



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

PIÈCES ADMINISTRATIVES

Délibération d'approbation

Annexe 1

Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

Territoire	Personnes Publiques Associées (PPA)	Date de l'avis	Description de la demande	Décision de Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	Région Bretagne	14/03/2022	Invite à prendre en compte le SRADDET	Observation n'appelant pas d'évolution, le PLUi étant déjà compatible avec le SRADDET.
THORIGNE-FOUILLARD	Pays de Rennes	06/04/2022	Avis défavorable sur le secteur de Tizé car incompatibilité du zonage 1AUE3 avec le SCOT sur le secteur nord qui ne comporte pas de flèche d'urbanisation + compléter le dossier pour préciser les caractéristiques de l'opération compte-tenu des contraintes qui pèsent sur ce site notamment au niveau de sa desserte et des enjeux environnementaux	Demande prise en compte afin de respecter les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. Les règles applicables au terrain au nord (parcelles BC 105, 117 et 118), situé en dehors de la tâche urbaine et en dehors de la flèche d'urbanisation ne sont pas modifiées et restent celles du PLUi approuvé en 2019 (zone 1AUO1 dédiée à de l'équipement non pérenne). Le projet d'y faire du logement est donc abandonné pour le moment. Sur le terrain au sud (parcelle BC 38 partielle et BC 104), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est complétée afin d'indiquer qu'un minimum de 20 maisons est attendu soit une densité supérieure à 25 logements par hectare. Afin de permettre un projet respectant cette densité, le zonage initialement proposé en 1AUE3 est maintenu en 1AUO1 et le coefficient de végétalisation retenu est variable selon la taille du terrain (V=T1(B)).
TOUT LE TERRITOIRE RM	Pays de Rennes	06/04/2022	Nouvelles zones UI1i au sud du site de la Janais et Aen à Montgermont : s'assurer que le règlement ne permet pas l'installation de casiers ou boutiques associés	Observation n'appelant pas d'évolution car dans le secteur Aen et la zone UI1i, les commerces autorisés doivent être liés au fonctionnement des réseaux ou services urbains (ex : réseau de traitement des déchets, de l'eau, de transports collectifs, de production, transport et distribution d'énergie,...).
TOUT LE TERRITOIRE RM	Pays de Rennes	06/04/2022	Création de logements pas changement de destination en campagne : le dossier mériterait d'être complété par le nombre potentiel de nouveaux logements qui pourraient être créés par changement de destination suite à l'ajout de 52 PBIL	Demande non retenue car une évaluation du potentiel de création de nouveaux logements en campagne par changement de destination est en cours par Rennes Métropole. D'éventuels critères seront proposés dans le cadre de la prochaine procédure de modification du PLUi.
CHAVAGNE	Pays de Rennes	06/04/2022	STECAL agriculture Aa à Chavagne : Préciser la notion de production locale	Demande non retenue car cela dépend du type de produits, de sa disponibilité plus ou moins grande sur le territoire, mais aussi de l'ampleur de la demande. L'analyse sera donc faite au moment de l'autorisation d'urbanisme.
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	Pays de Rennes	06/04/2022	Site de la menuiserie du Coudray : demande de compléter le dossier afin de garantir la sobriété foncière de cette opération ainsi qu'une utilisation rationnelle de cet espace déjà urbanisé	Demande prise en compte. Une OAP de quartier littérale vient fixer une densité minimale de logement sur le site concerné par la modification de zonage afin de garantir une utilisation efficiente de cet espace déjà urbanisé.
SAINT-ERBLON	Pays de Rennes	06/04/2022	Demande de préciser comment l'extension du périmètre de centralité assure la continuité et la densité des espaces urbanisés et signaler la suppression de l'axe de flux	Demande prise en compte. L'extension du périmètre de centralité de la commune est conditionné à la réalisation d'un programme dense, à forte mixité fonctionnelle et assurant une cohérence avec l'offre commerciale du centre bourg sur un périmètre restreint. L'orientation d'aménagement et de programmation communale est modifiée en ce sens.
SAINT GILLES	Pays de Rennes	06/04/2022	Secteur Centre-ouest ZAC multisites : Demande d'indiquer que le développement commercial se fera en cohérence avec le périmètre de centralité	Demande prise en compte. Le projet de la ZAC centre-ouest la Vigne prévoit la possibilité d'implanter des commerces et services dans sa partie en renouvellement urbain. Il va être précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation que ces commerces et services se développeront en rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la rue de Saint-Brieuc dans les limites de la centralité définie au plan de zonage afin de conforter l'offre commerciale sur cet axe structurant de la commune, entre le centre-bourg et le supermarché.
SAINT GILLES	Pays de Rennes	06/04/2022	Secteur Croix Denieul : Demande de requalifier le nouvel équipement en "relai de mobilité"	Demande prise en compte. Ce projet qui prévoit plusieurs fonctions de mobilité (aire de covoiturage, transports en commun, liaison vélo) situé à proximité de l'échangeur de la Croix Denieul correspond en fait à "un relais de mobilité" et non à un "Pôle d'échanges multimodal" comme inscrit dans le Plan de Déplacements Urbains. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale de Saint-Gilles est ainsi adaptée.
SAINT GILLES	Pays de Rennes	06/04/2022	Secteur de la Vigne : il conviendrait de gagner significativement en sobriété foncière au cours du déroulement de l'opération pour passer de 25 à 35 logements/ha	Demande partiellement prise en compte. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Vigne va préciser que la densité (exprimée en nombre de logements par hectare) sera significativement supérieure à celle du SCOT de 2015 (minimum de 25 logements par hectare) sans toutefois indiquer un objectif de 35 logements à l'hectare.

Territoire	Personnes Publiques Associées (PPA)	Date de l'avis	Description de la demande	Décision de Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	Chambre agriculture	24/05/2022	Estime que le seuil de 30 ha pour qualifier l'impact des ouvertures à l'urbanisation comme "moyen" n'est pas adapté. L'impact devrait être considéré comme fort. Demande qu'aucune ouverture à l'urbanisation ne soit admise sans être accompagnée d'une politique foncière permettant la compensation des exploitations touchées	Demande non prise en compte. Concernant le seuil de 30 ha, l'évaluation environnementale repose sur une analyse multicritères systématique, aboutissant à une note globale pondérée. Le seuil de 30 ha est généralement utilisé pour qualifier un « impact moyen » sur l'environnement. Il ne faut donc pas confondre l'impact environnemental et l'impact sur les exploitations agricoles, qui, lui, doit être apprécié au cas par cas pour chaque exploitation selon les productions et les surfaces impactées, au regard de la surface totale de l'exploitation et de ses moyens de production. Concernant la compensation des exploitations agricoles touchées par des ouvertures à l'urbanisation : selon la situation de chaque exploitation et selon la disponibilité de réserves foncières à proximité, la compensation peut être en nature (réattribution de foncier équivalent) et/ou financière (indemnité d'éviction...). Dans le cadre des opérations d'aménagement, les collectivités sont attentives à échanger avec les exploitants le plus en amont possible pour une bonne concertation, et si besoin elles commandent des études spécifiques d'impact agricole, menées notamment par la Chambre d'agriculture. Par ailleurs, Rennes Métropole prépare la mise en place d'une future « cellule foncière » associant la Chambre d'agriculture et la SAFER, qui permettra des échanges techniques et politiques réguliers sur ces dossiers fonciers.
TOUT LE TERRITOIRE RM	Chambre agriculture	24/05/2022	Zone NP : demande que le règlement soit revu pour autoriser les bâtiments agricoles sans appliquer de conditions ou qu'aucune exploitation agricole ne soit incluse dans ce zonage	Demande non retenue. Lors de l'élaboration du PLUi, à l'arrêt du projet soumis à enquête publique, aucune construction agricole n'était admise en zone naturelle protégée (NP), cette zone étant apposée sur les espaces naturels exceptionnels à protéger au titre de leur caractère de réservoir de biodiversité. Il s'agit essentiellement des parties les plus sensibles du point de vue écologique des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) et des fonds de vallées et des habitats d'intérêt qui présentent un fort intérêt écologique lié à l'eau. Suite à l'avis des personnes publiques associées et des observations à l'enquête publique, un assouplissement a été intégré pour l'approbation du PLUi considérant que l'entretien de ces espaces, notamment les prairies en fond de vallée se fait grâce au pâturage. Ainsi pour ne pas entraver cette pratique, la construction d'abris pour animaux de pâturage ou pour le fourrage est admise avec une emprise au sol limitée. Or, lors de la rédaction de cette règle, aucune condition n'a été fixée alors que le code de l'urbanisme en prévoit et qu'il en existe aussi dans les zones A et N qui sont moins protégées. C'est pourquoi, la présente modification du PLUi propose d'intégrer les conditions fixées pour les constructions agricoles zones A et N : ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et respecter la topographie du site. Une condition supplémentaire est ajoutée pour renforcer la préservation des continuités écologiques dans ces zones naturelles renforcées : ne pas perturber les connexions écologiques existantes. La modification vient donc encadrer encore plus strictement les possibilités de construire des abris pour animaux ou fourrage en zone NP par rapport à la règle en vigueur.
TOUT LE TERRITOIRE RM	Chambre agriculture	24/05/2022	Zone A, N et NP : Préférer la notion d'exploitation agricole à celle d'activité agricole dans le règlement. Ainsi le logement de fonction doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole. Il conviendrait également d'indiquer que le logement de fonction est autorisé sous condition de nécessité de présence permanente sur le site de production et au plus près des bâtiments	Demande prise en compte dans les zones A, N et NP et leurs secteurs. Les ajustements proposés sont intégrés au règlement littéral afin de supprimer toute ambiguïté d'interprétation et de respecter les règles de réciprocité entre exploitations agricoles et logements.
TOUT LE TERRITOIRE RM	Chambre agriculture	24/05/2022	Zone A : certains travaux étant soumis à une condition de distance de 100 m de bâtiments agricoles, il conviendrait d'ajouter les installations agricoles (fosse, fumière, silo,...)	Demande prise en compte. La notion d'installations agricoles (fosses, fumières, silo,...) est ajoutée à celle des bâtiments agricoles au règlement littéral.
TOUT LE TERRITOIRE RM	Chambre agriculture	24/05/2022	La sous-destination Hébergement hôtelier et touristique est scindée en 2 sous-destinations depuis 2020. La distinction pourrait être intégrée au règlement considérant que les campings autorisés en zone A et N relèvent de la sous-destination Hébergement touristique	Demande non retenue. Pour le moment, cette distinction n'est pas utile sur le territoire métropolitain.

Territoire	Personnes Publiques Associées (PPA)	Date de l'avis	Description de la demande	Décision de Rennes Métropole
RENNES	Chambre agriculture	24/05/2022	STECAL La Piverdière : s'interroge sur la compatibilité des droits à construire autorisés (4150 m ²) avec la notion de capacité d'accueil limité propre aux STECAL	<p>Demande n'appelant pas d'évolution du dossier.</p> <p>La constructibilité du STECAL Loisirs/Tourisme correspond à 30% de son emprise totale et est liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A la nature du projet "spectacle et guinguette" et l'organisation indoor/outdoor de l'activité - Aux installations démontables, des modules de fonctionnement de la guinguette/terrasse et du chapiteau - Une prise en compte des terrasses bois dans l'emprise au sol calculée - Une intégration paysagère du projet dans un site déjà imperméabilisé par les parkings existants.
CHAVAGNE	Chambre agriculture	24/05/2022	STECAL agriculture Aa : Les sous-destinations Industrie, Entrepôts et Bureaux ne semblent pas correspondre à la vocation de ce STECAL	Demande non retenue car les nouvelles constructions nécessaires pourraient dépendre de ces sous-destinations qui sont autorisées sous condition restrictive d'être liées à la transformation de produit agricole issu d'une production locale.
TOUT LE TERRITOIRE RM	Chambre agriculture	24/05/2022	OAP intercommunale Ile et Rance : des sièges d'exploitation sont-ils implantés dans les points de vue à préserver ? Quelles sont les incidences sur les demandes d'autorisation d'urbanisme ?	<p>Demande n'appelant pas d'évolution, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant déjà les dispositions des points de vue à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser les points de vue emblématiques de la métropole - Signaler la position du point de vue par une signalétique ou du mobilier si cela se justifie - Aménager les accès et les lieux pour permettre la contemplation des paysages.
TOUT LE TERRITOIRE RM	Chambre agriculture	24/05/2022	Création de logements pas changement de destination en campagne : demande d'estimer le potentiel de changement de destination et de création de nouveaux logements	Demande non retenue car une évaluation du potentiel de création de nouveaux logements en campagne par changement de destination est en cours par Rennes Métropole. D'éventuels critères seront proposés dans le cadre de la prochaine procédure de modification du PLUi.