres moyens de contribuer	10	Clayes.....	33
5. Bilan quantitatif.....	11	Corps-nuds	33
Les moyens d'information et de communication	11	Gévezé	34
Les actions de concertation menées par la Métropole	11	La Chapelle Chaussée	34
Les contributions.....	11	La Chapelle des Fougeretz	35
L'analyse des contributions.....	11	La Chapelle Thouarault	35
6. Bilan qualitatif sur la démarche de concertation et la procédure	12	Laillé	36
7. Bilan qualitatif des dispositions collectives.....	13	Langan.....	36
Concernant les dispositions des OAP métropolitaines	13	Le Rheu	37
Concernant les dispositions des OAP intercommunales	15	Le Verger.....	38
		L'Hermitage	38

Miniac sous Bécherel.....	39
Montgermont.....	39
Mordelles	39
Nouvoitou.....	40
Noyal Chatillon sur Seiche.....	40
Orgères.....	42
Pacé.....	42
Parthenay de Bretagne.....	42
Pont-Péan.....	43
Rennes	43
Romillé.....	51
Saint-Armel.....	51
Saint-Erblon.....	52
Saint-Gilles	52
Saint-Grégoire	53
Saint-Jacques de la Lande	54
Saint-Sulpice la Forêt	54
Thorigné-Fouillard.....	55
Vern-sur-Seiche.....	57
Vezein le Coquet	58
9. Synthèse du bilan	59
10. Liste des annexes.....	60

1. Objectifs de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un outil majeur pour l'aménagement et le développement du territoire des 43 communes composant la Métropole rennaise.

Approuvé en décembre 2019, le PLUi fixe le cap à l'horizon 2035 : il consiste à concilier l'arrivée de nouveaux habitants, dont la croissance se poursuivra dans les prochaines années du fait de la démographie locale et de l'attractivité de notre territoire. Pour cela, les 43 communes de la Métropole ont fait le choix de renforcer la dynamique métropolitaine au sein d'un territoire accueillant et solidaire en relevant les défis du futur tout en offrant une qualité de vie à chacun. Il s'agit de poursuivre le développement du territoire tout en préservant ses grands équilibres écologiques et environnementaux.

Ce projet est expliqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi, déclinée en 3 parties et 9 orientations.

La nécessité d'adapter le PLUi

Pour permettre et encadrer les différents projets d'ici à 2035, le PLUi nécessite des adaptations régulières. C'est donc un document vivant qui doit être ajusté pour accompagner la mise en œuvre des projets urbains portés par les communes sachant que les orientations du projet global (PADD) ne sont pas modifiées.

Ainsi, afin de permettre la réalisation ou les ajustements de certains projets sur les 43 communes de la Métropole et d'améliorer l'écriture réglementaire de certaines dispositions, une 1ère modification générale du PLUi est engagée.

Ce projet de modification concerne toutes les communes.

Le cadre juridique des modifications

Les évolutions susceptibles d'être apportées au PLUi par procédure de modification sont limitées par la loi. Cette procédure s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme relative à la procédure dite de modification « de droit commun ».

Cela signifie que les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les adaptations intégrées à cette procédure ne remettent donc pas en cause l'économie générale du PLUi et ne réduisent pas non plus des protections (ex : patrimoine bâti d'intérêt local, protections paysagères, ...).

Par ailleurs, les évolutions proposées restent également compatibles avec le SCoT du Pays de Rennes.

Cette procédure de modification donne lieu à une concertation préalable du public.

Les objectifs de la modification

La procédure de modification permet de modifier le règlement, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans le respect des orientations du PADD.

Les deux principaux objectifs de la modification ont été définis par décision du bureau métropolitain du 1^{er} avril 2021.

Adapter le PLUi aux projets des communes et de la métropole

La procédure de modification vise à :

- Favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés dans un objectif de limitation de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs classés en zone 2AU pour répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants, équipements et activités en complément du renouvellement urbain et pour lesquels l'avancée des études permet de les rendre constructibles pour mettre en œuvre le PADD ;
- Mettre à jour certaines dispositions du PLUi en lien avec l'avancée des études sur certains secteurs opérationnels ;
- Décliner certaines actions du Plan Climat Air Énergie ;
- Décliner certaines actions du Plan de Déplacements Urbains dans un objectif de meilleure articulation entre développement urbain et mobilités (vélo, aire de covoiturage, ...);
- Adapter les règles de stationnement pour prendre en compte l'évolution des besoins et l'émergence de nouvelles pratiques ;
- Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local ;

- Intégrer ponctuellement de nouvelles protections ;
 - Vérifier le niveau d'intérêt patrimonial de certains éléments ;
 - Réaliser de nouveaux guides de recommandations sur certains ensembles urbains
 - Ajuster les règles de changement de destination aux cas particuliers (manoirs et châteaux, ...).
- Ajouter ponctuellement des protections paysagères ;
 - Revoir les règles relatives aux clôtures pour mieux prendre en compte la combinaison des objectifs de qualité du paysage, des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Améliorer le PLUi pour faciliter sa compréhension et son application

La procédure de modification vise à :

- Corriger certaines erreurs matérielles identifiées dans les différents documents ;
- Clarifier ou compléter certaines règles et définitions du règlement pour faciliter leur compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation qui ont pu s'avérer problématiques dans l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme ;
- Adapter les règles sur certaines dispositions pour tenir compte de problématiques émergentes ou pour mieux répondre au contexte urbain et paysager.

2. Objectifs et modalités de la concertation

Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation ont été mises en œuvre jusqu'au bilan de la concertation afin de permettre d'associer à la démarche et de sensibiliser les habitants, les associations locales ainsi que l'ensemble des acteurs concernés du territoire.

La concertation a été organisée du 5 mai au 15 octobre 2021 : elle a permis aux habitants de prendre connaissance des objectifs des modifications envisagées sur les secteurs concernés. Le public a pu apporter ses contributions quand il l'a souhaité.

Les objectifs de la concertation préalable

La décision n° B 21.110 du 1^{er} avril 2021 organisant la concertation préalable du public relative à la procédure de modification n°1 du PLUi a défini quatre principaux objectifs :

- Informer le public sur la démarche et l'élaboration de la modification du PLUi ;
- Sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire ;
- Favoriser l'appropriation des projets par l'ensemble des acteurs ;
- Contribuer à l'élaboration de la modification du PLUi.

Cette concertation préalable a été organisée par Rennes Métropole sur les thématiques transversales et les règles de portée intercommunale et métropolitaine, avec l'appui des communes, qui ont mis en œuvre par ailleurs les échanges nécessaires avec leur population sur des projets ponctuels sur leur territoire.

Les modalités de la concertation préalable

La décision du bureau métropolitain du 1^{er} avril 2021 a par ailleurs défini les modalités de la concertation quant aux moyens d'information et moyens offerts au public pour s'exprimer.

Cette décision est jointe en annexe au présent bilan.

3. Modalités d'information mises en œuvre

L'ensemble des moyens d'information du public tels que précisés dans la décision définissant les objectifs et les modalités de la concertation a bien été mis en œuvre.

En outre, un avis d'information du public relatif à la décision n° B 21.110 du 1^{er} avril 2021 a été publié dans la presse, dans l'édition Ouest France du 3 mai 2021, et a fait l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Rennes Métropole et dans chaque mairie des 43 communes du territoire.

Le dossier de la concertation préalable

Un dossier de concertation a été mis à la disposition du public au Point Info de l'Hôtel de Rennes Métropole, ainsi que dans les 43 communes de la métropole, complété au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure, et ainsi mis à jour à deux reprises (en juillet et en septembre 2021) comprenant :

- La décision n° B 21.110 du 1^{er} avril 2021 définissant notamment les objectifs et les modalités de la concertation préalable ;
- Un document en 2 parties (modifications envisagées à l'échelle intercommunale ou métropolitaine / modifications envisagées à l'échelle communale) détaillant pour chaque modification envisagée la localisation du projet et l'objectif de la modification.

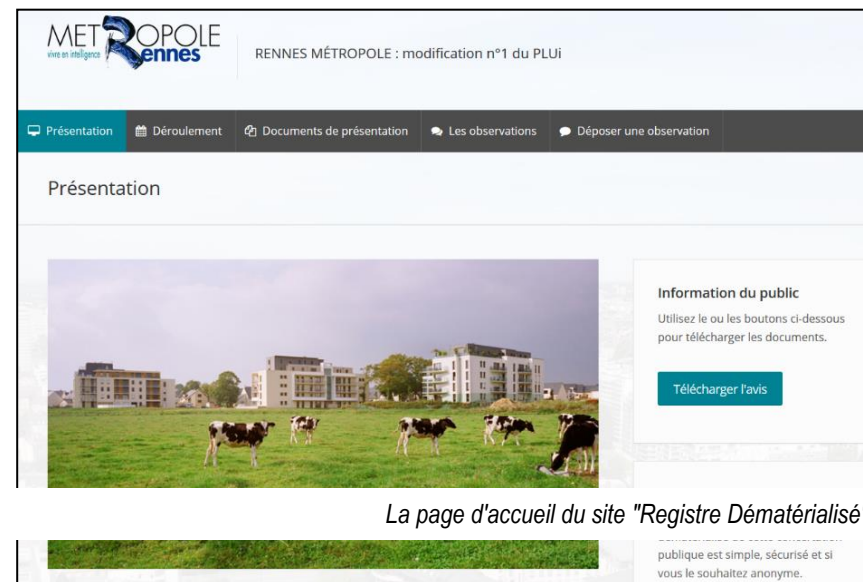
Ce dossier a également été mis à la disposition du public par voie dématérialisée sur le site "Registre dématérialisé".

Une plateforme dédiée

Le site internet de Rennes Métropole dispose d'une page dédiée à la consultation des documents du PLUi, ainsi qu'une page dédiée aux procédures de concertation préalable en cours (<https://metropole.rennes.fr/les-procedures-participatives-obligatoires-en-cours>) et plus spécifiquement pour la procédure de modification n°1 du PLUi (<https://metropole.rennes.fr/plui-une-premiere-modification-en-concertation>) ; depuis lesquelles le registre de concertation dématérialisé était accessible, à la fois pour s'informer et s'exprimer (<https://www.registre-dematerialise.fr/2430>).

La plateforme de concertation "Registre Dématérialisé" recensait l'ensemble des informations relatives à la procédure : la version dématérialisée du dossier de la concertation

préalable et ses mises à jour successives (juillet et septembre 2021), les documents administratifs de la procédure (le calendrier de la procédure, les moyens de s'informer et de contribuer), ainsi qu'un registre dématérialisé (avec la possibilité de le consulter uniquement et / ou d'y contribuer).



La page d'accueil du site "Registre Dématérialisé"

La réunion d'information grand public

Une réunion d'information du public a été organisée le 18 mai 2021 à 20h00 en visio-conférence compte tenu du contexte sanitaire. Elle s'est tenue en présence de Mme Laurence Besserve, Vice-présidente à l'aménagement de Rennes Métropole, ainsi que des services. Les échanges ont duré plus de 2h et ont fait l'objet d'un compte-rendu qui a été diffusé sur le site du registre dématérialisé. Ce compte-rendu est joint en annexe au présent bilan.

Des articles dans les bulletins métropolitains et communaux

Des articles ont régulièrement été insérés dans les publications métropolitaines et dans les bulletins communaux. Des extraits de ces bulletins sont joints en annexe au présent bilan.

Des publications sur les réseaux sociaux et Ici Rennes

Le 5 mai 2021, une actualité a été postée sur le média 100% mobile "Ici Rennes", pour informer le grand public de l'ouverture de la concertation et faire le lien avec la page dédiée à la procédure sur le site internet de la métropole et avec la plateforme de concertation "Registre Dématérialisée".

La réunion publique du 18 mai 2021 a été annoncée par deux fois sur les réseaux sociaux de la métropole.



Extrait Twitter Rennes Métropole en date du 17/05/2021

Certaines communes de la métropole ont également relayé sur leurs propres réseaux sociaux des informations liées à la concertation.

Les actions de concertation organisées par les communes

Les communes pouvaient, à leur initiative, organiser des actions de concertation sur certains de leurs projets. 10 communes ont ainsi mené des actions, de type réunion publique, visites et balades urbaines, expositions, caravane de la concertation... Une liste détaillant les actions menées par les communes est jointe en annexe au présent bilan.

4. Modalités d'expression mises en œuvre

L'ensemble des moyens d'expression du public tels que précisés dans la décision définissant les objectifs et les modalités de la concertation a bien été mis en œuvre.

Un registre dématérialisé

Un registre numérique a été ouvert sur le site "Registre Dématérialisé", permettant le dépôt de contribution, anonyme si souhaité, ou territorialisée, par le biais d'un menu déroulant. Ce registre était également accessible par tous en consultation.

The screenshot shows the 'Déposer une observation' form on the Rennes Métropole website. The page header includes the logo 'METROPOLE Rennes' and the text 'RENNES MÉTROPOLE : modification n°1 du PLUi'. A navigation bar contains links for 'Présentation', 'Déroulement', 'Documents de présentation', 'Les observations', and 'Déposer une observation'. The form itself is titled 'Déposer une observation' and includes a privacy notice: 'Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à permettre l'analyse de vos avis. Pour en savoir plus, nous vous invitons à lire la politique de confidentialité de ce registre dématérialisé. Si vous déposez un avis de façon anonyme, vos données personnelles ne seront pas enregistrées dans notre système informatique.' There is a checkbox for 'Je souhaite rester anonyme' and a note: '* Pour déposer votre avis, vous devez saisir tous les champs avec un astérisque'. The form fields include: 'Nom*', 'Prénom*', 'E-mail', 'Adresse', 'Code postal', 'Ville', 'Votre contribution concerne:' with a dropdown menu set to '- Sans avis', and 'Observation*'. A social media sharing section on the right is titled 'Partagez sur les réseaux sociaux' and includes the text 'l'adresse de ce registre numérique.' and buttons for 'Partager 13' and 'Twitter'.

Les autres moyens de contribuer

Un registre papier a été mis à la disposition du public au Point Info de l'Hôtel de Rennes Métropole, accompagné du dossier de concertation.

Il était également possible d'adresser un courriel (à l'adresse dédiée suivante : <mailto:concertation.m1plui@rennesmetropole.fr>) ou un courrier à l'attention de la Présidente de Rennes Métropole.

5. Bilan quantitatif

Ce bilan de la concertation du public de la première modification du PLUi de Rennes Métropole a été réalisé sur la base de l'ensemble des contributions formulées par le public, reçues entre le 5 mai 2021 et le 15 octobre 2021.

Une même contribution effectuée par une même personne et arrivée via plusieurs moyens d'expression n'a été comptabilisée qu'une seule fois. Les doublons ont donc été neutralisés, représentant ainsi 15 contributions déduites.

Certaines contributions concernent plusieurs projets et/ou plusieurs thématiques. Elles ont alors été décomposées en plusieurs contributions. Ainsi les quantités cumulées figurant dans les statistiques ci-après peuvent dépasser le nombre total de contributions notamment.

Les moyens d'information et de communication

2 pages dédiées sur le site de la métropole, faisant le lien avec la plateforme de concertation

1 dossier de concertation, ayant fait l'objet de 2 mises à jour

1 article dans le Rennes Métropole Magazine

42 articles dans les bulletins communaux

3 actualités sur les réseaux sociaux de la métropole

Les actions de concertation

1 réunion d'information du public (18/05/2021), soit **une soixantaine de participants**

15 actions de concertation sur **10 communes**, avec au moins **450 participants**

Les contributions

31 859 visiteurs sur la plateforme dédiée

4 466 téléchargements du dossier de concertation sur la plateforme dédiée

601 contributions déposées sur le registre dématérialisé

45 contributions transmises par courriel

19 contributions transmises par courrier

15 doublons

Soit un **total de 650 contributions** unitaires (hors doublons)

L'analyse des contributions

24 contributions hors sujet

32 communes concernées par des contributions sur des projets de leur territoire

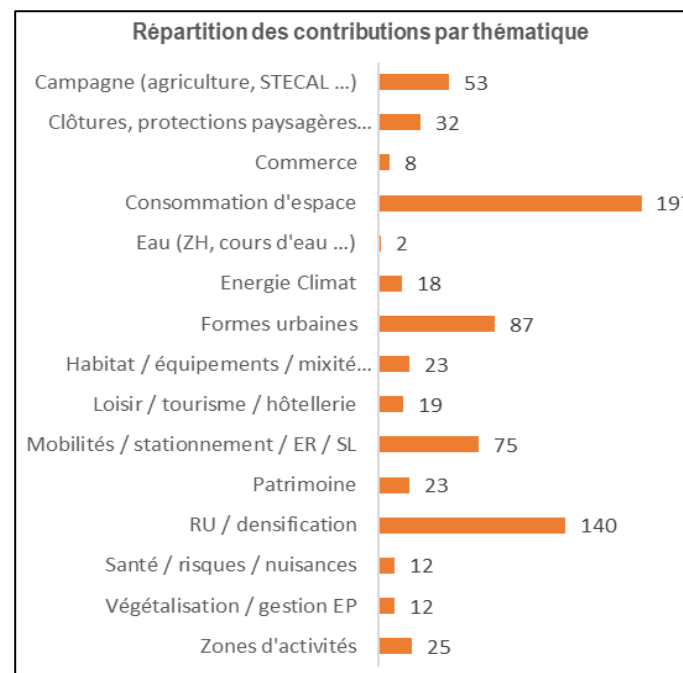
60 contributions concernent les dispositions collectives (tout le territoire métropolitain)

27% des contributions concernent la consommation de l'espace

19% des contributions concernent le renouvellement urbain et la densification

12% des contributions concernent les formes urbaines

10% des contributions concernent les mobilités



6. Bilan qualitatif sur la démarche de concertation et la procédure

La plupart des habitants s'est exprimée sur les projets figurant au dossier de la concertation (dispositions collectives et communales) ; par ailleurs, la concertation préalable du public a permis de faire apparaître de nouveaux sujets. L'ensemble de ces contributions sont analysées dans les parties suivantes : 7. Bilan qualitatif des dispositions collectives et 8. Bilan qualitatif par commune.

Les autres contributions peuvent être considérées comme hors sujet, ou bien relèvent davantage de la procédure elle-même, du document d'urbanisme ou encore de la démarche de la concertation.

24 contributions sont hors sujet : elles constituent des expressions trop générales, ne pouvant être rattachées à un projet particulier ou relevant d'une politique publique ne trouvant pas sa traduction dans le PLUi, comme par exemple la gestion des déchets, les aménagements de l'espace public, le trafic routier, le stationnement sur l'espace public... Il peut également s'agir de demandes de transmission d'informations diverses, qui n'entrent pas dans le cadre de la présente concertation.

Un habitant déplore n'avoir pas été informé de la tenue de la réunion publique du 18 mai 2021 et demande à être intégré à la mailing list pour la suite de la procédure. Aucune diffusion ciblée n'était prévue par Rennes Métropole dans le cadre de la concertation, les informations officielles paraissant uniquement sur le site internet de la métropole et la plateforme de la concertation. Seules les communes qui ont souhaité concerter sur des projets spécifiques ont parfois convié certains riverains directement concernés par les projets futurs.

1 contribution fait état des difficultés à trouver l'information, à la fois quant à l'existence de la procédure et à la fois dans l'appréciation même du contenu du dossier de concertation et des observations déjà formulées. Cet habitant a demandé à pouvoir télécharger l'ensemble des observations du public dans un seul document complet jusqu'à la fin de l'EP. Les contributions étaient consultables par tous sur la plateforme de concertation du public et dans le registre papier mis à disposition au Point Info de l'Hôtel de Rennes Métropole. Les fonctionnalités de la plateforme ne permettent pas un téléchargement des contributions par le public en un seul document.

3 contributions indiquent que la rédaction du dossier de concertation ne permet pas de comprendre les impacts concrets des modifications envisagées, les objectifs décrits n'étant

pas suffisamment précis et détaillés selon eux. La démarche de consultation du public se fait en deux temps :

- dans un premier temps, la concertation préalable, objet du présent bilan, permet de présenter les projets et objectifs de la modification. Cette étape permet justement d'affiner les solutions réglementaires au vu des contributions du public ;
- puis dans un second temps, l'enquête publique, qui présente la solution réglementaire retenue. C'est dans ce dossier que seront présentées les évolutions concrètes des différentes pièces du PLUi (les orientations d'aménagement et de programmation, les différents plans, les règles littérales...), sur lesquelles le public pourra porter ses observations. A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête, notamment sur la base de ces observations, mais également des avis des Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, Chambres consulaires...) et des communes, émettra un rapport, comportant un avis et des conclusions sur le projet soumis à enquête publique. Le conseil métropolitain approuvera ensuite la modification en tenant compte éventuellement de ces avis et observations.

4 contributions viennent interroger l'intérêt même de la démarche de concertation, la nature des échanges entre la métropole et les habitants dans ce cadre, affirmant qu'il ne s'agit que d'un "affichage politique", sans réelle prise en compte de la parole des citoyens. 3 contributions formulent le souhait d'une concertation plus systématique sur les projets, et notamment bien en amont du dépôt de permis de construire, afin d'associer une très large part de la population et favoriser l'intégration des projets dans les tissus urbains déjà existants. A l'inverse, un habitant souligne favorablement la possibilité de s'exprimer et la prise en compte des remarques formulées.

7. Bilan qualitatif des dispositions collectives

Concernant les dispositions des OAP métropolitaines

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation sont intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Adapter les OAP métropolitaines "axes de développement de la ville archipel" et "Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue"
- Fiche 2 : OAP Santé-Climat-Énergie, améliorer la lisibilité du document
- Fiche 4 : OAP Santé-Climat-Énergie, Affaissement – Tassement des sols, cohérence et adaptation des dispositions constructives

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 5 : OAP Santé-Climat-Énergie et/ou OAP projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue : intégrer le Schéma de Cohérence d'Aménagement Lumière

Concernant l'intégration du Schéma de Cohérence d'Aménagement Lumière à l'OAP Santé-Climat-Énergie et/ou OAP projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue, la réflexion n'étant pas suffisamment avancée, ce sujet est reporté à une procédure d'adaptation du PLUi ultérieure.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 3 : OAP Santé-Climat-Énergie, Pollution des sols miniers, corriger une erreur

Concernant la correction d'une erreur sur l'OAP Santé-Climat-Énergie- Pollution des sols miniers, 2 observations font remarquer qu'il serait hasardeux de supprimer l'indication des sols pollués issus de la mine de Pont-Péan au règlement car elle est avérée par des études techniques.

Ces remarques sont pertinentes ; néanmoins, il ne s'agit pas de supprimer du PLUi l'information des sols pollués mais de corriger une erreur matérielle. En effet, dans l'OAP cette pollution est bien indiquée et le restera. Des recommandations sont prévues dans l'OAP

pour lutter contre le saturnisme mais il n'y a pas de dispositions existantes ou à prévoir au règlement du PLUi sur ce point. Il convient donc simplement de supprimer de l'OAP la mention indiquant "reporté au règlement graphique" puisque ce n'est pas le cas.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Cette phase de concertation est l'occasion d'examiner les besoins d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 2AU nécessaires au développement de la métropole accueillante et solidaire.

9 observations du public considèrent qu'il est important de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels pour répondre aux enjeux de sobriété foncière. Pour cela, ils proposent de construire en priorité dans les zones d'activités existantes qui pourraient être restructurées et densifiées ou d'utiliser les bâtiments existants en campagne pour y accueillir des activités autres qu'agricoles (stockage, petites activités). Certains proposent également que le patrimoine bâti en campagne soit transformé en logement pour le conserver et limiter la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. En zone urbaine, pour l'habitat, il leur semble que la hauteur est acceptable si le bâtiment est situé dans un environnement adapté et si le logement offre une qualité d'usage susceptible de donner le change à la vision idéalisée de la maison individuelle (soin apporté à l'aménagement intérieur avec arrière cuisine de stockage par exemple, espace extérieur, stationnement voiture et vélo sécurisé...). Il leur semble aussi nécessaire que les équipements (crèches par exemple) soient prévus en lien avec l'expansion des communes.

D'autres mentionnent la nécessité de protéger la ceinture verte de Rennes.

Ces observations sont à prendre en considération et à mesurer au regard de celles s'opposant à la densification.

La confédération paysanne s'inquiète des projets d'ouverture à l'urbanisation. Elle considère que Rennes Métropole doit se donner comme objectif le zéro artificialisation nette (ZAN) prévu par la loi Climat et Résilience dès maintenant sans attendre 2050. La structuration de la métropole en ville-archipel, alliance entre ville et campagne doit être soutenue en trouvant des alternatives au phénomène de métropolisation qui a pour conséquence l'artificialisation des terres agricoles et naturelles, l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier rendant l'installation de nouvelles activités agricoles difficiles.

1 autre contribution estime qu'hormis la ville de Rennes, les objectifs de renouvellement urbain sont en réalité limités (30% pour les autres communes du cœur de métropole et 10% pour les communes pôle de proximité) et moins élevés que les 15 dernières années (respectivement 38% et 22%).

Dans le même temps, plusieurs contributions du public révèlent une opposition à la densification des tissus urbains déjà constitués.

5 observations considèrent que la croissance démographique n'est pas une fatalité mais un choix politique local qui a des conséquences sur la qualité de vie des habitants actuels et futurs et sur la beauté de la ville. Il leur semble qu'il faudrait raisonner à l'échelle du département, voire de la région, pour que d'autres villes puissent participer à l'accueil de nouveaux habitants sans tout concentrer sur Rennes car cela a des impacts sur les capacités de circulation (en particulier la rocade) et les équipements publics.

3 remarques portent sur les mobilités. 2 indiquant qu'il conviendrait de réduire les déplacements par le développement des infrastructures de transports collectifs entre commune en s'appuyant notamment sur le réseau ferré aujourd'hui peu utilisé. 1 remarque fait état de l'engorgement de la rocade qu'un prolongement du métro jusqu'à l'aéroport de Rennes/St-Jacques ou Kerlann aurait pu contribuer à éviter et suggère des navettes gratuites vers Rennes au nom de la transition énergétique. La réduction des déplacements solo en voiture individuelle est l'un des quatre enjeux majeurs identifiés par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Rennes Métropole approuvé le 31 janvier 2020. Cette réduction passera par une incitation forte au changement de comportement (Priorité A du PDU) en développant des alternatives à la voiture solo adaptées au contexte et lieu de vie (déploiement d'un réseau vélo, renforcement des transports collectifs, incitation au covoiturage), mais également en renforçant la densité d'emplois et de logements au plus proche des transports collectifs performants. Concernant le développement de l'étoile ferroviaire, le PDU prévoit à l'horizon 2030 un plus grand cadencement de l'offre. Cette action est sous pilotage de la Région qui est l'autorité organisatrice des transports ferroviaires et une première étape est prévue dès 2023. Concernant l'offre de transport collectifs vers l'aéroport et Kerlann, la Métropole a engagé des études d'opportunités dont les conclusions ont amené le conseil de Rennes Métropole à opter en novembre 2019 pour des bus performants en site propre (trambus) plutôt qu'un prolongement du métro. Les études de faisabilité se poursuivent actuellement et ce projet fera l'objet d'une concertation spécifique courant 2022.

Cette procédure de modification du PLUi ne change pas les orientations d'aménagement et de développement durables décidées en 2019 lors de l'approbation du PLUi.

Les objectifs de construction de logements permettent d'accompagner la croissance démographique et la réponse aux besoins des habitants du territoire, sans remettre en cause les grands équilibres territoriaux à l'échelle du Département ou de la Région : il s'agit d'une croissance démographique portée majoritairement par un solde naturel élevé qui va se poursuivre dans les prochaines années.

Dans ce cadre, le PLUi approuvé en décembre 2019 dimensionne un projet de développement s'appuyant sur une production de nouveaux logements répartie :

- De façon différenciée selon les polarités de l'armature urbaine ;
- De façon complémentaire entre les extensions urbaines (54%) et le renouvellement urbain (46%).

Ainsi, la modification n°1 du PLUi s'inscrit dans cette approche complémentaire, tout le développement ne pouvant se faire en renouvellement urbain :

- En confortant et renforçant les outils réglementaires concernant le renouvellement urbain ;
- En ouvrant de façon mesurée à l'urbanisation certains secteurs.

Ces ouvertures à l'urbanisation ont fait l'objet d'analyses dans le cadre des objectifs globaux de sobriété foncière et de perspective du zéro artificialisation nette (ZAN) et permettent de limiter les ouvertures à l'urbanisation à 68,83 ha (7% des zones 2AU identifiées dans le PLUi approuvé) alors qu'il avait été envisagé initialement l'ouverture à l'urbanisation de 122 ha : au final toutes les ouvertures à l'urbanisation proposées dans la concertation ne seront pas intégrées au dossier d'enquête publique.

Concernant les dispositions des OAP d'échelle intercommunale

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation sont intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : ZAC La Courrouze
- Fiche 4 : Canal Ille et Rance / Forêt

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 5 : Ajuster l'ensemble des OAP intercommunales pour revoir certaines formulations.

Les travaux sur la modification du PLUi permettront de faire des ajustements, soit en lien avec des évolutions d'autres pièces du PLUi soit directement en lien avec le projet de l'OAP (exemple : vallée de la Vilaine).

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 1 : Créer une nouvelle OAP intercommunale sur le secteur de la Janais

Pour préserver les espaces naturels, 1 observation souligne l'intérêt d'utiliser en priorité les espaces déjà imperméabilisés et aujourd'hui inutilisés de la zone d'activités de la Janais.

Le projet de modification prévoit la création d'une nouvelle OAP intercommunale sur ce site pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain de ce site.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 3 : ZA Nord Rennes/Saint-Grégoire

2 contributions sont faites sur le secteur. Elles relatent l'intérêt de faire évoluer le secteur au droit du terrain de loisirs situé entre le Boulevard d'Armorique et l'avenue Gros Malhon pour y intégrer des activités mixtes, de type food truck, logements et souhaite préserver un espace vert pour la population.

Le secteur fait l'objet de réflexion en cours qui aboutiront à des orientations urbaines précisées lors d'une procédure ultérieure. La contribution sera étudiée dans ce cadre.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution émet le souhait d'intégrer des adaptations réglementaires pour mettre en œuvre le projet Vallée de Vilaine.

Cette proposition n'est pas retenue pour le moment puisque les zonages et autres outils réglementaires en vigueur permettent la mise en œuvre du projet. Toutefois, en fonction de l'avancée des nouvelles réflexions, des ajustements pourront être apportés dans une procédure ultérieure.

Concernant les dispositions du règlement littéral

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les sujets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les clarifications de l'écriture réglementaire suivantes seront intégrées au dossier d'enquête publique sans apporter de modification à l'esprit de la règle :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démolit depuis moins de 10 ans
- Complément des définitions des destinations et sous-destinations des constructions
- Zones à urbaniser 2AU
- Zones agricoles, naturelles et naturelles protégées : clarification relatives aux créations de logement par changement de destination et extensions de logements, annexes en zone NP, clarifier l'écriture réglementaire des STECAL Ai et Ni...

Les sujets suivants concernant les zones agricoles, naturelles et naturelles protégées sont intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Cas particulier de l'extension des grands logements ayant atteint le plafond d'emprise au sol possible. L'adaptation de la règle existante est prévue pour ne pas pénaliser les petits terrains.
- Faciliter la création de logements dans les manoirs et châteaux qui ont changé de destination dans le temps
- Encadrer les jardins familiaux en campagne
- Autoriser les affouillements et exhaussements des sols qui participent à la renaturation des cours d'eau
- Autoriser les extensions des logements existants dans le secteur Ne.

- Fiche 2 : Légende du règlement graphique

Les sujets suivants seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Linéaire commercial renforcé
- Axe métro et nécessité de service
- Secteur de constructibilité limitée
- Mixité sociale
- Emplacements réservés pour programme de logements
- Secteur d'équilibre social de l'habitat

- Fiche 3 : Règles d'implantation des constructions

Les clarifications des définitions envisagées seront intégrées au dossier d'enquête publique sans apporter de modification à l'esprit de la règle (bandes d'implantation, failles, constructions de 1^{er} et 2^e rang, ...).

Les ajustements suivants seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public : règles générales pour les voies étroites, préciser que l'implantation est majoritairement à l'alignement dans les zones concernées par une implantation à l'alignement, clarifier les modes de calcul de la surface utile, ajuster les règles d'implantation liées aux failles dans les zones UB1 et UD1, clarifier la notion de végétalisation imposée en zone UE2 le long des voies, clarifier la règle d'implantation dans les cas de figure où l'ordonnement n'existe pas alors qu'il est imposé.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Préciser les conditions d'autorisation des extensions des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation en zone UA1 et préciser en zone UE2e que les extensions des constructions sont autorisées au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m
- Constructions de second rang : l'écriture de la règle sera améliorée pour faciliter sa compréhension sans faire de modification.
- Fiche 4 : Règles de hauteur des constructions

Les clarifications de l'écriture réglementaire envisagées seront intégrées au dossier d'enquête publique sans apporter de modification à l'esprit de la règle.

- Fiche 5 : Règles d'emprise au sol des constructions

Dans les zones à urbaniser 1AU, une clarification sera apportée pour l'emprise au sol des constructions neuves.

- Fiche 6 : Règles de qualité architecturale des constructions

Les sujets proposés lors de la concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées.

- Fiche 11 : Règles d'équipements et de réseaux

Les modifications envisagées des règles relatives aux réseaux de chaleur seront intégrées au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Imposer un espace extérieur pour chaque logement privatif ou commun
- Modifier la superficie minimale des balcons, terrasses, loggias

- Traitement des vues entre la rue et les espaces libres des fonds de terrains ou cœur d'îlots à rez-de-chaussée lorsque l'usage le permet
- Introduction d'une règle qualitative concernant la couleur des façades

Les sujets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les sujets suivants seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

Zones d'activités UI1 :

Dans le cadre de l'approfondissement des réflexions menées par Rennes Métropole sur les propositions soumises à concertation, il ne semble finalement pas opportun d'élargir les destinations possibles dans ces zones. Il est finalement décidé de clarifier la règle existante autorisant la création de bureaux sous condition afin de lever toute ambiguïté d'interprétation au regard de la notion de local accessoire. L'objectif est de maintenir la vocation industrielle et d'entrepôt de ces zones. Dans cet esprit les activités hybrides comportant une part de commerce ne seront pas autorisées afin d'éviter une transformation de ces zones industrielles en zones commerciales.

De même, toujours dans l'objectif de préserver la vocation de ces zones et de limiter les conflits d'usage, les logements existants ne sont pas confortés et par conséquent, la création neuve d'annexes y restera interdite.

Zones agricoles, naturelles et naturelles protégées :

Les dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et limites séparatives seront assouplies en limite séparative mais la règle sera inchangée sur voie pour conserver un recul des constructions en campagne.

La règle de hauteur des annexes implantées en limite séparative en campagne sera modifiée pour tenir compte des impacts sur les terrains voisins. Un gabarit sera introduit quand elles seront réalisées en limite séparative.

- Fiche 2 : Légende du règlement graphique

Pour les marges de recul le long des autres voies, les ajustements envisagés seront intégrés mais les annexes démontables ne sont pas modifiées

- Fiche 3 : Règles d'implantation des constructions

Dans les zones UE3, les règles d'implantation en limite séparative seront assouplies uniquement pour les constructions annexes afin de limiter les impacts sur les terrains voisins.

- Fiche 4 : Règles de hauteur des constructions

Dans les zones urbaines, il sera proposé de supprimer le gabarit des constructions annexes lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

Les sujets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Zones agricoles, naturelles et naturelles protégées : le changement de destination des constructions non identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local ne sera finalement pas rendu possible au PLUi. Les choix décidés lors de l'élaboration du PLUi en compatibilité avec les orientations du SCoT sont maintenus.

- Fiche 2 : Légende du règlement graphique

Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) : La modification des règles envisagées pour faciliter les travaux de restauration et renaturation des cours d'eau, ne pouvant pas relever d'une procédure de modification du PLUi, est reportée à une procédure ultérieure de révision.

- Fiche 3 : Règles d'implantation des constructions

Il ne sera pas proposé de règles alternatives pour la réalisation des piscines non couvertes pour déroger aux règles d'implantation.

Dans les zones UA1, il ne sera pas non plus possible de décaler les bandes d'implantation des constructions afin de ne pas autoriser de constructions en cœur d'îlot dans les secteurs de centre-ville où l'objectif est de favoriser les constructions sur voie pour conserver des jardins à l'arrière.

- Fiche 4 : Règles de hauteur des constructions

Il ne sera finalement pas proposé de modification concernant la règle de hauteur des rez-de-chaussée pour les constructions dont la hauteur atteint au moins 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée considérant que la règle en vigueur est nécessaire pour la qualité architecturale tout en étant suffisamment souple pour ne pas contraindre les projets.

- Fiche 5 : Règles d'emprise au sol des constructions

Dans les zones UE, il n'est finalement pas prévu de fixer une règle d'emprise au sol maximale pour les constructions annexes afin de laisser de la souplesse dans ces zones constructibles.

- Fiche 7 : Règles de performance énergétique et environnementales

Les réflexions en cours sur la rénovation énergétique des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local n'étant pas suffisamment avancée, ce sujet est reporté à une procédure ultérieure d'adaptation du PLUi.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les sujets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Zones agricoles, naturelles et naturelles protégées – Secteurs Nc dédiés aux carrières :

1 contribution demande que le stockage des déchets inertes en secteur Nc fasse l'objet d'un inventaire naturaliste préalable.

Le stockage de matériaux inertes fait l'objet d'une législation spécifique relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. À ce titre, un dossier spécifique doit être déposé en préfecture. Le PLUi ne peut pas imposer des inventaires faunes/flore aux projets.

Toutes zones :

1 contribution confirme la nécessité de clarifier la définition des annexes pour lever toute ambiguïté d'interprétation ; une annexe est transformée en logement, alors elle devient une construction principale (elle ne peut plus être qualifiée d'annexe).

- Fiche 2 : Légende du règlement graphique

Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) :

1 contribution confirme l'intérêt d'autoriser des petits équipements type poulaillers, volières, fours à pain dans les espaces concernés par une protection EIPE mais demande le retrait des possibilités de travaux pour les locaux industriels des administrations publiques et assimilées et équipements nécessaires à l'accueil du public.

La modification rendra possible tous les équipements relevant de la sous-destination Équipements d'intérêt collectif, étant précisé que le PLUi ne peut pas faire de distinction au sein d'une même sous-destination. Toutefois, la condition visant à ne pas compromettre le caractère de ces espaces végétalisés est un garde-fou contre les projets trop importants.

Secteurs de risques et nuisances :

2 observations font remarquer qu'il serait hasardeux de supprimer l'indication des sols pollués issus de la mine de Pont-Péan au règlement car elle est avérée par des études techniques.

Ces remarques sont pertinentes ; néanmoins, il ne s'agit pas de supprimer du PLUi l'information des sols pollués mais de corriger une erreur matérielle. En effet, dans l'OAP cette pollution est bien indiquée et le restera. Des recommandations sont prévues dans l'OAP pour lutter contre le saturnisme mais il n'y a pas de dispositions existantes ou à prévoir au

règlement du PLUi sur ce point. Il convient donc simplement de supprimer de l'OAP la mention indiquant "reporté au règlement graphique".

- Fiche 10 : Clarifier et adapter certaines règles de stationnement

1 contribution soulève un besoin particulier de prévoir du stationnement vélo sur espace public au pied des résidences communautaires jeunes travailleurs en particulier.

Cette contribution est prise en compte puisque les règles de stationnement vélo exigées à l'occasion d'un projet de construction seront modifiées pour mieux tenir compte des besoins réels notamment en fonction de la typologie des logements. En complément, la collectivité prévoit des stationnements pour les vélos sur l'espace public environnant là où les besoins sont importants.

Les sujets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Zones agricoles, naturelles et naturelles protégées :

5 contributions portent spécifiquement sur la réalisation de piscines :

Pour 3 contributeurs, il est nécessaire de penser dès à présent à interdire la réalisation des aménagements de confort que sont les piscines dans la perspective de la raréfaction de la ressource en eau, considérant que les périodes de sécheresse dans les prochaines décennies les rendront inutilisables.

2 autres contributeurs demandent au contraire un assouplissement des règles d'emprise au sol des annexes pour pouvoir réaliser des piscines en campagne dans les zones A, N et NP sans contrainte.

En campagne, la loi n'autorise que la construction neuve de bâtiments agricoles et admet sous condition, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi et la possibilité de réaliser des annexes à ces logements. Les piscines, en tant que construction principale ne sont donc pas autorisées en campagne. Une piscine est donc bien une construction annexe car elle apporte un complément aux fonctionnalités du logement. Par ailleurs, la réalisation des piscines individuelles a un impact environnemental sur la ressource en eau et la qualité des sols. En effet, elles participent tout comme les autres constructions à l'imperméabilisation des sols, ce qui réduit par voie de conséquence, en faisant la somme de toutes les surfaces imperméabilisées, l'alimentation des nappes phréatiques. De plus, les eaux de vidange des piscines contribuent à la pollution des sols quand elles sont vidées directement sur le terrain. Étant donné que sur notre territoire, il n'y a pas d'espoir de trouver de nouvelles ressources de captage d'eau potable et vu les besoins en eau générés par les piscines, il est important de préserver la ressource en eau.

De plus, dans le PLUi, des différences de constructibilité entre les zones NP et les zones A et N existent. Les zones naturelles protégées (NP) visent à préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques participant à la trame verte et bleue du PLUi. C'est pourquoi, leur constructibilité est moindre que dans les zones A et N. Les règles relatives aux annexes et notamment aux piscines ne seront donc pas modifiées. Une clarification sera apportée pour les piscines extérieures pour remplacer la notion d'emprise au sol par surface imperméabilisée.

- Fiche 8 : Règles de végétalisation

Pour répondre à l'enjeu de pollution de l'air, 1 contribution propose de réaliser un plan arbres métropolitain en protégeant les arbres existants par l'outil Espace Boisé Classé et en plantant de nouveaux arbres prioritairement sur les secteurs où la pollution de l'air est la plus significative. Il est indiqué qu'un barème de l'arbre pourrait servir à la séquence ERC (éviter-réduire-compenser) qu'il conviendrait d'intégrer au PLUi. Il est aussi demandé que les arbres soient considérés en amont de toute demande d'autorisation de construire.

1 contribution propose d'appliquer le coefficient de végétalisation de 20% dans les zones UB1 et UD1 uniquement pour les terrains d'angle d'une grande profondeur.

1 autre contribution souhaite que les nouveaux projets limitent les effets d'îlots de chaleur urbain.

1 dernière contribution conteste que des arbres soient abattus même s'ils sont compensés par la plantation de nouveaux arbres.

Ces 4 contributions confirment l'intérêt des protections des arbres et espaces boisés ou paysagers. Dans les communes, de nouvelles protections au titre des Espaces d'intérêt passager ou écologique et Espaces boisés classés seront proposées. Les règles de végétalisation et de coefficient de végétalisation participent au maintien de la nature en ville et à la limitation des îlots de chaleur urbain en particulier avec l'obligation d'un minimum de pleine terre dans les secteurs d'îlot de chaleur urbain. Les clarifications proposées sont intégrées par des dispositions réglementaires adaptées et dans les zones UB1 et UD1, la règle spécifique aux terrains d'angle sera supprimée afin de ne pas faire de différence selon la configuration des terrains.

- Fiche 9 : Améliorer et compléter les dispositions relatives aux clôtures

Au total, 9 contributions portent sur les propositions de modification des règles de clôtures.

Parmi celles-ci, 5 contributions confirment l'intérêt de modifier les règles de clôture en campagne afin d'autoriser des clôtures type ganivelle ou faites de poteaux et lisses horizontales (type clôture équestre) qui sont effectivement adaptées à condition d'être réalisées en matériau naturel pour assurer une bonne intégration au contexte rural

recherché. Une augmentation des hauteurs possibles notamment pour la recherche d'intimité est également souhaitée dans ces secteurs.

4 contributions souhaitent une augmentation de la hauteur des clôtures et portails sur rue pour profiter de l'espace extérieur privatif sans être vu depuis la rue.

1 autre espère une évolution des règles de clôture en remplacement des haies végétales existante vers plus de souplesse.

1 contribution souscrit au fait de ne plus autoriser les clôtures opaques en bordure de rue dans les quartiers résidentiels considérant qu'elles dénaturent le paysage urbain de ces quartiers. Elle demande de définir précisément la notion de claire-voie.

Enfin, 1 contribution conforte le besoin de créer des percées au ras du sol pour laisser circuler la petite faune (hérissons, belettes, ...).

Il convient d'ajouter à ces contributions celles recueillies par la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt lors d'une action de concertation menée spécifiquement par la commune sur son marché qui lui a permis de recueillir l'avis d'une cinquantaine de participants. À l'aide d'une série de photos, chacun était invité à exprimer son avis sur les différents types de clôtures et de haies (leur fonction, leur composition, leur taille...) et à définir « à quoi sert une clôture ? ». D'une manière générale, les habitants plébiscitent « *une haie fleurie, composée de différentes essences, qui soit facile d'entretien, qui protège du vis-à-vis en assurant la sécurité des enfants et des animaux. La clôture végétale devrait également favoriser la biodiversité en s'intégrant dans le paysage architectural (pierre et terre) et en assurant un continuum avec la forêt* ».

Au final, les différentes contributions sur ce thème confortent l'idée de modifier les règles de clôtures pour mieux tenir compte des besoins d'intimité exprimés par le public tout en maintenant l'objectif de privilégier les clôtures végétales qui sont les plus à même de répondre aux enjeux de qualité paysagère dans les quartiers et en campagne, de présence de nature en ville et de biodiversité. Elles seront prises en compte et une modification des règles de clôtures sera proposée au dossier d'enquête publique. Un guide de recommandations complètera le règlement pour illustrer les règles et aider les pétitionnaires dans la conception de leur projet de clôture selon les différentes ambiances urbaines.

- Fiche 11 : Règles d'équipements et de réseaux

Concernant la gestion des eaux pluviales

1 contribution suggère de retenir la surface imperméabilisée pour les calculs des ouvrages de régulation/rétention des eaux pluviales.

Cette proposition est prise en compte car effectivement, en matière de gestion des eaux pluviales, ce sont les surfaces imperméabilisées qui comptent sachant qu'elles ne sont pas toujours considérées comme construites (ex : terrasse, allée goudronnée, ...).

1 autre contribution demande si Rennes Métropole est en mesure d'assurer la défense d'une construction de plus de 150 m² de surface de plancher sur un terrain qui ne présenterait pas les qualités attendues en termes d'infiltration dans le cas d'un recours suite à un désordre généré par une inondation des biens considérés ?

Les règles du PLUi prévoient une infiltration des eaux pluviales pour les pluies courantes sur les secteurs identifiés comme propice à l'infiltration (plan thématique gestion des eaux pluviales). Pour les surfaces de plancher supérieures à 150m² le rejet vers le réseau se fait à débit régulé en justifiant d'un volume de rétention nécessaire à cette régulation (28 litres/m² imperméabilisé). Ces ouvrages peuvent également disposer d'un trop plein vers le réseau ou la surface en cas de remplissage maximum pour les événements très exceptionnels. Par ailleurs la collectivité n'a pas d'obligation de desservir en réseau d'eaux pluviales tous les terrains. Le code civil stipule qu'un propriétaire ne peut aggraver les écoulements des eaux pluviales issues de sa parcelle par rapport à l'état naturel (article 640 et suivant).

1 demande pose la question de réglementer les évacuations d'eaux pluviales des balcons afin d'éviter qu'elles ne tombent sur les passants dans la rue. Ces dispositifs, répondant à des normes fixées par le code de la construction et de l'habitat, ne relèvent pas du règlement du PLUi.

Les sujets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Zones agricoles, naturelles et naturelles protégées :

Concernant les bâtiments agricoles, 1 contribution explique son opposition à l'augmentation des possibilités de construire pour les bâtiments agricoles en zone N et NP et demande à ce que la zone NP soit strictement inconstructible.

Cette contribution est prise en compte puisque la réflexion sur l'augmentation des possibilités de construire des bâtiments agricoles en zone N et NP ainsi que la modification des distances à respecter pour autoriser des changements de destination de bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local conduit finalement à ne pas modifier les dispositions existantes. Un examen particulier sera porté sur les projets d'évolution des activités agricoles présentes dans ces zones si une modification de zonage s'avèrerait cohérente au regard des orientations du PADD du PLUi.

1 contribution relève la nécessité d'offrir plus de constructibilité pour les annexes en campagne en fonction de la taille des terrains considérant qu'un terrain comportant une maison est déjà un terrain urbanisé. Cette proposition n'est pas retenue considérant que

l'objectif est de limiter l'éparpillement des constructions en campagne qui génèrent des contraintes de développement pour l'activité agricole. De plus, outre la consommation foncière des terres agricoles et naturelles, le niveau d'imperméabilisation des sols compte aussi quelle que soit la surface du terrain.

Les sujets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les sujets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution souhaite que les activités non agricoles en zone agricole soient "régularisées" et que leur taxe foncière corresponde à celle des zones d'activités. Cette demande ne peut pas être suivie d'effet car le PLUi ne détermine pas la taxe foncière. Les activités existantes en campagne peuvent être maintenues mais elles ne pourront pas faire l'objet d'extension ou de construction neuve sauf pour celles classées en secteur de taille et de capacité limité (secteur Ay ou Ny), ces derniers devant demeurer exceptionnels comme le stipule le code de l'urbanisme. De ce fait, il n'est pas envisageable de créer un tel secteur pour chaque activité existante en campagne.

2 contributions sont opposées à la densification en cœur d'îlot considérant que la règle des voies et/ou emprises ouvertes au public est trop souple. Selon ces contributeurs, elle ne devrait pas donner de constructibilité dès 3 lots desservis ainsi que le long des voies piétons/cycles.

Le règlement du PLUi reprend la définition nationale des voies et/ou emprises ouvertes au public qui considère toutes les voies quel que soit leur statut, public ou privé, et leur fonction (rue, chemin piéton, vélo, ...). Toutefois, le règlement du PLUi vient la compléter en ajoutant deux conditions : la desserte d'au minimum 3 lots et la nécessité d'une desserte cohérente de l'îlot qui s'apprécie à chaque projet. De ce fait, cette définition ne sera pas modifiée.

1 contribution demande si les règles d'implantation de la zone UE2a en limite séparative seront revues dans la modification.

Cette question n'est pas suivie d'effet car il n'est pas identifié de besoin dans cette zone.

1 contributeur est opposé aux divisions de terrain en zone UP dans le but de conserver un tissu urbain aéré caractéristique des compositions urbaines de villa avec cour à l'avant et jardin à l'arrière.

Le PLUi ne pouvant pas interdire les divisions de terrain, cette contribution n'est pas suivie d'effet.

2 contributions proposent de construire en tenant compte des ombres portées.

Dans les nouveaux quartiers, les études urbaines tiennent désormais compte des apports bioclimatiques pour définir les choix d'implantation des constructions. Dans les quartiers constitués, l'implantation des constructions et leur hauteur dépend de la morphologie souhaitée (soit un maintien des caractéristiques existante, soit une évolution en vue de la densification des tissus urbains). Ainsi l'implantation des constructions est déterminée par rapport à la rue. L'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine "Santé/climat/énergie" ne cible pas seulement les apports solaires comme recommandations pour travailler sur une construction passive, économe en énergie, mais d'autres paramètres sont à prendre en compte comme la compacité.

1 contribution propose de prévoir des aménagements dans les toitures pour favoriser les nids d'oiseaux.

Cette contribution n'est pas retenue car elle est déjà prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine relative au Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue (partie 1.3, orientation 1) qui recommande de prévoir ce type d'aménagement dans les constructions neuves ou lors de réhabilitation afin de favoriser le maintien et l'accueil des oiseaux en ville.

6 observations mettent en avant l'impact écologique des constructions en béton et proposent d'imposer la réalisation de constructions plus écologiques (maisons passives sans béton, réduire les déchets de la filière BTP, matériaux biosourcés, utilisation des énergies renouvelables, limiter les hauteurs pour favoriser les constructions écologiques, ...). La mise en place d'un outil de bonus-malus sur le prix du foncier est suggéré selon si la construction prévue est vertueuse ou non.

Les nouvelles normes remplaçant les normes techniques en vigueur pour la construction (RT2012) devraient tendre à limiter les constructions en béton puisqu'il s'agit désormais d'une réglementation environnementale applicable dès le 1^{er} janvier 2020 pour l'habitat (RE2020). Elle prend désormais en compte les consommations et besoins d'énergie mais aussi le bilan carbone des matériaux et des consommations d'énergie ainsi que le confort d'été.

1 contribution soulève un besoin particulier de prévoir des locaux déchets encombrants au pied des résidences communautaires jeunes travailleurs en particulier.

La proposition transmise est intéressante et il convient de réfléchir au bon niveau de maillage de ce type d'équipement (dans chaque immeuble, ou mutualisés entre plusieurs immeubles, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier), et surtout à leurs modalités de fonctionnement. Cette réflexion sera portée dans le cadre du plan stratégique déchets 2030. Une attention particulière sera portée sur les résidences accueillant des locataires avec des renouvellements fréquents (étudiants, jeunes actifs, ...). Dans cette attente, le PLUi ne sera pas modifié sur ce point.

1 contribution soulève une éventuelle non-conformité du règlement du PLUi avec les règlements des SAGE Vilaine et SAGE Rance-Frémur en raison de l'ajout d'exceptions non présentes dans les règlements de ces 2 SAGE, demande à ce que toutes les zones humides fassent l'objet d'un classement en zone NP, indique la nécessité d'intégrer les inventaires des cours d'eau mis à jour en 2021 par le SAGE Vilaine et demande que tous les espaces protégés au titre des EIPE soient basculés en protection EBC.

Ces demandes ne sont pas retenues. Concernant les zones humides, le règlement du PLUi approuvé en 2019 reprend bien l'ensemble des dispositions des SAGE (il avait été amélioré suite à l'enquête publique), notamment en affirmant la priorité donnée à la préservation des zones humides ; les exceptions listées viennent simplement illustrer des cas de figure concrets pouvant donner lieu à des mesures de réduction ou de compensation, en compatibilité avec celles définies par les SAGE. D'autre part, le choix au PLUi est de les identifier par une trame spécifique qui se superpose au zonage applicable en zone urbaine ou en campagne. Les règles applicables à cette trame spécifique s'imposent et rendent ces zones inconstructibles même en zone urbaine. L'avantage est justement d'identifier les zones humides ce qui ne serait pas aussi visible si une zone NP leur était appliquée, étant donné que les zones NP sont appliquées à d'autres secteurs naturels sensibles d'un point de vue écologique.

Enfin, le code de l'urbanisme prévoit deux types de protection, l'une relevant des Espaces boisés classés, l'autre des espaces d'intérêt paysager ou écologique. Une distinction entre les deux est opérée en fonction de la sensibilité écologique ou paysagère de ces milieux.

Les sujets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

1 contribution demande une augmentation de l'emprise au sol possible dans les zones UGI. Cette sollicitation est prise en compte uniquement sur une partie du secteur du parc des Gayeulles à Rennes via un plan de détail pour adapter son emprise au sein de ce grand parc protégé.

1 contribution suggère d'utiliser les toitures existantes avant de réaliser des fermes photovoltaïques en campagne. Cette demande est déjà prise en compte dans le règlement en vigueur. En effet, dans les zones A, N et NP, le règlement du PLUi prévoit bien que les fermes solaires sont en priorité développées sur les constructions et sur les secteurs difficilement cultivables (friches urbaines, anciennes carrières sous condition que le retour agricole ne soit pas exigé ou site d'enfouissement des déchets). Toutefois, la modification va introduire cette disposition qui avait été oubliée dans les secteurs Ne qui sont des secteurs de la zone N dédiés aux coulées vertes et équipements d'intérêt collectifs.

Les sujets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

La loi climat et résilience du 22 août 2021 modifie une disposition imposant la réalisation de système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation pour

certaines constructions neuves. Ces dispositions ayant été intégrées au règlement du PLUi, il sera proposé de les intégrer par anticipation au PLUi.

Concernant les dispositions du règlement graphique

1 contributeur souhaite pour les dispositions graphiques des plans de zonage :

- L'utilisation de la couleur ;
- Une distinction entre trame verte et bleue ;
- L'indication des cours d'eau ;
- Ne pas classer les routes en zone N.

L'utilisation de la couleur n'est pas retenue afin de limiter les coûts de reproduction de 219 plans multipliés par le nombre de 43 communes. La trame verte et bleue étant mêlée par endroit, notamment en fond de vallée où il est difficile de mettre une limite entre les deux. Concernant les cours d'eau, le fond de plan du PLUi utilise le cadastre qui n'est pas toujours juste sur les cours d'eau. Néanmoins, une annexe au PLUi identifie les cours d'eau issus des inventaires validés par les communes et le conseil de l'eau.

Il n'existe pas de zonage dédié aux voies de circulation car ce sont des espaces inconstructibles et la proximité d'une route n'enlève rien au caractère écologique d'un terrain. C'est précisément parce que la route marque une rupture qu'il est d'autant plus nécessaire de préserver la fonction écologique de ses abords afin de ne pas aggraver « l'effet barrière ».

8. Bilan qualitatif par commune

Acigné

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Revoir la vocation d'une partie des terrains de la ZAC du Botrel 1, en limite de la Sicotière
- Fiche 4 : Favoriser le renouvellement économique de la zone d'activités du Chevré
- Fiche 6 : Préciser la gestion des enclaves privatives de stationnement en zone pavillonnaire
- Fiche 7 : Corriger des erreurs ou incohérences

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 1 : Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur au Botrel

Le projet soumis à concertation proposait une ouverture à l'urbanisation de 25 ha de zone 2AU. La mise en œuvre des objectifs de modération de la consommation d'espaces, renforcés par la Loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021, conduit à proposer à l'enquête publique une ouverture à l'urbanisation plus réduite, limitée à 14 ha dans la continuité de la Zone d'Aménagement Concerté du Botrel 1.

- Fiche 3 : Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Charpentiers

Le projet soumis à concertation portait sur une refonte des accès à l'îlot et un possible élargissement du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'avancement de la réflexion conduit à ne proposer que la refonte des accès à l'enquête publique.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 5 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

1 contribution sollicite le classement au titre du patrimoine bâti d'intérêt local d'un bien situé au hameau du Chesnais. Cette demande n'est pas reprise dans le dossier d'enquête publique afin de procéder à une expertise globale et exhaustive de la valeur de l'ensemble des constructions situées dans ce hameau. Une évolution du classement pourra être proposée lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

15 contributions portent sur la zone d'activités du Boulais et contestent le zonage à vocation économique défini sur des terrains non bâtis lors de l'élaboration du PLUi. Les raisons avancées sont la consommation d'espace agricole induite, les risques de nuisances sonores du fait de la proximité d'habitations et enfin les risques de sécurité liés à la circulation. Il est ainsi demandé le reclassement en zone A des terrains situés au sud-ouest de la ZA (14 contributions) et au nord (1 contribution). Ces demandes ne sont pas prises en compte car contraires aux orientations retenues en matière de développement économique de la Métropole. La limitation de la consommation d'espace est par ailleurs à appréhender globalement et dans le respect des dispositions du SCoT.

1 contribution sollicite la suppression d'un espace inconstructible rue des Vignerons. Cette demande n'est pas prise en compte car de nature à remettre en cause l'objectif de préservation de la composition d'ensemble de la ferme historique.

2 contributions portent sur des sujets ne relevant pas directement du PLUi et sont donc hors sujet.

Bécherel

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Permettre l'évolution de bâtiments par leur changement de destination
- Fiche 2 : Redéfinir le projet d'aménagement sur les secteurs Hauts-Lieux, Roncette et Croix Robert

- Fiche 4 : Donner davantage de souplesse à la définition du tracé du futur cheminement doux du secteur de la Sévinière

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le sujet relatif aux clôtures vise à établir, sur cette commune aux spécificités architecturales, paysagères et topographiques, des règles particulières en la matière, conformément à celles édictées par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le règlement littéral ne pouvant répondre à cette nécessité, un plan de détail est défini dans ce but.

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 3 (Permettre l'accès aux remparts depuis le chemin de ronde pour en assurer la mise en valeur) n'est pas intégré au dossier d'enquête publique puisqu'il sera défini plus précisément ultérieurement.

Betton

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Apaiser la densification de certains secteurs en centralité (allée de la Peupleraie et Rue de Brocéliande)
- Fiche 2 : Permettre l'accueil d'une piste d'athlétisme sur le complexe sportif des Omblais (réalisation d'une piste d'athlétisme sur le secteur des Omblais)
- Fiche 4 : Mettre en cohérence un coefficient de végétalisation (secteur Pigeon Blanc)
- Fiche 5 : Supprimer une périmètre d'OAP (La Touche)
- Fiche 6 : Préserver des espaces agro-naturels (Secteurs Mont-Saint-Michel et la Forge)
- Fiche 8 : Permettre la réalisation d'une liaison pour les déplacements entre les quartiers (secteur La Plesse)
- Fiche 9 : Mettre à jour l'inventaire des zones humides (toute la commune)
- Fiche 11 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local (toute la commune)

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 10 : Permettre la réalisation de clôtures

La demande est prise en compte dans le cadre de la modification du règlement littéral du PLUi (voir bilan qualitatif des dispositions collectives / règlement littéral – fiche 9). Elle ne nécessite donc pas de dispositions spécifiques pour la commune.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 3 : Mettre en cohérence le zonage d'un parking existant (parking au bord du Canal Ille-et-Rance)

Après analyse, le projet est reporté à une procédure règlementaire ultérieure.

- Fiche 7 : Permettre la réalisation d'un parking (secteur de la MFU en zone agricole)

La réalisation de ce projet ne nécessite finalement pas d'adaptation règlementaire.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

Les sujets évoqués dans les contributions ne concernent pas la procédure de modification n°1 du PLUi en tant que telle. D'une part, certaines concernent le PLUi d'un point de vue général et évoquent des problématiques liés à la constructibilité en secteur urbain ou agro-naturel :

- Réduction de la marge de recul le long de la RD175. La demande n'est pas prise en compte dans la mesure où il s'agit de l'application de la loi Barnier.
- Règle des hauteurs, pas d'évolution prévue dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi.

Ces contributions ne sont pas prises en compte, mais pourront éventuellement faire l'objet de réflexions ultérieures.

D'autre part, certaines contributions ne concernent pas le PLUi directement (les politiques de mobilités de Rennes Métropole - tracé, fréquences transport en commun, déplacements doux- concernent le Plan de Déplacements Urbains de la collectivité).

Bourgbarré

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 3 : Mettre en cohérence les droits à construire du secteur de Launay Garnier avec les secteurs d'habitation à proximité
- Fiche 4 : Mettre en cohérence le zonage avec le périmètre de la ZAC de la Grée
- Fiche 5 : Adapter la règle des eaux pluviales en lien avec l'extension du cimetière

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 2 : Étudier la possibilité de création d'un STECAL habitat sur le hameau de Château Logé

Les critères retenus pour créer un STECAL habitat lors de l'élaboration du PLUi ne seront pas modifiés et ne permettent donc pas de retenir le secteur de Château Logé comme STECAL habitat.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 1 : Adapter le projet urbain communal sur le secteur de la Jacaudais

Il s'agit de mettre en cohérence le zonage sur le secteur de la Jacaudais avec la réalité effective de l'occupation actuelle des terrains, à savoir de l'habitat. Les droits à construire alloués à travers un nouveau zonage doivent permettre aux habitations existantes des extensions limitées sans pour autant permettre au secteur de se développer fortement. L'éloignement important de ce groupement d'habitation du centre bourg de la commune ainsi que la proximité immédiate des activités industrielles et logistiques plaident pour une limitation importante de l'évolution du site. 1 contribution demande à garder ce secteur constructible pour de l'habitat et va donc dans le sens de la modification envisagée. Une solution réglementaire adaptée sera proposée au dossier d'enquête publique.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution concerne une demande de création d'un logement de fonction d'agriculteur. Cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la présente procédure de modification car elle concerne la réduction d'une zone N au profit d'une zone A. Elle sera examinée lors de la future révision allégée afin de régulariser la situation de cette parcelle qui a vocation à évoluer en zone agricole.

Brécé

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Le sujet suivant soumis à concertation sera intégré au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Corriger une incohérence sur la Turbanière

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 1 : Favoriser le renouvellement économique de la ZA de la Croix Rouge

Le projet qui consiste à supprimer des "espaces de plantations à réaliser" ne concernait que la ZA de la Croix Rouge. Il est toutefois élargi au secteur d'activités de la Turbanière qui est également concerné par cette disposition, et ce afin de faciliter le développement d'entreprises sur l'ensemble du territoire communal.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

1 contribution propose de rendre constructible pour de l'activité un terrain communal à vocation d'équipement situé dans le prolongement de la zone d'activités de la Croix Rouge. Cette demande en faveur du développement économique répond à l'un des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi (Partie A "Renforcer la dynamique métropolitaine au bénéfice de son territoire et de la Bretagne"), elle est donc prise en compte.

Bruz

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Compléter les informations relatives au risque inondation
- Fiche 4 : Prévoir d'améliorer la visibilité rue du Claray
- Fiche 6 : Prendre en compte l'évolution du projet de la ZAC de Ker Lann
- Fiche 7 : Créer une station d'épuration métropolitaine sur le secteur du Chêne Day
- Fiche 8 : Clarifier certaines règles sur les plans de détail, plans masse et règles architecturales

Les projets abandonnés ou reportés

Un projet soumis à concertation et n'ayant pas fait l'objet de contributions a été abandonné :

- Fiche 9 : Aménager un carrefour giratoire sur la RD 34

Cette modification portant sur l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 34 (en direction de Chavagne) est abandonnée, car les études techniques ont mis en évidence qu'aucune adaptation réglementaire n'était nécessaire à la mise en œuvre de ce projet.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 5 : Prendre en compte le projet de restructuration du groupe scolaire privé sur le secteur Legault / Providence

2 contributions portent sur la proposition de modification concernant la restructuration du groupe scolaire sur le secteur Legault / Providence :

- 1 contribution demande la possibilité de ne pas conserver d'équipement sportif sur site ;
- 1 contribution demande le maintien de l'équipement sportif sur le site.

La proposition de modification conserve l'objectif de maintien de cet équipement sportif sur site, de manière à répondre aux besoins des équipements scolaires auxquels il sert déjà aujourd'hui et dans un souci de maintien de l'offre en équipements d'une commune connaissant une dynamique démographique soutenue.

- Fiche 3 : Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

2 contributions portent sur la prise en compte du patrimoine : ces demandes ont été intégrées au projet soumis à l'enquête publique.

1 contribution conteste le recensement en nouveau PBIL des bâtiments suivants : "10-11 Champ Niguel, logis mixte et dépendance évalués en 2 étoiles". Le recensement a été maintenu car il répond à la logique de classification globale du PBIL.

- Fiche 10 : Corriger certaines incohérences ou erreurs

1 contribution demande le classement des bâtiments situés 10-11 rue du Champ Niguel en zone UD. Cette demande n'a pas été intégrée au projet de modification car elle va à l'encontre de l'objectif de préservation du patrimoine (cf. fiche 3) et du respect de la morphologie urbaine de ce secteur.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 1 : Faciliter l'implantation d'un nouveau groupe scolaire

3 contributions portent sur la proposition de modification concernant l'implantation d'un nouveau groupe scolaire.

Elles demandent l'abandon du site du vert-Buisson afin de préserver l'espace de respiration que cette enclave verte constitue. Le choix fait pour l'enquête publique est donc de préserver cet espace, ainsi que celui envisagé en extension urbaine (secteur Mons-Rouaudière, classé en zone 2AU), pour proposer une implantation de ce nouvel équipement dans une zone déjà en cours d'aménagement (sud ZAC de Ker Lann).

Les projets abandonnés ou reportés

Un projet soumis à concertation et n'ayant pas fait l'objet de contributions a été abandonné :

- Fiche 11 : Préserver les abords de la Vallée de la Vilaine

Cette modification portant sur la préservation des abords de la Vallée de la Vilaine a été reportée car cette adaptation réglementaire relève finalement d'une procédure de révision simplifiée et ne pourra donc pas être intégrée dans le présent projet de modification.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

3 contributions concernent des demandes d'ouverture à l'urbanisation ou des possibilités de constructions (piscine) dans des secteurs préservés, notamment au titre du SCoT (absence de direction d'urbanisation, connexion écologique) ou des risques et nuisances (périmètres

de risque d'effondrement). Ces demandes ne peuvent pas être prises en compte car la constructibilité en campagne est à la fois encadrée strictement par la loi (seules les extensions des logements et la réalisation d'annexes sont possibles) et par le SCoT du Pays de Rennes. Concernant les piscines, elles sont interdites par construction neuve dans les zones naturelles protégées (NP) dans l'objectif de préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques participant à la trame verte et bleue du PLUi.

9 contributions demandent la limitation du renouvellement urbain / densification urbaine et le maintien d'espaces verts et de végétation en milieu urbain. Ces contributions concernent en particulier la protection d'un terrain qui n'est pas concerné par la présente modification du PLUi. Les réflexions à venir sur les capacités de renouvellement urbain permettront d'intégrer ces préoccupations à l'échelle de la commune.

4 contributions concernent des demandes portant sur les emplacements réservés et demandent la suppression de l'un d'eux. Ces emplacements réservés répondent à un objectif de composition d'ensemble et ne peuvent être programmés au cas par cas. La demande ne peut donc pas recueillir une suite favorable.

1 contribution porte sur la contestation d'un emplacement réservé à usage de gestion des eaux pluviales. Cet ouvrage est nécessaire (sécurité et accès). L'emplacement réservé doit donc être maintenu pour permettre sa réalisation.

1 contribution demande à autoriser la construction de bureaux en zone UI1a sur la commune. Il est prévu que ce zonage fasse l'objet de clarification de la règle dans le dossier soumis à enquête publique, mais il n'est pas envisagé de modifier cette disposition collective qui vise à conserver des activités industrielles dans les zones d'activités classées en zone UI1 en limitant la réalisation de bureaux et d'activités commerciales.

1 contribution demande à assouplir les règles concernant les implantations des constructions et extensions (rendre possible les extensions sur pilotis), sans préciser l'adresse. Dans l'absolu, cela est rendu possible par le PLUi dans la plupart des zones constructibles. Certaines règles de composition urbaine ou la présence de zone inondable ou zone humide peuvent toutefois venir limiter ces possibilités pour des questions de cohérence d'implantation.

2 contributions concernent des sujets qui ne relèvent pas directement du PLUi et n'ont pas été intégrés à la modification en cours.

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

- Préserver la trame verte en centre-ville

1 contribution demande une meilleure protection de la trame verte en centre-ville, impliquant la préservation de la végétation au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique

(EIPE). Cette demande sera intégrée au dossier d'enquête publique car elle répond aux objectifs de maintien de la végétation en milieu urbain.

Cesson-Sévigné

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 3 : Conforter l'offre de service sur l'Écopôle Sud-Est – rue des Mesliers
- Fiche 4 : Conforter le pôle économique "La Factory"
- Fiche 8 : Prendre en compte l'avancement opérationnel d'un projet immobilier – mail de Bourcchevreuil
- Fiche 9 : Protéger les ouvrages de la ligne b du métro
- Fiche 10 : Corriger des erreurs ou incohérences

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 7 : Améliorer les déplacements piétons et cycles sur l'Écopôle Sud-Est

Ce projet proposait plusieurs solutions de tracé au sein de l'Écopôle Sud-Est mais n'a fait l'objet d'aucune remarque. Il apparaît donc nécessaire de poursuivre la réflexion et de revenir ultérieurement avec des propositions plus abouties. Ce point est donc reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 1 : Prendre en compte l'avancement des études sur le centre-ville et le secteur gare

1 contribution sollicite une évolution du zonage pour autoriser davantage de constructibilité et de diversité dans les activités possibles sur la zone des peupliers. Cette contribution conforte le projet soumis à concertation puisque celui-ci prévoit de renforcer la vocation économique de cette zone et de permettre le développement des activités.

1 contribution propose de faire du secteur gare un véritable éco-quartier. Cette contribution n'est pas prise en compte en tant que telle car la commune de Cesson-Sévigné n'envisage

plus d'opération d'aménagement public sur ce secteur. En revanche, il est rappelé que les exigences en matière de performance énergétique seront renforcées au niveau national avec la mise en œuvre de la nouvelle réglementation RE2020 d'une part et d'autre part que la Métropole de Rennes définit déjà des objectifs en faveur de la construction durable à travers son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Santé, climat, énergie du PLUi.

- Fiche 5 : Développer une offre de restauration sur Dézerseul

3 contributions s'opposent au projet de développer de la restauration sur Dézerseul au regard des nuisances potentiellement induites en termes de bruit, de circulation et de stationnement dans un quartier à dominante résidentielle. Ces demandes ne sont pas prises en compte. L'objectif de développer une offre de restauration à Dézerseul s'inscrit dans une vision globale d'aménagement et de valorisation de la vallée de la Vilaine et de ces espaces de loisirs. La commune sera vigilante à ce que le projet choisi se fasse dans le respect des lieux et des riverains.

- Fiche 6 : Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain

31 contributions portent sur la liaison cyclable entre Cesson-Sévigné et Chantepie. Toutes la soutiennent et mettent en avant l'urgence de sa réalisation. La majorité de ces contributions précise également que cette liaison vélo doit être dé-corrélée de l'aménagement du secteur Petite Touche Aury, qui est lui, contesté. Ces contributions confortent le projet qui sera donc maintenu à l'enquête publique.

1 contribution porte sur la liaison Cesson-Sévigné / Noyal-sur-Vilaine et propose en complément du tracé proposé des solutions alternatives. Cette contribution ne remet pas en cause la solution proposée à la concertation qui est donc maintenue à l'enquête publique. Des échanges sur les solutions alternatives proposées seront organisés afin d'évaluer leur intérêt et leur faisabilité.

Les liaisons Cesson-Sévigné / Betton et Cesson-Sévigné / Thorigné-Fouillard n'ont pas fait l'objet de remarques et seront maintenues pour l'enquête publique.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 2 : Revoir la constructibilité du hameau du Chêne Morand

2 réunions de concertation avec les riverains ont eu lieu le 10 mai 2021 puis le 7 juin 2021. Les participants (environ 20) ont sollicité une augmentation des droits à construire par rapport aux propositions formulées à la concertation (coefficient de végétalisation de 70 % demandé contre 80 % proposé).

Ces demandes seront prises en compte pour le dossier d'enquête publique car elles permettent de concilier l'objectif de protection du cadre paysager du hameau tout en le densifiant de manière raisonnée.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution porte sur une demande de renseignement. 2 contributions font état d'oppositions à des projets sans préciser lesquels.

Elles ne peuvent donc être exploitées en l'état.

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

Des protections patrimoniales seront proposées sur des bâtiments situés aux lieux-dits Nantiveul et Bas Jussé.

Chantepie

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 4 : Adapter le projet urbain des Villages Sud-Est
- Fiche 11 : Revoir les normes de stationnement automobile

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 5 : Conserver les caractéristiques et la cohérence colorimétrique des quartiers

Ce projet questionnait les habitants sur l'opportunité ou non de mieux encadrer les couleurs possibles pour les façades des constructions. Aucune contribution n'ayant été formulée, ce projet n'est pas retenu pour l'enquête publique.

- Fiche 6 : Encadrer les implantations des constructions sur l'avenue de Normandie

Ce projet questionnait les habitants sur l'opportunité ou non de mieux encadrer les implantations des constructions sur l'avenue de Normandie. Aucune contribution n'ayant été formulée, ce projet n'est pas retenu pour l'enquête publique.

- Fiche 10 : Améliorer les déplacements piétons/cycles sur l'Écopôle Sud-Est

Ce projet proposait plusieurs solutions de tracé au sein de l'Écopôle Sud-Est mais n'a fait l'objet d'aucune remarques. Il apparaît donc nécessaire de poursuivre la réflexion et de revenir ultérieurement avec des propositions plus abouties. Ce point est donc reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 2 : Adapter le projet urbain de Loges Logettes

1 contribution questionne le lien entre qualité de l'air et hauteur des constructions et des lieux de vie. Cette contribution laisse entendre que cette qualité pourrait être meilleure aux étages les plus hauts. Il est ainsi suggéré que la commune commande une étude à Air Breizh avant de faire le choix d'abaisser les hauteurs projetées. Cette contribution n'est pas prise en compte. Il est rappelé que les projets sont soumis à étude d'impact et que les effets sur la santé ou l'environnement sont appréhendés globalement. Par ailleurs, le sujet de la qualité de l'air relève de la compétence de l'État à travers le Plan de Protection de l'Atmosphère.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 3 : Adapter le projet urbain de Cézembre

Une réunion de concertation s'est tenue le 22 septembre 2021 et a permis aux riverains présents de faire part de leurs attentes et inquiétudes. Celles-ci concernent les hauteurs projetées des futures constructions situées en limite de la zone résidentielle des Deux Ruisseaux. Il est ainsi demandé à ce que les hauteurs soient réduites et correspondent aux mêmes gabarits que les maisons existantes. Il est également demandé une mise à distance des futures constructions.

Ces remarques sont complétées par 4 contributions qui contestent également la hauteur maximale de R+1+A/C/P, estimant qu'il s'agit de R+2 déguisé susceptibles de nuire au cadre de vie des riverains.

Ces différentes remarques sont partiellement prises en compte avec le retrait de l'attique comme sommet possible. Il est rappelé que la construction de logements est nécessaire pour répondre aux besoins de desserrement des ménages et d'accueil et que cela doit passer par davantage de renouvellement urbain pour préserver les terres agricoles et naturelles. Une construction en R1+C/P reste du même gabarit que les maisons existantes.

- Fiche 7 : Assurer un développement harmonieux des Villages Ouest

Une réunion de concertation s'est tenue le 18 septembre 2021 et a permis de présenter les dispositions règlementaires envisagées et de clarifier les objectifs portés par la commune et la Métropole. Les notions de second rang et d'espaces inconstructibles se sont ainsi avérées mal comprises et sujettes à interprétation. Une nouvelle terminologie sera ainsi proposée pour la disposition règlementaire visant à préserver les interfaces entre les hameaux et les espaces agro-naturels. Concernant les dispositions de retraits vis-à-vis des voies et emprises ouvertes au public et les nouvelles protections paysagères, les participants ont pu prendre connaissance des différentes options proposées et ainsi se positionner.

13 contributions demandent que les espaces inconstructibles proposés soient revus de manière plus homogène sur l'ensemble des hameaux et que ces espaces soient réduits à 4 ou 5 m partout et ne soient donc plus définis par rapport à la réalité du terrain. Il est également demandé à ce que les marges de recul proposées soient là aussi réduites à 5 m partout, sans tenir compte des retraits actuels et majoritaires des constructions.

Ces demandes sont pour partie prises en compte afin d'avoir un traitement plus global et exhaustif de la constructibilité sur les hameaux. En revanche, il n'est pas donné suite aux demandes qui souhaitent un traitement homogène du hameau, sans tenir compte des particularités existantes sur certains secteurs. Le principe de non extension de l'enveloppe bâtie nécessite en effet de conserver des retraits ou des espaces inconstructibles variables selon les implantations actuelles des maisons.

1 contribution conteste le classement d'un jardin en espace d'intérêt paysager et écologique au motif qu'il ne s'agit que d'une pelouse. Cette demande est prise en compte et la disposition ne sera pas intégrée au dossier d'enquête publique.

1 contribution fait état d'une inquiétude concernant la portée règlementaire de la marge de recul et le risque de voir la partie de terrain grevée préemptée par la ville. Il est précisé que la marge de recul n'est pas un emplacement réservé, il s'agit seulement d'un outil organisant les implantations des constructions. L'espace inclus dans une marge de recul reste donc privé.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Adapter le projet urbain avenue de la Grotte

1 contribution souhaite obtenir davantage de détails sur la modification envisagée, notamment concernant les futures hauteurs projetées. Le projet de renouvellement urbain prévu sur ce secteur ne nécessite finalement aucune adaptation du PLUi pour être mis en œuvre. Le projet de modification est donc abandonné.

- Fiche 8 : Préserver la ceinture verte entre Chantepie et la Petite Touche Aury

140 contributions ont été produites sur ce sujet. Toutes font état d'une opposition au projet de nouvelle zone d'activités sur le secteur de la Petite Touche Aury. Cette opposition porte sur plusieurs aspects :

- Sur le principe même d'urbaniser 35 ha de terres agricoles au détriment de la ceinture verte rennaise. La consommation d'espaces y est jugée inutile, destructrice de terres productives et source d'une dégradation du cadre de vie des riverains pour lesquels la Petite Touche Aury joue le rôle d'espace de détente, de loisir et de respiration. Certaines contributions souhaitent que le renouvellement économique des zones existantes comme l'Écopôle Sud-Est soit ainsi privilégié. Le projet est également présenté par certaines contributions comme contradictoire avec les objectifs du SCoT, du PLUi et de la loi Climat et Résilience.
- Sur le type d'aménagement projeté et l'accueil d'activités. Plusieurs contributions expriment des craintes quant aux nuisances sonores et visuelles générées par l'arrivée de nouvelles activités.
- La problématique de circulation. Plusieurs contributions rappellent les difficultés actuelles pour circuler sur le secteur et l'importante congestion des axes routiers, notamment la rocade. Les flux engendrés par le projet de zone d'activités aggraveront ainsi une situation déjà difficile selon ces contributions.

Toutes les contributions sollicitent donc l'abandon du projet de zone d'activités et une majorité demande un reclassement de la totalité de l'emprise à urbaniser (2AU) en zone agricole ou naturelle. La sécurité des déplacements vélos entre Chantepie et Cesson-Sévigné est aussi évoquée et il est souhaité la réalisation rapide d'une voie vélo sécurisée indépendamment du projet de zones d'activités.

Le projet soumis à concertation ne portait pas en tant que tel sur le projet de zone d'activités mais sur la préservation d'un espace tampon entre le tissu chantepien et la zone 2AU. Actuellement, seul un emplacement réservé de 10 m de large est prévu pour une valorisation paysagère. Le public était donc concerté sur l'opportunité ou non de prévoir une transition plus généreuse.

Compte tenu des fortes oppositions formulées sur le principe même de la zone 2AU d'une part et des enjeux de développement économique d'autre part, la Métropole et les communes de Chantepie et de Cesson-Sévigné souhaitent poursuivre la réflexion avant de prendre toute décision définitive. Le sujet est donc reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

Concernant la liaison vélo, celle-ci est bien intégrée au dossier d'enquête publique et relève de la fiche n°6 (Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain) du dossier de Cesson-Sévigné.

- Fiche 9 : Protéger le bocage et la biodiversité

La commune de Chantepie a mis en place, pendant toute la durée de la concertation un "Inventaire participatif des haies bocagères et arbres remarquables". Les participants pouvaient ainsi compléter les protections existantes au PLUi.

1 seule contribution a été reçue et propose de protéger le bocage situé le long du chemin de la "Grande Terre". Cette proposition est déjà prise en compte au PLUi en vigueur puisque les haies situées de part et d'autre de ce chemin sont répertoriées en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE).

En l'absence d'autres propositions de recensement, il n'est pas donné suite à ce projet pour l'enquête publique.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

12 contributions sollicitent l'ouverture de droits à construire sur des terrains situés en zone agricole ou naturelle et hors périmètres de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Certaines de ces contributions contestent également les critères de définitions retenus au PLUi pour ces mêmes STECAL.

Ces demandes ne sont pas prises en compte, soit parce que les terrains en question sont isolés en campagne, soit parce qu'ils sont situés en frange de STECAL et qu'ils ne respectent pas les critères retenus pour y être intégrés.

Il est rappelé que pour être identifié comme STECAL, un hameau doit être composé d'au minimum 15 maisons d'habitation, espacées les unes des autres de 30 m maximum et que l'ensemble des terrains doit être desservi par les réseaux. La remise en cause de ces critères, comme le demandent certaines contributions, ne peut relever du champ réglementaire de la modification du PLUi. Par ailleurs, une telle orientation serait contraire aux objectifs de modération de la consommation d'espaces, de limitation du mitage des espaces agro-naturels et de réduction des obligations de déplacements motorisés que porte le projet métropolitain à travers le PLUi.

3 contributions font état d'une opposition générale aux choix d'urbanisme et d'aménagement du territoire et de leur traduction sur la commune de Chantepie. Ces contributions ne sont pas prises en compte car portant atteinte aux orientations mêmes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Or une procédure de modification ne permet pas de remettre en cause le PADD.

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

Des erreurs matérielles sur les annotations du règlement graphique ont été recensées sur la commune de Chantepie. Leur correction sera intégrée au dossier d'enquête publique.

Chartres-de-Bretagne

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Permettre la densification du secteur Allée Notre Dame
- Fiche 3 : Augmenter les droits à construire sur les parcelles du projet avenue de Gaulle / rue des Vieux Fours
- Fiche 4 : Densifier le secteur de l'étang de la Marionnais tout en préservant les enjeux écologiques et de mobilité douce
- Fiche 5 : Adapter le projet urbain sur le secteur des Longues Hayes
- Fiche 6 : Engager le renouvellement urbain de place de la mairie
- Fiche 7 : Intégrer la charte architecturale, paysagère et environnementale
- Fiche 11 : Prendre en compte le projet de valorisation du site de Lormandière

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 2 : Permettre l'implantation de la clinique de kinésithérapie sur le secteur du rond-point la Croix aux Potiers

Le projet évolue pour rendre possible une vocation plus large qu'une clinique de kinésithérapie sur le secteur et permettre à un projet économique de service et de bureaux d'émerger.

- Fiche 9 : Ouvrir à l'urbanisation les phases 3, 4 et 5 de la ZAC des Portes de la Seiche

Le projet évolue car seules les phases 3 et 4 sont ouvertes à l'urbanisation. La phase 5 étant dans une perspective de plus long terme et faisant l'objet d'une acquisition foncière partielle, celle-ci sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 8 : Permettre la densification du secteur nord rue Antoine Chatel

Le projet est pour l'instant abandonné dans la mesure où les réflexions urbaines sur le secteur ne permettent pas de faire émerger un projet d'ensemble cohérent.

- Fiche 10 : Permettre la sédentarisation des gens du voyage sur le secteur La Pointe des Longs Sillons

Le projet est reporté car le terrain visé pour l'accueil du projet d'installation des gens du voyage ne semble pas opportun (il se situe notamment en périmètre de protection de captage d'eau potable). Dans l'attente de trouver une nouvelle localisation, le projet de modification est reporté.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution demande à rendre constructible une parcelle classée en zone naturelle. Cette contribution ne peut avoir de suite favorable dans la mesure où le hameau concerné par la demande ne remplit pas les critères nécessaires à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

1 contribution demande la possibilité de créer un projet de station bio-GNV mutualisée permettant à la fois d'offrir une solution de mobilité alternative auprès du public en charge rapide (logisticiens, collectivités, particuliers...), et de ravitailler les bus du dépôt de LINEVIA en charge lente de nuit. Afin de permettre l'aboutissement de ce projet, cette demande sera intégrée à la modification n°1 du PLUi.

Chavagne

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Actualiser le projet ZAC Quartier de La Touche
- Fiche 3 : Revoir certaines dispositions en centre-bourg et en frange de la ZAC Quartier de la Touche
- Fiche 4 : Revoir la marge de recul sur la RD 34
- Fiche 5 : Conforter la vocation équipement du cimetière
- Fiche 6 : Développer des relais de mobilité sur la seconde ceinture
- Fiche 7 : Élargir les possibilités d'évolution du secteur des Confluences
- Fiche 8 : Mieux intégrer les objectifs de composition du quartier des "Clôtures" et de la "Croix Blanche"

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 2 : Château de la Sillandais classé Monument Historique

1 contribution porte sur la réglementation liée aux Monuments Historiques, qui a des conséquences sur les constructions autorisées au sein de la ZAC de La Touche.

La proposition de modification conserve la prise en compte du statut de Monument Historique du château de la Sillandais. En parallèle à la présente modification n°1 du PLUi, une mise à jour du périmètre des Monuments Historiques permettra d'intégrer un "Périmètre Délimité des Abords" qui ajustera le secteur d'application des règles liées au Monument Historique.

- Fiche 10 : Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

1 contribution constitue une demande de revalorisation du recensement d'un PBIL afin de le classer en 3 étoiles (comme précédemment dans le PLU communal), au lieu des 2 étoiles attribuées lors de l'élaboration du PLUi.

Cette demande sera intégrée au dossier d'enquête publique.

Les projets non soumis à concertation

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

- Permettre le développement d'activités dans le prolongement de l'activité agricole

Dans le secteur de la Vallée de la Vilaine, le projet métropolitain vise à renforcer la dynamique économique et touristique. Dans le temps de la concertation engagée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, un besoin de développement d'activités hors prolongement de l'activité agricole a été mis en évidence. Dans les secteurs naturels et agricoles, cette possibilité n'est pas autorisée par le Code de l'Urbanisme. C'est pourquoi une modification sera proposée à l'enquête publique afin de favoriser la mise en œuvre du projet Vallée de Vilaine.

Chevaigné

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Permettre l'accueil d'activités de bureaux en centralité (secteur du centre-bourg)
- Fiche 2 : Mettre à jour une erreur de zonage (secteur de la Galonnais)
- Fiche 4 : Permettre de déroger aux règles de stationnement pour favoriser les modes doux et les transports en commun (secteur Grand Champ)

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 3 : Permettre de densifier un secteur en entrée de ville (secteur de la Geminais et de la Galonnais)

1 contribution évoque l'état de l'offre de transports en commun sur ces secteurs en projet de densification. Cette contribution fait référence aux politiques de mobilités de Rennes Métropole (tracé, fréquences transport en commun, déplacements doux). Cette contribution est donc sans effet sur l'évolution du projet soumis à l'enquête publique.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

Les sujets évoqués dans les contributions ne concernent pas toujours la modification n°1 du PLUi.

Par exemple, il est évoqué une problématique ponctuelle de classement en espaces boisés classés sur un secteur classé en zone Np. Cette demande nouvelle pourra éventuellement faire l'objet de réflexions ultérieures dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.

Cintré

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 3 : Gérer les implantations, Le Clos de la Vallée
- Fiche 4 : Développer l'offre d'habitat dans le centre-bourg, projet rue des Iffs / allée des Peupliers
- Fiche 5 : Accompagner l'itinéraire du bus, impasse du Cormelet
- Fiche 6 : Permettre la réalisation d'un cheminement de randonnée le long du Meu
- Fiche 7 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique ayant évolué

- Fiche 1 : Apporter une offre complémentaire de logements, secteur du Chêne Piquet
- Fiche 2 : Anticiper l'extension du cimetière

La proximité et l'interdépendance de ces 2 projets conduit à les regrouper pour l'enquête publique (mise en place d'un zonage opérationnel, suppression de l'emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière)

Clayes

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Assurer une future connexion rue du Parc
- Fiche 2 : Protéger le patrimoine végétal en ville
- Fiche 3 : Mettre à jour les normes de végétalisation sur le secteur 2AU rue du Parc

Corps-Nuds

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Permettre la mutation du site de l'Hébergement, en vue d'un projet de densification en renouvellement urbain
- Fiche 3 : Prendre en compte l'évolution opérationnelle de l'aménagement de la Place Kildare
- Fiche 4 : Permettre la mutation du site de l'ancienne pharmacie Place Kildare, en vue de maintenir la centralité de ce secteur
- Fiche 5 : Encadrer la mutation de l'îlot de la Poste en vue d'un projet de renouvellement urbain
- Fiche 7 : Prendre en compte l'évolution opérationnelle de l'aménagement du secteur de la Sauvagère
- Fiche 8 : Aménager une liaison piétons-cycles de la route de Chanteloup jusqu'au secteur du Planty
- Fiche 9 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 2 (Prendre en compte l'évolution opérationnelle de l'aménagement du secteur Chanteloup), ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation réglementaire dans le cadre de la procédure de modification.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Le projet relatif à la fiche 6 (Permettre la réalisation d'un projet intercommunal de liaison piétonne/cycle entre Corps-Nuds et Bourgbarré), a fait l'objet d'1 contribution qui remet en cause la priorisation de l'aménagement de cette liaison. Cette contribution est sans conséquence sur l'évolution du projet initial, mais pourra être prise en compte dans une procédure ultérieure.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

Un sujet relatif à l'évolution opérationnelle de la ZAC des Grands Sillons a fait l'objet d'1 contribution. Ce nouveau sujet a été intégré à l'enquête publique, afin d'adapter la disposition "plantation ou espace libre paysager à réaliser", qui empiète actuellement sur des lots à bâtir, impactant les projets de construction en cours.

Gévezé

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Favoriser le renouvellement urbain rue de Rennes
- Fiche 2 : Encadrer le renouvellement urbain dans des secteurs au tissu bâti peu structuré
- Fiche 3 : Favoriser le renouvellement urbain en adaptant les normes de stationnements
- Fiche 4 : Mettre en cohérence le développement urbain sur un secteur rue de Rennes

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Le projet relatif à la fiche 5 (Mettre en cohérence le développement urbain sur un secteur de la vieille rue) a fait l'objet d'une contribution demandant des précisions sur le projet d'aménagement de la vieille rue. Cette contribution est sans conséquence sur l'évolution du projet initial.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

Un sujet relatif à l'évolution du secteur Bois Briand sera intégré à l'enquête publique.

La Chapelle-Chaussée

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Conserver la vocation commerciale de certains rez-de-chaussée de bâtiments en centre bourg
- Fiche 2 : Prévoir la réalisation d'équipements publics en centre bourg

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le sujet relatif à la fiche 3 (Renforcer les modes de déplacements doux en centre-bourg et à ses abords) ne concernera finalement pas la rue du Lavoir.

Le sujet relatif à la fiche 5 (Définir le projet d'aménagement du secteur Montmuran / Tavernerais) a évolué afin d'y intégrer la parcelle à vocation économique et d'encadrer les conditions de réalisation en une ou deux opérations d'ensemble uniquement sur la partie résidentielle du projet.

Le sujet relatif à la fiche 7 (Davantage protéger les haies) a évolué afin d'apporter également des protections à certaines haies situées à l'Est du bourg.

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 6 (Redéfinir l'aménagement du secteur de la rue de Brocéliande) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation réglementaire dans le cadre de la procédure de modification.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le sujet relatif à la fiche 4 (Sécuriser les abords des voies en campagne en prévoyant le recul des constructions futures) a fait l'objet d'une contribution qui donne lieu à une évolution du projet par l'ajout d'une marge de recul route de Romillé.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

Le sujet relatif au Manoir de l'Alleu, qui constitue une demande de création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Loisirs tourisme, ne sera pas intégré à l'enquête publique eu égard à sa situation et au parti d'urbanisme retenu.

La Chapelle-des-Fougeretz

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Densifier le secteur de la Brosse pour accueillir un équipement public d'intérêt collectif (secteur de la Brosse)
- Fiche 4 : Améliorer la liaison douce entre Rennes et La Mézière (route de Saint-Malo)
- Fiche 5 : Mettre en cohérence les plans thématiques dans le cadre du projet communal centre-bourg)

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 3 : Permettre la réalisation d'une opération en renouvellement urbain (secteur nord rue des Longrais)

5 contributions évoquent la problématique des hauteurs en centralité dans le cadre des opérations en renouvellement urbain et de l'objectif de densification. Cette problématique est inhérente à un grand nombre de communes qui voient leur centre-bourg de densifier pour répondre aux besoins en logements et surtout à la lutte contre la consommation des espaces agronaturels. Ces contributions sont sans conséquences sur l'évolution du projet.

- Fiche 2 : Densifier le secteur de la rue de Pacé, ancienne zone d'activités des Longrais (secteur de la rue de Pacé)

La commune de la Chapelle-des-Fougeretz mène depuis 2010 une réflexion sur la mutation et le renouvellement urbain de ses tissus agglomérés. Le secteur de la Rue de Pacé, de par ses enjeux de sécurisation/requalification d'une entrée de ville et de recomposition des tissus bâtis environnants, est en continuité des sites de projet retenus ainsi traduits en Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1 contribution évoque la mutation du secteur en zone d'habitation qui risque de créer des conflits d'usage pour les activités encore présentes sur site, notamment pour la circulation des camions. Le secteur était déjà en mutation depuis quelques années, sur la partie sud de la rue de Pacé, où plusieurs opérations d'habitation ont été réalisées et ne génèrent pas de nuisances avec les activités présentes. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient cadrer la mutation du secteur afin d'anticiper les aménagements nécessaires aux futurs programmes d'habitation et prendre en compte les activités présentes sur site afin d'anticiper leurs évolutions. Cette contribution est sans conséquence sur l'évolution du projet.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

2 contributions concernent le PLUi d'un point de vue général et évoquent notamment des problématiques liés au stationnement individuel sur une parcelle et la protection d'un arbre situé sur une parcelle concernée par un projet de renouvellement urbain. Ces contributions ne seront pas prises en compte, mais pourront éventuellement faire l'objet de réflexions ultérieures.

La Chapelle-Thouarault

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique ayant évolué

- Fiche 1 : Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel rues de la Noé et des Rochers

Le projet a évolué au cours de la procédure. L'extension de la zone opérationnelle est reportée à une procédure ultérieure. La modification portera désormais uniquement sur un ajustement des règles de hauteur.

Lailié

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de La Fordeuzais : ancienne maison de maître et son parc
- Fiche 3 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local
- Fiche 4 : Adapter les normes de stationnement pour faciliter la production de logements
- Fiche 6 : Corriger des incohérences ou erreurs
- Fiche 7 : Secteur de la Gaudinai
- Fiche 8 : Entrée de ville – Aménagements modes actifs

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 5 : Agrandir l'aire de covoiturage

Les études permettant de préciser le projet d'aire de covoiturage inscrit à la concertation ne sont pas assez avancées à ce jour. Ce sujet est donc reporté à une procédure d'évolution du PLUi ultérieure.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 2 : Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de l'ancienne ferme La Maison Neuve

Une contribution concerne le lieu-dit "La Maison Neuve" questionnant la volonté communale sur ce secteur et indiquant une volonté de diviser la parcelle et de construire.

Durant la concertation, un échange a eu lieu avec le contributeur afin de préciser les objectifs portés par la collectivité sur ce secteur. La proposition de modification va dans le sens d'une meilleure intégration de ce lieu-dit dans le secteur de développement urbain futur 2AU identifié au PLUi lors de son élaboration : étude de la constructibilité du site en lien avec les développements urbains futurs et préservation du patrimoine bâti.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

3 contributions concernent des demandes d'ouverture à l'urbanisation ou des possibilités de constructions (piscine) dans des secteurs préservés, notamment au titre du SCoT (absence de direction d'urbanisation, connexion écologique) ou des risques et nuisances (périmètres de risque d'effondrement). Ces demandes ne peuvent pas être prises en compte car la constructibilité en campagne est à la fois encadrée strictement par la loi (seules les extensions des logements et la réalisation d'annexes est possible) et par le SCoT du Pays de Rennes.

1 contribution concerne les implantations des constructions et demande que la distance entre les constructions et la limite de propriété soit plus grande. Cette demande ne pourra pas être intégrée au dossier d'enquête publique car le cadre législatif impose de limiter l'étalement urbain dans un objectif de protection des espaces agricoles et naturels.

1 contribution est "hors sujet" car elle concerne des questions de police de voirie ou de voisinage.

Langan

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Accueillir un nouvel équipement communal, 2 rue de la Chapelle-Chaussée
- Fiche 4 : Permettre la pérennisation de l'activité au lieu-dit Clos Derrière

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le sujet relatif à la fiche 1 (Réorganiser les déplacements doux et véhicules à l'échelle du bourg et du territoire communal) a évolué, car il ne vise plus la zone artisanale de la Marianlais.

Le sujet relatif à la fiche 3 (Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local et aux ensembles urbains) a évolué afin de prévoir également la protection ponctuelle de nouveaux bâtis rues de Gévezé et de la Chapelle-Chaussée, la

correction de certaines erreurs d'identification du patrimoine et l'ajustement du zonage UA1h qui couvre le tissu du centre bourg historique.

Le Rheu

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 4 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local
- Fiche 9 : Corriger une incohérence de zonage à proximité du lycée agricole
- Fiche 11 : Aménager une liaison piéton-vélo entre L'Hermitage et Vezin-le-Coquet

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 1 : Prendre en compte l'avancée des études sur la ZAC de la Trémelière

1 contribution demande plus de précisions quant aux modifications proposées. Le dossier d'enquête publique apportera les précisions demandées et détaillera les justifications de cette modification ainsi que les pièces du PLUi impactées.

- Fiche 2 : Encadrer le renouvellement urbain des Landes d'Apigné

Ce projet a fait l'objet de plusieurs actions de concertation depuis 2020 :

- Atelier de concertation sur l'OAP des Landes d'Apigné à destination des promoteurs et habitants par le biais de deux associations (Elan d'Apigné / ACAVIHA), le 7 octobre 2020
- Conseil municipal privé sur l'OAP des Landes d'Apigné, le 16 décembre 2020
- Réunion d'information des commerçants des Landes sur l'OAP, le 19 janvier 2021
- Réunion publique sur l'OAP, le 27 janvier 2021
- Réunion de présentation des éléments de la modification du PLUi, le 13 février 2021

1 contribution demande que les hauteurs ne soient pas augmentées, l'intégration des modes actifs aux aménagements, l'isolation phonique des bâtiments, l'intégration du secteur commercial au renouvellement urbain.

Le projet de modification intégrera ces demandes afin de proposer des conditions d'aménagement favorisant un projet cohérent en entrée de commune, incluant une diversité urbaine et une offre adaptée en termes de mobilité.

- Fiche 3 : Guide de recommandations paysagères, urbaines et architecturales de la cité-jardin Gaston Bardet à Le Rheu

Ce projet a fait l'objet d'une action de concertation dans le cadre des journées européennes du patrimoine : balade urbaine et conférence le 19 septembre 2021.

2 contributions formulent une demande de préservation des qualités urbaines et paysagères des quartiers Bardet en lien avec les évolutions urbaines autorisées et interrogent les modalités de traduction réglementaire. La remarque porte également sur le fait de préserver la cohérence architecturale des constructions et de prendre en compte l'harmonie historique.

Le projet de modification proposera un guide de recommandations visant à préserver les caractéristiques architecturales des quartiers Bardet et une traduction réglementaire adaptée permettra de reconnaître le caractère patrimonial et de préserver la trame paysagère du quartier.

- Fiche 5 : Faire apparaître le Lindon et organiser l'implantation des constructions sur l'entrée sud-ouest et aux abords du ruisseau du Lindon

1 contribution fait état de l'importance de préserver le cours d'eau et ses abords.

La proposition de modification répondra à cet enjeu de préservation en limitant la constructibilité à proximité.

- Fiche 6 : Diversifier les usages au sein de la zone d'activités du Chêne Vert

1 contribution demande que l'accessibilité à cet équipement soit possible en modes actifs et transports en commun.

La proposition de modification permettra l'implantation de l'équipement public. Le Réseau Express Vélo rheusois est d'ores et déjà en cours d'aménagement rue de Rennes et longera le futur équipement.

- Fiche 7 : Conforter les activités existantes en campagne

1 contribution précise que le maintien de ces activités est envisageable si elles ne créent pas de nuisances et ne sont pas soumises à des aléas (risques).

La proposition de modification permettra le maintien de deux activités existantes, déjà inscrites sur le territoire communal et ne rencontrant pas les problématiques mentionnées ci-dessus.

- Fiche 8 : Réfléchir à l'évolution du centre administratif

Une contribution appuie le sujet proposé à la concertation mais s'interroge sur l'absence de protection des boulevards.

La proposition de modification permettra le maintien des boisements situés aux abords du centre administratif, à l'exception des boulevards. En effet, cette essence est reconnue comme allergène. Le projet qui sera soumis à enquête publique sécurisera la préservation de la poche de végétation que représente l'espace vert central.

- Fiche 10 : Compléter les plans et adapter les typologies de clôtures

Une contribution évoque les règles de hauteurs des clôtures (en lien avec la consommation énergétique).

La prise en compte de la remarque est difficile car elle ne délivre pas suffisamment de précision pour la comprendre. Toutefois, la proposition de modification permettra de proposer des corrections / compléments au plan de détail "Clôtures" afin de corriger certaines typologies (ne correspondant pas à la réalité du terrain) et de compléter le plan de détail aux endroits qui avaient été oubliés. Cette modification permettra d'assurer la cohérence entre le plan de détail recensant les typologies de clôtures et le plan de zonage localisant les secteurs d'application de ce plan de détail.

Le Verger

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

L'Hermitage

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Réaliser un projet de restructuration urbaine, secteur de la Rossignolière
- Fiche 2 : Adapter le programme de la ZAC du Lindon
- Fiche 3 : Augmenter les capacités de densification de tissus pavillonnaires, secteur du château d'eau
- Fiche 4 : Anticiper les besoins d'extension du groupe scolaire, rue Théodore Botrel
- Fiche 5 : Conforter la vocation d'équipement public du Parc du Rocher
- Fiche 6 : Aménager une liaison piéton-vélo entre L'Hermitage et Vezin-le-Coquet
- Fiche 7 : Repositionner le projet de cheminement piétons, rue du Presbytère - rue de Rennes
- Fiche 8 : Supprimer un emplacement réservé, rue de Mordelles
- Fiche 9 : Rectifier une erreur d'étiquetage de zonage, ZA la Tertrais
- Fiche 10 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
- Fiche 11 : Permettre des activités de bureau dans la ZA de la Hautière
- Fiche 13 : Adapter des possibilités de constructibilité sur le secteur du Vieux Four

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 12 : Ajuster le périmètre de la centralité à l'est du centre-bourg

Ce projet qui posait la question d'une adaptation du périmètre de la centralité pour accompagner une nouvelle implantation commerciale est finalement abandonné.

Miniac-sous-Bécherel

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Le sujet suivant soumis à concertation sera intégré au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 3 : Prendre en compte l'annulation du projet de résidences démontables au site de la Pomardière

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Les sujets suivants soumis à concertation ont évolué afin de prévoir une densité d'habitation maximale de 35 logements par hectare :

- Fiche 1 : Adapter le projet d'aménagement du secteur de la Ville es Champalaune et des Feux de la Saint-Jean
- Fiche 2 : Adapter le projet d'aménagement du secteur du Bénéfice

Montgermont

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Encadrer l'évolution du bâti rue de Coupigné
- Fiche 3 : Permettre l'évolution de l'habitat sur la Vizeule
- Fiche 4 : Permettre le développement d'une activité existante sur la Thébaudière
- Fiche 5 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 2 (Permettre la réalisation d'aménagements dédiés aux modes actifs) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation réglementaire dans le cadre de la procédure de modification.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

2 contributions portent sur des sujets qui n'étaient pas inscrits au dossier de concertation et qui ne seront pas intégrés à l'enquête publique. Ces contributions traitent principalement des sujets suivants :

- Qualité de la mise en œuvre et matériaux utilisés pour la réalisation des clôtures de la ZAC Vivier : cet aspect ne relève pas de l'écriture réglementaire du PLUi et n'appelle pas de prise en compte dans la présente procédure de modification ;
- Abattage d'arbres en ville au profit de nouvelles constructions de logements : le PLUi peut protéger certains espaces en raison de leur intérêt particulier ; par ailleurs, les projets nécessitant l'abattage d'arbres intègrent la création de nouveaux espaces végétalisés.

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

Un sujet relatif à l'implantation d'une station GNV au lieudit de la Talmoussière a fait l'objet d'une contribution. Cette demande apparaissant cohérente avec la stratégie de développement des énergies renouvelables, ce nouveau sujet sera intégré à l'enquête publique.

Mordelles

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Préserver le parc paysager du cimetière du centre-ville
- Fiche 4 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
- Fiche 5 : Accompagner le développement de la ZAC d'habitat Val de Sermon

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique ayant évolué

- Fiche 1 : Préserver le caractère patrimonial et la cohérence du paysage urbain et architectural de la rue de la Libération

Les réflexions menées autour de la préservation de la qualité patrimoniale de la rue de la Libération conduisent à étendre le périmètre au niveau du centre élargi et à définir ainsi plusieurs outils réglementaires dans le respect d'une valorisation et d'une cohérence d'ensemble (zonage spécifique, séquences urbaines et patrimoniales).

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 6 : Engager une réflexion sur l'adaptation de l'axe de flux rue de Rennes

La réflexion a montré que la mise en œuvre de l'outil réglementaire "axe de flux" du PLUi ne serait pas opportun pour encadrer la problématique posée. D'autres outils hors PLUi pourront éventuellement être mobilisés.

Les projets soumis à concertation ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 3 : Adapter l'itinéraire d'un chemin de randonnée le long du Meu au niveau du Château d'Artois

Ce projet a fait l'objet d'une action de concertation spécifique avec les propriétaires des terrains concernés : échanges multiples et visites sur site. Cela a permis de faire évoluer le tracé du cheminement piéton-vélos et d'adapter en conséquence l'emplacement réservé.

Les projets non soumis à concertation

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution questionne le projet de complexe multiculturel envisagé sur le secteur du Gretay à la suite du déménagement de l'école sur le site de Sermon. Cette observation n'appelle pas de suite dans le cadre de la présente procédure de modification.

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

2 fiches supplémentaires seront versées au dossier d'enquête publique :

- l'une portant sur des rectifications d'erreurs matérielles (annotations de zonage et d'emplacement réservé) ;
- l'autre concernant la mise en valeur d'un élément de patrimoine bâti (repositionnement d'un Espace Boisé Classé sur la réalité du site et suppression d'une marge de recul inappropriée).

Nouvoitou

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC de la Lande
- Fiche 3 : Anticiper l'évolution urbaine du centre-bourg
- Fiche 4 : Intégrer au projet communal de nouveaux sites au potentiel de renouvellement urbain avenue Jean Langlois et îlot de la Siacrée
- Fiche 6 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le sujet relatif à la fiche 1 (Prendre en compte l'évolution du projet d'aménagement du quartier de la Grande Prée) a fait l'objet d'évolution suite à la concertation menée sur ce secteur dans le cadre de l'Agenda 21 portée par la commune, qui avait pour objectif de retravailler la composition d'ensemble du quartier avec ses futurs habitants. Les intentions en matière de développement durable sont maintenues mais les principes de maillage viaire seront assouplis afin de ne pas figer l'évolution opérationnelle du projet.

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 5 (Assurer les déplacements doux sur le territoire communal) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation réglementaire dans le cadre de la procédure de modification.

Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Adapter le PLUi aux évolutions du secteur de la ZAC du Hil 3

- Fiche 2 : Étudier la possibilité de développer les activités sur le site de la Bidois
- Fiche 3 : Permettre l'évolution du secteur Croix de Pierre
- Fiche 5 : Anticiper l'intégration du projet AETTR sur la ZA du Hill
- Fiche 8 : Adapter le projet urbain communal de renouvellement sur le centre-ville
- Fiche 11 : Permettre la réalisation d'un couloir bus sur le secteur de l'Ise

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 6 : Intégrer une nouvelle zone humide au recensement sur la commune sur le secteur du Mail Lancé

Les nouvelles zones humides identifiées à l'occasion de projets d'aménagement seront intégrées dans une procédure ultérieure car elles doivent être inventoriées et validées par la Commission Locale de l'Eau au préalable.

- Fiche 10 : Permettre la réalisation d'une voie bus réservée et du réseau express vélo sur le secteur de la petite Saudrais

Les études préalables permettant de définir l'emprise et le périmètre exacts pour la réalisation de l'ouvrage n'étant pas suffisamment abouties, il n'est pour l'instant pas possible de délimiter un emplacement réservé au règlement graphique. Cette modification est donc reportée.

Les projets soumis à concertation ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 9 : Adapter la règle des clôtures sur la ZAC Sud Seiche

2 contributions consistent à demander la suppression de la règle de recul des clôtures dans la ZAC. La commune souhaite conserver cette disposition afin de faire perdurer une uniformité et une harmonie paysagère dans le temps. La proposition de modification est donc maintenue.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 8 : Adapter le projet urbain communal de renouvellement sur le centre-ville

Dans le cadre de la concertation, 1 contribution a fait part de l'incohérence du niveau des hauteurs reportées au règlement graphique du PLUi. Une habitation individuelle classée PBIL au n°5, Boulevard des Deux Rives, localisée entre 2 collectifs. Bien que classée en zone UE2a, cette propriété est dans un secteur en R+2+A/C comme le collectif à l'Ouest,

alors que les autres secteurs en UE2a sont en R+1+A/C. Cette sera donc intégrée au dossier d'enquête publique.

- Fiche 12 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Dans le cadre de la concertation, 1 demande de classement sur le lieudit du Pâtis Gérard est prise en compte et ajoutée aux modifications portant sur le patrimoine bâti d'intérêt local.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 4 : Permettre le développement de l'entreprise Gardan sur son site actuel

La demande de l'entreprise Gardan n'a pas été retenue par la commune car les droits à construire alloués sont apparus comme suffisants et s'inscrivent dans les règles générales s'appliquant à tous les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

- Fiche 7 : Lancer une réflexion sur la densification de certains secteurs pavillonnaires de la commune

Les potentiels de densification, après étude plus approfondie sur les morphologies urbaines, sont apparus comme trop contraints pour aboutir à de véritables opportunités. Aussi cette modification a été abandonnée.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

3 contributions portent sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation de secteurs en campagne ou en zone naturelle et ne peuvent aboutir dans le cadre d'une procédure de modification. Deux autres observations s'opposent à l'urbanisation de la commune, que ce soit en extension urbaine sur le secteur des Carreaux ou en densification sur le centre bourg de la commune. Enfin une dernière observation porte sur la collecte des déchets et est donc hors sujet dans la mesure où le document d'urbanisme ne traite pas de ces questions.

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

- Permettre l'évolution du site d'activité de menuiserie au Coudray

Dans le cadre de la concertation préalable, les propriétaires de la menuiserie située au lieudit du Coudray ont fait remonter leur demande de changement de destination de leur terrain afin de le faire évoluer vers du logement. Du fait de la cessation d'activité, cette demande sera prise en compte dans le dossier d'enquête publique afin de permettre à un projet de logement de voir le jour.

Orgères

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Assurer la protection de deux arbres remarquables sur le terrain du centre technique municipal
- Fiche 2 : Suppression de l'emplacement réservé 343
- Fiche 3 : Permettre l'accueil de nouvelles typologies d'entreprises au sein de la ZAC Orgerblon
- Fiche 4 : Conforter la vocation d'habitation d'un secteur pavillonnaire à proximité de la ZAC Orgerblon
- Fiche 6 : Prendre en compte l'extension du cimetière sur la carte d'infiltration des eaux pluviales
- Fiche 7 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 5 : Faire évoluer la règle de hauteur des RDC dans la ZAC des Prairies d'Orgères

La règle de hauteur des rez-de-chaussée sur le périmètre de la ZAC des Prairies d'Orgères n'est pas apparue comme une contrainte suffisante pour faire évoluer les règles générales au règlement littéral concernant la notion de socle.

Pacé

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Prendre en compte les évolutions programmatiques de la ZAC des Touches

- Fiche 3 : Favoriser le renouvellement urbain rue Jean-Marie Tullou
- Fiche 7 : Limiter les hauteurs dans le centre-ville de Pacé
- Fiche 8 : Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC Beausoleil
- Fiche 9 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

Les sujets suivants ne sont pas intégrés au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation réglementaire dans le cadre de la procédure de modification :

- Fiche 4 : Permettre la création d'une plateforme multimodale de transport en entrée de ville
- Fiche 5 : Encadrer la densification du centre-bourg avenue Le Brix
- Fiche 6 : Encadrer la densification du centre-bourg secteur rue la Chalotais

Les réflexions sur le sujet n'étant pas suffisamment abouties, le projet suivant pourra être intégré dans une procédure d'adaptation ultérieure :

- Fiche 2 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Pie Neuve

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

Un sujet relatif à l'évolution du lieudit de la Josserie a fait l'objet d'1 contribution. Ce nouveau sujet sera intégré à l'enquête publique.

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

Deux sujets relatifs à l'évolution des clôtures ainsi qu'aux règles de stationnement en centre bourg seront intégrés à l'enquête publique.

Parthenay-de-Bretagne

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Le sujet suivant soumis à concertation sera intégré au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 1 (Permettre la mixité opérationnelle Placis de la Touche) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation réglementaire dans le cadre de la procédure de modification.

Pont-Péan

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Mettre en cohérence les protections paysagères sur le secteur du Lizard
- Fiche 4 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gibotière
- Fiche 5 : Mettre en cohérence périmètre de la ZAC de la Betuaudais avec le zonage et le périmètre des OAP de quartier
- Fiche 6 : Faire évoluer la ZAE du Pont Mahaud pour accueillir de nouvelles activités
- Fiche 7 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 2 : Mettre en cohérence les protections paysagères sur le secteur route de Laillé

Les protections concernées ne posent pas problème dans la mesure où le projet de construction sur les parcelles concernées par ces protections est déjà réalisé.

- Fiche 3 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la rue de la mine

Du fait de la présence de zones humides au règlement graphique qui doivent être actualisées à l'occasion d'un futur inventaire à faire valider par la Commission Locale de l'Eau, il apparaît prématuré d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur tant que ces protections existent. Le projet d'ouverture à l'urbanisation est donc reporté à une évolution ultérieure du PLUi.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution demande à rendre constructible une parcelle classée en zone agricole. Cette contribution ne peut avoir de suite favorable dans la mesure où le secteur concerné par la demande ne remplit pas les critères nécessaires à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). En outre, le terrain visé est situé en zone humide au règlement graphique du PLUi.

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

- Permettre l'accueil du nouvel espace enfance

La modification consiste à changer le zonage de la parcelle communale AK193 afin de permettre au nouvel espace enfance de se développer. L'actuel équipement, situé rue de Bellevue, sera démoli dans le cadre de la ZAC Centre pour y construire un immeuble collectif. La maîtrise d'œuvre dans une contribution à la concertation préalable a fait part des trop fortes contraintes du zonage UE2a (zone d'implantation à l'alignement et coefficient de végétalisation de 60%). Aussi l'extension du zonage UG2b à proximité sera proposé sur cette parcelle communale.

Rennes

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Secteur Beaugerard – Porte de Saint-Malo
- Fiche 6 : Opération d'aménagement Adoration
- Fiche 7 : ZAC Maurepas Gros Chêne
- Fiche 9 : Guides de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des campus de Villejean et Beaulieu
- Fiche 10 : Guide de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des maisons Castors
- Fiche 16 : Secteur Lande du Breil
- Fiche 18 : Équipement public – Boulevard de Chézy

- Fiche 20 : Avenue Pierre Donzelot – Ferme des Gallets
- Fiche 21 : Square Arthur Quentin
- Fiche 22 : Périmètres de stationnement
- Fiche 23 : Opération d'aménagement – Angle Avenue du Général Leclerc et Boulevard de Strasbourg
- Fiche 24 : ZAC Brasserie Saint-Héliier
- Fiche 25 : Carrefour Boulevard Léon Bourgeois – Boulevard Villebois Mareuil
- Fiche 26 : Secteur Francisco Ferrer-Vern – Chemin piétons
- Fiche 30 : Secteur Porte de Nantes
- Fiche 31 : Secteur Porte de Nantes – Règle architecturale particulière
- Fiche 35 : Boulevard du Colombier – Groupe scolaire
- Fiche 40 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Points singuliers
- Fiche 41 : Règles d'application de la mixité sociale
- Fiche 42 : Réseau Express Vélo
- Fiche 43 : Périmètres de centralités
- Fiche 47 : Servitudes
- Fiche 48 : Protection des ouvrages de la ligne b du métro
- Fiche 49 : Îlot 146 rue de Lorient

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 11 : Dispositions relatives au patrimoine végétal

Le projet consistait à analyser et identifier l'intérêt patrimonial végétal de certains arbres ou espaces verts sur le Ville de Rennes. Les secteurs concernés sont multiples : boulevard de Metz, rue Victor Boner, secteur Mabilais et Saint-Héliier. Des dispositions réglementaires seront proposées et précisées dans la fiche enquête publique spécifique à ce sujet de la modification du PLUi.

Les arbres sur le secteur rue Michel Colomb n'ont pas pu être analysés, la prise en compte de ce végétal sera donc traitée ultérieurement.

L'analyse du végétal identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Projet patrimonial, paysage, trame verte et bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" sur le secteur de Villejean n'a pas révélé d'incohérence avec les orientations paysagères du secteur. Ce point ne sera donc pas intégré à la modification du PLUi.

Un végétal supplémentaire sur le secteur du rond-point des Gayeulles a été analysé et sera intégré à la modification du PLUi.

- Fiche 27 : Déplacements actifs au sein du secteur Ecopôle Sud Est

Le projet prévoyait de favoriser le développement de maillage piétons-cycles au sein de la zone industrielle sud-est par l'intégration de dispositions réglementaires spécifiques. Les réflexions toujours en cours ne permettent pas de préciser les dispositions et orientations à intégrer dans le cadre de la présente procédure de modification de PLUi. La présente modification intégrera uniquement un cheminement piéton existant à conserver sur le secteur du Breil.

- Fiche 33 : Secteur rive Ouest de la rue de l'Alma

Le projet initialement envisagé consistait à favoriser le développement du renouvellement urbain en cohérence avec la morphologie urbaine du secteur.

Les réflexions devant permettre de préciser les orientations urbaines étant toujours en cours, des ajustements réglementaires seront à prévoir dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi. La présente modification du PLUi intégrera uniquement la suppression d'un principe de cheminement piéton qui se superpose au principe de transparence et ne correspond pas aux orientations urbaines souhaitées.

- Fiche 44 : Règlement graphique

Le projet intégrera les objectifs définis dans la fiche concertation de la présente modification. Seul l'objectif consistant à modifier les emprises et affectations des emplacements réservés sur le secteur de la Préfecture sera reporté à une procédure d'adaptation ultérieure au regard des réflexions qu'il reste à mener dans le cadre de l'étude du TRAMBUS Rennes/Saint-Grégoire.

- Fiche 45 : Correction d'erreurs graphiques

L'analyse des erreurs graphiques mentionnées dans cette fiche concertation n'a pas conduit à identifier d'incohérence ou d'erreurs particulières. Seule la modification de l'emplacement réservé sur le domaine public rue Kérautret Botmel sera prise en compte dans la modification PLUi.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 13 : Secteur Beauregard / La Harpe

Ce projet concernait l'évolution éventuelle du site occupé par l'Université de Rennes 2 sur le secteur de la Harpe, ainsi que du restaurant universitaire situé à proximité.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de laisser le temps à l'université de poursuivre la réflexion et de revenir ultérieurement avec des propositions plus abouties. Ce point est donc reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

- Fiche 14 : Secteur Villejean-Kennedy – Métro ligne a

Le prolongement de la station Villejean Kennedy est envisagé afin d'améliorer la fréquence de la ligne a du métro.

Au regard des caractéristiques de ce projet désormais bien défini, il s'avère que les travaux liés à ce prolongement sont autorisés dans le PLUi en vigueur ; il n'y a donc pas lieu de prévoir des ajustements dans le cadre de la modification du PLUi.

- Fiche 15 : Campus universitaire de Villejean

Cette fiche du dossier de concertation proposait de vérifier la cohérence entre les emplacements réservés figurant au plan de zonage et les dispositions de l'OAP de quartier pour le campus de Villejean.

L'examen des dispositions en vigueur n'ayant finalement pas conduit à identifier des incohérences entre ces documents, cette demande sera finalement abandonnée.

- Fiche 29 : Secteur de la Bintinais – Écomusée

Ce projet concernait l'extension et le réaménagement des bâtiments de l'écomusée de la Bintinais afin d'améliorer l'accueil du public, le confort animal et de renforcer la sécurité sanitaire.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de laisser le temps à l'écomusée de poursuivre la réflexion et de revenir ultérieurement avec des propositions plus abouties. Ce point est donc reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

- Fiche 38 : Foyer Jeunes Actifs – Boulevard Marbeuf

Ce site fait actuellement l'objet d'une réflexion en vue de sa mutation vers un secteur mixte intégrant du logement familial et de la mixité sociale.

Le projet n'étant pas à ce jour suffisamment abouti, ce sujet est reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

- Fiche 46 : Dispositif des marges de recul

Cette fiche du dossier de concertation proposait de compléter le dispositif des marges de recul afin d'organiser les constructions et de prendre en compte la présence du végétal aux abords de certains axes et espaces publics.

La réflexion sur ces dispositions n'ayant pas été finalisée, ce sujet est reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 12 : Dispositions réglementaires le long de la rue de Fougères et rue de Châteaugiron

1 contribution a été relevée sur ce sujet ; elle évoque l'intérêt de limiter la densification du bâti des allées connectées aux rue de Châteaugiron et de Fougères, en définissant une zone spécifique pour les cœur d'îlots. Il est proposé de faire ressortir une notion d'îlot dans le PLUi et réduire la constructibilité en angle de ces allées en enlevant la notion de parcelle d'angle, en augmentant le coefficient de végétalisation et en réduisant la hauteur maximale autorisée à rez-de-chaussée.

Les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont confirmés et feront l'objet d'une traduction réglementaire dans le dossier d'enquête publique. Par ailleurs, la question de l'augmentation du coefficient de végétalisation pour les parcelles d'angle en zone UB est prévue dans la présente modification du PLUi (voir fiche n°8 dans le bilan qualitatif des dispositions collectives / règlement littéral).

- Fiche 19 : Partie Est du boulevard de Vitré

Il est envisagé de favoriser le renouvellement urbain sur la frange Est du boulevard de Vitré, sur l'îlot situé entre le boulevard de Vitré et la rue Joseph Burel.

3 contributions ont été reçues sur ce projet ; elles souhaitent une densification modérée de ce secteur, mettant en avant notamment le souhait de préserver un espace boisé dans ce secteur (3 contributions). Elles mettent en cause l'évolution générale de la morphologie des abords du boulevard de Vitré, avec l'accueil de différents programmes de logements collectifs dont la hauteur est questionnée (2 contributions). Les impacts sont également jugés néfastes sur les conditions de circulation (1 contribution).

Le principe d'une évolution du secteur en faveur du renouvellement urbain sera toutefois confirmé, la nécessité de répondre aux besoins de logements tout en préservant les zones agricoles et naturelles conduisant à favoriser de telles mutations dans des secteurs particulièrement bien équipés, notamment aux abords de la future station de métro. L'intérêt d'intégrer un espace boisé sera examiné dans le cadre du futur projet, qui sera élaboré dans le respect des principes définis par la "Charte construction et citoyenneté" de la Ville de Rennes.

- Fiche 28 : ZAC du Blosne Est

Ce projet consistait à poursuivre l'aménagement du secteur avec la réalisation d'un centre commercial autour de la place Jean Normand, entraînant la restructuration des centres commerciaux actuels de Thorigné, du Landrel et de Saint-Élisabeth.

Des actions de concertation sont menées en continu sur ce projet urbain majeur au sein de la Maison du Projet du Blosne, avec notamment des matinées portes ouvertes et des permanences grand public. Elles permettent de favoriser la compréhension des enjeux de l'évolution du projet et d'impliquer les riverains notamment dans les démarches d'aménagement de l'espace public. Concernant les évolutions commerciales, ces échanges ont globalement conforté les principes de restructuration envisagés.

Les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont donc confirmés, et feront l'objet d'une traduction réglementaire dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 32 : Secteur Champs Manceaux

L'objectif est d'adapter les dispositions du PLUi pour permettre une évolution des constructions existantes en cohérence avec la morphologie urbaine du secteur et maintenir l'ambiance urbaine et paysagère.

1 contribution concerne le secteur des maisons de la rue Jean Coquelin, et propose qu'elles fassent l'objet du même zonage que la cité Badault dans le secteur de la Binquenais ; elle suggère également de l'intégrer dans le guide de recommandations dédié aux maisons Castors, prévu dans le cadre de la présente modification.

Cette remarque n'est pas prise en compte, ce secteur ne présentant pas les mêmes spécificités patrimoniales que le quartier de la Binquenais. Une modification réglementaire sera tout de même proposée dans le dossier d'enquête publique pour mieux préserver la morphologie existante et encadrer les futurs projets d'évolution.

- Fiche 36 : ZAC Bernard Duval

Ce projet concerne un îlot opérationnel situé entre la rue Alexandre Duval et la voie ferrée et restant à aménager ; l'objectif est de préserver les anciens Magasins Généraux en adaptant les schémas de déplacements piétons.

1 contribution a été recensée sur ce secteur ; elle approuve l'objectif poursuivi à travers l'aménagement de la dernière tranche de la ZAC, mais appelle à une vigilance concernant l'aménagement de l'espace public en terme de stationnement sur voirie (nombre de places aménagées dans le cadre de la 1^{ère} tranche de la ZAC jugé insuffisant) et de matérialisation des traversées piétonnes.

Ces remarques ne relevant pas directement d'une traduction dans le PLUi, elles sont transmises aux services concernés.

Les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi étant confortés, ils seront intégrés sous forme de traduction réglementaire dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 50 : Angle de la rue de Fougères et du boulevard de Metz

Il est envisagé une restructuration des îlots situés à l'angle de la rue de Fougères, du boulevard de Metz et du boulevard Albert Burloud en lien avec le réaménagement de différentes voiries et cheminements attenants.

1 contribution a été reçue concernant ce projet ; elle s'oppose à ces évolutions, considérant qu'elles menacent le cadre de vie des propriétés voisines. Les arguments développés sont :

- Une critique de la densification envisagée, notamment en terme de hauteur, avec un risque de rupture d'échelle pouvant entraîner une baisse de la valeur vénale des propriétés riveraines ;
- La nécessité de préserver les maisons voisines repérées dans le cadre du patrimoine bâti d'intérêt local, ainsi que la végétation existante (arbres bordant le boulevard Albert Burloud, mais aussi arbres présents sur l'espace privé) notamment l'espace d'intérêt paysager et écologique ;
- La crainte d'une perte d'ensoleillement pour les riverains ;
- Un risque de glissement de terrain lié à la réalisation éventuelle de sous-sol, entraînant des dommages sur la maison voisine, ainsi que des difficultés potentielles liées au déplacement d'installations électriques.

Les objectifs du projet seront néanmoins maintenus et pris en compte dans la modification du PLUi. Une démarche de concertation sous la forme d'ateliers urbains est mise en place selon les principes de la Charte construction et citoyenneté, portée par le promoteur en lien avec la Ville de Rennes ; elle devrait permettre d'analyser les différentes problématiques ci-dessus.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 3 : ZAC EuroRennes

Ce projet concerne la poursuite de l'aménagement de la ZAC EuroRennes, qui nécessite un ajustement des dispositions sur différents îlots ; des évolutions sont également à prendre en compte sur le futur axe des gares en vue de le dédier aux modes actifs.

1 contribution demande à limiter à R+5 maximum la hauteur des futures constructions sur l'îlot sud du boulevard Solférino afin de maintenir l'ensoleillement des logements situés au nord, et de ne pas aggraver les nuisances acoustiques. 1 contribution concerne le 3 rue de l'Alma, et fait état d'un changement de localisation du projet de zone à végétaliser dans le PLUi approuvé en 2019. Elle sollicite le retour au projet initial (zone à végétaliser envisagée au sud-est, et non au nord-est), de manière à améliorer l'accès des secours et à introduire une zone de fraîcheur en cœur d'îlot, et indique que cette évolution n'a pas fait l'objet de concertation.

Le projet sur l'îlot sud du Boulevard Solférino est inscrit au sein de la ZAC EuroRennes, les hauteurs et les formes urbaines ont été étudiées dans le cadre du plan d'ensemble de cette opération d'aménagement d'initiative publique. Cette contribution ne sera donc pas prise en compte dans la présente procédure de modification PLUi.

Le sujet de la contribution sur le secteur 3 rue de l'Alma a fait l'objet d'échanges en dehors de cette procédure de modification, l'emplacement des plantations à réaliser est cohérent avec le projet envisagé sur ce secteur. Par conséquent, cette contribution ne sera pas prise en compte dans la présente procédure de modification PLUi.

- Fiche 4 : Secteur Baud Chardonnet

La perspective d'un prolongement de cette opération d'aménagement vers l'Est à la place de l'actuel dépôt bus devrait entraîner une restructuration de ce dépôt bus ; l'objectif est de prendre en compte cette évolution dans la modification du PLUi.

1 contribution s'oppose au départ du lieu artistique de l'Elabo, et critique l'architecture des constructions récemment réalisées.

Cette demande concerne les premières tranches de l'opération, et ne relève donc pas de la procédure de modification.

- Fiche 37 : Activités culturelles le long de la Vilaine

Ce projet consiste à pérenniser le Centre de Production de Paroles Contemporaines (CPPC) en rive Sud de la Vilaine près du lieu-dit Sainte Foix. Il est envisagé de le déplacer à l'Est du parking de la Piverdière afin de l'éloigner des habitations et de prendre en compte les contraintes acoustiques.

23 contributions concernent ce projet. Elles contestent la pérennisation du MeM dans ce secteur en évoquant différents motifs :

- Les nuisances sonores impactant les riverains, liées aux concerts se déroulant dans le chapiteau ou la guinguette, y compris en soirée ; les habitants mettent en avant des enjeux de santé et de bien-être, qui ne seraient pas suffisamment pris en compte par l'activité actuellement ;
- La vocation écologique et paysagère du site de la Prévalaye ; pour certains la pérennisation du MeM, couplée à d'autres projets (Stade Rennais ...), serait contraire à l'objectif affiché de préservation des caractéristiques environnementales du site ;
- Le fait que l'installation du MeM ait été présentée comme temporaire ; le principe d'une pérennisation nécessiterait une concertation plus poussée pour certains riverains.

Certaines expressions mettent en avant une forme de déséquilibre : d'un côté, le PLUi pourrait être adapté pour permettre une installation durable du MeM, alors qu'en parallèle les habitations déjà existantes ont perdu de la constructibilité lors de l'approbation du PLUi (notamment en termes de capacité d'extension) ; l'association locale demande plus précisément de redonner des droits à construire pour les hameaux de Sainte-Foix et Fosse-Piteux.

Ces éléments seront partiellement pris en compte ; en effet, des échanges ont été assurés par le CPPC avec les riverains et ont permis d'aboutir à une proposition de déplacement des installations actuelles plus à l'Est, accompagné par une réflexion sur la réduction des nuisances acoustiques (changement éventuel du chapiteau) ; des études acoustiques ont été menées de manière à mesurer l'impact des activités culturelles et ainsi mieux prendre en compte la qualité de vie des riverains.

D'autre part, concernant la constructibilité des hameaux d'habitat existants, il convient de souligner que le cadre législatif national a évolué dans l'objectif de limiter plus strictement le développement de fonctions non liées au caractère agricole ou naturel des zones A et N (lois Grenelle, ALUR ...). À titre exceptionnel, et selon certains critères, des exceptions sont possibles à l'intérieur des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées). En matière d'habitat, un STECAL doit être composé d'au minimum 15 maisons d'habitation, espacées les unes des autres de 30 m maximum et l'ensemble des terrains doit être desservis par les réseaux. Or, les hameaux de Sainte-Foix et Fosse Piteux ne répondent pas à ces critères. Ces secteurs sont actuellement classés en zone Ne, qui n'autorise pas d'évolution du bâti ; la demande d'assouplissement de la constructibilité sera prise en compte par une adaptation de la règle de la zone Ne, de manière à permettre l'extension des habitations existantes au même titre que le reste de la zone N dans le respect des dispositions spécifiques à la zone.

En conclusion, les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi ont donc été précisés et les conditions de relocalisation du MeM mieux définies ; ils seront complétés par l'évolution des règles sur la zone Ne en réponse à la demande des riverains. Ces orientations seront intégrées sous forme de traduction réglementaire dans le dossier d'enquête publique avec notamment la création d'un STECAL Loisirs Tourisme pour la pérennisation du MeM.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Secteur Saint-Hélier / Villebois Mareuil

Le projet soumis à concertation dans le cadre de la modification du PLUi portait sur l'évolution du stade Jean Coquelin, dans l'objectif de préserver les fonctionnalités sportives tout en faisant évoluer les tissus environnants.

Ce sujet a fait l'objet de 10 contributions. Les principales remarques concernent :

- La nécessité de préserver la zone de promenade Georges Brassens pour les modes doux ; d'une manière générale, une attention est à porter sur les déplacements dans ce secteur de la ville, qui est perçu comme faisant l'objet d'une forte dégradation des conditions de circulation liée aux nombreux projets immobiliers. Le projet de voirie visant à désenclaver la future opération Jean Coquelin est interrogée, notamment son ouverture à la circulation générale ;
- Le souhait de conserver la vocation sportive du site, ces équipements étant jugés importants pour la vie du quartier, la santé des habitants, et pour l'activité des établissements scolaires voisins et des clubs ;
- Le souhait également de préserver un poumon vert sur ce secteur, îlot de fraîcheur pour le quartier ; la proximité de la Vilaine et le caractère inondable du site sont également mentionnés ;
- Pour les futures constructions, certains riverains estiment que la hauteur maximale ne doit pas dépasser R+3 ou 4.

Les réflexions se poursuivent actuellement afin de définir des orientations plus précises ; elles pourront être alimentées par les expressions ci-dessus. Le sujet est donc reporté et pourra être traité lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

- Fiche 5 : Place de la République et Palais du Commerce

Le dossier de concertation de la modification du PLUi faisait état d'éventuelles évolutions du bâti (notamment une extension initialement envisagée) dans le cadre de la réaffectation du Palais du commerce à de nouvelles fonctions suite au départ des activités de la Poste.

Des visites ouvertes au grand public et au conseil de quartier ont été organisées le 9 octobre 2021. Elles ont permis de présenter les évolutions du projet, notamment l'abandon du principe de l'extension. Le projet actualisé a suscité globalement l'adhésion des participants, et a permis d'alimenter la réflexion des porteurs de projet et de la collectivité en termes de programmation, de traitement de l'espace public ...

Le projet ayant été précisé, et en particulier le principe d'une extension du bâti ayant été abandonné, il ne nécessite plus d'adaptation du PLUi.

- Fiche 17 : ZAC Armorique

Le projet envisagé visait à inscrire dans le PLUi l'aménagement d'une voie mixte pour assurer la desserte de l'îlot entre la rue de la Taurellerie et de la Motte Brulon. Parallèlement, un cheminement modes actifs était envisagé au travers de l'îlot Sud pour relier la centralité de quartier aux berges de l'Ille.

Une réunion publique a été organisée le 21 septembre 2021 à la maison de quartier de la Bellangerais. Elle a permis d'échanger sur différents éléments de programmes, notamment

dans leurs aspects architecturaux, mais aussi d'aborder les problématiques liées à la mobilité. En particulier, certains riverains se sont montrés opposés à la réalisation de la liaison piétons-cycles.

Au vu des échanges intervenus pendant cette période de concertation et compte-tenu des nouvelles avancées sur le projet, ces dispositions seront réinterrogées dans le cadre de réflexions à venir.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

22 contributions concernent le secteur de l'avenue Monseigneur Moezy. Elles contestent la hauteur autorisée pour les constructions en rive nord de l'avenue (R+4+2sh+A/C/P), perçue comme trop importante. Les arguments développés concernent notamment :

- Le fait qu'il ne s'agit pas d'une véritable avenue en terme de largeur, ni d'un secteur desservi par le métro ;
- Des nuisances diverses déjà existantes en termes de circulation trop intense, de difficultés de stationnement, ainsi que des nuisances sonores amplifiées par les travaux de construction ;
- La disparition des jardins, poumons verts du quartier ;
- Les problèmes de vis-à-vis, de dégradation de l'intimité et de perte de luminosité pour les voisins.

Certaines expressions jugent que les dispositions actuelles du PLUi favorisent la densification au détriment du cadre de vie des habitants dont les biens se verraient en outre dévalorisés par ces constructions.

Quelques avis critiquent plus globalement la densification observée à l'échelle de l'ensemble du quartier ; l'un d'entre eux estime qu'il conviendrait d'œuvrer avec les échelles départementales et régionales afin de faciliter d'autres répartitions de la population.

Enfin, 2 personnes rappellent leur attachement à la préservation des équipements sportifs du stade Jean Coquelin (voir fiche n° 1 : projet reporté).

Ces contributions ne seront pas prises en compte dans la présente modification du PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues.

Toutefois, les difficultés exprimées peuvent trouver des solutions dans le cadre de la mise en œuvre de la récente "Charte construction et citoyenneté" mise en place par la Ville de Rennes, qui engage les professionnels à mener une concertation en amont des projets.

Il convient de souligner que les projets de renouvellement urbain sur la Ville de Rennes participent à répondre aux besoins de logements de la population en place et à l'arrivée de nouveaux habitants tout en préservant les zones agricoles et naturelles présentes notamment extra-rocade. Ces zones de densification le long des axes structurants, dites Ub, représentent seulement 4% environ des espaces urbains de la Ville de Rennes.

16 contributions concernent le secteur Sud Gare / rue Octave Mirbeau. Elles contestent la hauteur autorisée pour les constructions en rive nord de l'avenue Émile Combes et sur certaines parcelles rue de Riaval et Mirbeau. La hauteur maximale autorisée à R+4+2sh+A/C/P est perçue comme trop importante. Les arguments développés concernent notamment :

- Perte d'ensoleillement et création d'ombres portées sur les jardins ;
- Vues sur les jardins : perte d'intimité et vis à vis impactant et la destruction des jardins de cœur d'îlot participant de la biodiversité ;
- Amplification des problématiques du manque de stationnements déjà existant dans les rues ;
- Augmentation de la circulation routière dans les rues ;
- Perte du prix de revente des biens immobiliers ;
- Nuisances environnementales, phoniques et visuelles pendant les travaux.

Le projet ciblé est vécu comme "*une destruction de leur quartier*". Les personnes qui ont contribué à la concertation et contestant les projets du secteur ont donc constitué une association « PROTECTION DU BIEN-VIVRE DES RIVERAINS RIAVAL & MIRBEAU » pour s'opposer à la "densification du secteur".

Aussi, la présence du droit de préemption urbain pose question quant aux impacts du dispositif sur le quartier et les projets d'aménagement envisagés.

Ils demandent une modification du PLUi sur :

- les hauteurs de H=R+4+2Sh/A/C/R à H=R+2+A/C/P ;
- le zonage des îlots du secteur en UE1 ;
- la suppression du droit de préemption urbain sur ces 28 maisons.

Ces contributions ne seront pas prises en compte dans la présente modification du PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues.

Toutefois, les difficultés exprimées peuvent trouver des solutions dans le cadre de la mise en œuvre de la récente "Charte construction et citoyenneté" mise en place par la Ville de Rennes, qui engage les professionnels à mener une concertation en amont des projets.

12 contributions concernent le projet Écotone sur le secteur Maurepas Gayeulles. Elles contestent la hauteur du projet "tour signal" qu'elles perçoivent comme un risque pour la qualité de vie du secteur et des habitations environnantes. La congestion et les problématiques de stationnement en lien avec le projet sont soulignées dans les contributions. Ainsi que les vis-à-vis et les ombres portées engendrés par le projet. Elles dénoncent également un manque de concertation sur le projet. Les contributeurs demandent à ce que les hauteurs des projets du quartier rue de Fougères / Boulevard Raymond Poincaré / Boulevard de Vitry ne dépassent pas 8 étages tout compris. Un collectif a été mis en place "VoirLeCielaRennes".

Ces contributions ne seront pas traduites pas dans la présente modification du PLUi directement sur le projet cité. Pour autant, les échanges qui se sont tenus à l'automne entre la Ville et les riverains ont abouti à proposer de préserver des végétaux à proximité du site et à revoir la programmation vers plus de logements de type accession sociale Office Foncier Solidaire.

32 contributions marquent une opposition à la densification et aux hauteurs sur l'ensemble de la ville. Ces contributions évoquent "*un étouffement de la ville*" par les nouvelles constructions et leurs hauteurs, une destruction de la qualité de vie des quartiers, une ville qui n'est plus à taille humaine et le manque d'équipements à venir en lien avec l'arrivée d'autant d'habitants. Le mot "*tour*" revient très souvent de manière négative. Ils souhaitent revoir la définition d'un lieu singulier et les hauteurs à R+17 ne sont pas acceptables.

Les discours portent aussi la position de force des promoteurs et le manque de communication sur les projets.

Ces contributions ne feront pas l'objet d'ajustements dans la présente modification du PLUi ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues.

Toutefois, les difficultés exprimées peuvent trouver des solutions dans le cadre de la mise en œuvre de la récente "Charte construction et citoyenneté" mise en place par la Ville de Rennes, qui engage les professionnels à mener une concertation en amont des projets.

Plus particulièrement, d'autres projets sont pointés dans les contributions. Ils illustrent l'opposition à la densification et la non acceptation du changement d'ambiance urbaine sur certains secteurs :

- 1 contribution concerne un projet rue de l'Alma rive Est ;
- 1 contribution concerne un projet au 224-226 rue de Fougères. (RD 572) ;

- 1 contribution concerne le secteur rue de Saint-Malo ;
- 1 contribution concerne le secteur 4bis rue de la Motte Brûlon ;
- 1 contribution concerne le secteur Jules Ferry ;
- 1 contribution concerne le secteur rue St Malo/ Boulevard des 3 croix.

1 contribution évoque une Pétition "Protégez les grands arbres contre l'abattage abusif à Rennes !" et alerte sur l'abattage des grands arbres profitables à la biodiversité et à la qualité des espaces de la ville.

Cette contribution ne sera pas prise en compte dans la présente modification du PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues.

Toutefois, les difficultés exprimées peuvent trouver des solutions dans le cadre de la mise en œuvre de la récente "Charte de l'arbre" mise en place par la Ville de Rennes, qui engage des démarches de plantations et de préservation des arbres et espaces verts en complément des dispositions actuelles du PLUi.

1 contribution concerne la mixité fonctionnelle de la ville notamment sur le secteur Atalante Champeaux. Elle indique qu'il serait préférable de limiter les zones monofonctionnelles qui sont désertés le soir et de les mixer avec des programmes d'habitat.

Cette contribution ne sera pas prise en compte dans la présente modification du PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues. Pour autant, la réflexion proposée pourrait être étudiée dans une procédure ultérieure.

1 contribution concerne le secteur rues Kerautret Botmel et Chateaugiron. Elle précise l'intérêt de la densification de la ville intra rocade pour mieux préserver les espaces agricoles et naturels. Le contributeur souhaite modifier le zonage du PLUi sur la parcelle KS 94 afin de permettre la construction de logements et d'activités et ainsi de faire évoluer le secteur vers un secteur mixte habitat/activité.

Cette contribution ne sera pas prise en compte dans la présente modification PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues. Pour autant, la réflexion proposée pourrait être étudiée dans une procédure ultérieure.

1 contribution concerne le secteur Saint-Hélier. Elle souhaite une évolution de zonage au 135 rue Saint-Hélier afin de permettre la construction de logements/commerces/activités autres que les équipements d'intérêt collectifs possibles avec le zonage du PLUi en vigueur.

Cette contribution ne sera pas prise en compte dans la présente modification PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions

issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 sont donc maintenues. Pour autant, la réflexion proposée pourrait être étudiée dans une procédure ultérieure.

1 contribution concerne le secteur Rue de Nantes/ Jean Jouvenet. Il est proposé de modifier la marge de recul en place et les implantations de bâtis sur ce secteur.

Cette contribution ne sera pas prise en compte dans la présente modification PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues. Pour autant, la réflexion proposée pourrait être étudiée dans une procédure ultérieure.

1 contribution concerne le secteur Henri Fréville. La contribution évoque un centre commercial Almadies aux usages inadaptés et une réflexion de renouvellement urbain à mener sur le site. Le contributeur souhaite modifier le zonage sur le secteur afin de envisager une évolution vers de la programmation mixte logements / commerces / activités / bureaux.

Cette contribution ne sera pas prise en compte dans la présente modification PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements ; les dispositions issues de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 seront donc maintenues. Pour autant, la réflexion proposée pourrait être étudiée dans une procédure ultérieure.

Les projets ayant fait l'objet de contributions et intégrés à l'enquête publique

- Secteur du Noyer

1 contribution (RD 465) sollicite l'évolution des dispositions réglementaires (actuellement dédiées aux activités artisanales et industrielles) afin de permettre l'extension de la partie restauration de l'établissement "Le Mango" dans la ZI Sud-Est de Rennes ; elle demande également de permettre l'évolution d'un entrepôt existant pour l'accueil d'artistes ou l'organisation d'événements.

Cette demande sera prise en compte partiellement : la demande d'extension de la partie restauration sera prise en compte en cohérence avec les activités existantes du secteur. Des solutions réglementaires seront proposées dans une fiche enquête publique créée spécifiquement pour ce sujet, afin de garantir le maintien et le développement des activités de restauration du secteur qui participent au cadre de vie des salariés du bassin d'emploi de la zone industrielle Sud-Est et des habitants du quartier. L'évolution de l'entrepôt existant pour l'accueil d'artiste ne rentre pas dans la même destination. Cette demande ne sera donc pas prise en compte dans cette procédure de modification de PLUi.

- Parc des Gayeulles

1 contribution sollicite l'évolution des règles du PLUi afin d'assouplir l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone UGL pour les petites parcelles.

Il s'avère que cette demande vise à permettre la rénovation et l'extension du restaurant des Gayeulles, déjà existant au sein de la zone de loisir. Cette demande sera bien prise en compte et des solutions réglementaires seront proposées dans une fiche enquête publique créée spécifiquement pour ce sujet.

- Alphonse Guérin

18 contributions concernent le secteur Alphonse Guérin.

Elles contestent la hauteur sur la rive sud de la rue Alphonse Guérin afin de permettre de limiter l'ombre portée sur la rive Nord de la rue Alphonse Guérin et l'effet d'étranglement de la rue qui est une voie de desserte de quartier et non une pénétrante.

Ils évoquent l'intérêt d'une insertion architecturale et urbaine des projets en harmonie avec les tissus existants du quartier.

Une association sur le secteur a été créée et rassemble 185 adhérents pétitionnaires de la demande.

Les contributions demandent la réduction de la hauteur maximale sur la rive sud de la rue Alphonse Guérin en passant de H=R+4+A/C/P à H=R+2+A/C/P au plan des hauteurs du PLUi.

Ces contributions seront prises en compte et des solutions réglementaires seront proposées dans une fiche enquête publique créée spécifiquement pour ce sujet.

Romillé

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Ajuster le projet d'aménagement du secteur dit du Verger
- Fiche 2 : Ajuster le projet d'aménagement du secteur dit Perronaye sud
- Fiche 3 : Ajuster le projet d'aménagement du secteur dit du Champ Rouatard

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le sujet relatif à la fiche 4 (Ajuster le projet d'aménagement du secteur dit Saint Martin) ne nécessitera finalement pas d'harmoniser les règles graphiques du PLUi, dans le cadre de la procédure de modification.

Le sujet relatif à la fiche 5 (Assouplir les conditions de réalisation des secteurs dit Placis-Verdys et de la Houltais) ne visera ni le secteur Placis-Verdys, ni les règles de stationnement.

Saint-Armel

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Prendre en compte l'évolution des intentions programmatiques et d'aménagement sur le secteur de la Gare
- Fiche 3 : Permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière pour répondre aux besoins en équipements communaux
- Fiche 4 : Aménager une liaison douce entre le chemin de la Ry et la rue des Monts d'Arrée
- Fiche 5 : Mettre à jour le projet communal, concernant l'espace vert rue des Bruyères
- Fiche 7 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 6 (Prendre en compte les dernières évolutions urbaines du bourg de Saint-Armel) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisqu'il s'agit d'une mise à jour cartographique liée aux données cadastrales, qui sera traitée dans une procédure d'adaptation ultérieure.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Le projet relatif à la fiche 2 (Garantir l'intégration paysagère d'une nouvelle activité au sein de la ZA des Mottais) a fait l'objet d'une contribution qui conforte les principes retenus, notamment concernant la création d'une liaison douce et la protection paysagère de la haie existante sur le site. Cette contribution est donc sans conséquence sur l'évolution du projet initial.

Saint-Erblon

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 5 : Adapter le projet urbain sur le secteur de la mairie
- Fiche 6 : Adapter le projet urbain sur le secteur du Champ Mulon
- Fiche 7 : Étendre la centralité commerciale de la commune
- Fiche 8 : Revoir les emplacements réservés sur le centre bourg
- Fiche 9 : Adapter le projet urbain sur le secteur des Leuzières
- Fiche 10 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Adapter le zonage au lieu-dit la Moissonais pour permettre l'évolution de l'activité agricole

Le projet est reporté car cette réduction de zonage NP au profit de la zone A relève d'une procédure de révision alléguée.

- Fiche 2 : Permettre l'élargissement de la voirie rue de la Ruée

Les besoins, après des études plus poussées sur le secteur, ne justifient pas la mise en place d'un emplacement réservé et seront à prévoir plutôt en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Cottereuil.

- Fiche 4 : Permettre l'évolution de la vocation du nord de la ZAC des Basses Noés vers de l'habitat

Le changement du dossier de réalisation de la ZAC des Basses Noés, nécessaire pour faire évoluer les vocations sur ce secteur, constitue une contrainte trop importante et dans un calendrier qui n'est pas compatible avec la modification en cours. Cette évolution est donc abandonnée.

Les projets soumis à concertation ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 3 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur du Cottereuil

Une observation demande une modification du cadastre et une révision de l'alignement à proximité de la zone concernée par la modification. Cette demande n'est pas en lien avec le document d'urbanisme et sera prise en charge dans le cadre des études opérationnelles de l'aménagement de la zone, le cas échéant.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

4 observations concernent des demandes d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur du Plessis. Ces demandes ne peuvent aboutir car le projet de la commune consiste à privilégier une nouvelle zone d'extension sur le secteur du Cottereuil.

1 observation porte sur la suppression d'une marge de recul et un changement de zonage pour augmenter les droits à construire.

Saint-Gilles

Les projets soumis à concertation n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 3 : Conforter le pôle sportif et de loisirs, rue de Rennes
- Fiche 5 : Aménager un pôle d'échange multimodal à proximité de l'échangeur de la Croix-Denieul sur la RN 12
- Fiche 6 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique ayant évolué

- Fiche 1 : Développer un nouveau secteur d'habitat en extension urbaine, secteur de la Vigne
- Fiche 2 : Accompagner le projet de restructuration urbaine, secteur centre-ouest de la ZAC de la Vigne

Ces 2 fiches relèvent en réalité du même projet de Zone d'Aménagement Concerté Centre-Ouest La Vigne. Elles seront fusionnées pour mieux montrer la cohérence du projet

d'ensemble. Les solutions réglementaires seront proposées au dossier d'enquête publique (création d'une orientation d'aménagement et ouverture à l'urbanisation).

Les projets soumis à concertation ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 4 : Identifier des secteurs de constructibilité limitée, centre-ville et abords

La commune poursuit ses réflexions en matière de renouvellement urbain et densification sur la partie agglomérée, dans le respect de son projet d'urbanisme et a souhaité trouver des outils pour mieux maîtriser l'évolution de 4 secteurs situés le long des rues de Rennes et de Saint-Brieuc ainsi que sur l'îlot situé entre les rues de l'Orgerie et du Prieuré.

2 contributions manifestent des inquiétudes quant à d'éventuelles mutations de ces secteurs pavillonnaires bordant le centre-ville vers davantage de densité par la réalisation d'immeubles collectifs, au détriment d'espaces verts.

Des réponses ont déjà été apportées par la commune antérieurement. C'est dans l'optique précisément de cadrer et maîtriser l'avenir de ces secteurs soumis à pression immobilière que la commune a fait le choix de mobiliser certains outils dont la définition de périmètre de prise en considération (délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2021) et l'outil réglementaire au PLUi "périmètre de constructibilité limitée". Des études seront menées pour apprécier les opportunités d'évolution de ces secteurs.

Saint-Grégoire

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 3 : Rectifier un emplacement réservé (secteur Robinson)
- Fiche 5 : Pérenniser l'activité d'un secteur (Clinique des Faluns)

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 4 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine d'intérêt local (secteur La Fouinardière)

1 contribution évoque deux bâtiments déclassés au lieu-dit de la Fouinardière lors de l'élaboration du PLUi. Cette contribution est prise en compte et sera intégrée à l'enquête publique avec un reclassement en 1 étoile au PBIL au regard de la réalité du terrain et de l'intérêt patrimonial desdits bâtiments.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 2 : Préserver les espaces agro-naturels en secteur urbain et rural (toute la commune)

1 contribution concerne un secteur ayant fait l'objet de coupes d'arbres non protégés au zonage réglementaire du PLUi. Ce sujet est pris en compte dans le cadre de cette modification. À ce titre, la commune a souhaité réinscrire des règles de protection des espaces et alignements d'intérêt paysager et écologique qui paraissent essentielles à la biodiversité et au cadre de vie des habitants en identifiant de nouveaux secteurs protégés.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Permettre l'accueil de chambres d'hôtes dans le projet de la Boutière (secteur de la Boutière)

L'analyse du projet a conclu qu'une adaptation réglementaire du zonage n'était finalement pas nécessaire à sa réalisation.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

Certaines contributions concernent le PLUi d'un point de vue général et évoquent des problématiques liées à la constructibilité en secteur urbain ou agro-naturel dans l'optique de rendre constructible certaines parcelles. Certains secteurs évoqués ne sont pas constructibles aujourd'hui et n'ont pas fait l'objet de demande particulière au moment de l'élaboration du PLUi. Les réflexions en cours sur la limitation de l'artificialisation des sols ne permettent pas de donner une suite favorable à ce type de demande à l'heure actuelle, qui par ailleurs, ne relève pas de la procédure de modification du PLUi.

Certaines demandes concernent des terrains situés dans la Zone d'Activités Nord de Saint-Grégoire : d'une part, certains terrains situés boulevard de la Robiquette, et d'autre part, la constructibilité pour le commerce de détail. Ce secteur a été classé en U11 au moment de l'élaboration du PLUi, ne permettant pas la mutation du secteur vers du commerce de détail. Ces contributions renvoient à la fiche 3 du dossier de concertation dans la partie OAP

intercommunales. Le secteur fait l'objet de réflexion en cours qui aboutiront à des orientations urbaines précisées lors d'une procédure ultérieure. La contribution sera étudiée dans ce cadre.

Une contribution concerne une éventuelle erreur de classement d'un bâti identifié au PBIL. Après analyse, ces éléments pourront évoluer si nécessaire dans le cadre d'une future adaptation du PLUi.

Saint-Jacques de la Lande

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Secteur de La Martinière – Ouverture à l'urbanisation et adaptation du zonage
- Fiche 3 : Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de La Courrouze
- Fiche 4 : Prendre en compte les dispositifs de clôture existants dans certains secteurs de la ZAC de la Courrouze
- Fiche 5 : Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain aux Hauts de Maltière
- Fiche 6 : Prendre en compte les études menées sur le secteur du Haut Bois
- Fiche 7 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au PBIL
- Fiche 8 : Corriger les limites de zonage aux abords de l'aéroport
- Fiche 9 : Évolution du site de l'ancienne station-service sur la RD837
- Fiche 10 : Assouplir les implantations possibles en limite séparative à la Reuzerais
- Fiche 11 : Faciliter le renouvellement urbain rue de Nantes
- Fiche 12 : Compléter le plan thématique "Végétalisation" à la Morinais
- Fiche 13 : Améliorer la lisibilité des plans de détails
- Fiche 14 : Protection des ouvrages de la ligne b du métro
- Fiche 15 : Rendre possible l'implantation d'une Maison de santé

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 2 : Prendre en compte l'étude urbaine réalisée sur le secteur Mermoz

1 contribution concerne une demande d'évolution de zonage aux abords du boulevard Jean Mermoz. Un zonage adapté à la morphologie urbaine existante / souhaitée a été élaboré lors de l'élaboration du PLUi. La présente modification est l'occasion d'affiner les principes de compositions urbaines sur une portion du boulevard Mermoz afin d'améliorer la transition du linéaire de faubourg avec les quartiers pavillonnaires limitrophes. Le secteur visé par la contribution ne rencontre pas les mêmes problématiques et ne fait donc pas l'objet d'une proposition d'adaptation réglementaire dans le cadre de la présente modification.

Saint-Sulpice-la-Forêt

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 2 : Permettre l'implantation d'activités dans le centre-bourg (ZAC Multisites L'Orée de la Forêt secteur centre-bourg)
- Fiche 7 : Permettre l'implantation d'équipements de loisirs (secteur de la Coulée Verte, ZAC L'Orée de la Forêt)
- Fiche 8 : Permettre la requalification du centre-bourg (centre-bourg)

Les projets abandonnés ou reportés

Au regard de l'avancement des projets, les sujets suivants sont reportés :

- Fiche 3 : Mettre en cohérence le zonage avec l'existant dans le secteur Launay Cartel
- Fiche 4 : Permettre l'implantation d'aménagements sur le secteur Notre-Dame-de-l'Eau (chapelle)
- Fiche 5 : Mettre en cohérence le zonage dans le secteur de l'Abbaye
- Fiche 6 : Anticiper la reconversion du site de l'IME

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 1 : Permettre la densification d'un secteur en centralité (Le Landrot)

1 contribution évoque une parcelle concernée par le projet de densification dans ce secteur. Il est rappelé que l'accès pour les véhicules se fera exclusivement par la rue Lucie Aubrac à l'est. Le chemin Anne de Bretagne situé à l'ouest, descendant vers la route de Saint-Denis et desservant la propriété au 35 route de Saint-Denis, ne sera pas modifié. De la même manière, le talus situé à l'ouest ne se situe pas sur la parcelle concernée par le projet et ne sera donc pas impacté.

Thorigné-Fouillard

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

- Fiche 2 : Adapter le projet urbain de l'Omélais

2 contributions souhaitent le maintien du projet actuel qui prévoit la construction de logements collectifs sur la partie sud du secteur. Le devenir des autorisations d'urbanisme délivrées est également posé. Ces demandes ne sont pas prises en compte. Le projet actuel sur l'Omélais prévoit en effet uniquement du logement collectif. Or l'objectif communal est de développer à l'avenir une offre plus diversifiée de formes urbaines sur le secteur de l'Omélais permettant ainsi de répondre à l'ensemble des aspirations et besoins en typologie de logements. La rive sud de l'Omélais étant en interface avec le secteur pavillonnaire de la Clotière, il apparaît pertinent que ce soit plutôt ce secteur de l'Omélais qui accueille le logement individuel.

- Fiche 3 : Adapter le projet urbain du secteur Auvergne/Normandie

2 contributions contestent le projet et demandent le maintien du zonage prévoyant du logement collectif sur les terrains visés, notamment au regard de l'autorisation d'urbanisme délivrée. Ces demandes ne sont pas prises en compte. L'objectif est en effet de développer une offre plus diversifiée de formes urbaines sur le secteur Auvergne/Normandie. Le terrain visé étant en interface avec le secteur pavillonnaire de la rue de Normandie, il apparaît pertinent que ce soit ce foncier qui accueille le logement individuel. Concernant l'autorisation d'urbanisme délivrée, celle-ci n'est plus valide et ne fait donc pas obstacle à une modification du zonage.

- Fiche 7 : Développer une offre de logements sur le domaine de Tizé

27 contributions contestent le projet et demandent le maintien des terrains concernés en espaces verts. Au-delà des oppositions sur le fond et le principe même d'urbaniser pour du logement une partie du secteur de Tizé, plusieurs contributions font état d'inquiétudes

concernant l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions, les nuisances supplémentaires induites par le projet (bruit, circulation), le conflit potentiel avec le projet de voie verte, ou encore l'incompatibilité du projet avec l'environnement. Il est par ailleurs fait état d'engagements pris par la commune de Thorigné-Fouillard et Rennes Métropole pour ne pas urbaniser le secteur. Enfin, certaines contributions proposent des solutions alternatives, notamment en prévoyant du logement au nord du lotissement de Tizé, en interface avec la zone d'activités en projet.

Ces différentes contributions ne sont pas prises en compte. Le respect du site et de son environnement patrimonial et naturel est pris en compte par la commune de Thorigné-Fouillard qui fait le choix de proposer une offre limitée de maisons individuelles dont le volume, la hauteur et la végétalisation seront les mêmes que sur le lotissement actuel. Par ailleurs, les terrains concernés se situent dans la poursuite de la trame urbaine existante sur Cesson-Sévigné et correspondent aux dernières dents creuses à l'ouest de la voie verte. La modification proposée n'entraînera donc pas la réduction du corridor écologique, mais affirmera une limite franche entre les espaces résidentiels à l'ouest et les espaces naturels ou à vocation d'équipement et de loisir à l'est.

Enfin, il est rappelé que les terrains en question sont déjà ouverts à l'urbanisation puisque classés en zone 1AUO1 (secteur à vocation opérationnelle) dans le PLUi approuvé en 2019 avec une vocation d'équipements culturel et/ou sportif. La commune souhaite donc seulement faire évoluer le type de constructions autorisées sur les terrains concernés et ce afin de répondre aux besoins de production de logements identifiés sur le territoire.

- Fiche 8 : Prendre en compte l'avancement des études de la zone d'activités de la Porte de Tizé

17 contributions ont été formulées sur ce projet. 13 contributions mettent en avant leur position concernant les scénarios d'aménagement de la future zone d'activités (gestion des eaux pluviales, découpage de lots et plan de circulation, espace de transition avec le lotissement de Tizé, nature des activités, gestion du stationnement). 3 contributions questionnent l'intérêt d'une procédure de modification en parallèle d'une concertation préalable à la création d'une ZAC. Enfin, 1 contribution évoque de manière plus générale la politique de transports de la métropole et questionne les choix opérés dans le projet de ZAC.

Ces contributions mettent en avant la complexité de mener des concertations parallèles : PLUi et ZAC. La plupart des contributions reçues dans le cadre de la concertation PLUi portait ainsi sur le projet de ZAC, sans lien direct avec le projet de modification du PLUi. Ces contributions ont donc été transmises aux organisateurs de la concertation relative au projet de ZAC.

La concertation de la modification n°1 du PLUi portait quant à elle sur une réduction du périmètre de la zone d'activités afin de mieux protéger des terrains à forte sensibilité

environnementale ou d'exclure un terrain initialement intégré à l'opération du Village des Collectivités. Ces évolutions supposent de revoir le zonage réglementaire et donc de modifier le PLUi. Les différentes contributions reçues, même si elles portaient sur le projet de ZAC, confortent toutefois cette proposition qui sera donc intégrée au dossier d'enquête publique.

- Fiche 9 : Abandonner le projet de voie de contournement sud

16 contributions s'opposent à l'abandon au PLUi du projet de voie de contournement. La circulation automobile sur l'avenue Irène Joliot Curie et les problématiques de sécurité, de pollution, de nuisance sonores ou encore de financement sont évoquées pour justifier le maintien de ce projet d'infrastructure.

Ces demandes ne sont pas prises en compte. La politique de transport de Rennes Métropole, traduite dans son Plan de Déplacements Urbains approuvé en 2020, vise en effet à développer les alternatives à l'automobile. Il est ainsi prévu, outre la mise en œuvre du métro, d'améliorer les liaisons vélos vers Cesson-Sévigné, Rennes et Acigné, de renforcer l'offre et la performance des transports en commun et de développer l'usage du covoiturage. Autant de leviers et d'investissement à l'horizon 2030 qui doivent permettre de réduire le trafic et les nuisances liées à l'automobile.

- Fiche 10 : Améliorer les déplacements piétons/cycles entre la rue Nationale et la Lande de Brain

2 contributions estiment que ce projet n'est pas utile car peu structurant, voir non souhaitable car pouvant concourir à imperméabiliser un chemin en herbe.

Ces demandes ne sont pas prises en compte. Le projet répond en effet à une logique de desserte locale qui existe déjà de fait mais sur un foncier privé. La modification du PLUi vise simplement à conforter cet usage et éviter que des aménagements contraires soient réalisés par les propriétaires. Par ailleurs, les emprises concernées sont des voies d'accès automobiles pour les riverains et ne sont donc pas enherbées.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

- Fiche 1 : Adapter le projet urbain du centre-ville

3 contributions questionnent la pertinence du renouvellement urbain projeté sur le secteur Beauséjour au regard du trafic supplémentaire induit et du coût élevé d'acquisition des terrains (maisons récentes). Ces remarques seront prises en compte au dossier d'enquête publique avec une solution réglementaire d'attente, le temps que des études urbaines viennent préciser la faisabilité et la pertinence de cette orientation.

1 contribution suggère de classer en UE2c (d) les terrains adressés du 12 au 16 impasse du Prieuré afin que les nouvelles constructions s'inscrivent mieux dans leur environnement, notamment en matière de hauteur. Ces terrains étant situés en impasse et occupés pour

partie par des maisons patrimoniales, cette demande sera prise en compte au dossier d'enquête publique.

- Fiche 4 : Proposer une nouvelle offre de logements sur les Molières

2 contributions contestent le projet de renouvellement urbain et souhaitent le maintien du caractère pavillonnaire des n°17 et 17 bis.

2 autres contributions confortent l'intérêt d'un projet de renouvellement urbain sur le site des Molières mais questionnent la temporalité de ce projet au regard de la date de départ de l'équipement en place et le périmètre du projet qui inclurait les n°17 et 17 bis.

Ces remarques seront en partie prises en compte au dossier d'enquête publique avec une solution réglementaire d'attente sur les n°17 et 17 bis, le temps que des études urbaines viennent préciser la faisabilité et la pertinence de cette orientation.

- Fiche 6 : Développer une offre de restauration sur le Manoir des Noës

4 contributions rappellent l'attachement au caractère patrimonial du site. Si l'intérêt d'une diversification de l'usage du bâti est partagé, le projet de restauration soulève des inquiétudes en matière d'accès, de stationnement et de nuisances.

Ces remarques sont prises en compte. La restauration est seulement une hypothèse parmi d'autres concernant l'usage possible du manoir. Ce point sera donc clarifié dans le projet soumis à enquête publique. Par ailleurs, de nouvelles dispositions visant à renforcer la protection du patrimoine bâti seront également prévues pour l'enquête publique.

- Fiche 11 : Améliorer la desserte en transport en commun

3 contributions font état d'une insuffisance d'information. Le développement des transports en commun est partagé, mais les impacts possibles sur le PLUi ne peuvent être appréhendés en l'état.

Ces demandes sont prises en compte. Les études pour la mise en place du trambus sont toujours en cours et n'ont pas encore fait l'objet de conclusions concertées et arbitrées. Le dossier d'enquête publique n'intégrera donc pas d'outils en faveur de l'amélioration des transports en commun sur la commune de Thorigné-Fouillard à l'exception du centre-ville rue Beaumanoir. En effet sur ce secteur, les enjeux de déplacements se recoupent avec des objectifs de composition urbaine. Une solution réglementaire est donc prévue pour y élargir l'espace public.

Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 5 : Conforter le pôle commercial existant sur la ZA de Bellevue

3 contributions appuient la proposition au regard du besoin de modernisation de la surface existante et estiment l'offre commerciale actuelle insuffisante pour une commune comme Thorigné-Fouillard. Des propositions règlementaires sont apportées pour permettre un projet de renouvellement commercial respectueux des enjeux environnementaux et paysagers (compacité/mixité).

À l'inverse, 3 autres contributions estiment que le renforcement du pôle commercial de Bellevue n'est pas souhaitable car de nature à venir concurrencer les commerces du centre-ville. Cette orientation est également contestée au regard des objectifs du SCoT qui privilégie le commerce en centralité et de proximité.

Compte tenu de ces remarques divergentes, le projet de modification du PLUi sur le secteur de Bellevue n'apparaît pas assez mûr et partagé. Des échanges complémentaires entre les différents acteurs et les représentants du SCoT sont donc encore nécessaires avant toute éventuelle évolution du PLUi.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

1 contribution sollicite l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Réauté prévue au dossier de réalisation de la ZAC multi-site.

Cette demande n'est pas prise en compte car le projet de ZAC multi-site fait l'objet d'une reprise d'étude, notamment sur la définition du périmètre de l'extension urbaine. Il apparaît donc prématuré d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation dès la première modification du PLUi.

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

Des erreurs matérielles sur les annotations du règlement graphique ont été recensées sur la commune de Thorigné-Fouillard. Leur correction sera intégrée au dossier d'enquête publique.

Vern-sur-Seiche

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions règlementaires adaptées :

- Fiche 1 : Permettre l'extension du site du crématorium, équipement d'intérêt supracommunal
- Fiche 2 : Permettre les projets de mobilités autour de la RD34
- Fiche 5 : Permettre la densification de certains secteurs de l'avenue de la Gare
- Fiche 6 : Encadrer le renouvellement urbain le long des axes du centre-ville

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 4 (Accueillir de nouvelles activités au sein de la zone d'activités de la Motte et désenclaver le cœur de la zone) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation règlementaire dans le cadre de la procédure de modification.

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le projet relatif à la fiche 7 (Protéger le patrimoine végétal en ville) a fait l'objet d'une contribution qui donne lieu à des évolutions du projet et notamment à l'ajout de nouveaux sujets à protéger.

Le projet relatif à la fiche 9 (Questionner le renouvellement urbain sur le secteur du Boël) a fait l'objet d'une contribution qui donne lieu à des évolutions du projet et notamment à l'ajout d'un nouveau bâtiment à protéger. Cette évolution impacte également le projet relatif à la fiche 10 (Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local).

Les projets abandonnés ou reportés

Le sujet relatif à la fiche 3 (Ouvrir à l'urbanisation le secteur des Nouennes au sein du hameau de la Hallerais) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation règlementaire dans le cadre de la procédure de modification. Par ailleurs, ce sujet a fait l'objet d'une contribution, mais qui est sans conséquence sur l'évolution du projet.

Le sujet relatif à la fiche 8 (Réfléchir à l'évolution du secteur de la Gare) ne sera pas intégré au dossier d'enquête publique puisque l'évolution du projet ne nécessite finalement pas d'adaptation règlementaire dans le cadre de la procédure de modification. Par ailleurs, ce sujet a fait l'objet d'une contribution, mais qui est sans conséquence sur l'évolution du projet.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets ayant fait l'objet de contributions et qui ne font pas l'objet de suite à l'enquête publique

Plusieurs sujets ont fait l'objet de contributions, qui n'étaient pas inscrits au dossier de concertation et qui ne seront pas intégrés à l'enquête publique. Ces contributions traitent principalement des sujets suivants :

4 contributions demandent la réalisation de nouvelles constructions en campagne. Pour rappel, depuis la loi ALUR, la constructibilité en campagne est réservée aux activités agricoles. Seuls des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) définis à titre exceptionnel, et qui doivent respecter notamment des critères de densité, peuvent accueillir de nouvelles constructions d'habitations.

2 contributions s'expriment contre la densification et le renouvellement urbain en centre-ville, sur des secteurs qui ne seront pas amenés à évoluer dans le cadre de la modification.

Vezein-le-Coquet

Les projets soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les sujets suivants soumis à concertation seront intégrés au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées :

- Fiche 3 : Permettre l'évolution des formes urbaines sur les secteurs opérationnels
- Fiche 4 : Encadrer l'évolution des formes urbaines au lieu-dit du Tertre
- Fiche 5 : Permettre la réalisation d'aménagements dédiés aux modes actifs
- Fiche 6 : Protéger le patrimoine végétal en ville chemin du Fresnot
- Fiche 7 : Mettre en cohérence le développement urbain du centre-bourg
- Fiche 8 : Éclaircir l'écriture de l'OAP Haute Rivière
- Fiche 9 : Mettre à jour et compléter certaines dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local

Les projets soumis à concertation et ayant fait l'objet de contributions

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, sans évolution

Le projet relatif à la fiche 2 (Encadrer la densification urbaine rue de Montfort) a fait l'objet de 4 contributions qui confortent le projet de modification du secteur. Ce projet a pour but la protection des espaces en fond de jardin. Aucune évolution est donc à prévoir.

Les projets intégrés au dossier d'enquête publique et ayant évolué

Le projet relatif à la fiche 1 (Favoriser le renouvellement urbain sur le Petit Caradeuc) a fait l'objet de 7 contributions avec une concertation spécifique sur ce projet organisée par la commune de Vezein le Coquet. Suite à ces différentes formes de concertation, une suite favorable sera donnée aux contributions en modifiant le projet initial du Petit Caradeuc.

Les projets non soumis à concertation mais ayant fait l'objet de contributions

Les projets n'ayant pas fait l'objet de contributions mais intégrés à l'enquête publique

Un sujet relatif à l'évolution des clôtures sera intégré à l'enquête publique

9. Synthèse du bilan

La concertation préalable à la modification du PLUi a suscité une mobilisation significative des habitants et usagers du territoire.

Le dossier de concertation mis à disposition du public comportait des sujets qu'il était envisagé de modifier dans le PLUi en présentant les objectifs pour chacun. De mai à octobre 2021, ce dossier a permis d'informer le public et au regard des contributions reçues par les différents canaux (courriels, courriers, registres, réunions, ...) et de l'avancée de certaines études, a également permis de conforter certains projets, de les faire parfois évoluer, d'en abandonner ou reporter d'autres, et de définir les outils réglementaires les plus adaptés. La concertation préalable du public a également fait émerger de nouveaux sujets qui seront intégrés pour certains au dossier de modification présenté à l'enquête publique.

Concernant les sujets collectifs, les règles de clôtures qui seront proposées ont été enrichies au regard des contributions apportées sur le sujet. Les règles de stationnement vélos et automobiles, qui en proportion ont fait l'objet de peu de remarques seront aussi modifiées. Des ouvertures à l'urbanisation seront également proposées mais en proportion moindre que prévue initialement.

Les expressions recueillies portent essentiellement sur quelques thématiques principales que sont la consommation d'espace, le renouvellement urbain et la densification, les formes urbaines, les mobilités et le stationnement, et enfin la campagne.

Près de 600 contributions ont porté sur des projets mis en œuvre sur 32 communes. Les principaux sujets qui reviennent concernent la crainte des habitants face à des projets de construction de nouveaux logements dans les parties déjà urbanisées des communes, ou des demandes ponctuelles de constructibilité en campagne. Ils relèvent parfois de considérations générales sur le modèle de développement des communes, mais le plus souvent ils reflètent des préoccupations individuelles (demandes d'évolution de la constructibilité de propriétés privées, ou opposition à un projet sur des parcelles riveraines).

Quelques observations étaient hors sujet du PLUi. Quelques-unes ont interrogé l'utilité de la démarche de concertation auprès du public et le poids des contributions reçues dans les décisions prises. Pour mémoire, la phase de concertation préalable du public est une étape de travail qui vise à échanger sur les modifications envisagées sans que les solutions réglementaires soient définies. Celles-ci seront présentées dans le dossier soumis à enquête publique.

10. Liste des annexes

Annexe 1 : Publications communales et métropolitaine

Annexe 2 : Extraits de sites internet et réseaux sociaux des communes

Annexe 3 : Revue de presse

Annexe 4 : Compte-rendu de la réunion publique du 18 mai 2021

Annexe 5 : Autres actions de concertation des communes

Annexe 6 : Décision n° B 21.100 du 1er avril 2021 définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable du public