



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# PIÈCES ADMINISTRATIVES

## Délibération d'approbation

### Annexe 2

### Réponses aux avis des communes

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           | Nature de l'avis           | Synthèse de l'observation par la commission d'enquête  | Appréciation de la commission d'enquête  | Décision de Rennes Métropole  |
|----------------------|----------------------------|--|--|---|
| BOURGBARRE           | Délibération du 16/05/2022 | Faire évoluer le zonage du secteur de l'ancienne Grainèterie (centre-bourg), rue de l'ancienne mairie (parcelles ZI n°189, 193 et 194) afin de réaliser une opération de renouvellement urbain (transformation d'un secteur industriel en secteur à vocation habitation. Passer du zonage UI1d vers un secteur UO1 pour un projet d'aménagement d'ensemble. Conventionnement PLH et respecter une programmation mixte de logements. 30% PLUS-PAI, 10% PSLA, 20% logements régulés/PLS, 40% logements libres. Il est demandé qu'une résidence seniors avec salle commune et services associés soit intégrée au projet. Rédaction d'une OAP de quartier.   | La commission d'enquête s'en remet aux engagements de Rennes Métropole et préconise un renouvellement urbain de qualité en respectant la mixité sociale et intergénérationnelle.   | Demande non retenue car le projet n'ayant pas été soumis à enquête publique, l'évolution du PLUi demandée n'est pas prévue dans la présente procédure.  |
| BRUZ                 | Délibération du 30/05/2022 | Secteur Sud de Ker Lann : le groupe scolaire sera implanté au Sud de la rue des Frères Montgolfier et non avenue Robert Schumann. Ce nouvel emplacement répondra favorablement au programme d'aménagement du site scolaire et à son intégration dans le cadre urbain et paysager de la ZAC.  | La commission d'enquête approuve cette adaptation.   | Demande prise en compte. La modification intègre le sujet de la relocalisation du groupe scolaire (fiche 1 des fiches soumises à enquête publique). La demande de la commune ne constitue qu'une rectification pour prise en compte des décisions politiques.   |
| CESSON-SEVIGNE       | Délibération du 11/05/2022 | ZAC Les Perrins : demande les adaptations suivantes :<br>- stationnement : étendre le périmètre S2 jusqu'à l'avenue de la Boulais ainsi que les parcelles la bordant au Sud ;<br>- corriger l'erreur matérielle portant sur le périmètre de la zone humide localisée à la ferme de la Monniais sur la partie Sud de la parcelle AZ n°942.  | La commission d'enquête approuve l'harmonisation des règles en matière de stationnement sur une même unité foncière et note l'importance de prendre en compte la zone humide.  | Concernant le stationnement :<br>Demande prise en compte car elle permet de répondre à la baisse des besoins de stationnement dans un secteur très bien desservi en transport en commun (métro et bus C4) et de clarifier l'application de la règle de stationnement sur de grands tenements fonciers. Le plan de stationnement est modifié par le classement en secteur 2 (S2) des terrains situés de part et d'autre de l'avenue de la Boulais à Cesson-Sévigné et ceux situés en rive ouest de l'avenue de la Touraudais à Rennes.<br><br>Concernant la zone humide :<br>Demande non retenue car il est nécessaire de disposer préalablement d'un inventaire zone humide validé par la Commission Locale de l'Eau.   |
| CHANTEPIE            | Délibération du 16/05/2022 | Remarques sur les modifications des règles (stationnement, clôtures, ...) sur tout le territoire hors ZAC communale :<br>- améliorer la qualité des hébergements destinés à un public spécifique : règles de stationnement, espaces communs qui doivent respecter un minimum de 10% de la surface plancher totale du projet (selon le type de financement), pour tout projet au minimum 50% de surface des espaces communs en rez de chaussée ;<br>- recalculer le plan thématique des hauteurs du secteur de Cézembre, notamment sur la rive Sud sur l'ensemble des parcelles n'étant pas en limite de propriété (soit du 10 au 18 rue de Cézembre) avec les maisons individuelles du quartier des Deux Ruisseaux, atteindre une hauteur maxi de R+2+A/C/P. | La commission d'enquête considère qu'afin de mieux maîtriser l'occupation de l'espace public, il est nécessaire de créer 1 place de stationnement pour 4 chambres ou hébergement sur Rennes et Chantepie ; la CE approuve le recalage des hauteurs pour une meilleure insertion dans le tissu urbain avoisinant. | Concernant le stationnement :<br>Demande non retenue car la problématique du stationnement automobile pour l'hébergement porte surtout sur les périmètres de 500 m autour des stations de métro (secteur 2 de stationnement). La règle est donc adaptée uniquement pour ce secteur qui ne concerne pas la commune de Chantepie<br><br>Concernant les règles des espaces extérieurs :<br>Demande prise en compte. Pour les logements, la règle est renforcée en imposant un espace extérieur privatif (balcon, terrasse, loggia) de 4 m² sur la base d'un carré minimal d'1,60 m pour chaque logement en intégrant une souplesse pour 10% maximum des logements (pas de règle de surface ni profondeur). En contrepartie, si au moins 1 logement ne dispose pas d'un espace extérieur répondant aux dimensions requises, une compensation par un espace extérieur commun (jardin, terrasse ou en toiture) d'une surface minimum 6 m² par le nombre total de logement de la construction est imposée. En parallèle pour les hébergements, la règle est aussi renforcée en imposant un espace extérieur privatif de 3 m² sans imposer de profondeur et/ou un espace commun de minimum 4 m² par le nombre total d'hébergement. De plus, les espaces extérieurs végétalisés doivent être aménagés pour être accessibles aux résidents (même s'il y a un espace extérieur privatif à chaque logement ou hébergement qui respecte les dimensions minimales requises).<br><br>Concernant les hauteurs sur Cézembre :<br>Demande prise en compte afin pour respecter la réalité opérationnelle d'un projet en cours d'instruction. |
| CHARTRES-DE-BRETAGNE | Délibération du 23/05/2022 | Demande de porter une réflexion plus poussée dans la nouvelle OAP intercommunale la Janais au sujet de la qualité architecturale et paysagère de cette zone (hors ZAC) notamment les espaces visibles depuis les grands axes routiers entourant le site de la Janais.  | La CE incite une collaboration commune avec les différents acteurs.  | La demande est prise en compte et l'OAP La Janais intègre désormais des règles relatives au paysage et au traitement architectural des projets visibles depuis les grands axes et les axes de composition, tout en permettant une certaine souplesse pour permettre la réalisation technique, opérationnelle et financière des projets les plus contraints.   |

| Territoire | Nature de l'avis           | Synthèse de l'observation par la commission d'enquête   | Appréciation de la commission d'enquête  | Décision de Rennes Métropole   |
|------------|----------------------------|---|--|--|
| LAILLE     | Délibération du 22/05/2022 | <p>ZAC de la Touche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autorisation d'1 niveau supplémentaire pour les collectifs, passant de R+2+A/C à R+3+A/C ;</li> <li>- modifier partiellement le zonage de la parcelle B-794 (UG2b) dans la mesure où l'équipement public n'occupera pas l'ensemble de la parcelle. Le secteur non occupé sera classé en 1AUO1(d) ;</li> <li>- ajout d'un STECAL « gens du voyage » sur la parcelle communale ZB-53 classée en zone A.</li> </ul> <p>- ajustement linéaire commercial renforcé suite à la création de nouveaux commerces mais aussi de protéger les commerces de centralité : de la rue du Point du Jour de la place Milevsko à la place Andrée Récipon ; de la rue de la Halte du carrefour avec la rue du champ Moulin à la place Andrée Récipon ; de la rue de l'Hôtel de Ville à partir du n°3 inclus jusqu'à la rue de la Halte ;</p> <p>- demande d'ajustement de la règle concernant les Espaces Boisés Classés sur la commune. À savoir qu'aux abords des EBC, un recul de 8m par rapport aux pieds de l'arbre (lorsqu'il est ponctuel) ou de l'emprise de l'EBC (lorsqu'il est surfacique) peut être exigé pour les constructions.</p>   | <p>La CE précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la prise en compte de l'examen des gens du voyage doit se conformer au Plan départemental 2020-2025 ;</li> <li>- l'ajustement des linéaires commerciaux doit renforcer le dynamisme du centre bourg ;</li> <li>- ce type d'ajustement de la règle concernant les Espaces Boisés Classés ne peut s'appliquer que sur l'ensemble du territoire, ce qui semble difficile par rapport à la demande du recul, la demande semblant inadaptée.</li> </ul> | <p>Concernant la ZAC de la Touche :</p> <p>Demande prise en compte. La mise en oeuvre de la ZAC de la Touche fait l'objet d'un suivi régulier. Dans ce cadre, il a été étudié et validé la possibilité d'autoriser un niveau supplémentaire afin de favoriser une diversité des formes urbaines, l'optimisation du foncier et l'inscription dans la perspective du "Zéro Artificialisation Nette".</p> <p>En outre, le reclassement de la parcelle B-794 en zone 1AUO1(d), qui s'inscrit dans les objectifs du Schéma Départemental des Gens du Voyage respecte l'objectif d'intérêt général auparavant défini par la zone UG2b qui ne permet pas la fonction "logement", c'est pourquoi il est procédé à cet ajustement de forme qui ne remet pas en cause le fond.</p> <p>Concernant le STECAL Gens du voyage :</p> <p>Demande non retenue. Cette demande, située en zone A, est reportée et sera étudiée dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi, en lien avec les choix qui seront faits pour la mise en oeuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.</p> <p>Concernant l'extension du linéaire commercial :</p> <p>Cette demande est prise en compte afin de garantir la dynamique commerciale du centre-bourg en accompagnement des projets. Le linéaire commercial renforcé est inscrit autour de la place André Récipon et un linéaire commercial simple est étendu sur les secteurs commerciaux aux abords de la place.</p> <p>Concernant les EBC :</p> <p>Cette demande est déjà prise en compte dans l'écriture du règlement littéral qui impose un recul par rapport aux Espaces Boisés Classés.</p>  |
| RENNES     | Délibération du 16/05/2022 | <p>À l'Est de la ZAC Baud Chardonnet, des ajustements de la limite de zonage opérationnel (UO1) sont envisagés pour assurer la mise en oeuvre des programmes de certains îlots (M1 et M2) et recalculer les limites de zonage de la zone industrielle (UI1a) en cohérence avec la relocalisation du dépôt bus au Sud du site Baud Chardonnet. Dans l'OAP de quartier de Baud Chardonnet il faudra prendre en compte la destination élargie sur l'îlot O (le long de l'avenue de Monnerville) vers une programmation mixte de type bureaux, logements et activités.</p> <p>Sur la rive Nord de l'avenue Jules Maniez, le secteur Euroshelter de la ZAC métropolitaine La Courrouze nécessite une adaptation de zonage et éventuellement de la centralité présente à l'Est du site pour garantir le développement des différentes programmations envisagées notamment commerciales et permettre l'intégration d'un pôle entrepreneurial collaboratif au sein du projet de rénovation « des halles en commun » ;</p> <p>Sur le secteur Cleunay, il est proposé de procéder à un recalage des limites de zonage au Nord de la rue Jules Vallès, entre la zone commerciale (U12) et la zone d'équipement (UG2a) en cohérence avec les unités foncières de la station de relevage située en UG2a.</p> | <p>La CE approuve l'OAP du quartier Baud Chardonnet et la ZAC Blosne Est ; la ZAC de Maurepas à Gros Chêne et la ZAC métropolitaine de Courrouze, la limite du zonage sur le secteur Cleunay.</p>  | <p>Demande prise en compte.</p> <p>Concernant la ZAC Baud Chardonnet, pour le bon développement de l'opération d'aménagement, la demande d'adaptation de la limite de zonage opérationnel (UO1) avec la limite du secteur de la zone industrielle (UI1a) en lien avec la relocalisation du dépôt bus et des programmes M1 et M2 de la ZAC est prise en compte dans le plan de zonage (plans 103 et 128). La servitude de localisation de la voie Gaston Monnerville est transformée en principe de localisation de voie en ZAC, le foncier étant désormais acquis et elle est décalée vers l'ouest dans sa partie nord pour rejoindre le pont du chemin de Baud. Aussi, la vocation des programmes situés sur l'îlot O le long de l'avenue Monnerville vers une programmation mixte (bureaux, logements et activités) est précisée dans l'OAP de quartier de Baud Chardonnet.</p> <p>Concernant la ZAC de la Courrouze, un plan de détail est créé sur le site des Halles en commun afin d'autoriser la sous-destination Artisanat et commerce de détail sur ce site dont dépendent la plupart des activités d'entrepreneuriat collaboratif du monde de l'économie sociale et solidaire qui y seront accueillies. Le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation de quartier est mis en cohérence avec le plan de détail par l'élargissement du secteur urbain mixte vers l'ouest au niveau des Halles en commun. Dans le cadre de l'avancement du projet d'aménagement de la ZAC métropolitaine la Courrouze, sur le secteur Ces activités répondent à des destinations diverses : commerces de détail, restauration, artisanat, entrepot dont les surfaces oscillent à plus ou moins de 300m² selon les cas. Pour préserver la centralité de quartier de la Courrouze, son périmètre n'est pas étendu. Un plan de détail est créé pour préciser la possibilité de réaliser du commerce tout en permettant l'installation de ce pôle spécifique.</p> <p>Concernant le secteur Cleunay, dans le cadre de l'étude sur la restructuration de l'ensemble commercial Leclerc dans le quartier du Cleunay, dans une optique d'optimisation foncière, de renaturation des zones imperméabilisées, de requalification de l'entrée de ville, de mobilités douces, de mixité fonctionnelle, les limites de zonages sont adaptées au Nord de la rue Jules Vallès entre la zone commerciale (U12) et la zone d'équipement (UG2a) pour assurer la cohérence foncière avec la station de relevage située en UG2a.</p> |

| Territoire | Nature de l'avis           | Synthèse de l'observation par la commission d'enquête  | Appréciation de la commission d'enquête   | Décision de Rennes Métropole   |
|------------|----------------------------|--|---|--|
| RENNES     | Délibération du 16/05/2022 | <p>ZAC Blosne-Est : adaptation de la limite de zonage opérationnel (UP1) le long de l'avenue Andrée Violis qui permet de développer le projet du futur programme (E13) à l'Est et la requalification de l'espace libre qui l'accompagne ; Des adaptations de limite de zone de hauteurs en cohérence avec la réduction de la centralité place Jean Normand sont à intégrer ;</p> <p>ZAC Maurepas Gros Chêne : une adaptation du zonage est nécessaire au Sud-Ouest du carrefour de l'avenue du Général Patton et du boulevard d'Armorique. Des programmations de logements sont proposées.</p> | La CE approuve l'OAP du quartier Baud Chardonnet et la ZAC Blosne Est ; la ZAC de Maurepas à Gros Chêne et la ZAC métropolitaine de Courrouze, la limite du zonage sur le secteur Cleunay.  | <p>Demande prise en compte.</p> <p>Concernant la ZAC Blosne-Est, une mise en cohérence du plan des hauteurs a été réalisée avec la réduction de la centralité place Jean Normand du plan de zonage modifiée dans le dossier d'enquête publique pour prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement de la ZAC du Blosne Est. La limite de zonage UO1, le long de l'avenue Andrée Violis, est adaptée sur le plan de zonage pour prendre en compte le réaménagement et la réorganisation des espaces publics de l'opération.</p> <p>Concernant la ZAC Maurepas Gros Chêne, le zonage est adapté au sud-ouest du carrefour av. Général Patton et av. Rochester en cohérence avec le dossier de réalisation de la ZAC Maurepas Gros Chêne et l'avancement des opérations d'aménagement du secteur. Le site identifié en zone UG2a (secteur équipements) est ainsi modifié vers du UO1 pour permettre une programmation mixte sur le secteur. L'OAP de quartier "Maurepas Gayeulles-Gros Chêne-Boulevard de Vitré" est également adaptée en cohérence avec l'évolution du zonage.</p>   |
| RENNES     | Délibération du 16/05/2022 | Actualiser l'annexe E-13 localisant les parcs de stationnement, car certains parcs ont évolué soit en les privatisant soit en les déconstruisant ;   | La CE approuve les mesures prises afin de mieux maîtriser l'occupation de l'espace public.  | Demande non retenue. Cette demande nécessite une expertise complémentaire et pourra être traité par procédure de mise à jour du PLUi.  |
| RENNES     | Délibération du 16/05/2022 | Nécessité de produire des logements plus qualitatifs (habitat de type hébergement) et ajuster les règles (stationnement, espaces extérieurs et surface d'espace commun applicables à ces hébergements)   | La CE approuve les mesures prises afin de mieux maîtriser l'occupation de l'espace public, et de créer 1 place de stationnement pour 4 chambres ou hébergement sur Rennes, et les actions en faveur d'actions contre la lutte du changement climatique. | <p>Demande prise en compte.</p> <p>La problématique du stationnement automobile pour l'hébergement porte surtout sur les périmètres de 500 m autour des stations de métro (secteur 2 de stationnement). La règle est donc adaptée uniquement pour ce secteur en distinguant les publics hébergés : Les résidences sociales et les hébergement pour publics dépendant restent à 1 place pour 6 unités de vie afin de respecter la loi et considérant le besoin moins élevé en stationnement pour ces publics. Concernant les hébergements privés pour publics non dépendants, la norme de stationnement automobile est revue à 1 place pour 4 unités de vie considérant un besoin plus élevé de ces publics.</p> <p>Pour les logements, la règle est renforcée en imposant un espace extérieur privatif (balcon, terrasse, loggia) de 4 m<sup>2</sup> sur la base d'un carré minimal d'1,60 m à chaque logement en intégrant une souplesse pour 10% maximum des logements (pas de règle de surface ni profondeur). En contrepartie, si au moins 1 logement ne dispose pas d'un espace extérieur répondant aux dimensions requises, une compensation par un espace extérieur commun (jardin, terrasse ou en toiture) d'une surface minimum 6 m<sup>2</sup> par le nombre total de logement de la construction est imposée. En parallèle pour les hébergements, la règle est aussi renforcée en imposant un espace extérieur privatif de 3 m<sup>2</sup> sans imposer de profondeur et/ ou un espace commun de minimum 4 m<sup>2</sup> par le nombre total d'hébergement. De plus, les espaces extérieurs végétalisés doivent être aménagés pour être accessibles aux résidents (même s'il y a un espace extérieur privatif à chaque logement ou hébergement qui respecte les dimensions minimales requises).</p> |
| RENNES     | Délibération du 16/05/2022 | Afin d'assurer la bonne mise en oeuvre des nouvelles constructions, certains périmètres des Zones de Développement Prioritaire seront susceptibles d'évoluer (raccordement aux réseaux de chaleur Nord-Est de la ville de Rennes)  | La CE approuve les actions en faveur d'actions contre la lutte du changement climatique.  | <p>Demande prise en compte.</p> <p>L'annexe Réseaux de chaleur pour le réseau nord est de Rennes est modifiée pour la mettre en cohérence avec la délibération de Rennes métropole du 29 septembre 2022 portant classement de ce réseau de chaleur. Le périmètre des zones de développement prioritaire est fixé à 50 m de part et d'autre du réseau au lieu de 150 m, le seuil d'application de l'obligation est relevé à 100 kW et la liste des dérogations est ajustée pour reprendre celles fixées par décret.</p>   |