



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# **MODIFICATION N°2**

# **BILAN DE LA CONCERTATION**



## Sommaire

### Partie 1 Objectifs et mise en œuvre de la concertation ..... 6

<b>1. Objectifs de la procédure de modification ..... 7</b>	
La nécessité d'adapter le PLUi ..... 7	
Les objectifs de la modification ..... 7	
<b>2. Objectifs et modalités de la concertation ..... 8</b>	
Les objectifs de la concertation préalable ..... 8	
Les modalités de la concertation préalable ..... 9	
<b>3. Modalités d'information et de sensibilisation du public mises en œuvre 9</b>	
Les publications pour informer la population ..... 9	
Le dossier de la concertation ..... 9	
Les deux rencontres publiques métropolitaines ..... 11	
Les actions de concertation auprès des professionnels ..... 14	
Les actions de concertation organisées dans les communes ..... 14	
<b>4. Modalités d'expression mises en œuvre ..... 14</b>	

### Partie 2 Bilan quantitatif, bilan qualitatif sur la démarche de concertation et la procédure ..... 15

<b>1. Bilan quantitatif ..... 16</b>	
Les moyens d'information et de communication ..... 16	
Les actions de concertation ..... 16	
Les contributions reçues ..... 16	
L'analyse des contributions par thématique ..... 17	
L'analyse des contributions par territoire ..... 18	
<b>2. Bilan qualitatif sur la démarche de concertation et la procédure ..... 19</b>	

### Partie 3 Bilan qualitatif des dispositions collectives ..... 20

<b>1. Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat ..... 21</b>	
Planifier la production d'une offre nouvelle de logements ..... 21	
Augmenter les densités ..... 21	
Renforcer la mixité sociale ..... 23	
Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population ..... 23	
Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage ..... 23	
<b>2. Mettre en application les objectifs du Plan Local d'Aménagement Économique ..... 24</b>	
Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales ..... 24	
Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques ..... 25	
Planifier de nouvelles zones d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ..... 27	
Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole ..... 28	
Faciliter l'installation des artisans en ville ..... 28	
<b>3. Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU ..... 29</b>	
<b>4. Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture ..... 32</b>	
Accompagner le développement des alternatives à la voiture solo ..... 32	
Adapter l'offre de stationnement automobile en s'inscrivant dans une démarche de transition ..... 33	
<b>5. Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique ..... 36</b>	
Renforcer la performance énergétique des constructions neuves de logements et d'activités ..... 36	
Développer les énergies renouvelables dans les constructions neuves de logements et d'activités ..... 37	
Améliorer le confort d'été en renforçant la conception bioclimatique des villes, quartiers et bâtiments ..... 37	

Inciter à la sobriété des principes et modes constructifs .....	38
Actualiser les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux.....	38
Actualiser les périmètres des zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores .....	39
<b>6. Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole</b>	<b>40</b>
Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et renforcer les compensations.....	40
Mettre en valeur les continuités écologiques.....	41
Compléter la liste des sites naturels de compensation.....	42
Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations .....	42
Améliorer la prise en compte du risque inondation.....	42
<b>7. Encadrer le développement des constructions en campagne .....</b>	<b>44</b>
Création de logement par changement de destination .....	44
Annexes des logements existants .....	44
Création de nouveaux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) .....	44
Autres ajustements règlementaires .....	45
<b>8. Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti.....</b>	<b>47</b>
Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et rectifier des erreurs matérielles d'identification .....	47
Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires .....	47
Intégrer de nouveaux guides de recommandations et adapter les guides existants ..	48
Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux ..	48
Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine .....	48
<b>9. Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine .....</b>	<b>49</b>
Le projet de Trambus.....	49
Le Schéma Directeur du Tourisme et des Loisirs Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain .....	49

La zone d'activités Nord – Coteaux de l'Ille .....	49
Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais .....	50
<b>10. Procéder à des ajustements divers.....</b>	<b>51</b>
Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions .....	51
Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements.....	51
Conserver la transparence des vitrines commerciales .....	51
Hauteur.....	51
Supprimer les largeurs minimales de voies .....	52
Encadrer les hébergements .....	52
Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles.....	52
<b>Partie 4 Bilan qualitatif des dispositions spécifiques aux communes.....</b>	<b>53</b>
<b>1. Acigné.....</b>	<b>54</b>
<b>2. Bécherel.....</b>	<b>55</b>
<b>3. Betton .....</b>	<b>56</b>
<b>4. Bourgarré .....</b>	<b>58</b>
<b>5. Brécé.....</b>	<b>59</b>
<b>6. Bruz.....</b>	<b>60</b>
<b>7. Cesson-Sévigné.....</b>	<b>62</b>
<b>8. Chantepie .....</b>	<b>64</b>
<b>9. Chartres-de-Bretagne .....</b>	<b>65</b>
<b>10. Chavagne.....</b>	<b>66</b>
<b>11. Chevaigné.....</b>	<b>67</b>
<b>12. Cintré .....</b>	<b>68</b>
<b>13. Clays .....</b>	<b>69</b>
<b>14. Corps-Nuds .....</b>	<b>70</b>
<b>15. Gévezé .....</b>	<b>71</b>
<b>16. La Chapelle-Chaussée.....</b>	<b>72</b>
<b>17. La Chapelle-des-Fougeretz.....</b>	<b>73</b>

18. La Chapelle-Thouarault.....	74
19. Laillé.....	75
20. Langan.....	77
21. Le Rheu.....	78
22. Le Verger.....	79
23. L'Hermitage.....	80
24. Miniac-sous-Bécherel.....	81
25. Montgermont.....	82
26. Mordelles.....	83
27. Nouvoitou.....	84
28. Noyal-Châtillon-sur-Seiche.....	86
29. Orgères.....	87
30. Pacé.....	88
31. Parthenay-de-Bretagne.....	89
32. Pont-Péan.....	90
33. Rennes.....	91
34. Romillé.....	99
35. Saint-Armel.....	100
36. Saint-Erblon.....	101
37. Saint-Gilles.....	102
38. Saint-Grégoire.....	103
39. Saint-Jacques-de-la-Lande.....	105
40. Saint-Sulpice-la-Forêt.....	106
41. Thorigné-Fouillard.....	107
42. Vern-sur-Seiche.....	108
43. Vezin-le-Coquet.....	110

# Partie 1

## Objectifs et mise en œuvre de la concertation

# 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 de renforcer ou adapter certaines dispositions réglementaires en cohérence avec l'évolution des stratégies métropolitaines, une 2<sup>ème</sup> modification générale du PLUi est engagée. Pour mémoire, la 1<sup>ère</sup> modification générale du PLUi a été approuvée le 15 décembre 2022.

Ce projet de modification n°2 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 principaux objectifs de la modification ont été définis par décision du bureau métropolitain n° B 23.400 du 19 octobre 2023.

### À l'échelle métropolitaine

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) qui visent à planifier la production d'une offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins par du renouvellement urbain et des ouvertures à l'urbanisation en s'inscrivant dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), concilier densité et qualité urbaine, favoriser la mixité sociale, tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population et aux gens du voyage
- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) en cours d'élaboration : planifier de nouvelles zones d'activité économiques en s'inscrivant dans le contexte du ZAN, préserver la vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales, favoriser leur densification, faciliter l'installation des artisans en ville...
- Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture en cohérence avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU) : réduire les normes de stationnement automobile pour tenir compte

- de l'évolution du taux d'équipement, préparer l'arrivée des futures lignes de Trambus
- Accompagner la mise en œuvre du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation et s'adapter au changement climatique dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain : renforcer la performance énergétique des constructions neuves de logements et d'activités, développer les énergies renouvelables dans les constructions neuves de logements et d'activités, améliorer le confort d'été en renforçant la conception bioclimatique des villes, quartiers et bâtiments...
- Prendre en compte la stratégie économie circulaire de Rennes Métropole, qui prévoit une sobriété des principes et modes constructifs en ressources, en favorisant pour cela le réemploi et le recyclage du bâti existant, l'intensification de ses usages (ex : mutualisation des stationnements...), la diversification des modes de densification (ex : surélévation), la réversibilité des usages...
- Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole : compléter les protections paysagères et la protection des zones humides et mieux les protéger en renforçant les compensations, mettre en valeur les continuités écologiques, économiser la ressource en eau, améliorer la prise en compte du risque inondation...
- Améliorer la prise en compte des risques et de la santé via les dispositifs existants au regard des études récentes concernant les sols argileux, la qualité de l'air et les nuisances sonores
- Ajuster les règles de changement de destination des constructions existantes en campagne pour mieux prendre en compte l'activité agricole et accueillir sous conditions de nouvelles constructions non agricoles dans des secteurs de taille et de capacité limitées
- Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti d'intérêt local, notamment par l'actualisation de l'inventaire et la mise en place de nouvelles protections ainsi que l'intégration de nouveaux guides de recommandations
- Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine : schéma directeur Tourisme Fluvestre, ZA nord, ZA de la Janais, ...
- Procéder à des ajustements divers : actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements, intégrer au règlement littéral les nouvelles dispositions prévues par la loi ou réglementaires (nouvelles destination des constructions, clôtures dans les zones naturelles, ...), préciser ou clarifier certaines règles et adapter le règlement à certaines problématiques émergentes (stationnement vélo, végétalisation, ...)

### À l'échelle communale

- Décliner les sujets métropolitains à l'échelle du territoire communal

- Adapter le PLUi aux projets des communes afin de 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

## 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.

Le temps fort de la concertation s'est déroulé du 1<sup>er</sup> décembre 2023 au 23 février 2024 : elle a permis aux habitants de prendre connaissance des 4 défis de la procédure et objectifs des modifications envisagées sur les secteurs concernés.

### Les objectifs de la concertation préalable

La décision n° B 23.400 du 19 octobre 2023 organisant la concertation préalable du public relative à la procédure de modification n°2 du PLUi a défini trois principaux objectifs :

- Informer le public sur la démarche de modification du PLUi et les principales évolutions envisagées ;
- Sensibiliser la population et les usagers aux enjeux du territoire et favoriser l'appropriation des projets ;
- Contribuer à l'élaboration de la modification du PLUi par l'expression de leur avis sur les objectifs et les évolutions.

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

## Les modalités de la concertation préalable

La décision du bureau métropolitain du 19 octobre 2023 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 et de sensibilisation du public 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.

### Les publications pour informer la population

Le public a été informé de la concertation préalable de cette procédure de plusieurs façons.

Un avis d'information du public relatif à la décision n° B 23.400 du 19 octobre 2023 a été publié dans la presse, dans l'édition Ouest France du 7 décembre 2023, et a fait l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Rennes Métropole et dans chaque mairie des 43 communes du territoire.

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.

Plusieurs actualités ont été postées sur les réseaux sociaux de la métropole et sur l'application Ici Rennes pour informer le grand public de l'ouverture de la concertation :

- X (ex Twitter), un post le 18/12/2023 ;
- Facebook Rennes, Ville et Métropole, un premier message le 19/12/2023 et un second le 05/02/2024 pour annoncer les rencontres publiques ;
- Instagram, Rennes Ville et Métropole, plusieurs publications éphémères.

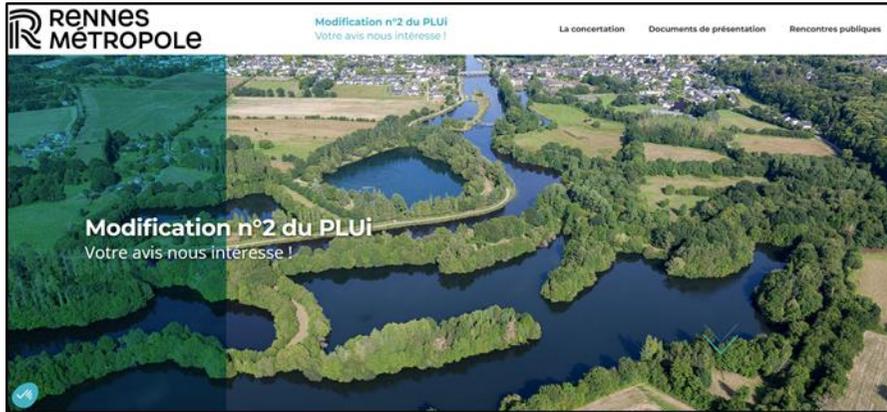


Certaines communes de la métropole ont relayé, sur leurs propres réseaux sociaux, des informations liées à la concertation.

### Le dossier de la concertation

Le dossier de concertation a été mis à la disposition du public dans une version papier à l'accueil de l'Hôtel de Rennes Métropole et dans les 43 communes de la métropole ; une version numérique était disponible sur le site dédié à la concertation <https://www.plui-rennesmetropole-concertation.fr/>, accessible depuis le site internet de la métropole et depuis

le site métropolitain de participation citoyenne, La Fabrique Citoyenne, qui regroupe des consultations obligatoires et facultatives portées par la métropole et les communes membres qui le souhaitent.



Le site internet dédié à la concertation visait à permettre au public de s'informer et s'exprimer. L'ensemble des éléments relatifs à la procédure était disponible :

- La version dématérialisée du dossier de la concertation préalable ;
- Des informations administratives (calendrier global de la procédure, moyens de s'informer et de contribuer...);
- Les dates des rencontres publiques et un module d'inscription à celles-ci.

Trois vidéos pouvaient également être visionnées, permettant à chacun d'approfondir ses connaissances sur le PLUi et son élaboration, le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain et les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Par ailleurs, ce site permettait de déposer des contributions libres, alors accessibles à tous, le temps de la concertation.

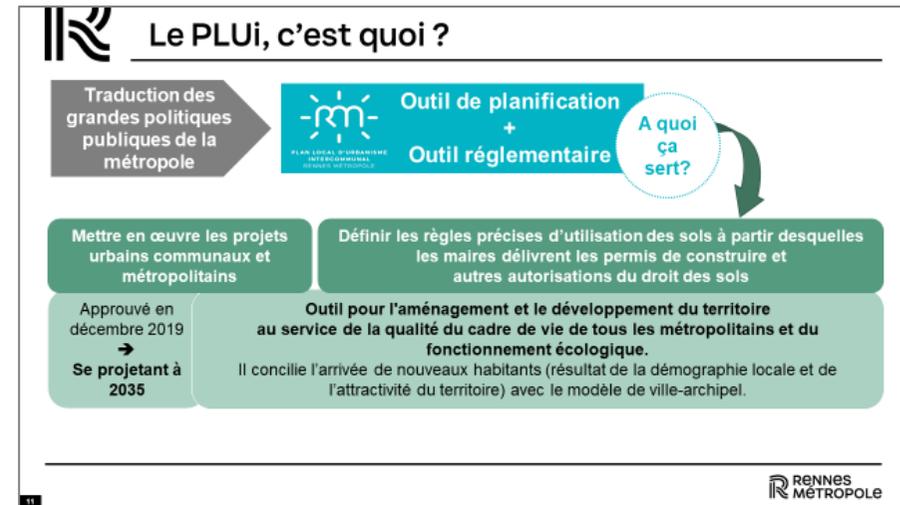
Le dossier de la concertation comprenait :

- La décision n° B 23.400 du 19 octobre 2023 définissant notamment les objectifs et les modalités de la concertation préalable ;
- Un cahier pédagogique présentant ce qu'est le PLUi, comment se déroule la concertation et les 4 défis de cette modification ;
- Un cahier des modifications envisagées à l'échelle intercommunale ou métropolitaine d'une part et les modifications envisagées à l'échelle communale d'autre part ; détaillant pour chaque modification envisagée la localisation du projet et l'objectif de la modification.

## Le cahier pédagogique

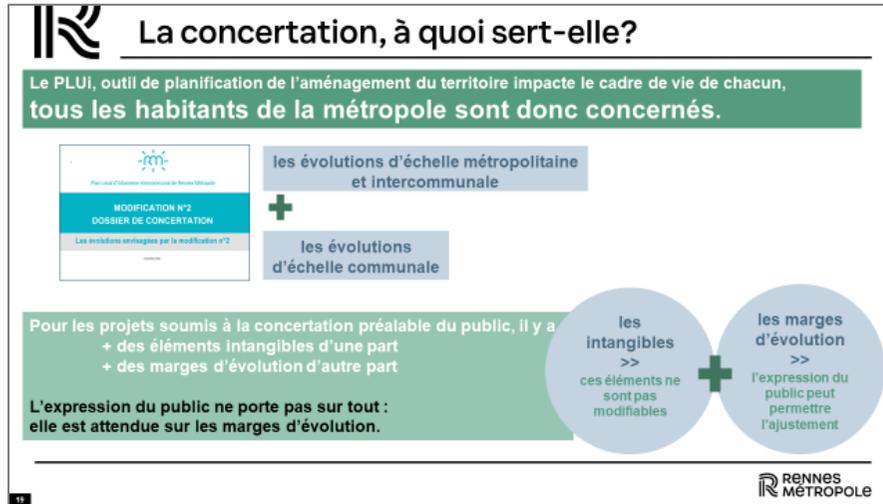
Ce cahier avait vocation à contextualiser la procédure de modification n°2 et la concertation elle-même, en apportant des éléments de compréhension et un cadre d'intervention du public.

La première partie du document synthétisait en quoi le PLUi est un outil d'aménagement et de développement de la métropole : présentation des chiffres caractéristiques du territoire (superficie, population...) et du modèle de développement en ville-archipel, traduction de l'ensemble des politiques publiques métropolitaines. À la fois document de planification et outil réglementaire, le PLUi est le support notamment de la délivrance des autorisations du droit des sols (permis de construire et autres autorisations d'urbanisme). L'exposé des différentes procédures d'adaptations visait à faire comprendre que le PLUi est un document vivant, en constante évolution, pour permettre la réalisation des projets communaux, intercommunaux et métropolitains, et prendre en considération les évolutions des politiques publiques et réglementaires, ainsi qu'avec les préoccupations grandissantes d'amélioration du cadre de vie dans un espace de plus en plus limité.



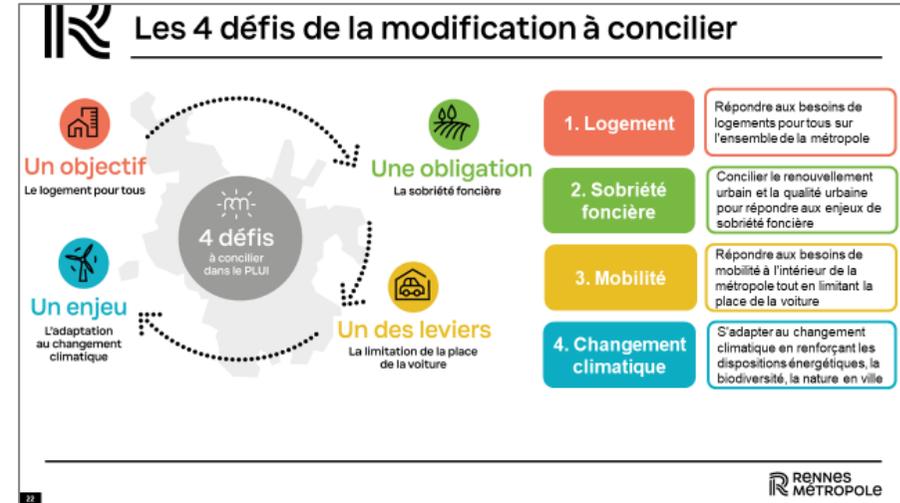
La deuxième partie du document présentait le déroulement de la phase de concertation préalable du public (notamment dans son articulation avec le déroulement global de la procédure de modification n°2) : les imbrications territoriales (échelle métropolitaine, intercommunale et communale) et les "règles du jeu" de l'expression attendue du public. En effet, le champ de la concertation reste limité dans la mesure où l'ensemble des éléments

induisant les évolutions du PLUi n'est pas discutable. La notion d'intangibles et de marges de manœuvre a été introduite, explicitée et des exemples formulés pour que chacun puisse comprendre que les contributions et observations ne sont pas toutes "recevables". Enfin, le traitement des contributions du public a été explicité, notamment comment celles-ci viennent alimenter la réflexion des élus et ou permettent l'ajustement de certains projets ou certaines dispositions.



Enfin, la dernière partie de ce cahier pédagogique présentait les défis identifiés de cette procédure, ainsi que les enjeux de chacun, leur traduction et les objectifs des évolutions susceptibles d'intervenir à l'issue de la procédure de modification ; ils sont au nombre de quatre :

- Le logement pour tous ;
- La sobriété foncière ;
- La mobilité, et notamment la question du stationnement automobile dans les projets ;
- L'adaptation au changement climatique.



## Les deux rencontres publiques métropolitaines

Deux rencontres publiques ont été organisées le 8 février 2024 à Betton et le 13 février 2024 à Bruz : une au nord et une au sud de la métropole. Elles ont été l'occasion d'une campagne de communication : information sur les sites internet (et réseaux sociaux) métropolitain et de certaines communes, diffusion d'une affiche et de flyers par les 43 communes sur leurs affichages municipaux et par un prestataire dans les commerces de proximité sur certains secteurs.

Concertation de la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal

## Echanger et comprendre les 4 grands défis de l'aménagement de la métropole



PLACE DE LA  
VOITURE



LOGEMENT  
POUR TOUS



SOBRIÉTÉ  
FONCIÈRE



CHANGEMENT  
CLIMATIQUE

**Rencontres publiques et ateliers participatifs**

<p><b>À BETTON</b> La Confluence jeudi 8 février 2024 à 18h30</p>	<p><b>À BRUZ</b> Halle Pagnol mardi 13 février 2024 à 20h</p>
---	---



ENTRÉE LIBRE  
INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS :  
FABRIQUECITOYENNE.FR



Elles se sont tenues en présence de Mme Laurence Besserve, Vice-présidente à l'aménagement de Rennes Métropole, et d'autres élus (Mr Olivier Dehaese, Vice-président au climat et à l'énergie, Mr Honoré Puil, Vice-président au logement, habitat et gens du voyage, Mr Matthieu Theurier, Vice-président aux mobilités et transport, Mr Daniel Guillotin, conseiller métropolitain)

D'une durée approximative de deux heures, elles se sont déroulées en plusieurs temps :

- Une plénière, visant à expliquer de façon pédagogique le PLUi, sur la base d'un support illustratif facilitant son appropriation par le grand public (en annexe au présent bilan), présenter les enjeux politiques des 4 grands défis de la procédure, ainsi que les modalités de la concertation ;

- Un temps d'échanges avec les élus présents sur les stands thématiques pour chacun des 4 défis, de façon à faciliter les échanges directs entre les participants et les élus ;
- Une mise en pratique par un "jeu sérieux / serious game" visant à permettre la compréhension des sujets de sobriété foncière à deux échelles : ouvertures à l'urbanisation à une échelle intercommunale, nombre de logement et de places de stationnement à une échelle de quartier. Ce jeu sérieux a été développé par les services métropolitains, pour accompagner l'appropriation des enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Sa conception s'appuie sur un dispositif de briques à manipuler par les participants, des coûts environnementaux et financiers découlant des choix faits par les "joueurs" définissant un score final plus ou moins positif : les participants sont ainsi positionnés comme "acteurs et décideurs". Son utilisation lors des réunions publiques a permis de mettre en situation les habitants dans une perspective de "prise de décision", permettant d'illustrer et de s'approprier la somme des enjeux et questions à traiter par les élus. Une sélection d'articles relatifs à ce "serious game" est présentée en annexe au bilan.



Au cours de ces deux rencontres publiques, la présence d'une facilitatrice graphique a permis en temps réel de recueillir une partie des échanges qui se sont tenus. Ils ont fait l'objet d'une restitution en fin de séance. Ces visuels ont ensuite été mis à la disposition du public après ces rencontres, sur le site de la concertation et sur le site de la Fabrique Citoyenne.

**ÉCHANGER & Comprendre :**

de l'aménagement de la MÉTROPOLE

4 GRANDS DÉFIS

en en parle?

ANNEXE 1 BÉTON  
Concentrations  
publiques et  
collectives  
participatives

le PLUI? c'est quoi?

UN PLAN POUR LA VILLE DE DEMAIN

UNE VISION DES EXIGENCES

la concertation, sur quoi?

LE PLUI

PENSER COLLECTIF

DES INTANGIBLES

PLF / NORMES / NORMES ...

DES MARGES DE MARGEURE

zones collectives / type de service

présenter les espaces métropolitains / s'adapter aux changements climatiques

memes la ville et la campagne

DES PRINCIPES & DES REGLES

meurs des villes vivables

POUR LOGER LES FUTURES GÉNÉRATIONS!

PLAN LOCAL D'URBANISME

zèdeGRAFİK.com RENNES MÉTROPOLE

**ÉCHANGER & Comprendre :**

de l'aménagement de la MÉTROPOLE

4 GRANDS DÉFIS

en en parle?

ANNEXE 1 BÉTON  
Concentrations  
publiques et  
collectives  
participatives

LA MOBILITÉ

DÉVELOPPER

ACCOMPAGNER

PENSER MULTIMODAL

ADAPTER

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

DIMINUER GES

S'ADAPTER

AMÉLIORER

PROTÉGER

zèdeGRAFİK.com RENNES MÉTROPOLE

**ÉCHANGER & Comprendre :**

de l'aménagement de la MÉTROPOLE

4 GRANDS DÉFIS

en en parle?

ANNEXE 1 BÉTON  
Concentrations  
publiques et  
collectives  
participatives

LE LOGEMENT POUR TOUS

LOGER

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

PRÉSERVER

ÉVITER

RÉPARTIR

DIFFUSER

RÉDUIRE

CONSTRUIRE

LOYER

CONTROLLER

COMPENSER

RECYCLER

ÉQUILIBRER

ADAPTER

zèdeGRAFİK.com RENNES MÉTROPOLE

**ÉCHANGER & Comprendre :**

de l'aménagement de la MÉTROPOLE

4 GRANDS DÉFIS

en en parle?

ANNEXE 1 BÉTON  
Concentrations  
publiques et  
collectives  
participatives

UN SERIOUS GAME POUR PRENDRE LA VILLE AU SÉRIEUX!

server la ceinture?

Alors là c'est bonjour!

Pas contre, c'est contre...

l'heure du choix

en les gens qui les voitures?

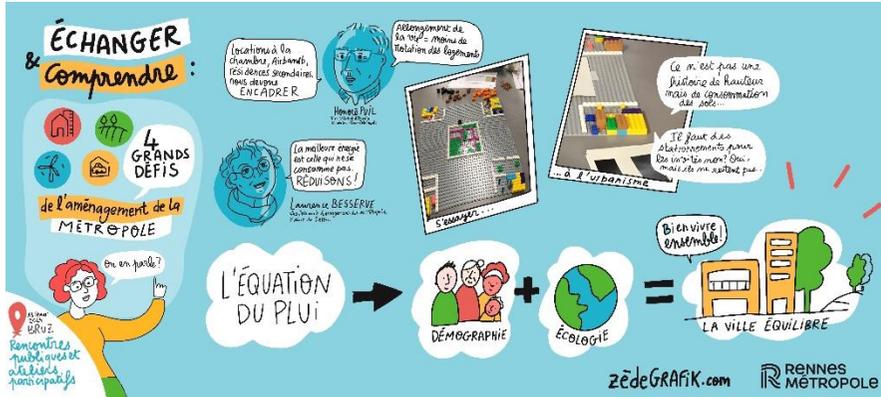
on peut récréer une ville?

La Ben, j'habite là!

- Ah, c'est pas si mal comme bilan.

fait vraiment penser à tout!

zèdeGRAFİK.com RENNES MÉTROPOLE



- L'Ordre des Architectes, plusieurs rencontres thématiques ont eu lieu successivement, sur la qualité des logements, les formes urbaines et le stationnement,
- Le Conseil de Développement (CODEV),
- La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI),
- Les bailleurs sociaux.

En outre, une synthèse des échanges avec l'Ordre des Architectes, ainsi qu'une synthèse des échanges avec le CODEV, sont annexées au présent bilan

### Les actions de concertation organisées dans les communes

Les communes pouvaient, à leur initiative, organiser des actions de concertation sur certains de leurs projets. 6 communes ont ainsi mené des actions, de type réunion publique, visites et balades urbaines... Une liste détaillant les actions menées par les communes est jointe en annexe 6 au présent bilan. Quelques visuels des communications, supports présentés ou des éléments remis aux participants autour de ces actions sont également intégrés. Les apports de ces actions de concertation sur des projets ou secteurs spécifiques alimentent les bilans qualitatifs concernés.



## 4. Modalités d'expression mises en œuvre

### Les actions de concertation auprès des professionnels

En parallèle des actions visant davantage le grand public, des échanges spécifiques ont été organisés avec des professionnels pour approfondir certains aspects des évolutions envisagées et prendre en considération leurs avis.

Il s'agit de :

- La SEM Territoires Publics,

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

Le site de la concertation permettait le dépôt de contributions, anonyme si souhaité, via un formulaire. Les contributions, une fois déposées, était alors accessibles à tous en consultation le temps de la concertation.

Il était également possible d'adresser par voie postale un courrier à l'attention de la Présidente de Rennes Métropole.

Enfin, un registre papier était disponible à l'Hôtel de Rennes Métropole pendant toute la concertation, d'autres registres ont également été mis à disposition pendant les deux rencontres publiques métropolitaines.

# Partie 2

## Bilan quantitatif, bilan qualitatif sur la démarche de concertation et la procédure

# 1. Bilan quantitatif

Ce bilan de la concertation préalable du public de la 2<sup>ème</sup> modification du PLUi de Rennes Métropole a été réalisé sur la base de l'ensemble des contributions formulées par le public, reçues entre le 1<sup>er</sup> décembre 2023 et le 23 février 2024.

Une même contribution effectuée par une même personne (ou même adresse IP quand les contributions étaient anonymes) et/ou arrivée via plusieurs moyens d'expression (registre dématérialisé, registre papier, courrier) n'a été comptabilisée qu'une seule fois. Les doublons ont donc été neutralisés, représentant ainsi 82 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.

## Les moyens d'information et de communication

3 publications métropolitaines

35 publications communales au moins

500 affiches pour annoncer les rencontres publiques métropolitaines

## Les actions de concertation

2 rencontres publiques (le 08/02 à Betton et le 13/02 à Bruz) : environ **140** participants

10 actions de concertation sur **6** communes, au moins **330** participants

## Les contributions reçues

**16 070 visiteurs** sur le site de la concertation

**2 646** téléchargements du dossier de concertation

**726 contributions reçues** dont :

**660** contributions déposées sur le registre dématérialisé

**33** contributions déposées sur le registre de la mise à disposition de la modification simplifiée n°3 (qui se tenait simultanément), qui concernaient la concertation pour la modification n°2

**31** contributions transmises par courrier

**2** contributions sur les registres papier

**82** doublons

Soit un **total de 644 contributions** (hors doublons)

## L'analyse des contributions par thématique

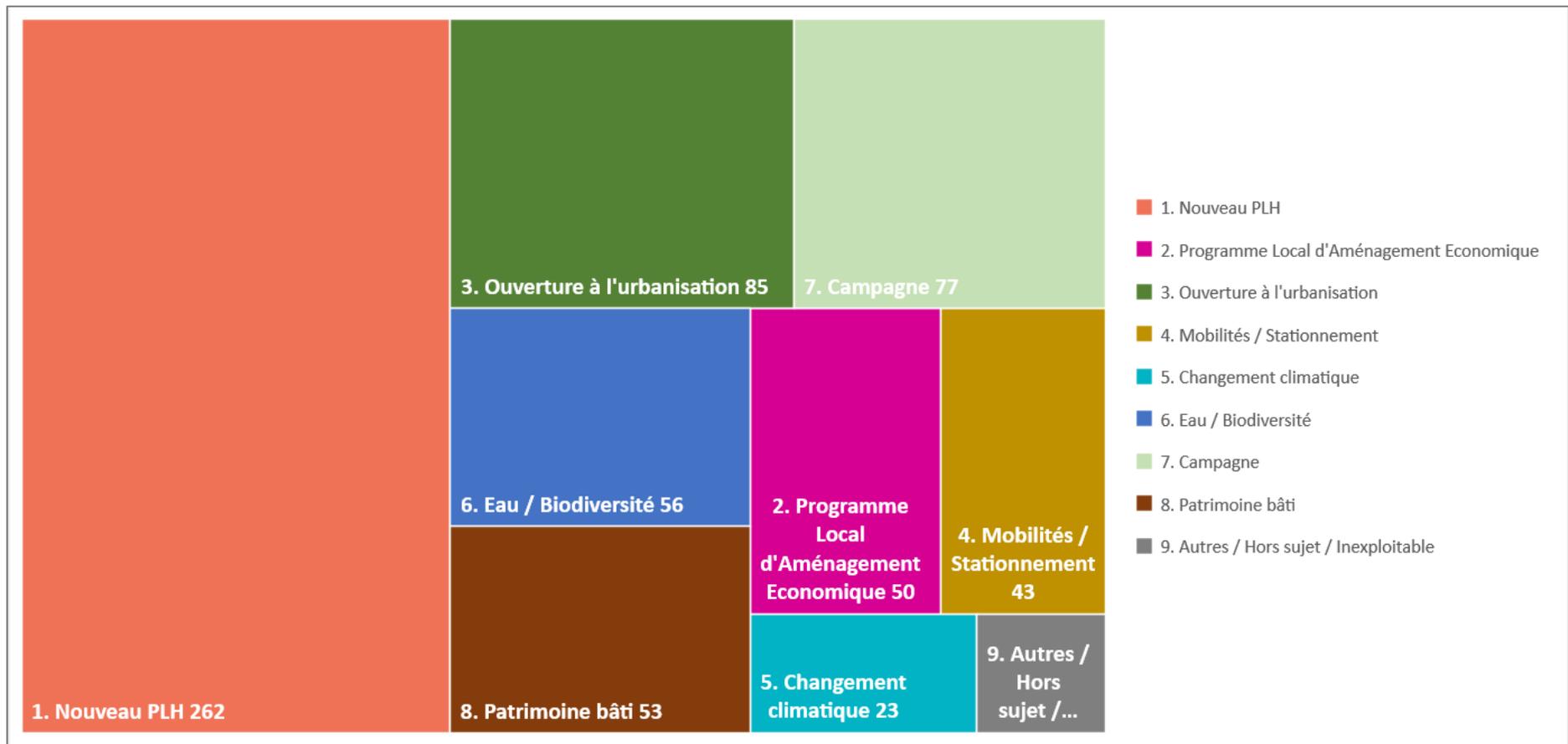
4 contributions hors sujet, 5 contributions inexploitables, 3 contributions sur la procédure

23 contributions sont multithématiques

262 contributions concernent la mise en œuvre des orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (40%)

85 contributions concernent les ouvertures à l'urbanisation (13%)

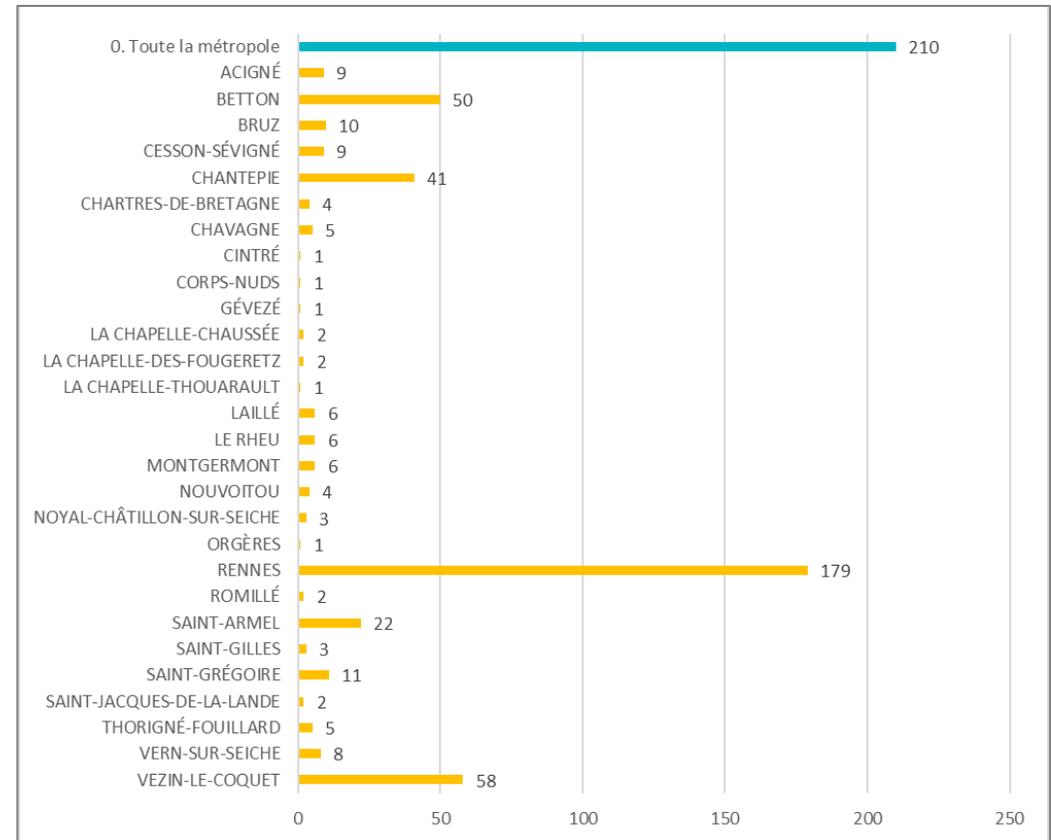
77 contributions concernent la campagne (12%)



## L'analyse des contributions par territoire

**28** communes concernées par des contributions sur des projets de leur territoire ; la majorité des contributions concerne la Ville de Rennes (184 contributions, soit près de 30% du total des contributions)

**210** contributions concernent tout le territoire métropolitain



## 2. 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 : Bilan qualitatif des dispositions collectives et Bilan qualitatif par commune.

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

**4 contributions sont hors sujet** : elles constituent des expressions trop générales, ou relevant d'une politique publique ne trouvant pas sa traduction dans le PLUi, comme par exemple :

- la gratuité des transports en commun, qui relève de la politique des transports ;
- la déontologie politique, un habitant interpelle sur le cumul du statut d'agent métropolitain avec celui d'élu d'une commune membre de la métropole ;
- une demande de document qui ne semble pas accessible sur le site de la concertation ; en l'occurrence il s'agit de l'un des plans des annexes, qui ne relève pas de la présente procédure
- le positionnement de panneaux d'entrée et sortie d'agglomération, qui relève de la compétence métropolitaine de la voirie.

**5 contributions sont inexploitable** :

- trois d'entre elles semblent se rattacher à un sujet précis objet de la modification, l'absence de localisation ne permettant toutefois pas de les considérer dans leur juste contexte ;
- l'une répertorie les références et extraits d'autres contributions, sans apporter de contenu supplémentaire ou d'avis s'y rapportant ;
- pour la quatrième, il s'agit d'une fable de Jean de La Fontaine, sans autre élément d'analyse ou de référence aux sujets de la concertation

**3 contributions concernent la démarche de concertation ou la procédure.**

Une habitante déplore n'avoir pas été informée de la procédure en sa qualité de propriétaire d'une parcelle impactée par un projet. Aucune information individuelle n'est organisée par Rennes Métropole dans le cadre de la concertation : seules sont mises en œuvre les modalités d'information décrites plus haut, conformément à la délibération organisant la

consultation du public. Seules les communes ayant souhaité concerter sur des projets spécifiques ont parfois convié certains riverains directement concernés par les projets futurs.

Une contribution vient 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 de "cocher une case", puisque le "projet est verrouillé" sans réelle prise en compte de la parole des citoyens, qui est sollicitée "toujours trop tard", ceci justifiant plus largement le désintérêt et l'essoufflement de la population dans le cadre des démarches participatives. Ce contributeur souhaite par ailleurs que le présent bilan permette d'identifier les apports de la concertation, ce qui est détaillé dans les parties suivantes (bilan qualitatif des dispositions collectives et par commune).

Une contribution interroge la "traçabilité" et la "justification" des évolutions envisagées, la rédaction du dossier de concertation ne permettant pas de comprendre les impacts concrets des modifications, pour lesquelles à ce stade, seuls les objectifs sont décrits. Pour mémoire, 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. À 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.

Ces 12 contributions sont prises en compte, mais elles n'amènent pas à faire évoluer le projet de modification.

# Partie 3

## Bilan qualitatif des dispositions collectives

# 1. Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

Les deux rencontres publiques métropolitaines organisées à Betton et Bruz sur les 4 grands défis identifiés dans le cadre de la procédure de modification n°2 ont été l'occasion d'aborder auprès des habitants la présente thématique. Un premier temps de présentation en séance plénière était suivi de discussions et d'échanges privilégiés avec les élus présents sur chaque stand relatif à l'un des défis.

Pour la présente thématique, des supports de présentation expliquaient les modalités de traduction du Programme Local de l'Habitat dans le PLUi : une capacité à produire 5000 logements par an, des objectifs de densité, des exigences en matière de mixité sociale, une prise en compte du vieillissement de la population et des obligations en termes d'accueil des gens du voyage. Les échanges ont porté principalement sur les modalités de répartition de la production de logements entre les communes, mais aussi sur la consommation de l'espace avec notamment des questions sur les contraintes limitant la possibilité de créer du logement en campagne. La part de la production de logements à assurer par les plus petites communes a été interrogée, leur capacité à limiter le recours aux extensions urbaines pour protéger les espaces agricoles et naturels étant parfois jugée plus difficile.

Les participants se sont aussi intéressés aux conditions d'accueil des gens du voyage, et aux outils complémentaires au PLUi permettant de limiter la hausse du coût du logement, comme l'Organisme Foncier Solidaire (OFS).

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Planifier la production d'une offre nouvelle de logements
- Augmenter les densités
- Renforcer la mixité sociale
- Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

L'analyse des contributions reçues a permis de définir les suites à donner à l'enquête publique.

## Planifier la production d'une offre nouvelle de logements

### Les dispositions non soumises à concertation

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

1 demande est faite pour autoriser les maisons container ou mobil home en fond de jardin. En zone U, l'habitat léger est possible partout où le logement est autorisé dès lors qu'il respecte les règles de droit commun des constructions à usage d'habitation. En campagne, il est nécessaire de créer des Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) pour autoriser les résidences démontables constituant l'habitat

2 contributions sont hors champ d'application du PLUi, l'une suggérant que la collectivité prenne le contrôle du foncier en introduisant un système de location de terrain afin de stopper la spéculation foncière et l'autre posant la question des logements disponibles à la location via la plateforme airbnb.

Ces demandes ne sont pas prises en compte.

## Augmenter les densités

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

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

Les objectifs de densification soulèvent avant tout des remarques relatives aux perspectives de croissance de la métropole et à son modèle de développement (12 contributions).

Concernant la répartition spatiale des opérations de construction, certaines expressions s'accordent avec l'objectif affiché d'accueillir une part plus importante de logements sur le cœur de métropole, à proximité des pôles d'emploi afin de limiter la circulation et de réduire les ouvertures à l'urbanisation en périphérie. À l'inverse, d'autres considèrent que la croissance devrait être répartie de manière plus homogène sur l'ensemble de la métropole, et que la construction de logements sur de nouvelles extensions urbaines apporterait une meilleure qualité de vie aux futurs habitants.

Différentes contributions mettent en avant les impacts négatifs de la densification : enjeux climatiques et sociaux, nécessité de préserver la biodiversité et le patrimoine bâti, crainte des nuisances générées par l'augmentation de la circulation, ....

Pour certains, ce n'est pas la densification en général qui est critiquable, mais plutôt la manière de la mettre en œuvre : les constructions récentes sont trop hautes et trop denses, il conviendrait de réaliser les opérations en priorité sur des délaissés et de favoriser le développement du BIMBY (Build In My BackYard = construire dans le fond de mon jardin) qui consiste à réaliser de nouvelles constructions sur de grands terrains après division parcellaire dans les secteurs pavillonnaires. Pour d'autres, une densification générale des tissus urbains par réalisation de petits collectifs serait parfois préférable à une densification plus forte et plus ciblée sur certains secteurs.

Enfin, quelques expressions interrogent la dimension financière du développement urbain : les projets seraient particulièrement rentables pour les promoteurs, mais auraient des conséquences négatives pour le contribuable au regard des besoins d'équipements et de services nécessaires pour accompagner l'évolution de la population.

Ces différentes remarques ne sont pas prises en compte car la répartition des nouvelles constructions répond à différents équilibres :

- Entre les communes de la métropole, qui contribuent toutes à l'effort d'accueil mais de manière différenciée selon leur statut au sein de l'armature urbaine définie par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes, avec des objectifs précis déclinés dans le Programme Local de l'Habitat. Ainsi, l'accueil de population est plus important sur le cœur de métropole et les communes "pôles", qui offrent une proximité avec les lieux d'emploi et un niveau de service et d'équipements adapté.
- Entre renouvellement urbain (densification des espaces déjà urbanisés) et extension urbaine (par ouverture à l'urbanisation d'espaces agro-naturels) pour répondre aux besoins de logements tout en s'inscrivant dans la logique du Zéro Artificialisation Nette issue de la Loi Climat et Résilience, qui impose de réduire fortement les nouvelles ouvertures à l'urbanisation.
- Entre densification douce de certains secteurs pavillonnaires et intensification plus importante (par reconstruction, surélévation, reconversion de bureaux en logements ...) sur des secteurs identifiés pour leur proximité des services, leur bon niveau d'équipement en réseaux et la qualité de leur desserte en transport collectif. Cette complémentarité apparaît indispensable, la densification des zones pavillonnaires ne pouvant suffire à répondre à elle seule aux besoins de 5000 logements par an à l'échelle de la métropole, en particulier en matière de logement social.

- Entre opérations d'aménagement public et opérations d'initiative privée, les interventions des promoteurs étant bien encadrées par la réglementation urbaine et les dispositifs de concertation mis en place par plusieurs communes.

Concernant les interrogations relatives à l'impact de la densification sur la biodiversité, le patrimoine, le changement climatique, les mobilités ou les nuisances, la présente modification renforce les outils permettant d'en améliorer la prise en compte (voir la présentation de ces différentes thématiques dans le dossier de concertation et dans le présent bilan).

Par ailleurs, les objectifs de densité minimale des futures opérations présentées dans le dossier de concertation constituent une traduction directe du Programme Local de l'Habitat adopté par Rennes Métropole en décembre 2023, participant ainsi à la dynamique de sobriété foncière du territoire ; ce document cadre a fait l'objet d'une concertation spécifique, et le PLUi doit se mettre en compatibilité avec ses dispositions.

Enfin, le bilan de la concertation est également réalisé à l'échelle de chaque commune (voir 2<sup>ème</sup> partie du présent document). Il permet d'apporter des précisions au cas par cas quant aux suites données aux contributions relatives à des projets particuliers de renouvellement urbain.

Une contribution déplore le fait que les efforts de sobriété foncière porteraient davantage sur le logement que sur les activités économiques ; en particulier, les activités commerciales seraient particulièrement consommatrices de foncier, avec des constructions de faible hauteur, alors que des optimisations seraient possibles en développant la création de logements en étage.

Cette demande rejoint globalement les orientations du PLH en matière de recyclage immobilier rappelées dans le dossier de concertation de la modification du PLUi ; des dispositions réglementaires spécifiques seront intégrées au dossier d'enquête publique pour faciliter les opérations de surélévation.

### Les projets ou dispositions non soumis à concertation

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

6 contributions interrogent les prévisions démographiques et l'objectif de production de 5000 logements par an. Elles déplorent une trop forte concentration du développement sur la métropole au détriment du reste du territoire, et contestent le principe même d'une densification qui se généralise. 3 autres contributions estiment qu'un programme de développement des équipements et services nécessaires devrait être précisé en accompagnement de l'accueil de population.

Le dossier de concertation et les actions de concertation ont permis de préciser les perspectives démographiques et leur impact sur la demande de logements. Ainsi, la croissance démographique de Rennes Métropole devrait se poursuivre à l'horizon 2050, même si son intensité devrait progressivement diminuer. Elle reste portée de plus en plus par le solde naturel, et n'est donc pas liée principalement à une attractivité qui se développerait aux dépens du reste du territoire breton. Ces prévisions s'inscrivent donc en continuité avec les données sur lesquelles s'est construit le PLUi approuvé en 2019 ; la présente adaptation du PLUi est une "modification", qui ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi mais qui permet d'ajuster ces dispositions à l'évolution des projets et des besoins.

La concertation a en outre clairement établi le fait que les dispositions du PLUi rappelant ces données démographiques et les objectifs de production de logements constituent une traduction directe du Programme Local de l'Habitat adopté par Rennes Métropole en décembre 2023 ; ce document cadre a fait l'objet d'une concertation spécifique, et le PLUi doit se mettre en compatibilité avec ses dispositions.

En outre, chaque commune prévoit les équipements nécessaires pour répondre à l'évolution de la population, sans que cela se traduise nécessairement par des adaptations du PLUi.

Ces demandes ne sont donc pas prises en compte.

## Renforcer la mixité sociale

---

### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

Pour la fédération des promoteurs immobiliers de Bretagne, l'extension et l'ajustement des outils réglementaires de mixité sociale envisagées pourraient avoir des conséquences sur la hausse des coûts du logement et donc la viabilité des opérations et des prix de marché. À ce titre, elle sollicite le retrait de ces nouvelles dispositions ou à défaut de les nuancer.

Le PLUi a l'obligation d'être compatible avec les nouvelles orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les nouvelles mesures traduisent donc les orientations du nouveau PLH approuvé en décembre 2023 en leur donnant un caractère réglementaire, afin de s'assurer de leur bonne mise en œuvre sans créer des dispositions plus exigeantes en termes de pourcentage ou de types de produits logements.

## Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population

---

### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

#### Les dispositions sont intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

Comme indiqué dans le dossier de concertation, le dossier d'enquête publique intégrera dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des recommandations pour privilégier la construction d'habitat adapté dans de secteurs proches des commerces, services et transports en commun.

## Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

---

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

#### Les dispositions sont intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

Comme indiqué dans le dossier de concertation, le dossier d'enquête publique intégrera les outils nécessaires à la production ou à la confortation de terrains d'accueil pour les gens du voyage notamment par la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

## 2. Mettre en application les objectifs du Plan Local d'Aménagement Économique

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales
- Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques
- Planifier de nouvelles zones d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole :
  - Accompagner l'évolution des parcs tertiaires en perte d'attractivité
  - Favoriser l'implantation de nouveaux programmes tertiaires en surélévation à proximité des transports en communs performants
  - Permettre l'accueil limité de programmes de bureaux dans les ZAE productives pour gagner en densité et en verticalité
- Faciliter l'installation des artisans en ville

L'analyse des contributions reçues a permis de définir les suites à donner à l'enquête publique

### Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales

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

##### Les projets ou dispositions 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 :

- Le fait d'autoriser sans condition les sous-destinations "industrie, entrepôts et commerce de gros"
- Les conditions dans lesquelles une part de bureaux peut être autorisée
- Les conditions d'évolution des restaurants existants
- Les objectifs d'évolution de la ZA de Margat et de la Tertrais à L'Hermitage, de la ZA du Champ Rouatard à Romillé, ainsi que des zones d'activités historiques.

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

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

1 contribution déplore l'impossibilité d'ouvrir des studios de danse en zone industrielle, et estime qu'ils sont incompatibles avec le tissu urbain mixte.

Cette contribution n'est pas prise en compte. Il est rappelé que les salles de danse doivent bien trouver leur place de préférence dans le tissu urbain mixte. La présente modification du PLUi prévoira néanmoins des possibilités d'accueil de certaines activités de service en zone d'activités sous condition.

Cette contribution concerne la zone d'activités de la route de Lorient à Rennes et Vezin-le-Coquet. Elle demande que le PLUi autorise le maintien et le développement des activités de commerce de détail sur certaines parcelles de la rue Manoir de Servigné, classée dans un zonage U11.

La mise en œuvre du Programme Local d'Aménagement Économique amène à confirmer le classement de ce secteur en zone d'activités productives, interdisant la création d'activités de commerce de détail. Néanmoins, les commerces existants peuvent se maintenir et se développer, les extensions étant autorisées ; un changement d'occupant reste aussi possible sans changement de destination.

##### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

2 contributions demandent à autoriser les activités de commerce et de loisir pour les communes de 2<sup>ème</sup> couronne lorsqu'elles ne peuvent s'implanter en centralité pour des raisons de surface importante ou de nuisances.

Ces demandes sont partiellement prises en compte : les commerces de détail demeurent interdits dans les zones d'activités productives, mais les activités de service avec accueil de clientèle ainsi que les équipements recevant du public hors établissements d'enseignement, salles de spectacle, équipements sportifs et lieux de culte, sont autorisés dans certaines zones si l'activité, par sa nature et son fonctionnement, est incompatible avec le tissu urbain

mixte (sans condition de nuisance comme prévu initialement dans le dossier de concertation) ou bien dans des secteurs spécifiques identifiés dans certaines zones d'activités.

## Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques

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

#### Les projets ou dispositions 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 :

- L'objectif général consistant à favoriser la densification des zones d'activités par division parcellaire, démolition / reconstruction, surélévation ...
- L'objectif général consistant à favoriser la biodiversité, limiter l'îlot de chaleur urbain, ajuster les normes de stationnement et réexaminer les règles de hauteur, de coefficient de végétalisation et d'implantation dans une logique de mutualisation et d'harmonisation
- Les objectifs d'évolution de la ZA du Chevré à Acigné, du Pontay à Saint-Grégoire, de la Motte et de la Hallerais à Vern-sur-Seiche

#### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Le dossier de concertation précisait que dans le cadre du renouvellement des zones d'activités, les bureaux et activités de service pourraient être autorisés uniquement en étage au-dessus d'une activité productive.

Cette orientation s'avère en partie incohérente avec les dispositions générales concernant les activités de service, qui peuvent être autorisées également en rez-de-chaussée dans la mesure où elles respectent les autres conditions (incompatibilité avec tissu urbain mixte, secteurs particuliers identifiés dans les ZA productives ...).

Il convient donc de préciser que cette possibilité de mixité fonctionnelle concerne uniquement les bureaux en étage, et non pas les activités de service.

Les évolutions prévues sur certaines zones d'activités devraient également évoluer :

- ZA Nord : voir la fiche thématique "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine"

- ZI Ouest, ZI Sud Est : voir la fiche du bilan de concertation de la commune de Rennes

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

#### Les projets ou dispositions abandonnés ou reportés

L'étude urbaine sur le renouvellement économique et la densification de la zone d'activité des Mottais n'étant pas assez engagée, aucune orientation d'aménagement et de programmation ne sera définie sur ce site.

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

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

##### ZA de la Forge à Betton :

3 contributions font état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain sur l'impact en termes de cadre de vie. Cette demande n'est pas prise en compte dans la mesure où elle porte sur des projets déjà réalisés en partie. En parallèle, les réflexions en cours sur les secteurs potentiels de renouvellement urbain afin de répondre au besoin d'accueil de population, sont étudiés en harmonie du cadre de vie et de la qualité de vie, notamment sur les espaces publics et le maintien d'une trame verte consolidée et des protections paysagères. En lien avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole est définie vis-à-vis des terrains actuellement fléchés pour être urbanisés à long terme.

1 contribution critique la consommation foncière importante de certaines activités économiques, notamment commerciales. Ce constat est d'ores et déjà intégré dans la présente modification du PLUi, qui vise à favoriser le renouvellement et la densification des zones d'activités, notamment en développant la mixité fonctionnelle et les possibilités de construction en surélévation.

#### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

##### Zone de la Rigourdière à Cesson-Sévigné :

1 contribution appuie la plupart des orientations proposées à la concertation, notamment la confortation de fonction productive du cœur de zone et le développement du maillage viaire. Des évolutions du projet soumis à concertation sont toutefois proposées.

Concernant la proposition de développer un pôle d'animation (service, restauration) autour du terminus du Trambus, cette demande est prise en compte, en veillant néanmoins à

respecter les équilibres de la zone et du territoire pour ce type d'activité et en veillant à limiter les déplacements automobiles induits.

Concernant la proposition de développer des offres tertiaires et de service le long de la rocade, cette demande n'est pas prise en compte car elle est contraire aux objectifs portés par le Programme Local d'Aménagement Économique (priorisation le long des transports en commun performants).

Concernant les demandes de sécurisation de traversées, d'aménagement d'aire de stationnement Poids Lourds et d'évolution des noms et numérotation des voies, elles ne relèvent pas du PLUi.

#### Route du Meuble :

1 contribution portée par l'Association de la Route du Meuble sollicite une évolution du PLUi sur le secteur du Haut Danté à la Chapelle-des-Fougeretz. En effet, les dispositions en vigueur n'autorisent pas le développement du commerce de détail ; or le SCoT du Pays de Rennes a fait l'objet d'une récente modification qui classe cet espace en secteur de développement de la Zone d'Activités Commerciales (ZACOM).

Cette contribution sera prise en compte dans le dossier d'enquête publique en proposant un zonage compatible avec le développement du commerce.

De plus, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, les zones d'activités de La Brosse et Croix Rouge feront l'objet de dispositions cohérentes avec leur vocation productive

1 contribution de la Fédération des Promoteurs Immobiliers demande à ce que le PLUi n'aille pas au-delà de la réglementation nationale en matière de normes énergétiques et environnementales pour ne pas fragiliser la viabilité des projets tertiaires (obligation de photovoltaïque en toiture en particulier).

Les évolutions apportées sur ces dispositions sont présentées dans le présent bilan de la concertation dans la partie "Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique".

### **Les projets ou dispositions non soumis à concertation**

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

1 contribution sollicite l'évolution du zonage en vigueur sur la zone de Pluvignon à Betton. Il s'agirait de l'ouvrir plus largement à l'accueil d'activités économiques, alors que le PLUi en vigueur favorise l'accueil d'activités sportives, de loisir ou de tourisme.

Cette demande n'est pas prise en compte dans la présente adaptation du PLUi ; les dispositions en vigueur ne pourront évoluer à terme qu'à l'issue d'une réflexion approfondie qui reste à mener.

#### ZA des Mottais à Saint-Armel :

28 contributions concernent ce site industriel, et plus précisément le projet d'installation de l'entreprise MARC SA.

1 contribution se dit favorable à ce projet, considérant que cette activité économique a toute sa place dans une métropole dynamique et attractive en pleine évolution. Mais les autres expressions s'inquiètent de cette implantation qu'ils jugent très proche des habitations, du centre-bourg et de son école. Elles alertent sur les risques de nuisances sonores liées à l'activité sur site et à l'augmentation du trafic routier, ainsi que sur la pollution de l'air et des sols. Elles estiment que ce projet n'est pas compatible avec les enjeux de préservation de la qualité de vie et de la santé humaine, de l'environnement et de la biodiversité (faune, flore, artificialisation des sols) et avec les enjeux patrimoniaux liés à la proximité de l'église classée Monument Historique. Certaines contributions sollicitent de reconsidérer la vocation de ce site, sur la partie située à l'est au plus proche des habitations, voire sur l'ensemble des parcelles concernées par le projet.

Ces contributions ne sont pas prises en compte, l'implantation de cette entreprise étant déjà possible dans le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site.

## Planifier de nouvelles zones d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

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

#### Les projets ou dispositions 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 :

- Les principes d'évolution du PLUi permettant le développement de nouvelles zones d'activités sur le secteur du Placis de la Touche à Parthenay-de-Bretagne (déjà ouverte à l'urbanisation) ainsi qu'à la Haie de Terre à Vezin-le-Coquet à plus long terme (sans ouverture à l'urbanisation à ce stade)

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

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

La création de 2 zones d'activités nécessitant de nouvelles ouvertures à l'urbanisation a suscité la réaction de riverains et d'une association de protection de l'environnement.

1 contribution conteste la création de la zone d'activités des 3 Prés à Laillé en raison de la suppression de terres agricoles et par crainte de nuisances potentielles qui pourraient affecter les hameaux voisins.

Le Programme Local d'Aménagement Économique identifie la nécessité d'aménager cette zone d'activités en complément de la densification des zones déjà existantes. Les études préalables à la création de cette zone prennent bien en compte la sensibilité environnementale du site et permettent de confirmer l'opportunité du projet. Cette contribution n'est donc pas prise en compte.

Ce projet a par ailleurs fait l'objet d'une réunion de concertation dédiée organisée par Rennes Métropole le 20 février 2024, pendant la phase de concertation sur la modification du PLUi. Cette démarche a permis de mieux cerner les attentes des riverains et de répondre à leurs interrogations, mais aussi de partager et enrichir le diagnostic urbain, paysager et foncier.

1 contribution de l'association « Nature en Ville » conteste l'ouverture à l'urbanisation du Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche : elle demande à préserver la ceinture verte et estime que le

projet a un impact écologique important (suppression d'espaces captant le carbone, atteinte à la biodiversité ...).

Cette extension urbaine s'inscrit bien dans le contexte général d'une nécessaire réduction de la consommation foncière, imposant de limiter les nouvelles ouvertures à l'urbanisation ; ainsi, cette opération apparaît indispensable en accompagnement des opérations de densification de la ZA existante (opérations tiroirs...). Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une concertation et d'expertises environnementales qui ont alimenté le projet et l'ont enrichi avec des mesures fortes en faveur de la biodiversité, de la gestion des eaux pluviales, en complément de dispositions ambitieuses en matière de construction bas carbone et de production d'énergie renouvelable. Cette contribution n'est donc pas prise en compte.

D'autres contributions traitant plus globalement de la question de la consommation de l'espace sont analysées dans le présent bilan de la concertation au chapitre "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU".

### Les projets ou dispositions non soumis à concertation

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

66 contributions observent que le secteur de la Touche Aury, situé à Chantepie et à Cesson-Sévigné, demeure classé en zone d'urbanisation future (2AU) ; elles demandent un changement de zonage qui permettrait de pérenniser l'activité agricole et qui marquerait un abandon du projet de zones d'activités porté par Rennes Métropole.

Ce secteur n'est pas concerné par la présente modification, et reste classé en zone d'urbanisation future (donc non constructible), le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole le considérant comme une zone non prioritaire à conserver en réserve potentielle.

## Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

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

#### Les projets ou dispositions 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 :

- Accompagner l'évolution des parcs tertiaires en perte d'attractivité : objectifs concernant la ZA des Peupliers à Cesson-Sévigné ; l'évolution de sites de la ZA Saint-Sulpice, Orange, Voltaire / Monselet et Atalante Champeaux est précisée dans le bilan de concertation de la commune de Rennes
- Réguler et accompagner l'offre tertiaire de la métropole : permettre l'accueil limité de programmes de bureaux dans les ZAE productives pour gagner en densité et en verticalité
- Favoriser l'implantation de nouveaux programmes tertiaires en mixité fonctionnelle à proximité des transports en commun performants dans certaines zones commerciales et dans certaines zones d'activités productives : Leclerc à Saint-Grégoire, zone de Margat à L'Hermitage ; l'évolution des sites Leclerc Cleunay, Alma et ZI Ouest intra-rocade est précisée dans le bilan de concertation de la commune de Rennes
- Permettre l'accueil limité de programmes de bureaux dans les ZAE productives pour gagner en densité et en verticalité

#### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Il était proposé de définir des orientations d'aménagement et de programmation afin de mieux encadrer la mutation et le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante Beaulieu. Des études sont actuellement en cours et des premières intentions ont été présentées en réunion de concertation le 21 février 2024 avec les entreprises du site. Si les objectifs généraux n'ont pas évolué, il est apparu nécessaire de poursuivre et d'approfondir les études capacitaires sur le cœur de la Technopôle, notamment au regard des réseaux, du stationnement et de la voirie. Le projet soumis à l'enquête publique intègre cette nécessité de temporiser le renouvellement urbain sur certains secteurs.

#### Les projets ou dispositions abandonnés ou reportés

- Favoriser l'implantation de nouveaux programmes tertiaires en mixité fonctionnelle à proximité des transports en commun performants dans certaines zones commerciales et dans certaines zones d'activités productives : l'évolution du secteur

Gaîté à Saint-Jacques de la Lande nécessite une réflexion approfondie ; son évolution éventuelle pourra intervenir dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.

## Faciliter l'installation des artisans en ville

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

#### Les projets ou dispositions abandonnés ou reportés

Cette disposition visait à instaurer un outil permettant d'imposer à certains programmes immobiliers une part de locaux en rez-de-chaussée destinés à l'accueil d'activités artisanales non génératrices de nuisances.

Aucune contribution n'a été formulée, et aucune commune n'a souhaité mettre en œuvre cet outil sur son territoire.

Cette disposition n'est donc pas retenue pour l'enquête publique.

## 3. Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

Les deux rencontres publiques métropolitaines organisées à Betton et Bruz sur les 4 grands défis identifiés dans le cadre de la procédure de modification n°2 ont été l'occasion d'aborder auprès des habitants la présente thématique. Un premier temps de présentation en séance plénière était suivi de discussions et d'échanges privilégiés avec les élus présents sur chaque stand relatif à l'un des défis.

Pour la présente thématique, des informations ont été données concernant les enjeux et la nécessité de la sobriété foncière, et les différentes phases et échelles de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette(ZAN) ont été expliquées.

Les participants ont cherché à comprendre l'impact concret de ces dispositions sur notre territoire, en se renseignant sur l'état d'avancement des discussions à l'échelle régionale et les modalités d'affectation d'une enveloppe maximale de consommation possible pour Rennes Métropole. Plusieurs intervenants ont estimé que l'effort devait être porté avant tout sur les activités économiques et notamment commerciales, fortement consommatrices de foncier et pas assez souvent intégrés dans des programmes mixtes.

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public concernaient 14 secteurs, dont 11 pour le logement, 2 pour les activités et 1 secteur pour de l'équipement.

L'analyse des contributions reçues a permis de définir les suites à donner à l'enquête publique.

Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs listés ci-dessous seront intégrées au dossier d'enquête publique :

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

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

- Corps Nuds : le Champ Noyer
- Gévezé : Gueury La Douve
- Pont Péan : Fontaine Blanche

- Rennes : frange Ouest Gayeulles
- Romillé : la Houltais
- Saint-Sulpice-la-Forêt : secteur Sud 1
- Thorigné-Fouillard : la Réauté
- Vern-sur-Seiche : Hautes Perrières
- Mordelles : les Fontenelles 3

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

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

##### Cintré - le Clos Bossard :

Le porteur de projet confirme son intérêt pour la réalisation de cette opération.

Cette demande n'appelle pas d'évolution par rapport aux intentions indiquées dans le dossier de concertation. Le projet sera pris en compte dans le dossier d'enquête publique à venir.

##### Nouvoitou - la Grande Prée :

1 contribution remet en cause l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Grande Prée au regard du projet déjà engagé sur la ZAC de la Lande, qui comporte par ailleurs encore des secteurs à urbaniser et qui répond aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH), et compte tenu du besoin de préserver les terres agricoles. Cette contribution n'est pas prise en compte puisque l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est nécessaire à la poursuite de l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat, permettant ainsi de répondre aux objectifs de production de logements du PLH au regard du phasage des différents projets prévus par la commune. Cette zone 2AU apparaît prioritaire, en comparaison d'autres secteurs au potentiel de densification comme celui situé entre la rue du Teillac et des Entrées, puisque les conditions de mise en œuvre du projet sont suffisamment avancées (intentions de projet, maîtrise foncière, équipements de la zone...). L'aménagement de cette opération sera réalisé dans le respect et la préservation du patrimoine arboré existant en veillant à la continuité de la trame bocagère et au traitement paysager des limites de zonage entre les secteurs urbanisés et les zones agricoles. Le projet prévoit également des implantations de bâtiments compatibles avec la protection du système racinaire, ainsi que la création de haies au sein du lotissement. Une haie de chênes fera notamment l'objet d'une protection paysagère complémentaire, en cohérence avec celles qui sont déjà protégées.

### Vern-sur-Seiche – secteur Gare :

1 contribution sollicite une évolution réglementaire pour rendre constructible une parcelle située en zone 2AU au nord de l'avenue de la Gare. Cette demande n'est pas prise en compte puisque l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée nécessitera une réflexion plus globale à l'échelle de la zone 2AU, dont aucun projet n'a encore été défini à ce jour et qui n'est pas intégré à celui du secteur gare.

### Laillé – les 3 Prés :

1 contribution conteste la création de la zone d'activités des 3 Prés à Laillé en raison de la suppression de terres agricoles et par crainte de nuisances potentielles qui pourraient affecter les hameaux voisins.

Le Programme Local d'Aménagement Économique identifie la nécessité d'aménager cette zone d'activité en complément de la densification des zones déjà existantes. Les études préalables à la création de cette zone prennent bien en compte la sensibilité environnementale du site et permettent de confirmer l'opportunité du projet. Cette contribution n'est donc pas prise en compte.

Ce projet a par ailleurs fait l'objet d'une réunion de concertation dédiée organisée par Rennes Métropole le 20 février 2024, pendant la phase de concertation sur la modification du PLUi. Cette démarche a permis de mieux cerner les attentes des riverains et de répondre à leurs interrogations, mais aussi de partager et enrichir le diagnostic urbain, paysager et foncier.

### Noyal-Châtillon-sur-Seiche – le Hil 3 :

1 contribution de l'association "Nature en Ville" conteste l'ouverture à l'urbanisation du Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche : elle demande à préserver la ceinture verte et estime que le projet a un impact écologique important (suppression d'espaces captant le carbone, atteinte à la biodiversité ...).

Cette extension urbaine s'inscrit bien dans le contexte général d'une nécessaire réduction de la consommation foncière, imposant, dans le cadre des arbitrages sur le PLAE (Programme Local d'Aménagement Économique), de limiter les nouvelles ouvertures à l'urbanisation à l'échelle de la métropole ; ainsi, au regard de ces enjeux et objectifs collectifs, cette opération apparaît indispensable en accompagnement des opérations de densification de la ZA existante (opérations tiroirs...). Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une concertation et d'expertises environnementales qui ont alimenté le projet et l'ont enrichi avec des mesures fortes en faveur de la biodiversité, de la gestion des eaux pluviales, en complément de dispositions ambitieuses en matière de construction bas carbone et de production d'énergie renouvelable. Cette contribution n'est donc pas prise en compte.

Une contribution demande une identification de l'ensemble des zones d'urbanisation future ainsi que leurs dates prévisionnelles d'urbanisation. Le dossier de concertation précise que

certaines zones sont d'ores et déjà identifiées pour une ouverture à l'urbanisation dans une prochaine adaptation du PLUi en raison d'un besoin de production de logements à partir de 2028, ou pour la poursuite d'opérations déjà engagées. Il en énonce une liste non exhaustive. Le dossier d'enquête publique de la présente modification présentera ainsi un échéancier prévisionnel de l'ensemble des zones d'urbanisation future conformément aux exigences de la Loi Climat et Résilience.

Une contribution estime que les enjeux de la Loi Climat et Résilience et les modalités de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne sont pas suffisamment explicités. Deux autres considèrent que le renouvellement urbain des zones déjà urbanisées devrait permettre d'éviter de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Une intervention demande l'arrêt des ouvertures à l'urbanisation pour freiner la croissance et mieux la répartir sur le territoire et afin de respecter le Zéro Artificialisation Nette. Une autre souhaiterait que les logements existants soient mieux utilisés, y compris les logements vacants, à l'issue de rénovations.

Une dizaine d'expressions pointent l'impact négatif des nouvelles urbanisations sur l'agriculture, la biodiversité, et plus largement l'atteinte aux différentes fonctions des sols. La contribution d'Alternatiba reprend ces différentes critiques, et estime que l'ouverture à l'urbanisation de 80 à 100 hectares entame de façon importante l'enveloppe de 992 hectares affectée à l'ensemble du Pays de Rennes d'ici 2031. Elle demande des précisions sur l'ampleur des zones non consommées dans les espaces urbains, et critique plus particulièrement l'extension de la zone d'activités du Hil à Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Le sujet de la sobriété foncière a été mis en avant tout au long de la concertation sur la modification n°2 du PLUi, avec des documents et réunions publiques plaçant ce sujet au cœur des 4 défis majeurs à traiter avec les défis du logement, de la mobilité et de l'adaptation au changement climatique. Il a en particulier été précisé que la territorialisation du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) se met en œuvre par étape depuis l'échelle nationale jusqu'à la métropole en passant par la Région et le Pays. Les conditions de mise en œuvre à l'échelle de la métropole devront être définies dans le PLUi au plus tard en février 2028. La présente modification du PLUi ne permet donc pas de décliner une stratégie "ZAN", mais a pour objectif de ne pas obérer cette future trajectoire. Celle-ci s'inscrit à la fois dans la dynamique de sobriété foncière portée par la Métropole depuis maintenant de nombreuses années, et à la fois dans le cadre de l'ensemble des études et actions déjà engagées ou en cours de réflexions et qui permettront de l'établir.

D'autre part, les principes de répartition de la croissance sur le territoire et les équilibres entre les extensions urbaines, nécessairement limitées, et la densification des espaces urbanisés sont développés dans le chapitre "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat" du présent bilan de la concertation. Il convient en outre de souligner la faible part de logements vacants sur le territoire, qui ne constituent donc pas une réserve significative pour répondre aux besoins.

Le dossier d'enquête publique intégrera notamment la délibération du Conseil de Rennes Métropole en date du 20 juin 2024 qui justifie la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs cités plus haut au regard des potentialités de renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées. Cette délibération analyse également les surfaces non consommées dans les espaces urbains et les démarches menées pour les mobiliser ainsi que les gisements potentiels de densification.

Enfin, les futures opérations d'aménagement prendront en compte la sensibilité environnementale des sites, le PLUi renforçant par ailleurs les dispositions de protection de la biodiversité et de la ressource en eau. La stratégie de Rennes Métropole en matière d'agriculture et d'alimentation durables se développe par ailleurs avec des outils complémentaires au PLUi.

### Les projets ou dispositions non soumis à concertation

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

66 contributions observent que le secteur de la Touche Aury, situé à Chantepie et à Cesson-Sévigné, demeure classé en zone d'urbanisation future (2AU) ; elles demandent un changement de zonage qui permettrait de pérenniser l'activité agricole et qui marquerait un abandon du projet de zones d'activités porté par Rennes Métropole.

Le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole considère ce secteur comme une réserve potentielle pour une future zone d'activités. Par ailleurs, de manière plus globale, des déclassements éventuels de zones 2AU vers un zonage agricole ou naturel seront envisagés de manière collective lors d'une prochaine adaptation du PLUi pour mettre en œuvre la stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de Rennes Métropole.

## 4. Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

Les deux rencontres publiques métropolitaines organisées à Betton et Bruz sur les 4 grands défis identifiés dans le cadre de la procédure de modification n°2 ont été l'occasion d'aborder auprès des habitants la présente thématique. Un premier temps de présentation en séance plénière était suivi de discussions et d'échanges privilégiés avec les élus présents sur chaque stand relatif à l'un des défis.

Pour la présente thématique, les objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU), visant à développer la part des transports collectifs et des modes doux, ont été rappelés. La baisse du taux d'équipement des ménages en voiture particulière a été présentée, ainsi que les leviers dont dispose le PLUi, en particulier en matière de réglementation du stationnement, pour limiter la place de la voiture dans l'espace urbain.

Les échanges ont permis d'expliquer les actions menées par la collectivité en matière de développement du covoiturage, du transport collectif (dont Trambus, TER) et du vélo (dont le Réseau Express Vélo) pour accompagner ces évolutions et proposer des alternatives à la voiture solo notamment pour les habitants des communes périphériques.

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Accompagner le développement des alternatives à la voiture solo
- Adapter l'offre de stationnement automobile en s'inscrivant dans une démarche de transition

L'analyse des contributions reçues a permis de définir les suites à donner à l'enquête publique.

## Accompagner le développement des alternatives à la voiture solo

### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

La prise en compte des dernières évolutions réglementaires, notamment le décret vélo de 2022 n'a pas soulevé de débat.

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, ayant évolué

La fédération de la promotion immobilière de Bretagne propose de supprimer l'obligation de réaliser des emplacements vélos de surface importante pour les vélos cargo dans le cas des projets d'hébergements étudiants, compte tenu de l'absence constatée d'équipements de ce type pour les publics accueillis. Cette demande est prise en compte, en l'élargissant à tous les types d'hébergements (résidence sénior, étudiants...).

Concernant la localisation et l'organisation des locaux pour le stationnement des vélos, les retours d'expérience ont été particulièrement examinés avec l'ordre des architectes lors d'une séance de travail afin d'améliorer les dispositifs. Une plus grande liberté de localisation et d'usage de dispositifs en hauteur seront ainsi proposés à l'enquête publique.

### Les dispositions non soumises à concertation

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

10 propositions ne sont pas retenues bien que relevant du champ d'application du PLUi soit parce que la demande ne correspond pas aux objectifs métropolitains, soit parce qu'elle est déjà rendue possible par le PLUi.

Une demande vise à supprimer la constructibilité ouverte à partir des voies piétons-cycles. Cette règle n'est pas incohérente car la collectivité soutient les opérations de logements prévoyant le stationnement automobile déporté ce qui favorise les déplacements à vélo et à pied. Dans ces cas, les autorisations de construire sont délivrées au regard de l'existence d'une desserte extérieure contre l'incendie et de la capacité des services de secours à intervenir y compris à pied en fonction de la capacité à pouvoir déployer une échelle en fonction de la hauteur de la construction.

Trois observations ont trait au déploiement de pistes cyclables, considérant qu'elles ne sont pas suffisantes entre les communes et trop orientées vers Rennes. Les 105 km de pistes du

Réseau Express Vélo (REV) ne correspondent qu'à une partie du schéma directeur vélo de Rennes Métropole. Si l'aménagement de ce réseau express est prioritaire compte tenu des besoins de mobilités domicile/travail majoritairement orientés vers Rennes, la réalisation à l'horizon 2030 de près de 400 km complémentaires de liaisons secondaires entre toutes les communes est également prévue au Plan de Déplacements Urbains approuvé par Rennes Métropole en 2019. L'ensemble du schéma directeur vélo est bien intégré à l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine "axes de développement de la ville-archipel" dans le dossier du PLUi en vigueur. Il est réalisé de manière échelonnée dans le temps.

Une personne fait remarquer qu'il conviendrait de prévoir des parkings relais extérieurs à la rocade. Ce type d'ouvrage est bien prévu le long des 4 futures lignes de Trambus qui desserviront le territoire métropolitain.

Cinq contributions posent la question de la traversée d'une route nationale dans la zone d'activités de la route de Lorient. L'amélioration et la sécurisation de la traversée de la ZI Lorient fait actuellement l'objet d'études par les services de l'État, associant la région Bretagne, le département d'Ille et Vilaine et la Métropole de Rennes. Dans l'attente des résultats, aucune évolution réglementaire n'est prévue au PLUi à ce jour.

Par ailleurs, 12 contributions ne sont pas retenues car elles ne relèvent pas du champ d'application du dossier de PLUi. Elles concernent différents sujets.

Onze observations questionnent la politique de mobilité de la Métropole et les choix opérés en terme de desserte en transport en commun et de politique tarifaire, en matière d'aménagement et d'apaisement des vitesses sur l'espace public ou encore en matière d'aménagements routiers en faveur de la fluidité. Ces remarques relèvent des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui a été approuvé par Rennes Métropole en 2019 (document disponible sur le site internet de la métropole). C'est ce document qui vaut plan de mobilité prévisionnel en tenant compte de l'accroissement de la population. Ses grandes orientations sont toutefois précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine "axes de développement de la ville-archipel" dans le dossier du PLUi en vigueur.

Concernant l'augmentation de capacité des pénétrantes rennaises ou le passage à 2x2 voies de la seconde ceinture de tels aménagements ne sont pas prévus dans les orientations de ce plan de mobilités et ne sont donc pas traduits réglementairement au PLUi.

La demande de limitation de la vitesse à 30 km/h partout ne relève pas quant à elle du PLUi. Cette suggestion va toutefois dans le sens des orientations du PDU qui a été approuvé par Rennes Métropole en 2019 et qui est d'ores et déjà mise en œuvre par certains Maires.

Concernant la demande de contrôles renforcés sur les principaux carrefours et axes pour les sécuriser, cela ne relève pas du PLUi mais des pouvoirs de police des Maires de chacune des communes.

Enfin, concernant les demandes de gratuité des transports en commun, elles ne relèvent pas du PLUi.

Une contribution vise à développer les véhicules légers intermédiaires portés par le programme extrême de l'ADEME qui accompagne le prototypage, l'expérimentation et l'industrialisation de ces nouveaux véhicules sobres. Cette démarche ne relevant pas du PLUi, elle ne peut pas être prise en considération dans le cadre de cette procédure.

## Adapter l'offre de stationnement automobile en s'inscrivant dans une démarche de transition

### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

Les règles liées à la conception du stationnement automobile et les cas dérogatoires n'ont pas soulevé de débat.

Il en est de même des normes maximales sur le lieu de travail.

### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Une contribution évoque le décalage entre les normes uniques par logement du PLUi et la réalité des affectations par les promoteurs des places de stationnement selon la taille du logement. L'adaptation des normes de stationnement pour les logements au regard de la typologie des logements créés (T1, T2, T3) répondra à cette problématique. Par ailleurs, dans un souci de simplification, les normes de stationnement par typologies présentées lors de la concertation seront légèrement adaptées.

Huit contributeurs s'interrogent sur la pertinence de réduire les normes de stationnement et sur les données utilisées pour définir les besoins en stationnement. L'interdiction du parking sous-sol est par ailleurs contesté.

L'enquête ménage de 2018 comprend des données exhaustives concernant le niveau d'équipement des ménages selon leur composition (1, 2, 3 ou 4 personnes et plus), leur lieu de vie (quartiers de Rennes, 1<sup>ère</sup> couronne, 2<sup>nd</sup> et enfin 3<sup>ème</sup> couronne), le type de logement

occupé (maisons individuelles ou logements collectifs), le niveau de revenu. Les données plus récentes de l'INSEE datent de 2020 : elles sont moins complètes car elles n'indiquent que le taux moyen d'équipement automobile des ménages. Toutefois, elles confirment la tendance à la baisse du niveau d'équipement des ménages. Concernant les normes de stationnement, c'est le niveau d'équipement qui compte (et non le changement de comportement) car même en changeant de comportement, on ne se sépare pas forcément de sa voiture. L'approche retenue au PLUi pour fixer les normes de stationnement est ainsi organisée autour de cinq secteurs tenant compte des taux d'équipement constatés, de la présence et de la performance des offres de déplacement alternatives (transports en commun, vélo). Un premier bilan du PDU est consultable sur le site internet de l'agence d'urbanisme (AUDIAR).

Le projet de modification du PLUi ne prévoit pas de supprimer la voiture mais de lui donner sa juste place dans la ville, et ce en définissant un nombre de stationnement en rapport avec le besoin constaté.

L'interdiction pure et simple des sous-sol n'est pas non plus prévue au PLUi. Toutefois, l'objectif est de ne pas les inciter tant leur poids pèse dans le bilan carbone des constructions : l'argument n'est pas qu'économique, il est avant tout environnemental dans le cadre de l'adaptation au changement climatique. La réalisation de stationnement en étage est possible au PLUi et va être davantage incitée par la modification. En zone commerciale, elle est par ailleurs encouragée depuis la Loi ALUR du 24 mars 2024.

Par ailleurs, le travail de concertation réalisé avec l'ordre des architectes a permis de faire émerger 3 remarques/propositions qui seront prises en compte :

- Assouplir les possibilités de réaliser du stationnement en aérien (limité à 20 % de la surface du terrain aujourd'hui). En contrepartie, des dispositions qualitatives pour s'assurer d'une bonne intégration paysagère et environnementale de ces espaces seront ajoutées.
- Imposer une hauteur sous dalle minimale si réalisation du stationnement à rez-de-chaussée ou en étage en différenciant les projets en centralités des autres cas et en prévoyant d'exonérer les petits projets (notamment de maisons individuelles). L'objectif est de faciliter le changement d'usage dans le temps vers des activités par exemple, le jour où le besoin en stationnement sera moins important.
- Proposer un bonus de constructibilité lorsque le stationnement est réalisé dans le volume du bâti à rez-de-chaussée ou en étage, sans sous-sol.

Les bailleurs sociaux demandent également une diminution de la norme, notamment pour les petits logements, compte tenu des niveaux de vacances constatées dans leur parc de logement (25 % en moyenne, variable selon les bailleurs et les communes/quartiers) et de la démotorisation de plus en plus forte des locataires en particulier en raison du vieillissement

de la population. Cette demande est prise en compte via la suppression des normes minimales de stationnement pour le logement locatif social uniquement. Cette approche permet une souplesse opérationnelle favorisant les mutualisations de stationnement entre plusieurs constructions. Elle n'est pas une incitation à ne pas faire de stationnement, mais à le faire différemment et en tenant compte du contexte urbain et opérationnel de chaque projet.

Deux contributions demandant à faciliter la mutualisation du stationnement entre plusieurs programmes, notamment pour limiter les entrées charretières sur chacune des constructions mais également pour mieux animer les RDC des constructions en évitant d'y mettre du stationnement. Ces demandes sont bien prises en compte et plusieurs évolutions réglementaire participeront au développement d'offres mutualisées, notamment en ZAC.

### Les dispositions non soumises à concertation

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

La fédération de la promotion immobilière de Bretagne demande à ce que la norme de stationnement automobile pour les hébergements étudiants des résidences non sociales soit revue pour revenir à la situation antérieure à la modification n°1 du PLUi approuvée en décembre 2022, soit 1 place pour 6 chambres, considérant que ce public utilise peu la voiture. Cette demande n'est pas retenue.

Tout d'abord, l'enquête ménage déplacement ne renseigne pas sur le taux d'équipement des publics résidents en hébergement. À l'échelle nationale, l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) fournit des éléments sur les modes de déplacements, mais pas sur le niveau d'équipement des étudiants : en 2020, près de 19,1% des étudiants non-cohabitants avec leur parent se rendent ainsi en voiture sur leur lieu d'étude et donc possède *a priori* une voiture. Mais ce chiffre ne prend pas en compte ceux qui détiennent un véhicule et le stationnent sur leur lieu de résidence sans toutefois l'utiliser au quotidien pour leurs déplacements.

Ensuite, dans une logique de réversibilité de ses résidences étudiantes (soit vers un autre public hébergé, type jeune actif soit vers du logement classique par regroupement des chambres), il apparaît prudent de ne pas réduire l'offre de stationnement.

Enfin, les étudiants utilisant le moins la voiture, toujours selon l'OVE, sont ceux dont le niveau de vie est le plus bas. Or, le PLUi distingue déjà les résidences étudiantes sociales (type CROUS) des autres résidences étudiantes avec une norme de 1 place pour 6 chambres.

La norme en vigueur de 1 place pour 4 chambre, soit 0,25 place par logement étudiant/jeune actif ne semble donc pas surdimensionnée. Elle reste également inférieure aux futures normes des logements T1/T2 classiques (0,4 à 1 place par logements selon les secteurs).

La fédération de la promotion immobilière de Bretagne sollicite également d'assouplir la norme en cas d'autopartage. Au regard de la réduction du nombre de stationnement opérée dans le cadre de cette procédure, du manque de recul sur l'application du dispositif d'autopartage sur la métropole et en l'absence de garantie à long terme de sa pérennité, il n'apparaît pas pertinent de revoir la règle pour le moment. Cette demande n'est pas prise en compte.

Enfin, la fédération de la promotion immobilière de Bretagne souhaite que soit introduite la possibilité prévue par la norme AFNOR de réaliser 10 % des emplacements exigés avec des dimensions réduites (2,10 m par 4 m soit des dimensions adaptées aux véhicules de classe B, c'est-à-dire de petite taille). L'objectif de la métropole étant de garantir la capacité à stationner correctement un véhicule en imposant une taille minimale de 2,30 m par 5 m, qui correspond à la norme AFNOR des véhicules standard (classe A de la norme AFNOR), cette proposition n'est pas retenue. D'une part, car la norme AFNOR invoquée date de 1994 et ne tient pas compte de l'augmentation continue de la taille des véhicules (+ 20 cm en moyenne depuis 2000) et d'autre part, car il n'appartient pas au PLUi de déterminer qui occupera les places privatives réalisées dans un programme. La réalisation de places de dimensions réduites dans une construction mais non utilisables par les usagers à qui elles seront affectées pourrait induire des effets de report sur l'espace public qui ne sont pas souhaitables.

Une demande souhaite que dans le cadre d'une division de terrain, l'offre de stationnement préexistante soit conservée et non supprimée. Le code de l'urbanisme encadre les créations de nouveaux terrains à bâtir via la procédure de lotissement définie à l'article L 442-1. Dans ce cadre, la constructibilité de ce nouveau terrain doit respecter le règlement du PLUi. Mais pour le terrain déjà bâti, le code de l'urbanisme prévoit que les règles du PLUi ne s'appliquent qu'en cas de demande d'une nouvelle autorisation d'urbanisme pour ce terrain. Sa constructibilité pourrait alors être contrainte.

#### **Les dispositions ayant fait l'objet de contributions et intégrées à l'enquête publique**

La fédération de la promotion immobilière de Bretagne propose de revoir les dispositions en vigueur pour favoriser les dispositifs d'autopartage. Le mode de calcul au PLUi en vigueur n'étant pas précisé, cette demande est prise en compte car une fois l'abattement des 15 % appliqué, la métropole souhaite que les places dédiées à l'autopartage soient bien comptabilisées dans le nombre de stationnement restant à réaliser et non en supplément.

## 5. Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique

Les deux rencontres publiques métropolitaines organisées à Betton et Bruz sur les 4 grands défis identifiés dans le cadre de la procédure de modification n°2 ont été l'occasion d'aborder auprès des habitants la présente thématique. Un premier temps de présentation en séance plénière était suivi de discussions et d'échanges privilégiés avec les élus présents sur chaque stand relatif à l'un des défis.

Pour la présente thématique, les objectifs de la métropole en matière d'adaptation et d'atténuation du changement climatique ont été présentés.

Les échanges ont permis de répondre aux questions concernant les objectifs de Rennes Métropole en matière de développement des énergies renouvelables, notamment les contraintes pesant sur les projets d'éoliennes ou de méthaniseurs. Des participants ont souhaité des précisions concernant les démarches préalables à la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Renforcer la performance énergétique des constructions neuves de logements et d'activités
- Développer les énergies renouvelables dans les constructions neuves de logements et d'activités
- Améliorer le confort d'été en renforçant la conception bioclimatique des villes, quartiers et bâtiments
- Inciter à la sobriété des principes et modes constructifs
- Actualiser les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux
- Actualiser les périmètres des zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores

Elles ont fait l'objet des analyses suivantes, justifiant les suites données pour l'enquête publique.

### Renforcer la performance énergétique des constructions neuves de logements et d'activités

#### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

##### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution :

- Ajustement des règles de la zone UC1 en cas de surélévation d'une construction existante

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

##### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, ayant évolué

1 observation recommande d'utiliser des matériaux bas carbone à fort déphasage (ex : laine de bois) afin de profiter la nuit des calories emmagasinées le jour.

1 autre mentionne l'importance de l'orientation des bâtiments pour profiter des apports solaires.

La fédération des promoteurs immobiliers de Bretagne fait remarquer que les nouvelles dispositions envisagées comportent un risque de "sur-norme" énergétique et bas carbone. A l'heure où les projets adaptés à la nouvelle réglementation environnementale RE2020 sortent de terre et que la norme RE2025 s'imposera au 1<sup>er</sup> janvier 2025, il lui paraît dangereux pour la viabilité des opérations résidentielles et tertiaires d'imposer des règles normatives encore plus poussées dans le PLUi.

Au regard des différentes contributions et suite à des analyses techniques plus approfondies pendant cette phase de concertation, l'ambition de la métropole reste forte sur ce sujet en renforçant les exigences en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique pour les constructions neuves. Par exemple, pour les bureaux, l'exigence du niveau passif est maintenue. Cependant, pour réduire la contrainte sur l'obligation de cumuler l'installation de dispositifs photovoltaïques et le renforcement de l'isolation des constructions, les projets devront aller au-delà de la réglementation nationale en vigueur au minimum sur un sujet parmi trois choix : conception bioclimatique (isolation et étanchéité à l'air de l'enveloppe, compacité, inertie, orientation et surface vitrage, etc.), production d'énergie renouvelable en toiture ou construction bas carbone (nouvel item ajouté). Les attendus seront renforcés aussi bien pour la règle d'isolation que pour solariser les toitures. C'est donc en fonction du contexte urbain, architectural et paysager, que chaque projet devra être plus performant que la réglementation en vigueur sur au moins un des trois items : renforcer la conception bioclimatique de son bâtiment (apports solaires, isolation et étanchéité à l'air de l'enveloppe,

inertie), produire de l'énergie renouvelable en toiture ou améliorer l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction.

## Développer les énergies renouvelables dans les constructions neuves de logements et d'activités

### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution :

- Supprimer l'article 5.3.3- Performances énergétiques devenu obsolète depuis la modification de la réglementation
- Pour les parcs de stationnement assujettis par la loi à l'obligation de créer de l'ombrage par des arbres ou des ombrières photovoltaïques, l'objectif est de laisser le choix au porteur de projet. Une dérogation à la règle du PLUi en vigueur imposant de planter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement sera prévue. Cela permettra de ne pas orienter la solution technique à retenir pour respecter la loi.
- Intégrer les modifications apportées par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dans les marges de recul de part et d'autre des axes des autoroutes, des routes express et routes classées à grande circulation. Dans ces espaces non urbanisés, sont désormais possibles les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, ayant évolué

5 observations sont relatives au projet de rendre obligatoire l'installation de dispositifs photovoltaïques sur les constructions neuves ou existantes en cas de rénovation lourde ou sur les projets de surélévations d'annexes pour lesquels il est demandé moins de contraintes à la surélévation : 4 d'entre elles vont dans le sens d'une obligation et 1 s'interroge sur les possibilités d'intégrer ces panneaux en secteur protégé par un monument historique.

Ces différentes contributions et suite à des analyses techniques plus approfondies pendant cette phase de concertation amènent à revoir la contrainte sur l'obligation d'installer des dispositifs photovoltaïques cumulée à l'autre obligation de mieux isoler les constructions. L'introduction d'une règle de surperformance pour les constructions neuves est toutefois

maintenue, mais le pétitionnaire aura le choix entre renforcer la conception bioclimatique de son bâtiment, produire de l'énergie en toiture ou améliorer l'indice bas carbone de sa construction (1 règle à choisir obligatoirement parmi une liste).

1 autre contribution propose que la collectivité incite au partage du surplus d'électricité produite par les installations photovoltaïques, en particulier par les habitants en zones pavillonnaires. L'usage ou la valorisation de l'électricité photovoltaïque produite relève du code de la consommation. Cette proposition n'entrant pas dans le champ d'application du PLUi, elle ne peut pas être retenue.

1 contribution suggère de couvrir la rocade de panneaux solaires photovoltaïque. Un tel projet relève de la compétence de l'État. Le PLUi en vigueur rend toutefois possible ce genre de projet.

## Améliorer le confort d'été en renforçant la conception bioclimatique des villes, quartiers et bâtiments

### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution :

La possibilité d'imposer des "failles" dans le bâti pour limiter l'effet "canyon urbain" en créant des ouvertures dans le bâti qui offrent des vues sur l'intérieur d'îlot (arbres, patrimoine bâti, ...), favorisent la double orientation des logements propice à la ventilation naturelle et la diversité architecturale n'a pas fait l'objet d'observations.

### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution :

La fédération des promoteurs immobiliers de Bretagne, préconise de revoir la règle en vigueur sur la surface des espaces extérieurs des hébergements (résidences seniors, étudiants, jeunes travailleurs, ...) en réduisant l'exigence de la surface de l'espace commun. Cette demande n'est pas retenue. Le dispositif des espaces extérieurs pour la destination Hébergements (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs, résidences seniors, ...) en imposant un espace extérieur privatif sera renforcé par cette procédure. La superficie des espaces communs intérieurs ne sera pas non plus assouplie.

### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Afin de contribuer à diminuer les effets des canicules et îlots de chaleur urbain, 6 observations suggèrent de compléter le règlement par la mise en œuvre de toitures blanches pour les constructions neuves ou en repeignant les toitures existantes en blanc.

L'efficacité thermique des toitures vis-à-vis du confort d'été est apportée par les matériaux constitutifs de la toiture et du dernier plancher, en particulier leur inertie et leur performance thermique en isolation et étanchéité à l'air. Sur les toitures existantes et en l'absence de travaux sur les matériaux constitutifs de la toiture (étanchéité et isolation), une teinte claire aura un effet positif vis-à-vis du confort d'été par rapport à une teinte foncée. La concertation a fait évoluer le projet de modification sur ce sujet : les prescriptions seront renforcées pour les constructions neuves.

2 contributions proposent de rendre obligatoires des dispositions améliorant le confort d'été dans les logements (orientation du bâti, casquettes solaires, ombrières, ...). De nouvelles règles et recommandations seront intégrées dans toutes les zones et destinations concernant le confort d'été par une obligation de résultat qui laissera le choix aux pétitionnaires sur les moyens à mettre en œuvre.

### Les dispositions non soumises à concertation

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

2 contributions suggèrent de prévoir des revêtements de sols clairs dans un objectif de rafraîchissement. Le règlement du PLUi en vigueur recommandant déjà des tons clairs, il n'est pas nécessaire de modifier ce point.

1 contribution suggère de créer un zonage spécifique limitant la constructibilité, l'imperméabilisation des sols et imposant une part de végétalisation plus forte qu'ailleurs pour les voies pénétrant dans les cœurs d'îlots dans le but de limiter l'effet de chaleur urbain. Cette proposition n'est pas retenue car la nécessité de produire de nouveaux logements dans une optique de sobriété foncière nécessite de trouver des équilibres dans les possibilités de densification des tissus déjà urbanisés. Selon les zonages et les secteurs géographiques les espaces de pleine terre sont déjà imposés en fond de terrain. Les règles de clôtures actuelles prévoient aussi déjà les passages pour la petite faune.

## Inciter à la sobriété des principes et modes constructifs

### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, ayant évolué

1 contribution suggère d'autoriser les surélévations de maison par l'ajout d'un niveau maximum si la surface de terrain ne permet pas d'extension. Des échanges ont aussi été menés avec des architectes lors d'ateliers. Sur ce sujet, la concertation a permis d'affiner les conditions de mise en œuvre des surélévations. Elles seront facilitées, dans le respect des règles de hauteur maximales (sauf pour les zones à l'intérieur desquelles une surélévation d'un niveau est déjà possible au PLUi en vigueur) sous condition d'amélioration des performances énergétiques globales de la construction et/ou de participer à la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction et/ou participer à la mise en accessibilité de la construction. Les dispositions favorables à la mise en œuvre de la stratégie d'économie circulaire seront déclinées dans l'orientation d'aménagement et de programmation "Santé, Climat, Énergie" et le règlement.

### Les dispositions non soumises à concertation

#### Les dispositions n'ayant pas fait l'objet de contributions, mais intégrés à l'enquête publique

L'amélioration de l'indice bas carbone des constructions neuves n'était pas soumis à concertation. Toutefois, les apports de la concertation ont amené à proposer ce cas dans la liste des règles de surperformance à choisir.

## Actualiser les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux

### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

La mise à jour des cartographies réglementaires liées aux récentes études concernant les sols argileux, et les nouvelles dispositions qui s'y appliqueront, seront intégrées au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées.

## Actualiser les périmètres des zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores

### Les dispositions non soumises à concertation

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

1 contribution sollicite la création d'un mur anti-bruit le long de la rocade sur le secteur de Chantepie. Cette demande ne peut pas être prise en compte, car elle ne relève pas du champ d'application du PLUi. Le traitement des nuisances sonores de la rocade relève de la responsabilité de l'État, gestionnaire des routes nationales. Les dispositions qu'il prévoit en ce sens figurent dans son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) qui synthétise les mesures de lutte contre le bruit prévues pour les infrastructures de transport terrestres dont il a la charge (pour plus d'informations, voir le site internet <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/Le-bruit-des-transport/Les-plans-de-prevention-du-bruit>). À noter qu'une consultation du public organisée par l'État sur son projet de nouveau PPBE, s'est tenue du 1<sup>er</sup> avril au 31 mai 2024 et a donné l'occasion de s'exprimer sur le bruit lié aux infrastructures de transport nationales (routes et voies ferrées). Toutefois, Rennes Métropole portera les observations relatives au bruit des routes nationales à la connaissance de l'État via la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine (DDTM35).

8 contributions portent sur le bruit généré par le trafic aérien de l'aéroport Rennes/St-Jacques de la Lande considérant que Rennes Métropole devrait intervenir dans le contrat Région/Exploitant afin de limiter le trafic et les horaires de vol, atteindre les seuils conseillés par l'organisation mondiale de la santé plus vertueux que ceux de la réglementation en vigueur, limiter les avions de tourisme et d'affaire, éviter une augmentation de la population sur les secteurs concernés et actualiser l'annexe du plan d'exposition au bruit de l'aéroport situé en annexe du PLUi. Ces demandes ne sont pas prises en compte, car elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi. En effet, la prévention et traitement des nuisances sonores liées aux mouvements de l'aéroport relèvent de la responsabilité de l'État et de son gestionnaire : la Société d'Exploitation des aéroports Rennes Dinard (SEARD) Vinci. Rennes Métropole souhaite également que le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport (PEB) de Rennes – Saint-Jacques daté de 2010 soit révisé et a sollicité l'État dans ce sens. Cette annexe du PLUi ne pourra être changée que lorsqu'un nouveau document sera approuvé par l'État. Ces observations relatives au bruit aérien seront toutefois portées à la connaissance de la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine (DDTM35), ainsi que l'exploitant de l'aéroport. Concernant la limitation de l'augmentation de la population sur les secteurs concernés, les communes choisissent la localisation des

extensions urbaines au regard de plusieurs critères : projet urbain (continuité urbaine, proximité des services, limitation des déplacements automobiles...), environnement (sensibilité écologique, nuisances, risques, ...) dans le respect des servitudes d'utilité publique.

## 6. Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

Les deux rencontres publiques métropolitaines organisées à Betton et Bruz sur les 4 grands défis identifiés dans le cadre de la procédure de modification n°2 ont été l'occasion d'aborder auprès des habitants la présente thématique. Un premier temps de présentation en séance plénière était suivi de discussions et d'échanges privilégiés avec les élus présents sur chaque stand relatif à l'un des défis.

Les grands axes de la stratégie eau et biodiversité et leurs prises en compte dans le PLUi ont été rappelés : gestion de la ressource en eau, renforcement de la biodiversité.

En réponse aux questions des participants, le rôle du PLUi a été expliqué pour ce qui concerne notamment la protection de la végétation, l'identification des zones humides, ou la récupération des eaux pluviales pour économiser la ressource en eau.

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et renforcer les compensations
- Mettre en valeur les continuités écologiques
- Compléter la liste des sites naturels de compensation
- Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations
- Économiser la ressource en eau
- Améliorer la prise en compte du risque inondation

L'analyse des contributions reçues a permis de définir les suites à donner à l'enquête publique.

### Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et renforcer les compensations

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

##### Les projets ou dispositions 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 :

- Renforcer la protection des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE)
- Interdire les plantations d'espèces invasives

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

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

- Renforcer la protection des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologiques (EIPE)
- Renforcer la compensation en cas de suppression d'arbres non protégés

3 contributions approuvent le principe d'une compensation plus forte en cas d'abattage d'arbres non protégés, mais souhaitent supprimer la condition suspensive relative à une surface de pleine terre suffisante. Ces contributions évoquent plus précisément le cas d'un projet photovoltaïque à Cesson-Sévigné, qui conduirait à supprimer des plantations réalisées dans le cadre des mesures compensatoires à la Ligne à Grande Vitesse.

Ce projet a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme selon les dispositions du PLUi en vigueur jusqu'à présent, qui n'imposent pas de compensation des arbres non protégés. À l'avenir, après approbation de la présente modification du PLUi, cette exigence de compensation sera imposée dans le document d'urbanisme.

5 contributions demandent une meilleure prise en compte des plantations existantes (arbres, talus, haies ...) et demandent une interdiction de leur abattage, notamment lorsqu'elles sont présentes à l'intérieur d'un périmètre de projet type ZAC. Une des contributions sollicite en outre la protection des haies réalisées dans le cadre du programme Breizh Bocage.

Le PLUi instaure d'ores et déjà des protections paysagères sur la végétation existante, et va compléter ces protections dans le cadre de la présente modification. Il dispose de deux outils : les Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) d'une part, et les Espaces Boisés Classés (EBC) d'autre part. Les critères de classement en EIPE ou en EBC sont

présentés dans le Tome 5 du rapport de présentation du PLUi, les effets de ces dispositions figurent dans le règlement littéral et sont matérialisées dans le règlement graphique.

Au-delà de ces protections, la présente modification a précisé pour objectif de limiter les risques d'abattage en exigeant des compensations pour tout arbre abattu, même non protégé par un EIPE ou un EBC.

Pour les plantations préexistantes à un projet d'aménagement, outre les dispositions du PLUi, leur prise en compte est assurée également par le cadre opérationnel qui prévoit la mise en œuvre des dispositions issues du code de l'environnement, de la Loi sur l'Eau, notamment dans le cadre des études d'impact et de la déclinaison de la séquence "Éviter / Réduire / Compenser".

Enfin, concernant la protection des haies Breizh Bocage, la présente modification a précisé pour objectif de protéger les linéaires plantés ces dernières années, dont une partie seulement a été prise en compte dans le PLUi de 2019. À terme, dans le cadre d'une procédure ultérieure d'adaptation du PLUi, une analyse plus complète de l'ensemble des haies pourra être réalisée en vue de l'inscription de protections complémentaires éventuelles : elle nécessitera l'implication de l'ensemble des communes et une concertation particulière avec les agriculteurs du territoire.

Une expression constate que les objectifs définis dans le PLUi ne seraient pas toujours respectés, et qu'il conviendrait d'augmenter les exigences en matière de coefficient de végétalisation pour pallier le fait qu'il ne serait pas toujours réellement appliqué dans la pratique. La présente modification examine la possibilité de supprimer certains bonus qui permettraient actuellement d'atteindre trop facilement le niveau de végétalisation imposé, ce qui conduirait à maximiser les surfaces végétalisées.

Une autre contribution critique la trop faible présence du végétal dans les projets. L'ensemble des évolutions énoncées ci-dessus, en particulier celles relatives à la compensation des arbres non protégés et au coefficient de végétalisation répondent à cette demande.

#### **Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué**

Différentes contributions sollicitent de protéger des arbres ou des haies complémentaires. Après analyse, celles-ci pourront faire l'objet de protections dans le dossier d'enquête publique. Ces demandes sont recensées dans le bilan de la concertation propre à chaque commune du présent document.

## **Les projets ou dispositions non soumis à concertation**

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

Une contribution critique la pratique de gestion des espaces verts par la collectivité. Ce sujet se situe hors champ du PLUi, document qui vient encadrer l'usage des sols dans le cadre d'autorisations d'urbanisme qui ne concernent pas l'espace public.

Il convient de souligner que ces pratiques sont expliquées régulièrement aux habitants, et qu'elles sont adaptées selon les espaces, l'état sanitaire, les contraintes de sécurité de l'espace public et les demandes des habitants

Une contribution préconise la mise en place de nichoirs sur les constructions de 8 mètres de haut et plus.

Le PLUi en vigueur dispose déjà, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation métropolitaine "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel", d'une recommandation en la matière. Il n'est pas envisagé de faire évoluer ces dispositions dans le cadre de la présente adaptation du PLUi.

Une contribution demande de limiter l'imperméabilisation en exigeant des revêtements perméables sur les espaces de stationnement et en interdisant les terrasses imperméables, et d'imposer un minimum de végétation ainsi que de privilégier les toitures végétalisées.

Ces objectifs sont déjà pris en compte à travers l'application d'un coefficient de végétalisation qui impose un minimum de surfaces perméables et végétales, avec une mise en œuvre possible par de la pleine terre et des revêtements semi-perméables ou dalles végétalisées. Il convient de souligner que même si certains aménagements, comme les terrasses, ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, elles doivent néanmoins respecter les dispositions du PLUi.

## **Mettre en valeur les continuités écologiques**

### **Les projets ou dispositions soumis à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution**

#### **Les projets ou dispositions abandonnés ou reportés**

Cette disposition proposait de préciser dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi les espaces en cours de repérage pouvant concourir à la mise en valeur des continuités écologiques.

Au regard de l'avancement de l'étude menée par Rennes Métropole sur des secteurs prioritaires pour la restauration de ces continuités, les dispositions déjà en vigueur dans le PLUi paraissent suffisamment renseignées à ce stade. Des compléments éventuels pourraient être apportés le cas échéant lors d'une procédure ultérieure d'adaptation du PLUi.

## Compléter la liste des sites naturels de compensation

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

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

Ce sujet soumis à concertation sera intégré au dossier d'enquête publique en proposant des solutions réglementaires adaptées.

## Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

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

#### Les projets ou dispositions 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 :

- Restreindre plus fortement les possibilités de réduction ou suppression des zones humides
- Renforcer les compensations
- Améliorer la connaissance sur les zones humides
- Économiser la ressource en eau

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

#### Les projets ou dispositions 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 :

- Éviter le drainage des nappes risquant d'inonder les sous-sols

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

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

- Encadrer plus fortement la construction de piscines

4 contributions regrettent que le PLUi n'interdise pas strictement la construction de piscines individuelles, et demandent à ce que toute nouvelle piscine fasse l'objet de mesures de compensation, par exemple avec la plantation d'arbres de haute tige.

La présente modification se propose d'encadrer fortement les possibilités de création de piscines particulières en limitant leur volume et en imposant des mesures d'accompagnement (dispositifs anti évaporation, récupération des eaux pluviales ...). Cette mesure paraît plus adaptée qu'une interdiction stricte, qui risquerait de transférer la demande sur des piscines hors-sol, non encadrées par le PLUi, et potentiellement plus impactantes pour la ressource en eau et l'environnement.

- Développer la récupération des eaux pluviales

Une contribution suggère d'imposer la récupération des eaux pluviales pour alimenter les usages sanitaires (toilettes).

Cet objectif figure bien dans le dossier de concertation, et fera l'objet de solutions réglementaires adaptées dans le dossier d'enquête publique.

## Améliorer la prise en compte du risque inondation

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

#### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Améliorer la prise en compte du risque inondation

Le dossier de concertation annonçait l'intégration dans le PLUi de nouvelles zones inondables hors PPRI aux abords de la Flume, la Mare, l'Orson et le Lindon. La révision du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) ayant été engagée par l'État, des échanges intervenus entre l'État et Rennes Métropole ont conduit à privilégier une prise en charge globale du risque inondation par le futur PPRI, permettant ainsi une gestion plus fine et cohérente de la réglementation applicable aux zones inondables sur le territoire. Le dossier d'enquête publique de la présente modification du PLUi ne devrait donc pas instaurer

de nouvelles zones inondables hors PPRI, sauf éventuellement aux abords de l'Orson qui ne pourrait pas être pris en charge par le PPRI. Le PLUi intégrera le PPRI révisé en tant que Servitude d'Utilité Publique.

D'autre part, l'évolution des règles relatives aux zones inondables hors PPRI était soumise à la concertation concernant les possibilités de réaliser des constructions. Le dossier d'enquête publique présentera également une clarification des règles s'appliquant aux constructions nouvelles.

Une contribution s'interroge sur l'impact des nouvelles constructions sur les inondations, et sur les mesures prises pour éviter leur aggravation. Elle demande également des précisions concernant le dimensionnement de l'assainissement.

L'évolution du risque inondation est liée à de multiples facteurs, parmi lesquels le développement de l'urbanisation, les pratiques agricoles et le changement climatique jouent un rôle indéniable. Le PLUi prend en compte ce risque notamment en imposant aux constructions nouvelles d'inclure dans leur conception une gestion des eaux pluviales visant à ne pas augmenter les débits et donc ne pas accélérer le chemin de l'eau (infiltration à la parcelle, stockage / régulation ...). Par ailleurs, les opérations sur l'espace public incluent parmi leurs objectifs la désimperméabilisation d'une partie de leur périmètre, avec une cible de 30% de surface perméable pour chaque opération. Plus précisément, pour les nouveaux bâtiments de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le PLUi impose l'infiltration de 10 litre / m<sup>2</sup> imperméabilisé – ce qui correspond environ aux pluies d'occurrence mensuelle. Pour les bâtiments de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le PLUi impose en complément de l'infiltration la mise en place d'ouvrage de régulation-rétention pour stocker 28 litres / m<sup>2</sup> – ce qui correspond environ aux pluies d'occurrence trentennale. Les opérations d'ampleur sont soumises à autorisation au titre de la loi sur l'eau ; dans ce cadre, ils doivent démontrer qu'ils n'accélèrent pas le chemin de l'eau. Un zonage complète ces dispositions, et définit les secteurs d'infiltration obligatoire, interdite et facultative.

Concernant l'assainissement, les études "schéma directeur des eaux usées" anticipent les évolutions de population et leur impact sur les réseaux. Des travaux sont programmés pour adapter les capacités des réseaux aux évolutions urbaines. Les opérations d'ampleur doivent étudier ce point et démontrer la capacité des installations à recevoir les effluents des nouvelles populations dans le cadre des dossiers réglementaires déposés auprès de la DDTM.

## 7. Encadrer le développement des constructions en campagne

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Ajuster les règles de création de logement par changement de destination
- Ajuster les règles des annexes des logements existants
- Créer de nouveaux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- Intégrer des ajustements réglementaires pour les installations de méthanisation, pour la défense extérieure contre l'incendie, pour les restaurants et pour les clôtures en zone N uniquement.

L'analyse des contributions reçues a permis de définir les suites à donner pour l'enquête publique.

### Création de logement par changement de destination

#### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

##### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

1 proposition a été formulée afin de permettre de créer des petits logements étudiants dans les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Cette demande nécessiterait d'assouplir la règle en vigueur qui impose une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> minimum pour créer plusieurs logements dans une même construction. Elle n'est pas retenue car le projet métropolitain vise à favoriser l'activité agricole. Cela passe par le fait de limiter le nombre de nouveaux logements en campagne dans le but de limiter les déplacements automobiles, limiter la nécessité de renforcer les équipements en campagne, ...

1 autre souhaite que le changement de destination d'une annexe soit possible au cas par cas. La création de logement en campagne n'est possible que par changement de destination d'une construction identifiée au patrimoine bâti d'intérêt local (le plus souvent destinée auparavant à l'activité agricole). Il n'est donc pas possible de transformer une annexe d'un logement non identifié au patrimoine bâti d'intérêt local en logement dans les zones A, N et NP d'autant plus que le PLUi ne peut pas exiger d'étude pour déterminer la possibilité de changer la destination d'un bâtiment.

## Annexes des logements existants

#### Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

##### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

4 observations ont été formulées à ce sujet :

- 2 demandent la possibilité de construire des annexes en zone NP
- Les 2 autres souhaitent que l'emprise au sol des annexes actuellement de 60 m<sup>2</sup> ne soit pas réduite comme proposé au dossier de concertation

Ces propositions ne sont pas retenues. D'une part, les zones NP sont des zones naturelles protégées plus strictement que les zones N en raison de leur caractère de réservoir de biodiversité. C'est la raison pour laquelle les constructions nouvelles y sont très limitées. D'autre part, dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zone N), l'objectif est de réduire les possibilités de construire en vue de limiter l'imperméabilisation des sols.

### Création de nouveaux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

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

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

STECAL loisirs-tourisme :

- Cesson-Sévigné Fiche 10 : Conforter une activité de réception sur le Château de la Sallette de Cucé
- Le Rheu\_Fiche 5 : Adapter le STECAL : Golf de la Freslonnière
- Nouvoitou\_Fiche 5 : Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Éclosel
- Vezin-le-Coquet\_Fiche 5 : Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet

STECAL équipement d'intérêt collectif :

- Vern-sur-Seiche\_Fiche 8 : Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée

STECAL diversification agricole :

- Chavagne\_Fiche 4 : Accueillir une activité de diversification agricole : secteur Leneslay

Pour la création de STECAL pour les gens du voyage : voir le bilan "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat"

### Les projets ou dispositions non soumis à concertation

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

75 contributions sollicitent la création de secteurs constructibles en campagne essentiellement pour construire de nouveaux logements.

Ces demandes ne sont pas prises en compte parce qu'elles ne répondent pas aux critères définis au PLUi pour rendre constructible un terrain classé en zone agricole (zone A), naturelle (zone N et son secteur Ne) ou naturelle protégée (NP). Ces critères ont été décidés en collaboration avec l'ensemble des communes dans le respect de l'application des lois, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et du projet de territoire métropolitain.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. Désormais, en matière de construction de nouvelles habitations en zone agricole, seuls les agriculteurs exploitants disposent de droits sous certaines conditions.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a renforcé encore plus ces principes de sobriété foncière dans l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Ce document de planification est supérieur au PLUi et lui fixe son cadre réglementaire. Il définit ainsi très clairement les conditions qui permettent de classer un terrain en zone constructible :

- Le terrain est situé dans une zone déjà considérée comme urbanisée ;
- Le terrain est situé dans un secteur prévu au document pour être urbanisé en extension urbaine ;
- Le terrain est situé dans un hameau suffisamment dense et correspond à une dent creuse. Pour ce cas de figure, le PLUi de Rennes Métropole en a précisé les conditions : le hameau doit notamment être composé d'au minimum 15 habitations distantes de 30 m maximum les unes des autres.

Après analyse de chaque cas, il ne peut être donné de suite favorable à ces demandes.

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

8 contributions sollicitant la création de secteurs constructibles en campagne pour conforter des activités de loisirs/tourisme existantes ou à développer et conforter un site existant de diversification d'activités agricoles respectent les critères fixés au PLUi et sont cohérents avec le projet communal des communes concernées :

7 STECAL loisirs-tourisme :

- Chevaigné : Développer les usages de la maison éclusière en lien avec le schéma directeur fluvestre
- Saint-Grégoire : Conforter l'activité existante de loisirs du golf
- Corps-Nuds : Conforter l'activité existante de loisirs Jardins Rocambole
- Montgermont : Conforter l'activité existante d'hébergement du Manoir de la Boussardière
- Montgermont : Rendre possible la démolition/reconstruction des bâtiments de sports dans le STECAL existant La Chataigneraie
- La Chapelle-Chaussée : Conforter l'activité existante d'hébergement du site de Chantelou
- La Chapelle-Chaussée : Conforter l'activité existante d'hébergement du Manoir de l'Alleu

1 STECAL diversification agricole

- BRUZ : La Pampa

### Autres ajustements règlementaires

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

##### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution :

- Défense extérieure contre l'incendie
- Restaurants
- Clôtures en zone N

## Les dispositions soumises à concertation et ayant fait l'objet de contributions

### Les dispositions abandonnées ou reportées

Une observation suggère de n'autoriser que les méthaniseurs qui n'utilisent pas de matière destinée à l'élevage animal. Le PLUi peut encadrer les méthaniseurs mais ne peut pas préciser des règles en fonction des matériaux qui alimentent ces dispositifs. Après analyse plus fine des nouvelles dispositions de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les dispositions réglementaires du PLUi en vigueur concernant les installations de méthanisation ne nécessitent pas d'être ajustées.

## 8. Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et rectifier des erreurs matérielles d'identification
- Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires
- Intégrer de nouveaux guides de recommandations et adapter les guides existants
- Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux
- Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine

Des évolutions seront intégrées pour l'enquête publique, suite à des analyses complémentaires et aux suites données aux contributions déposées dans le cadre de la concertation.

### Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et rectifier des erreurs matérielles d'identification

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

##### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles d'identification du PBIL. La liste initiale des sites concernés, inscrite au sein de chaque cahier communal du dossier de concertation, évoluera dans le cadre de l'enquête publique. Ces évolutions sont les suivantes :

- L'abandon de certaines demandes concernant des bâtiments ne présentant pas, peu ou plus d'intérêt patrimonial, et ne répondant donc pas aux critères collectifs définis dans le PLUi ;

- Le report de certaines demandes au regard du manque d'éléments permettant l'analyse patrimoniale des bâtiments concernés ;
- L'ajout de nouvelles demandes, issues d'inventaires complémentaires et des contributions formulées dans le cadre de la concertation, dont l'intégration à l'enquête publique se justifie au regard de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés et de l'existence d'erreurs matérielles.

Une présentation plus complète de ces évolutions est détaillée dans le bilan de concertation propre à chaque commune du présent document. Chaque site fera l'objet d'adaptations réglementaires proposées à l'enquête publique suite à une analyse patrimoniale plus poussée des bâtiments concernés.

Une contribution des Amis du Patrimoine Rennais exprime sa satisfaction quant à l'ajout de protection sur différents éléments bâtis dans le cadre de cette procédure. Ils souhaitent néanmoins une prise en compte plus large de l'environnement des bâtiments patrimoniaux. L'identification de dispositions complémentaires au dispositif du PBIL (voir point ci-dessous) permet de répondre en partie à cette contribution, puisqu'elles permettent de préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères participant de l'identité d'un site, d'un ensemble ou d'un tissu patrimonial, qu'il soit situé en milieu rural ou urbain. Il s'agira de poursuivre cette approche dans le cadre de prochaines procédures.

### Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires

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

##### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

La concertation portait également sur l'intégration de dispositions complémentaires, présentées dans le dossier de concertation et consistant en l'identification de nouveaux ensembles urbains, de zonages indicés "h" et "UP", ainsi que de nouvelles protections paysagères. La liste initiale des sites concernés, inscrite au sein de chaque cahier communal du dossier de concertation, pourra être complétée dans le cadre de l'enquête publique. Une présentation plus complète de ces évolutions est détaillée dans le bilan de concertation propre à chaque commune du présent document.

## Intégrer de nouveaux guides de recommandations et adapter les guides existants

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

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

La création de guides de recommandations soumis à concertation sera intégrée au dossier d'enquête publique pour les secteurs suivants :

- Ensembles d'habitat XXe de G. Maillols dans les quartiers du Blosne et Patton à Rennes
- Cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin à Rennes
- Façades anciennes du centre-bourg de Laillé

#### Les projets ou dispositions abandonnés ou reportés

L'adaptation du guide de recommandations de la cité-jardin Gaston Bardet au Rheu, et la création d'un guide typo-morphologique de l'habitat ancien à l'échelle de la métropole nécessitent des études complémentaires qui ne peuvent pas aboutir dans le calendrier de la présente modification ; elles ne seront donc pas intégrées au dossier d'enquête publique.

## Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux

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

#### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

La concertation portait sur la traduction de principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux, en parallèle des procédures de création et de modification de Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur plusieurs communes. Les études engagées à ce titre ont permis d'identifier les secteurs participant à la préservation et à la valorisation des abords des monuments historiques concernés. Ces secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires visant à préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, et à intégrer

des préconisations urbaines, architecturales et paysagères à prendre en compte dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Une présentation plus complète de ces évolutions est détaillée dans le bilan de concertation propre à chaque commune du présent document.

Les Amis du Patrimoine Rennais réagissent à la démarche de création ou de modification des Périmètres Délimités des Abords menée parallèlement à cette modification du PLUi en lien avec l'Architecte des Bâtiments des France en demandant à y être associés.

## Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine

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

#### Les projets ou dispositions 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 :

- Autoriser le changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local dans les espaces inconstructibles

#### Les projets ou dispositions abandonnés ou reportés

L'objectif de mieux préserver les clôtures historiques ou patrimoniales, ainsi que les cours et jardins accompagnant un édifice identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, doit être approfondi et ne pourra pas aboutir dans le calendrier de la présente modification. Il pourra être à nouveau programmé pour une adaptation ultérieure.

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

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

Le dossier de concertation expose l'objectif de revoir les règles de création de logement par changement de destination des constructions existantes identifiées au PBIL en campagne pour mieux prendre en compte le maintien ou la reprise de l'activité agricole et le besoin de logement des agriculteurs à proximité de leur exploitation. Les suites données à ce sujet sont exposées dans le chapitre "Encadrer le développement des constructions en campagne".

## 9. Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

### Le projet de Trambus

La présente modification du PLUi vise à instaurer des dispositions accompagnant le projet dans le but d'intensifier la ville aux abords des futurs Trambus.

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

##### Les projets ou dispositions abandonnés ou reportés

##### Réduction plus forte des normes de stationnement dans les projets

Le dossier de concertation proposait, en extra-rocade, que les abords des stations des lignes de Trambus soient classés en secteur 3 de stationnement (par exemple de l'ordre de 300 m). Le tracé précis des Trambus n'étant pas stabilisé, l'application effective de cette disposition interviendra lors d'une adaptation ultérieure du PLUi.

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

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

##### Augmentation de la densité

Les principes d'intensification de la ville aux abords des futurs Trambus seront traduits dans le dossier d'enquête publique. Les contributions recueillies sur le thème de la densité sont analysées dans la fiche métropolitaine "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Plan Local de l'Habitat" du présent bilan de la concertation.

### Le Schéma Directeur du Tourisme et des Loisirs Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

L'objectif présenté dans le dossier de concertation consiste à faciliter la mise en œuvre du Schéma Directeur Fluvestre et du sentier métropolitain en rendant possible la réalisation de projets d'aménagement bâtis ou non.

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

##### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Ce projet conduit à la création de 2 STECAL Loisirs Tourisme, comme présenté dans le chapitre "Encadrer la constructibilité en campagne" du présent bilan de la concertation" : à Chevaigné (autour de la maison éclusière) et à Saint-Grégoire (sur le site du golf).

### La zone d'activités Nord – Coteaux de l'Ille

Ce secteur situé à Rennes et à Saint-Grégoire fait l'objet d'une réflexion d'ensemble en vue d'un projet de renouvellement urbain. La présente modification du PLUi doit permettre de traduire les orientations urbaines et paysagères issues d'un plan guide en cours d'élaboration, et qui a fait l'objet d'une réunion de concertation le 19 mars 2024 avec l'ensemble des acteurs économiques de la zone. Cette réunion de concertation a permis de partager le diagnostic et les enjeux d'évolution du site, ainsi que de présenter les premières orientations pour son aménagement futur. Les échanges ont ensuite porté sur différents sujets : développement commercial, accessibilité, calendrier du projet et des échanges à venir...

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

##### Les projets ou dispositions intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Les orientations du projet présentées dans le dossier de concertation seront traduites dans le dossier d'enquête publique, à l'exception des objectifs de renouvellement urbain sur l'axe Chesnay Beauregard qui nécessite un approfondissement des études.

## Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais

---

L'objectif présenté dans le dossier de concertation consiste à prendre en compte l'avancement du plan guide en cours d'élaboration qui précise les conditions d'évolution d'un Pôle d'Excellence Industrielle en terme de mobilité, stationnement, trame végétale, organisation spatiale du site, qualité architecturale des projets ...

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

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

Conformément aux objectifs énoncés dans le dossier de concertation, le plan guide en cours d'élaboration sera traduit dans le dossier d'enquête publique à travers l'OAP intercommunale de la Janais et dans le règlement graphique.

## 10. Procéder à des ajustements divers

Les modifications envisagées et soumises à la concertation préalable du public étaient les suivantes :

- Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions
- Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements
- Conserver la transparence des vitrines commerciales
- Hauteur
- Supprimer les largeurs minimales de voies
- Encadrer les hébergements
- Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

L'analyse des contributions reçues a permis de définir les suites à donner à l'enquête publique.

### **Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions**

#### **Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution**

##### **Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution**

L'intégration des nouvelles sous-destinations de constructions prévues par le code de l'urbanisme n'a soulevé aucune remarque.

### **Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements**

#### **Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution**

##### **Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution**

La suppression, la correction d'erreurs ou l'ajustement de la localisation des emplacements réservés n'a soulevé aucune remarque sur le principe.

### **Conserver la transparence des vitrines commerciales**

#### **Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution**

##### **Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution**

L'intégration d'une règle qualitative visant à conserver la transparence des vitrines n'a soulevé aucune remarque.

### **Hauteur**

#### **Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution**

##### **Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution**

La modification de la règle de hauteur des rez-de-chaussée indiqués par un symbole R\* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux n'a soulevé aucune remarque.

Il en est de même de la possibilité de surélever une construction existante dans les marges de recul en campagne.

##### **Les dispositions abandonnées ou reportées**

La surélévation des constructions en zone UG2a est abandonnée.

## Supprimer les largeurs minimales de voies

### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Les largeurs minimales des voies seront réduites dans un objectif de sobriété foncière mais des normes seront conservées afin de garantir des espaces de voiries suffisamment dimensionnés.

## Encadrer les hébergements

### Les dispositions soumises à concertation et n'ayant fait l'objet d'aucune contribution

#### Les dispositions intégrées au dossier d'enquête publique, sans évolution

La fixation de conditions pour réaliser des hébergements dans les zones d'équipements d'intérêt collectif n'a soulevé aucune remarque.

## Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

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

#### Les projets ou dispositions 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 :

- Interdire les annexes à moins de 2 m de la limite des voies SNCF
- Zones UB1 et UD1 : Permettre le découplage de bande de hauteur et implantation même s'il n'y a pas de PBIL ou arbres dans la limite de 3 m et sous condition de végétaliser l'espace libéré et d'y interdire le stationnement automobile
- Zones UE1 : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies à l'identique des clarifications apportées dans les zones UE2 lors de la précédente modification du PLUi

- Zones UE2b et UE2d : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives et la règle de hauteur pour le cas des terrains de second rang
- Zones UG2a et UG2h : Clarifier l'écriture de la règle hauteur pour lever toute ambiguïté d'interprétation
- Constructions de premier rang : Clarifier la définition pour lever toute ambiguïté d'interprétation.

### Les dispositions non soumises à concertation

#### Les projets ou dispositions 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'assouplir les règles de clôture pour des raisons d'intimité ou de proximité de ruches. Les règles de clôture ont été modifiées lors de la modification n°1 du PLUi en prévoyant des cas particuliers permettant de gérer l'intimité notamment dans le cas de petits terrains ou de terrains aspectés sur plusieurs voies. Des dispositifs occultants provisoires sont autorisés le temps que la végétation pousse. Par ailleurs, les règles de clôture du PLUi sont compatibles avec l'installation de ruches car si les dispositifs sont limités en hauteur, la végétation ne l'est pas et si besoin, les ruches doivent être reculées de la limite séparative. Ces demandes ne sont pas retenues.

# Partie 4

## Bilan qualitatif des dispositions spécifiques aux communes

# 1. 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 1 : Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'îlot Judith d'Acigné
- Fiche 2 : Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Genêts
- Fiche 3 : Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Onglées
- Fiche 5 : Favoriser le renouvellement économique de la zone d'activités du Chevré
- Fiche 8 : Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 6 : Adapter le projet d'aménagement sur le secteur du Botrel

Le projet soumis à concertation proposait de revoir le zonage des n°2 et 4 Le Chesnais. Cette évolution ne sera pas traitée pour le moment mais pourra l'être lors d'une prochaine évolution du PLUi. Il est en effet nécessaire au préalable, en lien avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, qu'une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole soit définie vis-à-vis des terrains actuellement fléchés pour être urbanisés à moyen terme.

- Fiche 7 : Encadrer l'évolution de secteurs en frange de l'agglomération

Le projet soumis à concertation proposait de limiter les capacités de densification de certains terrains situés aux franges de la zone agglomérée et relativement éloignés des services et commerces de proximité. Trois sites étaient identifiés dont les terrains situés au bout de l'avenue des Onglées. Sur ces derniers, compte tenu des récents projets de constructions qui y ont été autorisés, il est finalement apparu plus cohérent d'y encadrer les droits que de les limiter.

- Fiche 9 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est modifiée par l'abandon de la protection du n°16 avenue Jeanne Marie Martin. Après analyse, l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés est trop faible pour justifier une protection.

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

### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 4 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs aux abords du centre-ville

8 contributions font état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain des abords de la rue Saint-Georges et de l'avenue des Onglées et demandent que les jardins et maisons soient préservés. Ces contributions sont prises en compte, notamment par une évolution des règles permettant d'éviter la densification des jardins.

Il est rappelé que la concertation ne portait pas sur la mise en œuvre d'un projet de construction d'immeubles collectifs, non prévu à ce jour, mais sur la préservation à long terme de capacités de renouvellement urbain.

### 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 sollicite une évolution du zonage 2AU (zone à urbaniser) vers un zonage A (zone agricole) sur le secteur du Chesnais.

Cette demande n'est pas prise en compte pour le moment mais pourra l'être lors d'une prochaine évolution du PLUi. Il est en effet nécessaire au préalable, en lien avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, qu'une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole soit définie vis-à-vis des terrains actuellement fléchés pour être urbanisés à moyen terme.

## 2. Bécherel

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

De nouveaux sites favorables à la mise en œuvre d'une densification ou renouvellement urbain ont été identifiés par la commune notamment sur les secteurs du chemin de la Couaille et du chemin des Saules.

Par ailleurs, le gisement foncier de l'ilot des Hauts-Lieux ne nécessitera pas de traduction réglementaire à ce stade.

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Protéger et mettre en valeur les abords des remparts

La procédure de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été reportée. Cependant, des dispositions réglementaires seront proposées au dossier d'enquête publique en faveur de la préservation et de la valorisation de ce secteur patrimonial.

## 3. 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 3 : Permettre le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle au sein du secteur de la Motte d'Ille / Le Haut Chalet
- Fiche 6 : Favoriser les modes de déplacement doux
- Fiche 7 : Faire évoluer le zonage de la zone d'activités des Rignés au regard de l'avancement du projet
- Fiche 8 : Prendre en compte les nouvelles expertises sur les zones humides

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

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

- Fiche 1 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain et l'évolution des formes urbaines de différents secteurs

36 contributions font état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain des abords de la rue du Parc.

Ces demandes ne sont pas prises en compte dans la mesure où ce secteur a été repéré comme potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel du renouvellement urbain à moyen ou long terme.

- Fiche 2 : Accompagner l'urbanisation du secteur du Vivier Louis

1 contribution sollicite la sécurisation du passage à niveau n°6 (PN6) dans le cadre du projet d'urbanisation du secteur du Vivier Louis.

La procédure de sécurisation d'un passage à niveau ne relève pas du document d'urbanisme. À noter que l'urbanisation du secteur du Vivier Louis fera l'objet d'études spécifiques préalables en termes de déplacements et le contexte du PN6 sera analysé à cette occasion.

- Fiche 4 : Permettre le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle au sein de la zone d'activités de la Forge

3 contributions font état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain au vu de l'impact sur le cadre de vie. Cette demande n'est pas prise en compte dans la mesure où elle porte sur des projets déjà réalisés en partie. En parallèle, les réflexions en cours sur les secteurs potentiels de renouvellement urbain afin de répondre au besoin d'accueil de population, sont étudiés dans le respect du cadre de vie et de la qualité de vie notamment sur les espaces publics avec le maintien d'une trame verte consolidée et des protections paysagères. En lien avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole sera définie vis-à-vis des terrains actuellement fléchés pour être urbanisés à long terme.

1 contribution concerne la ZAC de Pluvignon, dont la partie ouest est actuellement réservée aux activités sportives, de loisir ou de tourisme, et pour laquelle il est demandé de l'ouvrir plus largement à l'accueil d'activités économiques tertiaires et artisanales. À ce jour, Rennes Métropole mène une réflexion sur l'évolution de ses zones d'activités et le traitement du foncier disponible. Ainsi, il apparaît nécessaire d'avoir des éléments supplémentaires au moyen d'une expertise sur le secteur, qui portera aussi sur la desserte en transports de la zone. La demande n'est pas prise en compte, dans l'attente de préciser le devenir du secteur et d'éléments complémentaires.

- Fiche 5 : Renforcer les protections paysagères de différents secteurs de la commune

7 contributions portent sur les protections paysagères concernant les arbres de plusieurs secteurs.

Il est à noter que la commune mène depuis plusieurs années une politique de protection paysagère au regard des espaces sensibles et afin de préserver la trame verte.

Concernant l'abattage des arbres au 49 rue du Mont-Saint-Michel, ceux-ci n'étaient pas protégés jusqu'à présent dans le PLUi en vigueur et l'opération a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans le cadre d'un permis d'aménager autorisant le lotissement.

Concernant la parcelle AN 191, dans le cadre du dossier de concertation une protection spécifique est déjà envisagée.

Concernant le 37 rue du Mont-Saint-Michel, les chênes conservés feront l'objet de protections particulières dans le cadre de l'enquête publique.

Ces demandes n'ont pas lieu d'être prises en compte puisque déjà planifiées dans la modification du PLUi.

### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 9 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs situés au lieu-dit Le Petit Housset et lieu-dit La Lice. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est modifiée :

- par l'abandon de la protection du n°12, 20 et 22 rue du Mont Saint-Michel, 12 avenue d'Armorique. Après analyse, les bâtiments ne présentent pas ou peu d'intérêt patrimonial qui justifierait d'une protection,
- par l'abandon de la demande de classement du 16 La Touche. Après analyse de la demande de la commune, il s'avère que le bâtiment est déjà classé,
- par l'abandon de la demande de hausse de classement du 3 La Hunelais. Après analyse du bâtiment concerné, ce dernier est trop dénaturé pour justifier d'une hausse de la protection,
- par le report des demandes de classement aux lieux-dits La Mévrais, La Vallée, La Chauvinais, Les Beushers, au regard du manque d'éléments permettant l'analyse patrimonial de ces bâtiments.

Par ailleurs, la contribution sollicitant le classement de bâtiments au titre du PBIL au sein du lotissement de la rue du Parc n'est pas prise en compte, puisque ce quartier ne présente pas d'intérêt patrimonial justifiant d'une protection.

### 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 sollicite un changement de zonage par cohérence du secteur des Omblais en UG2b d'un secteur classé aujourd'hui en UD2a.

À ce jour il n'y a pas de projets en cours sur ladite parcelle qui est une réserve communale. Il s'agit de maintenir ce zonage dans le cas d'un projet éventuel. La demande n'est pas prise en compte.

1 contribution demande que les arbres soient classés en Espace Boisé Classé (EBC) : les arbres cités dans la contribution ont déjà fait l'objet d'une protection lors de la modification n°1 du PLUi par un classement en EIP (Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique). La demande n'est pas prise en compte car une protection paysagère est déjà inscrite au règlement graphique du PLUi.

1 contribution demande le changement de destination de certains bâtiments anciennement agricoles en zone agro-naturelle dont la rénovation présente un intérêt avéré. L'évolution des bâtiments en zone agricole et naturelle n'est possible qu'en cas de classement au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local au PLUi. Elle nécessite une analyse approfondie au regard des critères collectifs définis par le PLUi ; l'analyse menée amène à ne pas donner de suite à cette demande.

1 contribution relève une possible incohérence entre le zonage et les prescriptions patrimoniales avenue d'Armorique et Allée du Calvaire et demande un classement spécifique pour de l'habitat favorable au vieillissement.

En réponse, le secteur est déjà dans le périmètre d'habitat favorable au vieillissement prévu dans le cadre de la modification du PLUi.

De plus, au regard de l'analyse technique du patrimoine de la commune, il n'est pas prévu de classer au titre du PBIL le bâtiment cité. À noter que le renouvellement urbain adossé à cette parcelle pour permettre la construction de logements sociaux peut se faire sur des bâtiments patrimoniaux en respectant les règles d'urbanisme associées.

1 contribution signale la présence d'un cahier des charges de lotissement devant être prise en compte sur des parcelles concernées par un secteur de mixité sociale.

Le périmètre fixé est prospectif et il s'agit d'anticiper l'évolution du renouvellement urbain à moyen et long terme. Les dispositions de droit privé seront appréciées au regard notamment de la situation juridique au moment d'un éventuel projet.

## 4. 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 2 : Permettre la mutation urbaine du site de l'ancienne graineterie

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

Le projet soumis à concertation portait sur l'adaptation du projet communal dans le cadre de l'étude urbaine engagée pour définir le fonctionnement et le développement du centre-bourg sur le long terme. L'avancement de l'étude a permis d'identifier de nouveaux secteurs à enjeux, en complément de ceux déjà identifiés, qui feront également l'objet d'adaptations réglementaires. Il s'agit notamment du secteur autour de la Coudette et du pôle santé, et de la centralité commerciale du centre-bourg. La réflexion n'étant pas encore assez avancée sur les sites des Dômes de l'Isle et de l'étang de la Vayrie, ces derniers ne feront pas l'objet d'évolution réglementaire dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 3 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

La concertation portait sur l'identification de sites au potentiel de densification ou de renouvellement urbain qu'il s'agit de préserver dans leur ambiance urbaine actuelle et/ou d'encadrer dans l'attente que des projets soient définis. En complément des sites déjà identifiés par la commune, d'autres secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure, et notamment ceux situés route de Briant et allée des Frênes, route de la Touche Jus, rue d'Orgères, allée des Roseaux, et aux lieux-dits Le Hourdy, la Frétais et la Haute Érable.

Par ailleurs, la réflexion ayant été engagée plus précisément sur l'aménagement du secteur rue du Rossignol et route de Bel Air, l'objectif s'oriente à présent vers la mise en œuvre de ce projet urbain. Des intentions de projet relatives à l'aménagement de ce site seront ainsi traduites par des adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 4 : Protéger le patrimoine végétal et végétaliser les espaces publics

La concertation portait sur la préservation du patrimoine végétal et la végétalisation d'espaces publics en milieu urbain. En complément de l'arbre déjà identifié par la commune,

d'autres éléments paysagers feront l'objet de protections paysagères dans le cadre de cette procédure, et notamment ceux situés aux abords de l'étang de la Vayrie, rue du Vieux Chêne, rue de Finlande, rue des Sports, allée des Primevères, route de Saint-Erblon, aux lieux-dits le Portail et la Douettée, et secteur du presbytère. Les lieux-dits du Petit Beauregard et de la Douettée feront également l'objet d'adaptations réglementaires afin de préserver les surfaces de plein terre sur ces secteurs. Au regard de l'avancée des plantations déjà réalisées sur les secteurs du Douet Pérou, du Pont du Gué et des abords de l'étang de la Vayrie, il n'apparaît plus nécessaire d'inscrire des adaptations réglementaires relatives à leur végétalisation.

- Fiche 5 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL. La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs situés rue du Presbytère, rue de l'ancienne mairie, rue de Rennes, rue d'Orgères, rue de l'Étang, impasse de la Motte, place de l'église, et au lieu-dit du Portail. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

### Les projets non soumis à concertation

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

La programmation et la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC de la Grée ayant évolué, il est nécessaire de mettre en cohérence les dispositions réglementaires inscrites au PLUi notamment en termes de règles de hauteurs, dans le cadre de cette procédure.

## 5. 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

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 règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté "Centre-Bourg et Loire"
- Fiche 2 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs de la commune

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 3 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout d'un nouveau site au lieu-dit L'Alinière et par l'abandon de l'évolution du classement sur le lieu-dit Champolin. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

## 6. 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 1 : Conforter l'activité agricole et les espaces naturels : secteur Cicé
- Fiche 2 : Prendre en compte les projets récents : Lotissement Domaine du Verger
- Fiche 3 : Optimiser le foncier : secteur La Vigne
- Fiche 7 : Favoriser le renouvellement urbain : secteur de la Noë
- Fiche 8 : Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations
- Fiche 9 : Favoriser le renouvellement urbain : secteur Gare
- Fiche 10 : Prendre en compte l'avancement du projet : ZAC de Ker Lann
- Fiche 11 : Adapter la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais
- Fiche 12 : Permettre l'extension du cimetière : secteur du Champ Niguel
- Fiche 14 : Corriger et adapter les plans masse
- Fiche 15 : Corriger et adapter les plans de détail
- Fiche 16 : Rectifier une erreur matérielle : Vert-Buisson
- Fiche 17 : Mieux prendre en compte le paysage : recensement des arbres

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 13 : Supprimer les plans d'alignement : secteurs Gressaudière et Coudrais

La fiche 13 concernant les plans d'alignement fera l'objet d'un dossier spécifique soumis à enquête publique.

- Fiche 18 : Mettre à jour le recensement des parcs de stationnement ouverts au public et mutualisables

La fiche 18 sera traitée dans le cadre de la prochaine mise à jour n°7 du PLUi.

- Fiche 5 : Accompagner le renouvellement urbain : place de Bretagne

La fiche 5 prévue du dossier de concertation prévoyait l'accompagnement réglementaire du projet de renouvellement urbain prévu Place de Bretagne. Celui-ci est ajourné. La modification n'est donc plus nécessaire pour l'instant.

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

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

- Fiche 4 : Optimiser le foncier : rue de la Rabine

1 contribution demande l'abandon du projet du sujet présenté concernant l'optimisation du foncier sur le secteur de La Rabine afin de préserver les continuités écologiques et les îlots de fraîcheur. Ce sujet est maintenu dans le dossier d'enquête publique tout en prenant en compte les remarques de cette contribution. En effet, il prévoit la protection de la trame verte existante ainsi que la préservation d'espaces non bâtis et plantés afin de maintenir le rôle d'îlot de fraîcheur du site.

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 6 : Favoriser le renouvellement urbain : secteur Haye de Pan

2 contributions font état de plusieurs demandes :

- Évolution du périmètre de constructibilité limitée : ce périmètre de constructibilité limitée sera caduc de fait fin 2024 (durée d'application de 5 ans non reconductible) et sera supprimé dans le cadre de la présente modification du PLUi en lien avec les conclusions de l'étude urbaine menée en 2022-2023. Cette étude a mis en évidence l'importance de ne pas densifier cette propriété largement boisée, mais au contraire de préserver l'espace de respiration que cet espace représente.
- Suppression de l'emplacement réservé n°98 : le report de la continuité piétonne en rive sud de la rue est compromise par le fait qu'une piste dédiée aux modes actifs (cycles) y a été récemment aménagée et que la cohabitation piétons / cycles est accidentogène sur des voies de transit et qu'un élargissement de celle-ci n'est pas envisageable car elle est bordée par des alignements d'arbres (de part et d'autre de la piste cyclable) qu'il n'est pas possible de supprimer. Le maintien de l'emplacement réservé est donc nécessaire mais la réduction de sa largeur sera intégrée au dossier d'enquête publique.

1 contribution évoque le décalage entre les normes uniques par logement du PLUi et la réalité des affectations par les promoteurs des places de stationnement selon la taille du logement. L'adaptation des normes de stationnement pour les logements au regard de la typologie des logements créés (T1, T2, T3..) répondra à cette problématique.

2 contributions font état d'une demande intégrée au dossier d'enquête publique :

- Demande de classement au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) : le classement de certains éléments bâtis au titre du PBIL sera étudié et intégré dans le sujet "Protéger le patrimoine bâti".

En conclusion, ses demandes sont partiellement prises en compte.

- Fiche 19 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs situés :

- Place du Chanoine Roullin,
- 101 avenue Alphonse Legault et lieu-dit Le Bas-Bois, afin de prendre en compte les contributions sollicitant le classement de bâtiments sur ces sites.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

Par ailleurs, la contribution sollicitant le déclassement d'un bâtiment situé au 42 rue de l'Orguenais ne sera pas prise en compte au regard de la qualité patrimoniale de ce bâti qui justifie son classement au titre du PBIL.

### 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 demandent des ouvertures à l'urbanisation et la possibilité de construire dans des secteurs qui ne sont pas à ce jour en zone urbanisée. Ces demandes ne sont pas prises en compte pour le moment, mais pourront être étudiées lors d'une prochaine évolution du PLUi. Il est en effet nécessaire au préalable, en lien avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, qu'une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole soit définie vis-à-vis des terrains actuellement fléchés pour être urbanisés à moyen terme.

1 contribution questionne sur le devenir de la zone d'urbanisation future à destination d'activités située au Chêne Day. Cette zone ZAU n'est pas ouverte à l'urbanisation et le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) ne prévoit pas son aménagement. Néanmoins, il faudra attendre l'approbation officielle du PLAE pour acter ce principe et

l'intégration de cet objectif dans le PLUi à l'occasion d'une prochaine adaptation du PLUi prenant en compte le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

1 contribution demande le déclassement d'un Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL). Or le bâtiment générant cette demande n'est pas concerné par le classement PBIL. Cette demande est donc sans objet.

1 contribution demande le déclassement d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) ainsi que la rectification d'un périmètre de zone inondable défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). La suppression d'EIPE ne peut se faire que si une erreur matérielle (non existence réelle des éléments paysagers à la date d'approbation du PLUi) est constatée. Or cette erreur matérielle n'est pas prouvée dans la demande et difficilement vérifiable sur le terrain. Il ne pourra donc pas être donné suite à cette demande. Concernant la zone inondable, une procédure de révision du PPRI (menée par les services de l'État) est en cours permettra de mettre à jour les périmètres inondables. Ce point sera donc à étudier lorsque le PPRI sera approuvé.

2 contributions demandent l'amélioration des aménagements cyclables aux abords de l'écluse de Cicé (en période d'inondation) et ne concernent pas le PLUi.

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

1 contribution demande la possibilité de diversifier les activités agricoles en accompagnement d'une activité agricole de maraîchage (EARL Le Marais Sage) en développant des activités de vente directe, de restauration et de jardin pédagogique. Cette demande sera intégrée au dossier d'enquête publique, par la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL).

## 7. 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 1 : Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville
- Fiche 2 : Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil
- Fiche 4 : Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone des Peupliers
- Fiche 5 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur le centre d'affaire des Vaux Parés
- Fiche 9 : Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins (partie Ouest)
- Fiche 10 : Conforter une activité de réception sur le Château de la Sallette de Cucé
- Fiche 11 : Prendre en compte l'avancement de plusieurs opérations ou projets sur la commune
- Fiche 14 : Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne
- Fiche 15 : Corriger des erreurs ou incohérences
- Fiche 16 : Adapter les règles à la morphologie constatée rue du Petit Marais

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 12 : Renforcer les protections paysagères sur la commune

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections paysagères ou environnementales.

En complément des arbres rue du Muguet qui étaient identifiés à la concertation, il est également apparu pertinent de protéger les récentes plantations réalisées dans le cadre des travaux sur le stade d'eaux vives. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique.

- Fiche 13 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs au 27 lieu-dit le Bas Jussé et le 43 lieu-dit Le Haut Sévigné. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

- Fiche 17 : Actualiser l'inventaire des zones humides sur le site du Manoir de la Monniais

La concertation portait sur l'actualisation de l'inventaire des zones humides.

Compte tenu des enjeux environnementaux du site, une protection renforcée des abords du ruisseau sera également proposée à l'enquête publique.

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 6 : Accompagner la restructuration du groupe scolaire Beausoleil

La réflexion sur la restructuration du groupe scolaire se poursuit et n'est pas assez mûre pour une traduction au PLUi à ce stade.

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

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

- Fiche 7 : Développer le campus de CentraleSupélec

1 contribution conforte le projet tel que mis à la concertation.

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 3 : Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière

Voir "*Partie 3 – Bilan qualitatif des dispositions collectives / 2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique*"

- Fiche 8 : Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante et de ses abords

Voir "*Partie 3 – Bilan qualitatif des dispositions collectives / 2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique*".

## 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 sollicitent une ouverture de droits à construire en zone agricole (A) ou naturelle protégée (NP) pour y édifier quelques maisons. Les secteurs concernés sont situés à la Ménouriais et en limite de Thorigné-Fouillard, rue de Fougères.

Ces demandes ne sont pas prises en compte car il n'est pas possible de réduire une zone A ou NP par une procédure de modification du PLUi.

1 contribution sollicite le déplacement des panneaux d'entrée d'agglomération au niveau de la route de Domloup. Cette demande ne relève pas du PLUi.

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

1 contribution évoque la problématique des déplacements vélo entre Chantepie et Cesson-Sévigné à la Ménouriais et sollicite des aménagements de sécurité.

Cette demande est prise en compte et les emprises nécessaires à la réalisation d'une piste cyclable seront identifiées au PLUi.

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

Sur le parc de la ZAC du Chêne Morand, une différence existe entre la règle des clôtures du PLUi et celle prévue au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales. Afin d'être cohérent avec le parti pris urbain et paysager du projet, une évolution des dispositions relatives aux clôtures sera proposée à l'enquête publique.

## 8. 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 2 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs
- Fiche 3 : Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements
- Fiche 4 : Adapter le projet urbain du Bocage Citadin – secteur des Quatre Vents
- Fiche 5 : Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne
- Fiche 6 : Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Blosne
- Fiche 8 : Corriger l'inventaire des zones humides sur la commune
- Fiche 9 : Protéger le patrimoine bâti

### 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 un projet de renouvellement sur le centre-ville, secteur du Petit Pré

3 contributions expriment des alertes concernant le projet de renouvellement en cours de réflexion. Sont notamment demandées la prise en compte de toutes les mobilités, y compris automobiles, et la conservation de l'ambiance urbaine existante. Des inquiétudes sont exprimées concernant la mixité sociale et les enjeux climatiques. Ces contributions portent sur la conception du projet urbain qui fait l'objet d'une concertation qui lui est propre. Elles n'appellent pas d'évolutions particulières du projet d'évolution du PLUi.

Sur le secteur du Petit Pré, la commune souhaite en effet y développer une nouvelle offre de logements au plus près des services, des commerces et des transports en commun. Compte tenu de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet tâchera de développer une composition et des hauteurs adaptées, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager existant (pas de démolition systématique des bâtiments en place).

Ce projet est en co-construction avec les habitants du secteur et de l'ensemble de la commune sur ce qu'ils souhaitent voir venir en termes de hauteurs, d'implantation, d'accès automobiles, piétons et vélos. Une réunion publique a ainsi eu lieu le 24 janvier 2024, suivi d'ateliers de co-conception des scénarios d'aménagement le 3 février 2024 et d'une présentation du bilan le 15 mars 2024. Lors des échanges avec les participants, une forte demande a été exprimée pour des logements adaptés au vieillissement (proche des commerces, des services et des transports en communs) sur la commune. Ce projet de renouvellement urbain peut y répondre.

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 7 : Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville

La concertation portait sur la mise en œuvre ou non d'outils règlementaires visant à préserver les commerces existants du centre-ville. Compte tenu des enjeux sur le maintien des commerces de proximité sur la commune, la préservation de l'offre commerciale de la place Rosa Parks sera également traitée à l'enquête publique.

1 contribution souligne par ailleurs le besoin de conserver des places de stationnement dans le centre-ville. Cette demande n'appelle pas d'évolution du projet en tant que tel. Il est toutefois rappelé que des places de stationnements seront bien maintenues à proximité des commerces en centre-ville, en prenant en compte les déplacements des personnes à mobilité réduite dans les projets de réaménagement.

### 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 sollicite la réalisation d'un mur anti-bruit le long de la route entre Chantepie et Vern-sur-Seiche.

Cette demande de travaux n'est pas prise en compte car elle ne relève pas du PLUi.

36 contributions sollicitent une ouverture de droits à construire en zone agricole (A) ou naturelle (N), soit par création ou extension de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées), soit par un classement en zone urbaine. Les secteurs concernés sont les Villages Ouest, La Hallerais ou encore la Planche/Maingretais

Ces demandes ne sont pas prises en compte. D'une part, il n'est pas possible de réduire une zone A ou N par une procédure de modification du PLUi et d'autre part, une extension des STECAL au-delà des périmètres déjà identifiés ne répondrait pas aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et aux critères retenus au PLUi pour en garantir le respect (p.208 et 209 du tome 5 du Rapport de présentation du PLUi).

## 9. 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 3 : Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel
- Fiche 4 : Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal
- Fiche 6 : Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant
- Fiche 7 : Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Permettre la densification douce au nord de la rue Antoine Châtel

Ce projet est finalement abandonné à ce stade car il semble peu opportun de venir permettre des constructions de second rang en drapeau sur ces parcelles sans un projet urbain d'ensemble permettant une desserte par le nord et éviter ainsi la multiplication des accès sur la rue Antoine Chatel. Le projet consiste donc à supprimer la seconde bande de constructibilité en fond de terrain.

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Permettre une densification douce du secteur des Janiques
- Fiche 5 : Interroger les évolutions du secteur nord-est du bourg

4 contributions interrogent la pertinence et l'opportunité de mettre en œuvre un projet de densification sur ces secteurs au regard de leur qualité environnementale et paysagère. À l'aune des différents arguments apportés, et de la rencontre faite avec les riverains en mairie avec les élus chartrains, il a été décidé d'adapter le règlement du PLUi en faveur d'une plus forte préservation des caractéristiques naturelles et paysagères du lotissement des Janiques et du secteur de l'allée des Tennis. Aussi, le coefficient de végétalisation de ces secteurs sera significativement augmenté afin d'assurer, à ce stade, une préservation du secteur.

- Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs sur la commune de Chartres-de-Bretagne, situés sur le site d'activités de La Janais et au lieu-dit Le Bas-Bois. L'ajout de ce dernier secteur permet de prendre en compte la contribution qui sollicite le classement de plusieurs bâtiments sur ce lieu-dit.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

### Les projets non soumis à concertation

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

- Adapter la liaison piéton-cycle sur l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) Auditoire : dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain sur le secteur, il est apparu que la liaison modélisée dans la présente OAP de l'Auditoire n'était pas pertinente. De ce fait, celle-ci sera adaptée sur la base d'un tracé plus efficient en cœur d'ilot.
- Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel : dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur ce secteur, une plus grande souplesse réglementaire est recherchée afin de faciliter l'émergence de ce projet d'importance pour la création de nouveaux logements en cœur de bourg.

## 10. 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 : Adapter le zonage à l'actualité du projet : ZAC du quartier de La Touche
- Fiche 3 : Supprimer le plan de détail "Clôtures"
- Fiche 4 : Créer un STECAL – accueillir une activité de diversification agricole : secteur Leneslay
- Fiche 5 : Mettre en cohérence l'OAP "cœur de ville" avec le règlement graphique

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 6 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs lieu-dit Le Pré Vert, lieu-dit La Saliais, lieu-dit L'Egacé, rue Louis Aragon, avenue de la Serre, avenue des Fontenelles, rue de l'Avenir, rue de la Croix Verte, la chapelle Saint-Nicolas du cimetière, lieu-dit Turgé.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg

1 contribution fait état d'un manque de précision quant aux secteurs concernés par les projets de renouvellement urbain. Le dossier d'enquête publique apporte les précisions nécessaires à la compréhension des secteurs favorables au renouvellement urbain et présente les propositions de traductions réglementaires associées à ces projets.

### 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 n'est pas localisable et aucune suite ne peut lui être donnée.

1 contribution pose la question d'un zonage non réservé aux habitations pour les logements présents en zone d'activités. Cette traduction réglementaire est une volonté politique visant à éviter d'une part à éviter la dispersion et le confortement des habitations en zones d'activités afin de limiter les conflits d'usage, et d'autre part à réserver le foncier des zones d'activités aux activités économiques dans un souci d'optimisation du foncier.

1 contribution fait état d'une problématique d'usage du sol qui relève du pouvoir de police du Maire et non du PLUi.

# 11. 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 : Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champs de la ZAC des 3 Lieux
- Fiche 2 : Permettre une opération en renouvellement urbain à l'angle des rues de Rennes et d'Ille-et-Rance et de la Geminais
- Fiche 3 : Renforcer la centralité commerciale et le linéaire entre la gare et le centre-bourg

## 12. Cintré

### 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 la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires

La commune a mené une réflexion qui a conduit à définir deux types de secteurs :

- Des secteurs de la zone urbaine qui détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de accompagner par un changement de zonage plus favorable aux implantations en limite séparative.
- D'autres secteurs considérés comme des gisements fonciers à plus long terme sur lesquels les capacités d'évolution sont limitées, notamment en interdisant les constructions en fond de parcelles.

Le temps de la concertation ayant permis de préciser et compléter l'identification des secteurs concernés par ces deux types d'évolution, le dossier d'enquête publique proposera des dispositions réglementaires adaptées et différenciées.

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

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

- Fiche 3 : Développer un nouveau quartier d'habitat, secteur du Clos Bossard

Ce projet a fait l'objet d'une contribution qui sollicite l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Clos Bossard. Celui-ci étant destiné à apporter une offre nouvelle et diversifiée de logements pour la commune.

Pour plus de précisions, il convient de se référer à la fiche thématique "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU" du présent bilan de la concertation.

## 13. 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 : Maintenir la morphologie urbaine existante de l'entrée de bourg de Clayes

## 14. 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 : Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat au Champ Noyer
- Fiche 3 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
- Fiche 4 : Prendre en compte le plan de déplacement communal

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Permettre l'évolution urbaine de sites d'équipements communaux

La concertation portait sur deux sites d'équipements amenés à évoluer dans les prochaines années : la Huberdière et la cantine scolaire. La réflexion n'étant pas encore assez avancée sur le devenir du site de la Huberdière, ce dernier ne fera pas l'objet d'évolution réglementaire dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 5 : Protéger et mettre en valeur les abords de l'église Saint-Maximilien Kolbe

La concertation portait sur la préservation et la valorisation des abords de l'église Saint-Maximilien Kolbe, en parallèle de l'étude menée dans le cadre de la création de son périmètre délimité des abords (PDA). Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument, situés au sein des lotissements au sud-est du bourg, des rues de Chateaubriant, de Chanteloup, de Rennes et de Janzé, du boulevard de la Gare, et autour de l'église. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 6 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs autour de la rue de Rennes et de l'église, rue de Chanteloup, boulevard de la Gare, au lieu-dit La Lande aux Pitois, et au lieu-dit Grand Beauvais.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

### Les projets non soumis à concertation

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

1 contribution sollicite une évolution réglementaire du site des Jardins de Rocambole situé au lieu-dit La Lande aux Pitois afin de pouvoir pérenniser l'activité de ce site horticole ouvert au public (accueil pédagogique de jeunes publics, formations et ateliers, spectacles, expositions et animations...). Cette demande est prise en compte afin conforter cette activité de loisirs et de tourisme, située dans le secteur rural de la commune de Corps-Nuds.

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

Plusieurs projets communaux ont évolué, en matière d'intention, de programmation et de mise en œuvre opérationnelle, nécessitant de mettre en cohérence les dispositions réglementaires inscrites au PLUi. Les sites concernés sont les secteurs de la Sauvagère et de l'îlot de la Poste dont les opérations sont finalisées, et l'emplacement réservé n°197 le long de la RD 41 au sud de la zone agglomérée dont le tracé sera à actualiser.

## 15. 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 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur Guery-la-Douve
- Fiche 2 : Permettre l'évolution urbaine du secteur de la Rue de Rennes

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 3 : Encadrer l'évolution urbaine du secteur Rue de Romillé

La réflexion sur la restructuration urbaine de la rue de Romillé se poursuit, mais n'est pas assez mûre pour une traduction au PLUi à ce stade.

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

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

- Fiche 4 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de plusieurs sites :

- Lieu-dit Les Quatre Roses,
- Lieu-dit La Pécochère,
- Lieu-dit Haut Villée,
- Lieu-dit Le Bas Limeul,
- Lieu-dit La Cornillère,
- Lieu-dit Le Pré au sang.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

### 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 sollicite une réduction de l'axe de flux rue de Romillé afin de laisser la possibilité aux commerces de s'implanter.

Cette demande n'est pas prise en compte car le périmètre de centralité permet déjà l'implantation de commerces sur une portion de la rue de Romillé. Afin de garder l'attractivité commerciale de la ville de Gévezé, il n'est pas cohérent d'agrandir la centralité commerciale.

## 16. 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

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

- Fiche 2 : Renforcer le pôle socio-éducatif

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais

La concertation portant sur la mise en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (Partie 1 du dossier de concertation relative aux évolutions concernant toutes les communes) visait notamment l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que des règles graphiques en faveur des opérations de renouvellement urbain.

C'est dans ce cadre que seront proposées à l'enquête publique des adaptations de l'OAP de quartier "Montmuran Tavernerais", ainsi que de nouvelles dispositions réglementaires.

- Fiche 1 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est modifiée par le report du classement des calvaires du territoire communal. L'inventaire de l'ensemble de ces édifices n'étant pas finalisé à ce jour, il conviendra de reporter l'instauration de protections à une prochaine procédure d'adaptation du PLUi.

- Fiche 3 : Modifier des emplacements réservés

La concertation portait sur l'ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé n°232 au cheminement existant, partant de la rue de Montmuran, aux abords de l'Église. À cet ajustement sera ajoutée la création d'un nouvel emplacement réservé, allée des Châtaigniers, pour la création d'un parking public.

- Fiche 5 : Protéger le patrimoine paysager et naturel

La concertation portait sur la protection d'éléments paysagers aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou, qui participent à la qualité paysagère de la commune, ainsi qu'à la protection des milieux naturels. Il conviendra de protéger également un boisement présent au lieu-dit Le Chatellier.

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 4 : Permettre la mutation urbaine de la rue de Brocéliande

La concertation portait sur la traduction au PLUi d'un projet de renouvellement urbain rue de Brocéliande. Les règles graphiques assurant aujourd'hui la protection de ce gisement foncier, les évolutions graphiques initialement envisagées n'apparaissent plus opportunes, mais pourront faire l'objet d'une prochaine procédure d'adaptation du PLUi.

### Les projets non soumis à concertation

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

2 contributions sollicitent une évolution du plan de zonage, par la création de deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zones A et N (AI et NI) aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou, dans le but de conforter l'activité économique existante sur les deux sites par l'accueil de nouveaux hébergements. Ces demandes seront prises en compte, car elles respectent l'intégralité des critères définis au rapport de présentation Tome 5. De plus, le zonage des deux projets de créations d'hébergement seront compris dans des secteurs limités.

## 17. 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 : Permettre un projet de renouvellement urbain sur les flots mairie et pharmacie
- Fiche 2 : Mettre à jour le zonage dans le secteur de la Brosse
- Fiche 3 : Séquencer la mutation de la zone d'activités des Longrais

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 4 : Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble

1 contribution portée par l'Association de la Route du Meuble sollicite une évolution du PLUi sur le secteur du Haut Danté à la Chapelle-des-Fougeretz. En effet, les dispositions en vigueur n'autorisent pas le développement du commerce de détail ; or le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a fait l'objet d'une récente modification qui classe cet espace en secteur de développement de la Zone d'Activités Commerciales (ZACOM).

Cette contribution sera prise en compte dans le dossier d'enquête publique en proposant un zonage compatible avec le développement du commerce.

De plus, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, les zones d'activités de La Brosse et Croix Rouge feront l'objet de dispositions cohérentes avec leur vocation productive (voir fiche thématique "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique").

### 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 sollicite une évolution du zonage A et la construction d'un merlon sur un terrain afin de le rendre constructible.

Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation des sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au SCoT du Pays de Rennes. Ce document de planification est supérieur au PLUi et lui fixe son cadre réglementaire. Il définit ainsi très clairement les conditions qui permettent de classer un terrain en zone constructible :

- Lorsque le terrain est situé dans une zone déjà considérée comme urbanisée (densification de la tâche urbaine) ;
- Lorsque le terrain est situé dans un secteur prévu pour être urbanisé en extension urbaine (flèche d'urbanisation) ;
- Lorsque le terrain est situé dans un hameau suffisamment dense et correspond à une dent creuse. Pour ce cas de figure, le PLUi de Rennes Métropole en a précisé les conditions : le hameau doit être composé d'au minimum 15 habitations distantes de 30 m maximum les unes des autres.

Le terrain cité ne répond pas aux conditions précitées. Le fait qu'un terrain ait été constructible par le passé ou bien qu'il soit desservi par les réseaux ne suffit pas non plus à justifier un changement de zonage.

## 18. La Chapelle-Thouarault

### 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 : Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Permettre une densification douce et structurée de secteurs pavillonnaires

La commune a mené une réflexion qui a conduit à définir plusieurs types de secteurs :

- Des secteurs de la zone urbaine qui détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de accompagner par un changement de zonage plus favorable aux implantations en limite séparative.
  - D'autres secteurs considérés comme des gisements fonciers à plus long terme sur lesquels les capacités d'évolution sont à limiter, notamment en interdisant les constructions en fond de parcelle ou bien à cause d'une insuffisance des équipements pour support une densification.
- Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL. La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout d'un nouveau secteur sur la commune de La Chapelle-Thouarault, situé 17 rue des Rochers. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

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

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

- Fiche 3 : Préserver le patrimoine végétal, adapter un EIPE (suppression partielle / compensation), ZAC de la Niche aux oiseaux

Ce projet a fait l'objet d'une contribution qui sollicite le renforcement de la prise en compte des éléments bocagers et paysagers sur la commune et plus particulièrement sur la ZAC de la Niche aux Oiseaux.

Cette demande correspond à l'objet précis déjà annoncé dans le dossier de concertation : la commune a réalisé un inventaire complémentaire en campagne et dans l'agglomération des arbres et haies bocagères de qualité pour les protéger dans le PLUI de manière réglementaire, dont les adaptations de classement bocager sur la Niche aux Oiseaux. Ces éléments seront présentés au dossier d'enquête publique.

## 19. Laillé

### 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 : Mieux préserver le patrimoine végétal
- Fiche 5 : Préserver et mettre en valeur les façades du centre historique

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Réduire la zone UG2b pour prendre en compte la zone humide : secteur Les Boulais
- Fiche 3 : Optimiser le foncier : secteur Les Boulais

Le projet soumis à concertation prévoyait une optimisation du foncier et une protection des espaces sensibles sur le secteur des Boulais. Les études d'optimisation du foncier se sont poursuivies durant la phase de concertation et ont permis d'identifier d'autres secteurs d'optimisation. Le dossier d'enquête publique est donc complété pour intégrer les autres sites favorables à une optimisation foncière et définir les dispositions réglementaires adaptées.

- Fiche 6 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs situés lieu-dit La Rouesnais, lieu-dit La Haute Rouesnais, lieu-dit Les Vallées, lieu-dit Le Huaume, lieu-dit Caran, lieu-dit La Haute Caliorne, rue du Point du Jour et place André Récipon.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Ouvrir à l'urbanisation la Zone d'Activités des Trois Prés et faire évoluer les abords (hameau de La Gaudiniais)

Le projet soumis à concertation proposait de revoir les dispositions réglementaires applicables sur le secteur des 3 Prés ainsi qu'aux abords (hameau de la Gaudiniais). Les études préalables à l'aménagement de la future ZA des 3 Prés n'ont pas mis en évidence la nécessité de faire évoluer les dispositions réglementaires du hameau de la Gaudiniais et se concentrent donc uniquement sur les secteurs d'activités (3 Prés et Bout de Lande).

1 contribution fait l'état d'une opposition à l'aménagement de la ZA des 3 Prés. Les études préalables à l'aménagement de la zone ont été conduites, y compris les études environnementales, et permettent de définir des conditions d'aménagement respectueuses de l'environnement et qui s'inscrivent dans le respect des objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE).

#### 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 sollicite une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.

Cette demande n'est pas prise en compte pour le moment mais pourra l'être lors d'une prochaine évolution du PLUi. Il est en effet nécessaire au préalable, en lien avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, qu'une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole soit définie vis-à-vis des terrains actuellement fléchés pour être urbanisés à moyen terme.

1 contribution sollicite un rétro-zonage d'une zone 2AU vers une zone agricole.

Cette demande n'est pas prise en compte pour le moment mais pourra l'être lors d'une prochaine évolution du PLUi. Il est en effet nécessaire au préalable, en lien avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, qu'une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole soit définie vis-à-vis des terrains actuellement fléchés pour être urbanisés à moyen terme.

2 contributions sollicitent la création d'un STECAL à destination d'habitat.

La première n'est pas rendue possible du fait du non-respect d'un des critères de définition d'un STECAL Habitat ("le nombre minimal de 15 logements dont les inter distances entre bâtiments sont inférieures ou égales à 30 m afin de justifier d'une densité minimale").

La seconde demande ne respecte pas les critères de définition d'un STECAL Résidences démontables (Ay) pour la création d'un projet en habitat kerterre car la nature de celui-ci ne respecte pas le caractère démontable défini par le règlement littéral.

## 20. Langan

celle du boisement présent et de définir un zonage plus cohérent avec la qualité architecturale du site.

### 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 : Supprimer des emplacements réservés

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Préserver la morphologie urbaine et patrimoniale du centre-bourg

Dans un contexte de renouvellement urbain où de nouvelles constructions pourraient s'implanter dans le tissu existant et sur ses abords, la commune a souhaité préserver la morphologie de son centre-bourg, en complément des dispositions de protection patrimoniale existantes. Le dossier d'enquête publique devrait uniquement viser les rues de Gévezé et de Langouet, et non les rues de la Chapelle-Chaussée et de Romillé comme initialement envisagé.

- Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

La concertation portant sur la mise en œuvre des orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (Partie 1 du dossier de concertation relative aux évolutions concernant toutes les communes) visait notamment l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que des règles graphiques en faveur des opérations de renouvellement urbain. C'est dans ce cadre qu'il sera proposé à l'enquête publique de figer les droits à construire rue de Gévezé, rue de Langouet, rue de Irodouer et au lieu-dit Saint-Lubin, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement ultérieur.

### Les projets non soumis à concertation

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

- Protéger la qualité architecturale et paysagère du Courtil du Four

Le Courtil du Four constitue un ensemble architectural et paysager de grande qualité. Les éléments bâtis le composant sont aujourd'hui protégés au titre du Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL 3 étoiles). De plus, deux haies situées à l'est et à l'ouest de la propriété sont également protégées. Il conviendra à l'enquête publique de compléter ces protections par

## 21. 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 3 : Adapter le plan de détail "Clôtures"
- Fiche 4 : Adapter les zones inondables
- Fiche 5 : Adapter le STECAL : Golf de la Freslonnière

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout d'un nouveau secteur sur la commune de Le Rheu, situé au lieu-dit Les Hauts Ruisseaux.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné

1 contribution demande une adaptation de zonage rue de Rennes ainsi qu'une suppression de Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL). La proposition présentée dans la fiche 1 " Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné " est complétée pour intégrer la demande d'évolution de zonage rue de Rennes. La demande de suppression du PBIL n'est quant à elle pas retenue car injustifiée.

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

- Fiche 1 : Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné

1 contribution fait état d'une incohérence entre le guide de recommandations Bardet et les hauteurs autorisées sur le secteur Landes d'Apigné (R+3+A/C/P), édifié à la même époque dans un autre quartier de la ville. Le secteur sur lequel sont autorisées les hauteurs à R+3 est le secteur de renouvellement urbain bordant la rue Nationale. Le lotissements Bardet ne sont quant à eux pas concernés par ces hauteurs et lesquelles sont limitées à R+1+A/C.

- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

1 contribution demande la possibilité d'implanter un cabinet dentaire sur la commune de Le Rheu et notamment en zone d'activités.

Cette contribution n'est pas prise en compte. Il est rappelé que les cabinets médicaux et dentaires doivent bien trouver leur place de préférence dans le tissu urbain mixte ; la présente modification du PLUi prévoira néanmoins des possibilités d'accueil de certaines activités de service en zone d'activités sous condition.

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 2 : Permettre la densification de la cité-jardin Gaston Bardet

2 contributions font l'objet d'une incohérence entre le guide de recommandations Bardet et le zonage du PLUi.

La question est posée de la densification autorisée dans le secteur "Bardet" ou à proximité.

Deux réponses peuvent être apportées :

- Concernant les secteurs situés aux abords des quartiers Bardet, et notamment le secteur des Landes d'Apigné de part et d'autre de la rue Nationale, il est concerné par un projet de renouvellement urbain d'ensemble ayant fait l'objet d'une concertation. En outre, le contexte de limitation de consommation du foncier (Zéro Artificialisation Nette) impose de favoriser l'optimisation du foncier. Le secteur de la rue Nationale s'y prête particulièrement car constitué de bâti vieillissant et d'un tissu mixte en cours de mutation et que ce secteur est bien desservi par les services et mobilités.
- Concernant les secteurs Bardet spécifiquement, cette modification du PLUi n'intégrera pas d'évolution concernant le secteur Bardet afin de bénéficier d'un temps supplémentaire pour étudier la mise en cohérence des objectifs de recommandation et des impératifs d'optimisation du foncier.

## 22. Le Verger

### 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 classement réglementaire des arbres et haies bocagères

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 2 : Permettre une densification douce et structurée de certains secteurs pavillonnaires

La réflexion menée sur les gisements fonciers et la densification a conduit à privilégier dans les années à venir la production de logements sur la ZAC des Chaputs. Aussi les éventuelles évolutions réglementaires destinées à renforcer le renouvellement urbain sont reportées, tout en sachant que les zonages actuels permettent des densifications ponctuelles.

## 23. L'Hermitage

### 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 : Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires

La réflexion autour de la restructuration urbaine de l'îlot rue de la Poste / rue de Rennes a conduit à compléter le maillage piéton qui fera l'objet de servitudes de localisation de cheminement.

Par ailleurs il n'est plus prévu de définir des périmètres de constructibilité limitée sur certains îlots qui avaient été pressentis.

- Fiche 3 : Protéger et mettre en valeur les abords du calvaire du bourg

La concertation portait sur la préservation et la valorisation des abords du calvaire du bourg en parallèle de l'étude menée dans le cadre de la modification de son périmètre délimité des abords (PDA). Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument, situés principalement rues de Montfort, de Rennes et de Cintré. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 4 : Permettre la confortation d'entreprises et accompagner la diversification dans les ZAE

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, les zones d'activités de L'Hermitage visent à préserver leur vocation productive par des zonages réglementaires adaptés. Ponctuellement des dispositions ouvrent la possibilité d'accueillir des activités de service ou du tertiaire.

- Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs sur la commune de L'Hermitage, situés rues de Montfort, de Rennes, de la Poste, et de Cintré.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

## 24. 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

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

- Fiche 1 : Protéger les zones humides

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune :

La concertation portant sur la mise en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (Partie 1 du dossier de concertation relative à toutes les communes) visait notamment l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que des règles graphiques en faveur des opérations de renouvellement urbain.

C'est dans ce cadre que seront proposées à l'enquête publique des adaptations :

- du zonage ilot rue de Rennes/ impasse de Lerquenoux afin de donner davantage de capacités d'accueil de nouvelles constructions ;
- du coefficient de végétalisation rive est de la rue de Romillé et rive sud de la rue de Rennes afin de limiter les droits à construire, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement ultérieur ;
- du zonage rive ouest de la rue Romillé afin de figer les droits à construire, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement ultérieur.

## 25. 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 : Favoriser le renouvellement urbain rue de Pacé
- Fiche 2 : Permettre l'évolution des hauteurs des tissus pavillonnaires
- Fiche 3 : Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 4 : Affirmer la vocation d'équipement d'intérêt collectif du dépôt bus de Montgermont

La réflexion menée sur le dépôt bus de Montgermont est abandonnée. Aucune évolution ne sera apportée sur cet espace dans les années à venir.

### 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 sollicitent une ouverture de droits à construire en zone agricole (A) pour y édifier quelques maisons. Les secteurs concernés sont situés à la Thébaudière et à la Vizeule au sud de la zone agglomérée de Montgermont.

Pour la demande à la Vizeule, il y a déjà un STECAL habitat sur ce secteur et les règles fixées par le SCoT du Pays de Rennes ne nous permettent pas d'agrandir ce STECAL, la demande n'est donc pas retenue. Concernant le lieu-dit de la Thébaudière, cette demande n'est pas prise en compte car il n'est pas possible de réduire une zone A par une procédure de modification du PLUi.

1 contribution sollicite une meilleure prise en compte de l'environnement sur la zone 2AU du Petit Marais.

Cette zone ne sera pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, elle n'est donc pas urbanisable. Des études environnementales sont en cours sur le secteur.

Une fois l'étude d'impact achevée des dispositions réglementaires de protection environnementale seront mises en place lors de la prochaine procédure du PLUi.

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

2 contributions évoquent le besoin de développer une nouvelle activité de terrains de padel en campagne sur le site de l'ancien tennis club de la Chateigneraie.

Cette demande est prise en compte car elle respecte les différents critères du STECAL loisirs/tourisme.

1 contribution évoque le besoin de développer une activité existante en campagne pour de l'hébergement touristique au manoir de la Boussardière.

Cette demande est prise en compte car elle respecte les différents critères du STECAL loisirs/tourisme.

## 26. Mordelles

### 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 : Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du site du Gretay
- Fiche 2 : Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé
- Fiche 3 : Rectifier le positionnement d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du cours d'eau La Vaunoise
- Fiche 4 : Rectifier le tracé d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit La Guichardais
- Fiche 5 : Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 7 : Protéger et mettre en valeur les abords du château de la Ville du Bois

La concertation portait sur la préservation et la valorisation des abords du château de la Ville du Bois en parallèle de l'étude menée dans le cadre de la création de son périmètre délimité des abords (PDA). Cette étude a permis d'identifier un secteur devant participer de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument, situé sur la frange nord de la ZAC des Fontenelles. Cette frange fera l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 8 : Permettre la confortation ou la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontenelles

La relocalisation de la déchèterie sur un nouveau foncier situé en continuité de la ZA des Fontenelles 2 a été validée dans le cadre du schéma métropolitain des déchèteries, nécessitant ainsi une ouverture à l'urbanisation Des activités et services complémentaires pourront aussi s'y développer. L'ensemble couvre une emprise totale de 3 ha environ.

Pour plus de précisions, se référer au chapitre "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU" du présent bilan de la concertation.

- Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout d'un nouveau secteur sur la commune de Mordelles, situé Lieu-dit La Seronnière.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 6 : Permettre la réalisation d'un programme de logements en secteur diffus, route de Chavagne

Le programme de logements initial visé dans cette modification a pu être réalisé dans les conditions réglementaires actuelles.

## 27. 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 4 : Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande
- Fiche 5 : Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Éclosel
- Fiche 6 : Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon
- Fiche 8 : Protéger le patrimoine bâti

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

Le projet soumis à concertation portait sur l'adaptation du projet communal dans le cadre de l'étude urbaine engagée pour définir le développement du centre bourg sur le long terme. L'avancement des projets déjà engagés au sein du centre-bourg nécessite pour certains d'adapter les dispositions du PLUi afin de permettre leur faisabilité réglementaire. Il s'agit notamment de l'un des îlots de la rue des Loges dont le projet nécessite une adaptation réglementaire, concernant notamment les règles de hauteurs. À l'inverse, la mise en œuvre opérationnelle du projet sur l'îlot de l'ancienne école privée ne nécessitera pas d'adaptation réglementaire dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 3 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

La concertation portait sur l'identification de sites au potentiel de densification ou de renouvellement urbain qu'il s'agit de préserver dans leur ambiance urbaine actuelle et/ou d'encadrer dans l'attente que des projets soient définis. En complément des sites déjà identifiés par la commune, d'autres secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure, et notamment ceux situés rue du Clos Tinel, place de l'église, rue de la Métairie, rue de Chalau, et rue du Teillac.

Par ailleurs, la réflexion ayant été engagée plus précisément sur l'aménagement de l'îlot situé entre la rue de l'Abbaye et la RD 39, l'objectif s'oriente à présent vers la mise en œuvre de ce projet urbain. Des intentions de projet relatives à l'aménagement de ce site seront ainsi traduites par des adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure.

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

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

- Fiche 1 : Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat sur la Grande Prée

1 contribution remet en cause l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Grande Prée au regard du projet déjà engagé sur la ZAC de la Lande, qui comporte par ailleurs encore des secteurs à urbaniser, répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH), et compte tenu du besoin de préserver les terres agricoles. Cette contribution n'est pas prise en compte, pour plus de précisions, se référer à la fiche "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU".

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 7 : Protéger le patrimoine végétal

La concertation portait sur la préservation du patrimoine végétal en milieux urbain et rural. En complément des haies déjà identifiés par la commune, d'autres éléments paysagers feront l'objet de protections paysagères dans le cadre de cette procédure, et notamment ceux situés à la Grée Barel, rue des Loges et au lieu-dit la Sauvagère. Par ailleurs, le projet de plantations à réaliser au lieu-dit la Roncinais est finalement maintenu, ne nécessitant donc plus d'évolution réglementaire. 2 contributions sollicitent également la protection paysagère de plusieurs éléments paysagers. Ces demandes sont partiellement prises en compte afin de protéger le patrimoine arboré de la commune, situé à proximité du parc des Sports, rue des Charrons et le long de la rue de Chateaugiron en entrée de ville, rue des Loges et au sein du secteur de la Grande Prée. La demande concernant les arbres situés au sein du secteur de la Métairie n'est pas prise en compte au regard de la proximité des habitations, et des protections des alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique déjà en vigueur au titre de l'article L 350-3 du code de l'environnement. Par ailleurs, 1 contribution sollicite la suppression d'une disposition paysagère sur le secteur entre le Teillac et les Entrées, au regard de l'inexistence de plantations. Cette demande ne pourra pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure, puisqu'elle ne permet pas la réduction de protections.

### 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 sollicite une évolution réglementaire pour rendre constructible une parcelle située en zone N, au lieu-dit Le Cautelay. Cette demande n'est pas prise en compte parce qu'elle ne répond pas aux critères définis au PLUi pour rendre constructible un terrain classé

en zone agricole (zone A), naturelle (zone N et son secteur Ne) ou naturelle protégée (NP). Pour plus de précisions, se référer à la fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne".

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

La réflexion sur le développement de cheminements doux sur le territoire communal ayant évoluée, des adaptations réglementaires seront proposées dans le cadre de cette procédure pour répondre aux nouveaux projets de la commune, notamment au lieu-dit l'Eclosel.

## 28. Noyal-Châtillon-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 réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Protéger le patrimoine bâti
- Fiche 2 : Préserver et mettre en valeur les abords de l'église Saint-Léonard
- Fiche 4 : Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes
- Fiche 5 : Maintenir le caractère pavillonnaire sur la rue de la Rochelle
- Fiche 6 : Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur les secteurs Grange et Presbytère
- Fiche 7 : Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur la tranche 1 de la ZAC de l'Ise
- Fiche 8 : Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de l'allée de L'Ode
- Fiche 9 : Préserver le tissu historique et patrimonial de l'allée Marguerite Yourcenar
- Fiche 10 : Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin
- Fiche 11 : Permettre une densification douce de l'îlot rue du Moulin
- Fiche 13 : Préserver les vues sur le grand paysage le long de la RD 34
- Fiche 14 : Maitriser les évolutions sur le secteur Saint Léonard
- Fiche 15 : Maitriser les évolutions du secteur de l'Orangerie
- Fiche 17 : Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 16 : Permettre une densification douce du secteur au sud du cimetière de la Petite Saudray

Le projet urbain sur ce secteur n'étant pas suffisamment abouti à ce stade, il a été décidé de reporter les modifications d'ordre réglementaire sur ce secteur à une future procédure d'évolution 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 3 : Ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités du Hil 3

Concernant les justifications de la prise en compte des éléments soumis à la concertation sur la question des ouvertures à l'urbanisation, se reporter à la fiche thématique sur le sujet.

- Fiche 12 : Prendre en compte le projet de l'opération multisites Cœur de Ville Orson

1 contribution questionne la dimension esthétique des projets urbains et la qualité paysagère de la future opération du cœur de ville.

14 contributions abordent le sujet de l'opération mutlisite Cœur de Ville Orson, mais sont un copié-collé des contributions émises dans le cadre de la concertation préalable du dossier de création de la ZAC multisites Cœur de ville Orson qui s'est déroulée du 17 juin 2022 au 31 décembre 2023. Ces contributions ne sont pas prises en compte dans le cadre du PLUi car elles sont traitées dans le cadre de la ZAC visée par ces contributions.

## 29. Orgères

### 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 : Protéger le patrimoine bâti

#### Les projets abandonnés ou reportés.

- Fiche 2 : Intégrer la charte urbaine et environnementale communale dans le PLUi

Suite à la promulgation d'un arrêté municipal en date du 4 août 2023 relatif aux exigences de la charte pour la promotion d'un aménagement durable des constructions de bâtiments collectifs et de maisons individuelles à Orgères, il était prévu d'en intégrer, autant que possible, les dispositions au sein du PLUi. Du fait d'un grand nombre de nouveautés réglementaires intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi et concernant l'adaptation et l'atténuation aux effets du dérèglement climatique, les éléments prévus dans la Charte devenaient redondants avec le règlement du PLUi. En outre, un certain nombre d'éléments intégrés dans la Charte ne pouvaient rentrer dans le champ d'application d'un document de planification. C'est pourquoi cette demande est finalement abandonnée. Pour autant, la commune d'Orgères prévoit toujours d'en appliquer les principes dans le cadre des autorisations d'urbanisme déposées sur le territoire communal.

### 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 sollicite la création d'un STECAL habitat sur le hameau de la Plardière à Orgères.

Cette demande de rendre leur terrain constructible n'est pas recevable car :

- L'unité foncière terrain se situe hors tâche urbaine du SCoT, dans la trame verte et bleue du SCoT ;
- L'unité foncière ne respecte pas les critères du PLUi pour être classé en STECAL Habitat (il est possible de consulter ces critères en page 208 et 209 du tome 5 du rapport de présentation du PLUi)

## 30. 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 : Permettre l'évolution urbaine du secteur de la Lamennais
- Fiche 2 : Encadrer l'évolution urbaine du secteur Père Grignon
- Fiche 3 : Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault
- Fiche 4 : Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz
- Fiche 5 : Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominoë

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 6 : Protéger et mettre en valeur les abords de l'église, des trois croix et du vieux pont sur la Flume

La concertation portait sur la préservation et la valorisation des abords de l'église, des trois croix et du vieux pont sur la Flume, en parallèle de l'étude menée dans le cadre de la modification de leurs périmètres délimités des abords (PDA). Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ces monuments, situés principalement autour de la place St Melaine et de la rue du Docteur Léon. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires.

- Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs sur la commune de Pacé, situés au lieu-dit La Barre Guibourg, avenue Etienne et Mathilde Pinault, place Saint-Melaine, rue du Docteur Léon, et avenue Brizeux.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 7 : Permettre le développement mesuré de la Touche Papail

La réflexion menée sur la Touche Papail ne nécessite pas d'évolution réglementaire au vu du projet actuel.

## 31. 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

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

- Fiche 1 : Conforter la vocation économique du Placis de la Touche
- Fiche 2 : Protéger le patrimoine bâti

## 32. Pont-Péan

### 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 le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean
- Fiche 2 : Prendre en compte les évolutions de la ZAC multisites sur le secteur de la Fontaine Blanche
- Fiche 3 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Fontaine Blanche
- Fiche 4 : Revoir le projet de liaison douce de la rue des Oiseaux

## 33. Rennes

Sur la Ville de Rennes, 146 contributions ont porté sur la thématique de la densification

Différentes contributions mettent en avant les impacts négatifs de l'"hyper-densification" générés par de "trop nombreux projets" et des "projets trop hauts". Les enjeux climatiques, écologiques et sociaux sont soulevés, la disparition de la biodiversité et du patrimoine bâti, les nuisances générées par l'augmentation de la circulation sont aussi pointées comme conséquences altérant le cadre de vie des habitants.

Aussi, il convient de rappeler qu'à travers son projet urbain approuvé en 2019, la Ville de Rennes porte le choix d'un développement en renouvellement urbain afin de limiter son extension urbaine, de favoriser la recomposition de la ville sur elle-même et de préserver les terres agricoles qui l'entourent. Elle s'inscrit ainsi dans les enjeux de la loi Climat et Résilience et de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui imposent de réaliser davantage de logements en renouvellement urbain, afin notamment de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Cette démarche ZAN engage les villes à privilégier une certaine densité dans les nouvelles opérations, tout en travaillant les transitions et l'acceptabilité des riverains dans le cadre d'une concertation adaptée.

Sur la Ville de Rennes, la densification des tissus en renouvellement urbain s'opère sur l'ensemble des opérations d'aménagement d'initiative publique que sont les différentes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et à travers des secteurs d'évolution d'initiative privée "diffus" identifiés notamment sur les rues de faubourgs en zonage UB1 au PLUi.

La localisation des secteurs de densification et leurs traitements sont étudiés en fonction de la desserte par les transports en commun, du développement des modes actifs et du maintien ou développement des commerces et équipements publics afin de favoriser le développement d'une ville des proximités et d'un cadre de vie adapté.

Cette évolution des formes urbaines s'accompagne d'une attention au maintien et au développement de la biodiversité. Elle s'exprime à travers la continuité des espaces verts structurants de la ville, de l'ambition de plantation de 30 000 d'arbres à l'échelle de la ville dans le respect de la Charte de l'arbre à laquelle de nombreuses institutions ont adhéré et au respect du coefficient de végétalisation imposé au PLUi sur l'ensemble des projets qui favorise le maintien des cœurs d'îlots verts et leurs continuités, support de biodiversité.

Par ailleurs, il convient de rappeler les ambitions du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en décembre 2023, qui visent à planifier la production d'une offre nouvelle de

logements en s'appuyant sur une dimension forte de recyclage urbain et de poursuite d'une offre diversifiée de logements aidés. La Ville de Rennes, forte de son expérience sur le développement de la mixité sociale depuis de nombreuses années dans ses quartiers, s'inscrit entièrement dans les objectifs du PLH en renforçant notamment la mixité sociale sur l'ensemble des opérations et en participant à l'effort collectif de renouvellement urbain.

Des compléments sont apportés au chapitre "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat" du présent bilan de concertation.

Au-delà de l'encadrement des règles d'urbanisme, la Ville de Rennes s'est engagée en 2021 à renforcer la place du citoyen dans le processus de construction de la ville et favoriser les bonnes pratiques de la part des acteurs de la construction à travers la mise en place de la Charte Construction et Citoyenneté, délibérée en juin 2021.

Les 3 grands axes de la concertation dans le cadre de la Charte sont :

- Renforcer l'information sur le projet urbain et le PLUi afin que les citoyens puissent comprendre dans quel cadre les projets de construction s'inscrivent ;
- Organiser les échanges entre les opérateurs et les riverains, à travers la précision des bonnes étapes et des outils à mettre en place ;
- Donner des points de vigilance pour garantir une intégration sociale et urbaine d'un projet.

La signature de cette charte par les promoteurs, les architectes et les constructeurs les engage à créer un cadre d'échanges avec les riverains d'un projet avant tout dépôt de permis de construire. C'est bien dans la phase d'élaboration des projets que les sujets de hauteurs, de volumétrie, peuvent être discutés en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur. L'ensemble des projets en diffus et sur les lieux singuliers est encadré par cette Charte en matière de concertation.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de modification du PLUi, la Ville de Rennes a souhaité mener des réunions publiques autour de la thématique des faubourgs qui rassemble les 4 défis énoncés dans la première partie de ce bilan.

Deux temps d'échanges ont été proposés aux rennais pour prendre connaissance des objectifs du PLUi et des sujets rennais soumis à la concertation, en privilégiant plus spécifiquement la mise en lumière de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) "Faubourg". C'est pourquoi ces rencontres se sont tenues aux abords d'une rue de faubourg faisant l'objet de cette OAP afin de pouvoir poursuivre l'échange par une balade commentée.

Elles se sont tenues :

- Samedi 3 février 2024 (salle du Landry), 9h30-13h, aux abords de la rue de Chateaugiron

- Samedi 17 février 2024 (La Cohue, place du Gros Chêne), 9h30-13h, aux abords de l'axe Antrain-Patton

Ces réunions ont permis d'illustrer concrètement les enjeux d'aménagement qui s'inscriront dans le PLUi à travers la nouvelle OAP faubourg, en mettant en évidence sur le terrain les perspectives à révéler, les séquences à conforter, les éléments bâtis ou naturels remarquables à préserver, qui feront l'objet d'une transcription graphique et textuelle.

Des documents pédagogiques ont été mis à disposition du public lors de ces concertations :

- Cahier pédagogique du PLUi
- Dossier de concertation : évolutions envisagées
- Des outils pédagogiques sur le projet urbain et sa mise en œuvre, fabriqués dans le cadre de la charte Construction et Citoyenneté :
  - Livret "projet urbain"
  - Livret "Mécanique d'un projet immobilier"
  - Livret "Dessous des cartes du PLUi" (en cours de finalisation en cours de finalisation, tout comme la version numérique interactive de cet outil pédagogique)
- Des livrets pédagogiques sur les enjeux de l'OAP faubourg préparés pour ces rencontres
  - Livret "Chateaugiron"
  - Livret "Antrain-Patton"

Certains extraits de ces documents sont intégrés en annexe 8 de ce bilan de concertation.

En parallèle, plusieurs concertations ont été effectuées sur des projets inscrits au projet de modification du PLUi :

- Secteur La Motte Baril, fiche 43
- Projet au sis 171 rue de Vern, fiche 16
- Secteur ZA Nord / Coteau de l'Ille
- Revues de projet dans les quartiers.

### 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 du projet de la ZAC de Baud Chardonnet
- Fiche 2 : Permettre des évolutions au sein de la ZAC EuroRennes
- Fiche 3 : Permettre l'évolution du secteur ouest du secteur Gros Chêne

- Fiche 4 : Permettre le développement de la ZAC Bois Perrin
- Fiche 5 : Prendre en compte les évolutions de la ZAC Maurepas Gayeulles
- Fiche 6 : Favoriser le renouvellement urbain du site tertiaire à l'angle du boulevard Voltaire et de la rue Monselet
- Fiche 8 : Poursuivre le développement du Centre Hospitalier Universitaire (CHU)
- Fiche 9 : Permettre la restructuration de bâtiments rue de Lorient et impasse Vincent d'Indy
- Fiche 11 : Permettre l'évolution du cœur de quartier Cleunay
- Fiche 12 : Accompagner la mutation du site universitaire à l'Angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno
- Fiche 13 : Favoriser la diversité des formes urbaines le long du Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny
- Fiche 17 : Assurer le devenir du secteur Haut Sancé en frange de la Zone Industrielle Sud-Est
- Fiche 18 : Adapter les dispositions encadrant le site au croisement du boulevard d'Armorique et l'avenue des Monts d'Arrée
- Fiche 19 : Poursuivre l'évolution de la ZAC Beauregard
- Fiche 20 : Permettre l'évolution des franges du Centre Hospitalier Guillaume Régnier
- Fiche 21 : Poursuivre le développement des franges ouest du parc des Gayeulles
- Fiche 22 : Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier
- Fiche 23 : Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti
- Fiche 26 : Garantir la faisabilité du projet ferroviaire LNOBPL
- Fiche 27 : Favoriser le renouvellement urbain du secteur Les Longs-Champs
- Fiche 29 : Permettre le renouvellement urbain à l'angle du boulevard Léon Bourgeois et de la rue de Chateaugiron
- Fiche 32 : Élaborer des guides de recommandations de l'architecture de Georges Maillols
- Fiche 33 : Prendre en compte les projets achevés sur la Ville de Rennes
- Fiche 34 : Accompagner le projet de restructuration du centre commercial Cleunay
- Fiche 35 : Accompagner l'évolution de l'entrée de Ville - Porte de Cleunay
- Fiche 36 : Accompagner la mutation de tissus patrimoniaux du centre-ville
- Fiche 38 : Corriger une erreur matérielle d'identification d'un espace boisé classé

- Fiche 39 : Permettre la réhabilitation et la densification d'immeubles boulevard Émile Combes
- Fiche 40 : Poursuivre l'évolution du site de l'ancien collège de l'Adoration
- Fiche 41 : Permettre des accès vers l'Ille depuis les quais
- Fiche 42 : Favoriser l'évolution du campus de Beaulieu
- Fiche 44 : Favoriser le développement du site Yves Le Moine
- Fiche 47 : Accompagner l'extension et la réhabilitation d'un établissement social de quartier
- Fiche 48 : Accompagner l'évolution du secteur Sarah Bernhardt
- Fiche 50 : Garantir le maintien d'équipements publics
- Fiche 51 : Accompagner l'évolution du site administratif de Beauregard
- Fiche 60 : Accompagner la rénovation énergétique de résidences collectives
- Fiche 61 : Intégrer le guide de recommandation couleurs de la cité Jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin
- Fiche 62 : Favoriser le renouvellement urbain du square Yves Monnier
- Fiche 63 : Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation d'une zone d'activités
- Fiche 64 : Permettre le renouvellement urbain d'un îlot pavillonnaire rue de la Croix Herpin
- Fiche 65 : Mettre à jour l'OAP métropolitaines "Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue"

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 14 : Permettre l'évolution du secteur porte de Nantes

La réflexion sur l'évolution des abords du centre commercial Alma se poursuit et n'est pas assez mûre pour une traduction au PLUi à ce stade. Ce sujet sera donc réétudié à la prochaine procédure d'adaptation du PLUi.

- Fiche 25 : Favoriser la securabilité et la qualité des cœurs d'îlots du Secteur Parcheminerie

Ce sujet nécessite des réflexions complémentaires pour définir si des adaptations réglementaires doivent être mise en œuvre. Ce sujet pourrait donc être réétudié à la prochaine procédure d'adaptation du PLUi.

- Fiche 28 : Permettre le renouvellement urbain du lieu singulier boulevard Jean Mermoz / rue de Nantes

Ce secteur est intégré aux nouvelles dispositions sur les faubourgs (fiche 7) et nécessite de poursuivre les réflexions pour définir des adaptations réglementaires complémentaires. Ce sujet pourrait donc être réétudié dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.

- Fiche 31 : Favoriser l'évolution des franges du parc des Prairies Saint-Martin

L'évolution urbaine souhaitée n'est pas assez mûre sur ce secteur, et dépend de l'évolution des règles du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) en cours de révision. Ce sujet pourrait donc être étudié dans une procédure ultérieure d'adaptation du PLUi.

- Fiche 52 : Favoriser l'évolution de l'entrée de ville rue de Lorient

L'évolution du secteur nécessite des réflexions complémentaires pour définir si des adaptations réglementaires doivent être mise en œuvre. Ce sujet sera donc réétudié à la prochaine procédure d'évolution du PLUi.

- Fiche 53 : Accompagner l'évolution du site des tri-postaux

Le projet sur ce secteur n'étant pas clairement défini, il sera étudié selon le besoin dans le cadre d'une procédure de PLUi ultérieure.

- Fiche 54 : Favoriser le renouvellement urbain du site d'équipement Saint-Laurent

Le projet n'est à ce stade pas assez mûr pour définir des dispositions réglementaires cohérentes, il sera étudié selon le besoin dans le cadre d'une procédure de PLUi ultérieure.

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, avec évolution

- Fiche 45 : Favoriser le renouvellement urbain de site de télécommunication

Les différents sites identifiés dans la fiche concertation ne feront pas tous l'objet l'évolution.

Le site dans le quartier de Villejean, situé au carrefour entre la rue Sir Winston Churchill et l'avenue de Languedoc, et le site Lavoisier, situé le long du boulevard de Vitré, demandent des réflexions complémentaires pour mieux définir les orientations urbaines et paysagères à développer et à traduire dans les documents d'urbanisme. Seules des évolutions sur le secteur Mabilais seront traduites dans le dossier d'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 7 : Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs

Une contribution a été relevé sur le sujet des faubourgs. Elle conteste la manière d'encadrer le renouvellement urbain sur les faubourgs et leur densification au détriment du maintien de la trame verte. Elle préconise d'instaurer le long des faubourgs un coefficient de végétalisation d'au minimum 50% (au lieu d'environ 30% aujourd'hui) et des hauteurs maximales à R+4/R+5. Elle estime nécessaire de renforcer la desserte de transports en commun sur ces axes, mais aussi d'accroître l'offre de stationnement (réversibilité à prévoir à 2050). Il est demandé une amélioration de l'application de la Charte construction et citoyenneté, ainsi qu'une révision complète des projets concernant les lieux singuliers (espaces naturels utiles à la lutte contre îlot de chaleur urbain). Il est considéré que les prévisions démographiques étant revues à la baisse, les besoins en logements sont moins importants et pourraient être satisfaits par :

- La densification d'espaces type « Prison Jacques Cartier », entrepôts SNCF rue Pierre Martin ....
- L'urbanisation des fonciers disponibles dans les campus rennais
- Un appui au BIMBY (Build In My BackYard = construire dans le fond de mon jardin)

Il est rappelé que les secteurs de renouvellement urbain de la Ville de Rennes dans le diffus sont situés en zonage UB1 au PLUi, sur les rues de faubourgs. Ils représentent 4% de la surface de la commune et sont historiquement des lieux d'évolution morphologique forts, et des axes structurants de la ville et de son développement. La constructibilité y est favorisée permettant une plus forte évolutivité du bâti vers des logements collectifs afin de répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de mixité sociale, dans des secteurs bien desservis (transports, services publics, commerces, équipements, infrastructures).

Ces secteurs UB1 sont encadrés par des dispositions réglementaires du PLUi notamment par des règles d'implantation, de hauteurs et de végétalisation adaptées à la morphologie souhaitée du secteur. Elles visent à développer des formes urbaines plus diversifiées en intégrant des failles et des accroches qualitatives aux constructions existantes afin d'éviter les effets de canyon urbain et de lutter contre l'îlot de chaleur urbain, les constructions présentes le long des grands axes conformément avec les règles des précédents PLU étant principalement à l'alignement, de hauteurs et de formes urbaines homogènes.

Les hauteurs maximales autorisées sur la Ville de Rennes et sur les faubourgs dans le plan des hauteurs du PLUi ont été étudiées en fonction des formes urbaines souhaitées, c'est-à-dire vers des formes d'habitats collectifs permettant une densification nécessaire à l'accueil de nouvelles populations. Ces hauteurs sont aussi des leviers pour libérer l'espace au sol tout en créant de nouveaux logements et participent de la diversité des formes urbaines souhaitée le long de ces faubourgs. Répartis sur l'ensemble de la Ville, quelques lieux singuliers identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contribuent également à la diversité des formes urbaines et des types d'habitat.

Dans un contexte de projet se développant au fil de l'eau et avec la pression foncière devenue forte sur ces axes, la Ville de Rennes a souhaité développer une approche urbaine globale et d'ensemble des projets le long de ces rues, et d'apprécier l'ambiance urbaine créée par les nouvelles constructions. Des études urbaines ont ainsi été réalisées et ont permis de décliner des orientations urbaines et paysagères à chacune des rues.

Chaque faubourg possède son propre développement comprenant une sédimentation de constructions de différentes époques, de la maison des années 20 ou plus ancienne, à l'immeuble collectif des années 70 et plus récents. Chaque faubourg a ainsi une architecture propre à son histoire avec des implantations bâties variées et des jardins situés selon cette architecture à l'avant ou à l'arrière de la construction ou les deux.

L'enjeu de la modification sur ces rues de faubourg est de mieux prendre en compte dans les nouveaux projets ces caractéristiques urbaines et paysagères intrinsèques des rues, et des séquences qui les composent, et de préserver et mettre en valeur le caractère et l'histoire de ces faubourgs, composantes des quartiers de la ville.

Les règles de la modification du PLUi sur ces axes résultent de la recherche de solutions permettant une plus grande diversité architecturale souhaitée par la Ville, et plébiscitée par les habitants et usagers de la ville, la mise en valeur des espaces de biodiversité notamment par l'intégration de failles bien placées ou de continuités paysagères entre les cœurs d'îlots et différents espaces verts.

Des dispositions spécifiques et qualitatives sont ainsi envisagées et traduites dans le PLUi, dans une Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) "faubourgs", complétée par des dispositions au règlement graphique du plan de zonage, en matière d'orientation du bâti, de recul à préserver, mais également de continuité piétonne ou végétale, ainsi que de perméabilité visuelle répondant aux différents enjeux de renouvellement urbain de ces faubourgs.

Cette contribution relève de la modification des fondements du projet urbain de la Ville de Rennes. Elle n'est donc pas prise en compte dans le projet de modification du PLUi.

Les objectifs sur les faubourgs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont ainsi confortés et seront traduits réglementairement dans le dossier d'enquête publique sans modifications complémentaires.

Pour complément, se référer au paragraphe introductif de cette partie relative à la Ville de Rennes, ainsi que partie 3, bilan qualitatif des dispositions collectives "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat" du présent bilan de concertation.

- Fiche 10 : Engager le renouvellement urbain du secteur Atalante Champeaux

8 contributions portent l'intérêt de développer une mixité des fonctions sur le secteur Atalante Champeaux et une étude de mobilité pour faciliter les traversées du carrefour Saint-Brieuc/route de Vezin. Ils contestent cependant le développement de constructions de grandes hauteurs et indiquent préférer le développement d'espaces verts plutôt qu'une densification trop importante.

Ces demandes relèvent de thématiques qui seront traitées d'une part, dans le suivi pré-opérationnel du projet développé sur ce site, et d'autre part, encadrées via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui intègre les principes urbains souhaités par la Ville de Rennes et répond aux enjeux urbains et paysagers identifiés sur ce secteur. Le site fera l'objet d'une concertation dédiée ultérieure dans le cadre de la Charte construction et citoyenneté.

Les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont ainsi confortés et seront traduits réglementairement dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 15 : Permettre la densification de l'îlot Andorre

1 contribution porte sur l'impact de nouvelles constructions en termes d'ombres portées sur les immeubles existants, l'absence de prise en compte du contexte général et de ses principes d'aménagement ayant présidé à la création du quartier et de son rapport à l'ensemble patrimonial des maisons Castors.

L'évolution de l'îlot Andorre s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée "Blosne-Bréquigny" et des objectifs qu'elle fixe notamment d'offre de nouveaux logements. Le rapport au bâti existant et à l'environnement sera étudié 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.

Les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont ainsi confortés et seront traduits réglementairement dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 16 : Permettre le renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées

29 contributions contestent le projet de densification du secteur et les hauteurs associées. La concertation menée sur ce site a également été discutée.

Ces demandes ne sont pas prises en compte dans la présente modification du PLUi, les évolutions envisagées relèvent d'ajustements du plan de détail issus de la concertation menée spécifiquement sur ce projet dans le cadre de la charte construction et citoyenneté.

Les dispositions issues du PLUi en vigueur (plan de détail) sont donc adaptées au projet concerté et seront intégrées au dossier d'enquête publique. Les ajustements envisagés visent notamment à diminuer la hauteur maximale et la répartir différemment sur le site de projet, ce qui répond partiellement aux contestations sur les hauteurs.

- Fiche 24 : Poursuivre l'évolution de la rive ouest de la rue de l'Alma :

1 contributeur demande à être informé des conséquences de l'évolution réglementaire envisagée pour ce site. Les dispositions prévues seront exposées en détail et pourront être consultées lors de l'enquête publique.

- Fiche 30 : Favoriser le maintien et le développement des commerces

2 contributions soulèvent l'intérêt de développer de nouveaux commerces dans le quartier de la Pommeraie. Des dispositions de commerces existent dans le PLUi pour favoriser le développement d'activités commerciales dans les nouvelles constructions dans des périmètres "centralités" définis au plan de zonage. Ces périmètres ont été identifiés sur l'ensemble de la Ville de Rennes dans des secteurs d'attractivité commerciale et en lien également avec les opérations d'aménagement publique développées. Ce maillage commercial de proximité est aussi étudié en fonction de la zone de chalandise qu'il porte. Dans le secteur de la Pommeraie, ces périmètres sont présents le long de la rue de Vern et de Châteaugiron et dans la ZAC Haut-Sancé.

Ces demandes ne sont pas prises en compte dans le dossier de modification, mais pourront être réétudiées ultérieurement en fonction des évolutions urbaines et de population du quartier.

- Fiche 37 : Prendre en compte des évolutions d'aménagement de voirie

1 contribution porte sur la demande de suppression du plan d'alignement de l'impasse du Champ de la Vignes à Rennes. Cette demande conforte l'intention de suppression de ce plan d'alignement qui sera précisé dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 43 : Favoriser le renouvellement urbain du site Motte Baril

7 contributions contestent le projet sur l'ancien site du Foyer Jeunes Travailleurs du secteur Motte Baril en lien avec la densification du quartier et plus largement de la Ville de Rennes et s'opposent aux modifications sur ce site. Certaines demandent la réhabilitation du bâti existant, d'autres souhaitent le maintien d'une hauteur à R+6 et une implantation en retrait des rues de l'Abreuvoir et du Monseigneur Mouezy et le respect des arbres existants en cohérence à l'existant.

Le projet envisagé a fait l'objet de réunions de concertation dans le cadre de la Charte construction et citoyenneté et a abordé les différents points soulevés sur l'intérêt d'un projet

de construction neuve, une implantation en retrait en respect de l'implantation d'origine du bâti existant, d'un traitement paysager d'ensemble et de hauteurs variées.

Les objectifs du projet de modification du PLUi sur ce site sont donc adaptés au projet concerté et traduits réglementairement dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 46 : Permettre la restructuration du site de l'ancien collège Malifeu

2 contributions contestent l'intérêt du projet, ses conséquences sur une population déjà saturée du quartier et la pauvreté du paysage du site.

Ces contributions ne sont pas prises en compte dans le projet de modification du PLUi, les adaptations envisagées visent à pallier les "manques et dysfonctionnement" urbain et paysager du secteur. Le site fera l'objet d'une concertation dédiée au projet développé dans le cadre de la charte construction et citoyenneté.

Les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont donc confortés et seront traduits réglementairement dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 56 : Supprimer des emplacements réservés pour programme de logements

3 contributions demandent la suppression d'emplacements réservés sur certains terrains et des informations sur la procédure de délaissement.

Il est rappelé que cette disposition réglementaire "emplacement réservé" pour logements du PLUi est un outil de mise en œuvre de la politique d'habitat de la métropole intégrée sur la Ville de Rennes sur les secteurs de renouvellement urbain afin de favoriser le développement de logements de mixité sociale et l'accueil de population dans le cadre d'un projet de construction de logements. Cette obligation s'applique seulement si le projet consiste à créer de nouveaux logements sur le terrain mais elle n'empêche pas la vente de maisons existantes et leurs conservations. Par ailleurs, ces dispositions ne sont pas décidées arbitrairement, mais des critères ont été établis sur l'ensemble de la ville pour identifier ces parcelles permettant d'intégrer, lors de programme de logements, de la mixité sociale.

Conformément à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, cette disposition ouvre au droit de délaissement, ce qui permet au propriétaire de mettre en demeure le destinataire des emplacements réservés, ici, la métropole d'acquérir le bien.

Ces demandes ne sont pas intégrées au dossier d'enquête publique de modification du PLUi. Néanmoins, comme prévu dans le dossier de concertation, d'autres emplacements réservés pour logements sont supprimés pour rectification au regard des critères du PLUi croisés avec les emplacements voiries.

- Fiche 58 : Préserver la morphologie des quartiers

7 contributions indiquent le souhait de préserver l'ambiance existante de leur quartier "Madeleine/Rue Buferon" à taille humaine en intégrant des hauteurs adaptées à l'existant. Ces demandes correspondent aux évolutions envisagées sur le secteur. Les ajustements du PLUi consistent à adapter le zonage et les hauteurs à l'ambiance de maisons existantes du secteur, ainsi qu'à préserver le patrimoine bâti de la rue Buferon. Les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont ainsi confortés et seront traduits réglementairement dans le dossier d'enquête publique.

- Fiches 59 : Préserver le patrimoine bâti et 57 : Protéger et mettre en valeur les abords de monuments historiques

Au total, 5 contributions portent sur la préservation du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et la procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA) :

3 contributions approuvent le dispositif de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt local mis en place sur la Ville de Rennes, insistent sur la vigilance à apporter sur tous les sujets patrimoniaux y compris les abords des Monuments Historiques et demandent à être associées aux décisions sur cette thématique. Les modifications envisagées sont cohérentes avec ces demandes, les objectifs figurant dans le dossier de concertation de la modification du PLUi sont ainsi confortés et seront traduits réglementairement dans le dossier d'enquête publique. L'une d'elles propose en outre de nouvelles identifications de PBIL. Cette demande suppose une analyse approfondie des propositions d'identification qui seront traitées dans le cadre d'une procédure ultérieure.

1 contribution conteste l'intérêt du dispositif patrimonial en place. Les dispositions patrimoniales en vigueur au PLUi correspondent aux orientations de préservation du patrimoine défendues dans le projet urbain de la Ville de Rennes. Par la protection de bâtiments d'intérêt patrimonial présentant des qualités architecturales et/ou historiques, les dispositions réglementaires visent à prendre en compte ce patrimoine dans l'évolution de la ville et ainsi mettent en valeur l'histoire et la mémoire des quartiers facteur d'identité rennaise. Cette demande n'est pas prise en compte dans la présente modification du PLUi.

1 contribution demande la modification des hauteurs autorisées au droit des maisons Couédic intégrées à la procédure de PDA. Cette demande n'est pas prise en compte, la mise en place d'un périmètre délimité des abords vise à assurer la préservation et la mise en valeur des monuments historiques dans le cadre d'un projet aux abords via un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France sur les autorisations de construire. Les dispositions réglementaires du PLUi sont conformes à la configuration du site.

## Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 49 : Favoriser l'évolution du Palais Saint-Mélaine

Une contribution porte sur l'évolution du Palais Saint-Mélaine et ses abords. Il est demandé d'intégrer à l'évolution du Palais Saint-Mélaine, la parcelle comprenant le bâtiment identifié au patrimoine bâti d'intérêt local et à vocation administrative de l'Université de Rennes, dans le cadre de l'optimisation de leur parc immobilier et dans une ambition d'évolution des usages du bâtiment existant.

Cette demande est prise en compte et intégrée au dossier d'enquête publique et sera traitée en cohérence avec les évolutions d'usages souhaitées pour le Palais Saint-Mélaine adjacent au site Universitaire.

- Fiche 55 : Préserver le patrimoine végétal

1 contribution demande la mise en place d'une protection d'un arbre d'intérêt sur le secteur est de la Ville de Rennes.

Cette demande est prise en compte dans le dossier d'enquête publique du PLUi, elle conforte les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal sur la ville. L'identification et le niveau de protection de l'arbre seront précisés dans le dossier d'enquête publique 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

101 contributions (y compris doublons) contestent "l'hyper densification" du **quartier Moezy** qui "détérioré le cadre de vie". Elles portent notamment sur des hauteurs jugées trop importantes des constructions et du PLUi, sur la démolition des maisons et leurs jardins, sur l'augmentation des flux automobiles associés qui accroît les difficultés de stationnements sur le quartier et un accroissement de population sans équipements supplémentaires adaptés.

Ces demandes ne sont pas prises en compte dans la présente modification du PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme devant faire l'objet d'ajustements. Des évolutions ont déjà été apportées lors de la modification n°1 du PLUi, avec un abaissement des hauteurs maximales autorisées (de R+4+2Sh+A/C/P à R+4+A/C/P). Les dispositions en vigueur sont cohérentes avec le projet urbain qui identifie des secteurs de renouvellement urbain de la ville sur les faubourgs et les voies inter-quartiers de la ville. Elles permettent de construire, en complémentarité avec les opérations d'initiative publique, des nouveaux logements nécessaires à l'accueil et au maintien de la population sur la ville de Rennes tout en tenant compte du contexte urbain et paysager. Les règles de hauteurs marquent ainsi

une dissymétrie des constructions entre la rive nord et la rive sud de l'avenue Monseigneur Moezy et favorisent ainsi une diversité des formes urbaines.

En conclusion, les dispositions issues de la modification n°1 du PLUi en décembre 2022 demeurent inchangées.

5 contributions demandent une modification de zonage sur la **rue Jean Coquelin** pour assurer la cohérence urbaine des constructions sur cet îlot.

Ces demandes ne sont pas prises en compte dans la présente modification du PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme objet de modification du PLUi. Par ailleurs, la modification du PLUi précédente (approuvée en décembre 2022) a déjà intégré un ajustement sur cet îlot, en introduisant une marge de recul pour favoriser un ordonnancement urbain cohérent et ainsi répondre aux mêmes problématiques soulevées dans ces demandes.

1 contribution demande la préservation de la frange nord de la **rue Patis Tatelin** comprenant les parcelles IT12, IT5 et IT6, parcelles à valeurs écologiques.

Cette demande n'est pas prise en compte, le zonage du PLUi en vigueur de ces parcelles, en UG2a et 2AU, n'a pas pour effet d'enlever la valeur écologique de ces terrains. La vocation principale de la zone UG2a permet de développer des équipements d'intérêt collectifs dont potentiellement un centre culturel islamique rentrant dans cette catégorie. Pour autant, à ce stade, aucune autorisation de construire n'a été déposée, donc aucun projet n'est développé pour l'instant sur ce site. Si un projet s'y développait, une attention particulière sera donnée sur son impact environnemental. Concernant la zone 2AU, elle n'est pas visée par le projet de modification du PLUi, en cohérence avec les orientations métropolitaines sur les ouvertures à l'urbanisation.

1 contribution interroge le devenir du **stade Rennais existant** le long de la rue de Lorient et l'évolution du PLUi pour l'accueil d'un nouveau stade. Cette demande n'est pas prise en compte. Ce sujet ne fait pas l'objet de modification particulière dans la présente procédure d'adaptation du PLUi. La zone UG2a du PLUi à vocation d'équipement d'intérêt collectif encadre et répond aux besoins de l'équipement du stade Rennais.

2 contributions demandent à **encadrer les règles applicables aux divisions foncières**. Ces demandes ne sont pas prises en compte dans la présente modification pour les motifs suivants : le code de l'urbanisme encadre les créations de nouveaux terrains à bâtir via la procédure de lotissement définie à l'article L 442-1. Dans ce cadre, le règlement du PLUi fixe des règles à respecter pour ces nouveaux terrains. Ainsi, un nouveau terrain nu issu d'une division d'une plus grande propriété se doit de respecter les règles du PLUi. Alors que pour, un reliquat bâti résultant d'une division de terrain les règles du PLUi ne peuvent pas s'appliquer.

1 contribution porte sur une demande de **maintien du commerce de détail dans la zone d'activités de la route de Lorient**. Cette demande n'est pas prise en compte. Les orientations issues du Programme Local d'Aménagement Économique visent à maintenir l'activité productive au sein des zones d'activités à l'échelle métropolitaine, c'est pourquoi le commerce de détail n'y est pas autorisé pour les nouvelles constructions. En ce qui concerne les activités existantes ne répondant pas aux activités autorisées au PLUi, elles peuvent être maintenues dans la mesure où le PLUi encadre seulement les nouvelles constructions et changement de destinations. Des précisions complémentaires sont apportées dans la partie 3, chapitre du bilan qualitatif des dispositions collectives "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" du présent bilan de concertation.

3 contributions rapportent la **difficulté de l'accès à la propriété** et aux logements locatifs sur la Ville de Rennes. Il est demandé une régulation du parc social via des réquisitions des logements vacants et airbnb.

Ces demandes, hors champ d'application du PLUi, ne sont pas prises en compte. La Ville de Rennes s'inscrit dans un territoire métropolitain de 43 communes qui vise à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) à réguler et diversifier le marché d'offre de logements autant en accession qu'en locatif. Le PLUi traduit les ambitions du PLH en termes de mixité sociale sur le territoire, pour autant, les sujets de logements vacants et airbnb ne relèvent pas du code de l'urbanisme ni du PLUi. Par ailleurs, la vacance est très faible sur la Ville de Rennes et ne constitue pas un gisement à la hauteur des besoins.

Des compléments sont apportés dans partie 3, bilan qualitatif des dispositions collectives "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat" du présent bilan de concertation.

3 contributions contestent la **densification du secteur rue de Fougères/Boulevard Raymond Poincaré/Boulevard de Vitré**. Ces demandes ne sont pas prises en compte dans la présente modification du PLUi, ce secteur n'ayant pas été identifié comme objet de modification du PLUi.

Des compléments sont apportés dans partie 3, bilan qualitatif des dispositions collectives "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat" du présent bilan de concertation.

1 contribution demande de supprimer une marge de recul situé le long du **Boulevard des 3 croix**. Cette demande n'est pas prise en compte, les objectifs d'évolution urbaine restent inchangés sur ce secteur.

1 contribution demande la préservation du **stade Jean Coquelin** et ses équipements de quartier. Le dossier de modification en prévoit pas d'évolution sur ce site et ses équipements, cette demande n'est ainsi pas prise en compte dans le dossier de modification du PLUi.

1 contribution demande la modification du zonage sur la **partie ouest de la rue des Frères Henri** pour l'homogénéiser avec les parcelles de la rive est de la rue. Les dispositions en vigueur sont adaptées au contexte proche rocade et en lien avec la marge de recul. Cette demande n'est ainsi pas prise en compte dans le dossier de modification du PLUi.

1 contribution demande la modification du zonage sur une parcelle adjacente du zonage d'habitats pavillonnaires UE vers un zonage d'habitats collectifs UD1a ou la mise en place d'une faille entre le projet sur la **rue de la Poterie et la parcelle citée**. Cette évolution n'est pas prise en compte dans le projet de modification, les dispositions en vigueur au PLUi sont adaptées au contexte urbain et aux formes urbaines souhaitées sur ce secteur. Le renouvellement urbain est principalement identifié sur les rues principales et moins sur les voies secondaires de circulation. Aussi, des dispositions qualitatives en vigueur au PLUi peuvent être adaptées pour assurer une transition avec les tissus avoisinants et traiter les accroches entre les projets et les constructions voisines.

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

1 contribution porte sur une demande d'adaptation des règles de hauteur pour permettre la surélévation d'une **maison au 25 rue Robelin**. Au regard de la configuration particulière du terrain, il apparaît justifié de modifier ponctuellement la règle de hauteur fixée au plan masse du boulevard de Chézy pour permettre la réalisation du projet.

1 contribution demande l'évolution du PLUi sur le **secteur Louis Hémon/Victor Rault** pour favoriser le renouvellement de ces parcelles vers du bureaux et logements collectifs. Cette demande est prise en compte pour favoriser le renouvellement urbain du secteur et répondre aux objectifs de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Elle sera intégrée au dossier d'enquête publique et traduite avec des dispositions réglementaires adaptées au contexte urbain.

## 34. 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 : Permettre l'évolution du site de l'institut du Porc
- Fiche 2 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Houltais
- Fiche 3 : Permettre la mutation urbaine du site de l'Encrier
- Fiche 6 : Permettre l'installation d'une chambre funéraire au sein de la zone artisanale
- Fiche 7 : Supprimer les projets de cheminements doux rue de la Perronaye
- Fiche 8 : Étendre le secteur à vocation d'équipement au lieu-dit Le Bignon

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 5 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain du centre-ville et ses abords

Depuis la concertation, de nouveaux sites favorables à la mise en œuvre d'une densification ou du renouvellement urbain ont été identifiés par la commune notamment place de l'Église Saint-Martin, rue de la Ménaudière/cour Chevré et rue de Montmuran.

- Protéger le patrimoine paysager et naturel

La concertation portant sur la mise en œuvre de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole (Partie 1 du dossier de concertation relative à toutes les communes) visait notamment le renforcement des dispositifs en faveur de la préservation de la biodiversité par l'ajout de nouvelles protections paysagères. Dans ce cadre, il conviendra de protéger des haies aux lieux-dits Biardel, La Haute Pigeonnais et Perronnay.

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

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

- Fiche 4 : Permettre l'évolution du site de la Chauvrais

1 contribution sollicite l'évolution du plan de zonage, par la création d'une zone UE2b, dans le but de conforter la vocation résidentielle du secteur. Cette demande est globalement cohérente avec le projet de la commune et le dossier de concertation.

### Les projets non soumis à concertation

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

1 contribution sollicite l'extension du périmètre de centralité afin d'y intégrer le supermarché Super U. Cette contribution n'est pas prise en compte, car le zonage UI2 permet la diversification des activités sollicitée.

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

- Protéger la qualité paysagère au lieu-dit Briand

Le lieu-dit Briand constitue un ensemble architectural et paysager de grande qualité. Le bâti le composant est aujourd'hui protégé au titre du Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL 3 étoiles). Il conviendra à l'enquête publique de compléter cette protection par celle du boisement présent.

## 35. 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 : Mettre en œuvre le projet du chemin de la Gare
- Fiche 3 : Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg
- Fiche 8 : Permettre l'évolution du site de Chambière

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 4 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

La concertation portait sur l'identification de sites au potentiel de densification ou de renouvellement urbain qu'il s'agit de préserver dans leur ambiance urbaine actuelle et/ou d'encadrer dans l'attente que des projets soient définis. En complément des sites déjà identifiés par la commune, d'autres secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure, et notamment ceux situés au sein des lotissements au sud de la rue du Val, rue du Val, chemin de la Ry, route de Châteaugiron, au sud du bourg et au sein des Pâtis des Noës.

Par ailleurs, la réflexion ayant été engagée plus précisément sur l'aménagement des ilots de part et d'autre du chemin de la Fontaine et aux franges du quartier de la minoterie, chemin de la gare et rue de la mairie, l'objectif s'oriente à présent vers la mise en œuvre de ce projet urbain. Des intentions de projet relatives à l'aménagement de ces sites seront ainsi traduites par des adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure.

- Fiche 6 : Protéger et mettre en valeur les abords de l'église

La concertation portait sur la préservation et la valorisation des abords de l'église, en parallèle de l'étude menée dans le cadre de la modification de son périmètre délimité des abords (PDA). Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument, situés rue de la mairie, chemin de la gare et autour de la place de l'église. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires.

- Fiche 7 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL. La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs situés rue de Rennes, chemin de la Fontaine et autour de l'église. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

- Fiche 9 : Accompagner le renouvellement économique de la ZAE des Mottais

Pour plus de précisions, se référer à la fiche "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique".

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 2 : Désenclaver des ilots bâtis en cœur de bourg

La concertation portait sur le désenclavement d'un ilot bâti situé en face de l'église. L'évolution du projet a permis de définir ses conditions d'accessibilité, notamment par l'arrière de l'ilot, ne nécessitant finalement pas d'adaptation réglementaire.

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

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 5 : Mettre en œuvre le plan de déplacements communal

Le Plan Communal de Déplacements n'étant pas achevé, aucune adaptation réglementaire n'a encore été identifiée pour assurer sa mise en œuvre. À ce titre la contribution sollicitant la mise en œuvre d'une piste cyclable sur la RD36, reliant Saint-Armel à Châteaugiron, ne sera pas prise en compte dans le cadre de cette procédure, mais est intégrée dans les réflexions en cours sur le réseau vélo du Plan de Déplacements Urbains.

### 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

28 contributions concernent le projet d'installation de l'entreprise Marc SA au sein de la zone d'activités des Mottais. Ces contributions ne sont pas prises en compte, pour plus de précisions, se référer à la fiche "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique".

## 36. Saint-Erblon

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

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 1 : Travailler les évolutions du projet urbain sur le secteur de la Mairie
- Fiche 2 : Maitriser les évolutions aux abords de la rue du Champ Mulon
- Fiche 3 : Permettre l'évolution du secteur entre les terrains de sport et l'école publique Louise Michèle
- Fiche 4 : Permettre un projet de densification au nord-ouest de la rue du Verger

La question de porter un projet de renouvellement urbain ambitieux et cohérent sur la commune de Saint-Erblon, afin de satisfaire aux objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et notamment d'atteindre l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, passera par une phase d'étude urbaine et de programmation qui intégrera l'ensemble des secteurs identifiés à la concertation préalable. Aussi, les habitants et les élus de la commune seront amenés à travailler de concert sur ces sujets stratégiques pour le développement de la commune et pour poursuivre l'accueil de population dans le respect du nouveau contrat du PLH 2023-2028 liant la commune à Rennes Métropole. Dans l'attente, des conclusions de cette étude et de leur prise en compte dans une future procédure d'évolution du PLUi, des secteurs de périmètre de droit de préemption urbain et de prise en considération pourront être mis en œuvre au fur et à mesure de l'avancée des étapes de l'étude urbaine sur le sujet.

## 37. Saint-Gilles

### 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 : Valoriser et aménager les abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes
- Fiche 5 : Protéger le patrimoine bâti

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Encadrer des projets de renouvellement urbain en secteur diffus

Plusieurs îlots vont faire l'objet de la définition d'Orientations d'Aménagement et de programmation et d'adaptations réglementaires en vue de développer des projets de renouvellement urbain cohérents et structurés. En revanche l'îlot situé entre la rue du Prieuré et la rue de l'Orgerie est maintenu dans ses dispositions constructives actuelles.

- Fiche 4 : Protéger et mettre en valeur les abords de la Croix en Granit

La concertation portait sur la préservation et la valorisation des abords de la croix en granit en parallèle de l'étude menée dans le cadre de la modification de son périmètre délimité des abords (PDA). Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument, situés principalement rue de Rennes, place de l'église, rues du Commerce et la Prouverie. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure.

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

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

- Fiche 2 : Accompagner les évolutions de hameaux situés au sein du projet d'aménagement de la Vigne

Ce projet a fait l'objet d'une contribution qui sollicite également l'évolution des droits à construire dans les hameaux situés au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Vigne.

À la suite de l'étude urbaine menée sur les hameaux du secteur (comme l'indiquait la fiche de concertation), des esquisses d'aménagement vont permettre de faire évoluer les dispositions réglementaires dont la levée du périmètre de constructibilité limitée et d'instaurer des dispositions réglementaires permettant la réalisation de projets.

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 5 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs situés 12 rue du Prieuré, rue du Centre, place de l'Église, rue de Rennes, rue de Saint-Brieuc et au lieu-dit La Maison Neuve. Le lieu-dit Pierre Blanche est également ajouté pour prendre en compte 1 contribution demandant l'analyse de ce secteur.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

## 38. 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 1 : Harmoniser la norme de stationnement d'un secteur du Petit Houlbert
- Fiche 3 : Permettre un projet d'extension d'un équipement public
- Fiche 4 : Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services en cœur de ville
- Fiche 6 : Mettre en place un outil afin de conserver la morphologie urbaine et les implantations de la rue Milon
- Fiche 7 : Permettre une opération mixte de renouvellement urbain dans la zone d'activités du Pontay
- Fiche 10 : Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain et l'évolution des formes urbaines de différents secteurs

Le projet soumis à concertation identifiait plusieurs secteurs présentant un intérêt en matière de renouvellement urbain. Sur certains secteurs, cette évolution ne sera pas traitée pour le moment mais pourrait l'être lors d'une prochaine évolution du PLUi. Il est nécessaire au préalable, en lien avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050, qu'une stratégie d'ensemble à l'échelle de la Métropole soit définie pour l'urbanisation de certains secteurs.

- Fiche 8 : Protéger et mettre en valeur les abords de la croix du XVIe

La concertation portait sur la préservation et la valorisation des abords de la croix du XVIe, en parallèle de l'étude menée dans le cadre de la modification de son périmètre délimité des abords (PDA). Cette étude a permis d'identifier un bâtiment situé rue de l'Église, participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Ce bâtiment fera l'objet d'une protection au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), et sera intégré à la fiche relative à ce sujet.

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 5 : Préserver les espaces agro-naturels de différents secteurs

4 contributions sollicitent des nouvelles protections des arbres au PLUi (Duchesse Anne) ou un renforcement de protections des arbres ou des espaces végétalisés déjà existantes au PLUi (Boulevard de la Boutière, De Gaulle).

Les demandes sont en cohérence avec la démarche de préservation des arbres dans laquelle la commune s'inscrit. Ainsi la commune a demandé la mise en place de dispositions de protection des arbres et espaces paysagers, y compris dans le secteur urbain.

Pour Duchesse Anne, la demande de protection des arbres par un classement EIPE ainsi que la protection du chemin en rive sud de la voie sont prises en compte. L'élargissement éventuel de la voie en entrée de ville serait plutôt prévue en rive nord.

Le long de De Gaulle, la demande de protection des arbres sur le secteur du Haut Trait (rives ouest entre la rue du Blavet et la rue du Haut Trait) actuellement en EIPE vers un classement EBC est prise en compte.

De même, au nord du Boulevard de la Boutière, au lieu-dit les onze journaux, la demande de protection de l'EIPE existant en EBC est prise en compte.

- Fiche 9 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout de nouveaux secteurs situés 3 rue de l'Église, rue Paul Gauguin, lieu-dit Les Onze Journaux et la maison éclusière de Charbonnière. L'ajout de ce dernier secteur permet de prendre en compte la contribution qui sollicite le classement de ce bâtiment, qui participe par ailleurs de l'attrait touristique du canal d'Ille et Rance.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 2 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain et l'évolution des formes urbaines de différents secteurs

6 contributions font état de réflexion au principe de densification et de renouvellement urbain aux abords des projets de lignes Trambus en cours et aux projets urbains dans leur

ensemble. Ces orientations sont en lien avec les politiques métropolitaines ainsi qu'avec les objectifs de production de logements dans la commune.

Les contributions traitent avant tout de la mise en œuvre des orientations du nouveau PLH et des impacts en matière de densification souhaitée par la métropole.

Tout d'abord, le programme de développement longuement concerté "évolution 2033", traduction opérationnelle du projet de ZAC Multisite, va permettre la réalisation de 1 400 logements à court et moyen termes sur la commune, tant en renouvellement urbain dans le centre-ville qu'en extension urbaine sur le secteur du Bout du Monde. Saint-Grégoire prend ainsi sa part au développement démographique de la métropole et poursuit la diversification de son offre de logements, dans le respect du PLH, de sa convention (et notamment de la partie spécifique à la ville de Saint-Grégoire – article 5) et du Contrat de Mixité Sociale adopté par l'État, la Métropole et la commune.

En outre, la préservation de l'identité des quartiers constitue l'un des engagements forts de la municipalité de Saint-Grégoire. Pour cela, elle travaille à mettre en place les conditions d'un aménagement cohérent et harmonieux, par un urbanisme négocié et maîtrisé. Ainsi, Saint-Grégoire s'attache à assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets d'aménagement urbain notamment par la mise en œuvre d'un Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUE) élaboré à l'échelle de la ZAC Multisite.

C'est notamment sur le secteur du centre-ville intégré dans la ZAC Multisite que les opérations d'intensification sont prévues. La commune y apportera les mêmes attentions en termes de qualité et de densité que celles déjà réalisées en centre-ville.

La demande, dépassant le cadre de la modification du PLUi et étant déjà intégrée par la Ville dans le cadre de ses projets de développement urbain, n'est pas prise en compte.

### 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 sollicite le retrait de l'emplacement réservé n°623 sur la parcelle AL91 située entre le boulevard Robert Schuman et l'allée du stade. La parcelle est classée en zone UG2b, en cohérence avec l'objet de l'emplacement réservé. Les études sur l'extension des complexes sportifs de la commune se poursuivent et intègrent bien ce potentiel de surface qui permettrait le développement d'équipements complémentaires (projet d'équipement dédié au padel) et rendus nécessaires par l'arrivée d'une population nouvelle consécutive à la réalisation du projet de développement "Évolution 2033". La demande n'est donc pas prise en compte pour le retrait de cet emplacement réservé sur la parcelle AL91.

1 contribution sollicite l'ajout d'un plan de détail et d'un guide de recommandations relatif à l'ordonnancement architectural et paysager du quartier des Melliers.

Une réflexion pourra être portée sur une protection supplémentaire, notamment paysagère, le traitement des clôtures, des espaces verts et abords des maisons et placettes participant beaucoup de la qualité du quartier. La "patte" de chacun des architectes lauréats pour la réalisation de ce quartier permet par ailleurs d'avoir une cohésion d'ensemble et une lecture architecturale particulière de ce site du cœur de la ville. La traduction réglementaire pourra se faire lors d'une prochaine procédure le temps de réaliser l'analyse nécessaire.

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

1 contribution demande la réduction de l'emplacement réservé n°623. Il se situe entre le boulevard Robert Schuman et l'allée du stade sur 7126 m<sup>2</sup>. Sa nature est "aménagement de l'espace public et équipement sportif". Cet emplacement s'intègre dans 2 zones classées différemment : une zone UE2c (parcelles AL89 et AL90) et une zone UG2b (parcelle AL91). Sur la partie Est de l'emprise de l'emplacement réservé, l'élargissement de la voirie d'accès aux équipements sportifs n'est plus envisagé. Cette orientation ne remet toutefois pas en cause la nécessité de supprimer l'emplacement réservé n°623 sur sa partie Ouest comme évoqué pour la précédente contribution. En conséquence, la demande de réduction est prise en compte.

1 contribution portée par la commune demande sur le secteur de la Boutière (en limite Ouest du CHP, au nord du Boulevard de la Boutière) d'autoriser davantage de destinations au règlement du PLUi via une évolution du zonage, en lien avec le pôle santé formé par le CHP en limite du secteur, et de modifier le périmètre de l'OAP pour une partie limitée de la zone, à l'est. La demande est prise en compte pour permettre la réalisation du projet en cours et revoir la zone de la Boutière dans son emprise opérationnelle.

## 39. 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 : Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès
- Fiche 2 : Cadrer les implantations grâce à une marge de recul : ZI des Cognets / Avenue de la Gautrais
- Fiche 3 : Corriger une erreur matérielle de zonage : Manoir du Haut-Bois
- Fiche 7 : Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 4 : Mettre en œuvre le renouvellement urbain : secteur des Hauts de Maltière
- Fiche 5 : Adapter / créer / corriger les plans de détail : Morinais, Lilas, Mermoz et centre-ville

La proposition présentée dans la fiche 4 "Mettre en œuvre le renouvellement urbain" est complétée par une adaptation des dispositions réglementaires concernant le secteur Hauts de Maltière / Gaité Sud. En effet, les études préalables à l'aménagement de ce secteur ayant avancé, il est nécessaire d'adapter les principes d'aménagement de ce secteur pour plus de clarté.

La proposition présentée dans la fiche 5 "Adapter / créer / corriger les plans de détail" est complétée afin d'intégrer de nouveaux secteurs de plan de détail (lotissement des Lilas, secteurs Gaité et Basse Chevrolais).

### Les projets non soumis à concertation

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

- Fiche 6 : Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs : rue de Nantes

1 contribution porte sur cette fiche et est traitée dans le cadre du bilan qualitatif de la concertation sur la commune de Rennes car elle porte sur l'ensemble des faubourgs.

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

2 contributions évoquent des souhaits de prise en compte de projets ou politiques indépendantes du PLUi (aménagement des terrains de l'aéroport, aménagement du secteur Gaité en lien avec le Trambus).

Ces demandes ne sont pas prises en compte, car indépendantes du PLUi. Ces sujets pourront néanmoins être étudiés plus globalement dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.

## 40. 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 1 : Adapter les règles de stationnement pour permettre la réalisation des opérations de la ZAC Multisites
- Fiche 2 : Ouvrir à l'urbanisation le secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt
- Fiche 3 : Cadrer l'urbanisation du secteur sud-ouest de la ZAC Orée de la Forêt
- Fiche 4 : Mettre en cohérence le secteur de l'îlot Naise de la ZAC Multisites Orée de la Forêt
- Fiche 6 : Permettre la création d'une voie nouvelle par le nord du bourg
- Fiche 7 : Permettre la réalisation du secteur de renouvellement urbain en centre-bourg
- Fiche 8 : Permettre la réalisation d'un futur équipement communal

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 5 : Permettre l'accès au secteur en extension urbaine de la ZAC Multisites dans le secteur du Champ Thébault

Ce projet questionnait les évolutions possibles de l'entrée du secteur d'urbanisation du Champ Thébault. Au regard de l'avancement du dossier de la ZAC Orée de la Forêt, il convient d'encadrer et de compléter les cheminements et vues dans le secteur d'extension urbaine de ce secteur.

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 9 : Renforcer les protections paysagères et patrimoniales sur les arbres remarquables du centre-bourg

Ce projet questionnait l'opportunité de classer les arbres remarquables repérés dans le dossier de la ZAC Orée de la Forêt. Le classement de ces arbres se fera dans le cadre d'une approche globale sur la commune concernant les protections paysagères.

## 41. Thorigné-Fouillard

### 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'aménagement d'un parc public au Manoir des Noës
- Fiche 4 : Actualiser l'inventaire des zones humides sur la future zone d'activités de la Porte de Tizé

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC Multisites

3 contributions sollicitent la protection d'arbres sur l'îlot de renouvellement urbain de la Mare Pavée.

Ces demandes sont prises en compte. Un classement en Espace d'Intérêt Paysagers ou Écologiques sera proposé dans le dossier d'enquête publique.

- Fiche 3 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est modifiée :

- par l'ajout d'un secteur rue des Vignes,
- par l'abandon de la demande de hausse de classement du 18 rue des Longrais. Après analyse du bâtiment concerné, ce dernier est trop dénaturé pour justifier d'une hausse de la protection.

1 contribution sollicite le classement au PBIL de l'ancienne ferme des Grands Champs. Faute d'éléments précis concernant l'état du bâti, cette contribution n'est pas prise en compte.

### 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 sollicite une ouverture de droits à construire sur l'ancienne ferme des Grands Champs par un classement en zone urbaine (U) ou à urbaniser (2AU/1AU).

Cette demande n'est pas prise en compte car il n'est pas possible de réduire une zone agricole (A) par une procédure de modification du PLUi. Par ailleurs, cette demande ne s'inscrit pas dans les orientations de réduction de l'artificialisation de sols portées par la Loi ZAN à l'horizon 2050.

1 contribution sollicite le classement en zone Naturelle (N) d'un terrain situé au Domaine de Tizé et actuellement classé en zone à urbaniser (1AUE3).

Cette demande n'est pas prise en compte car le terrain en question ne répond pas aux critères retenus au PLUi pour ce type de classement. Il est par ailleurs rappelé qu'au SCoT, ce terrain est identifié comme secteur possible d'extension urbaine et non comme un fond de vallée à protéger.

## 42. 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 réglementaires adaptées :

- Fiche 1 : Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières
- Fiche 2 : Accompagner le renouvellement économique de la ZAE de la Motte
- Fiche 4 : Mettre en œuvre le projet urbain du centre-ville
- Fiche 7 : Mettre en œuvre le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche
- Fiche 8 : Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 1 : Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières

La concertation portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord de la ZAC des Hautes Perrières, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ces dernières tranches. En complément, des adaptations réglementaires seront intégrées dans le cadre de cette procédure afin de prendre en compte l'évolution programmatique des autres tranches de la ZAC, et de mettre en cohérence certaines dispositions à ses abords proches.

- Fiche 5 : Anticiper le potentiel de renouvellement urbain du centre-ville et ses abords

La concertation portait sur l'identification de sites au potentiel de densification ou de renouvellement urbain qu'il s'agit de préserver dans leur ambiance urbaine actuelle et/ou d'encadrer dans l'attente que des projets soient définis. En complément des sites déjà identifiés par la commune, d'autres secteurs feront l'objet d'adaptations réglementaires dans le cadre de cette procédure, et notamment ceux situés hameau de l'Abbaye, allée de Fermont, avenue de la Chalotais et rue de la Maillardière.

- Fiche 6 : Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain

La concertation portait sur la préservation du patrimoine végétal en milieu urbain. En complément des haies déjà identifiés par la commune, d'autres éléments paysagers feront l'objet de protections paysagères dans le cadre de cette procédure, et notamment ceux situés le long de la rue de Nouvoitou.

- Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL. La liste des sites concernés inscrite au dossier de concertation est complétée par l'ajout d'un nouveau secteur sur la commune de Vern-sur-Seiche, situé Chemin Roblot. Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

### 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 l'évolution urbaine du secteur de la gare

3 contributions sollicitent la prise en compte de plusieurs sujets dans le cadre du projet d'aménagement de la gare, concernant notamment la création et la sécurisation de cheminements doux pour piétons et vélos, la préservation et la valorisation d'espaces verts et boisés existants, le développement de jardins familiaux et d'aménagements récréatifs, la limitation de l'artificialisation des sols en densifiant les espaces déjà artificialisés, ainsi que l'association des habitants. L'étude urbaine sur le secteur de la gare n'étant pas suffisamment avancée, aucun principe d'aménagement ou de programmation ne sera inscrit dans le cadre de cette procédure. À ce titre ces contributions ne seront donc pas prises en compte, mais pourront nourrir les réflexions à venir sur l'aménagement futur du site. Par ailleurs, les adaptations réglementaires projetées sur ce secteur pour permettre l'évolution urbaine du site concernent des parcelles déjà urbanisées, ce qui répond déjà à l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols.

De plus, 1 contribution sollicite une évolution réglementaire pour rendre constructible une parcelle située en zone 2AU au nord de l'avenue de la Gare, qui nécessiterait une ouverture à l'urbanisation. Cette demande n'est pas prise en compte, pour plus de précisions, se référer à la fiche "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU".

### 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

Plusieurs contributions sollicitent des évolutions réglementaires pour rendre constructibles des parcelles situées en zone A, N et Np :

- 2 contributions aux lieux-dits la Garde et le Puisel, et 1 contribution au lieu-dit Vaugon afin d'élargir le STECAL à destination d'habitat (secteur de taille et de

capacité limitées) existant sur ce secteur. Ces demandes ne sont pas prises en compte parce qu'elles ne répondent pas aux critères définis au PLUi pour rendre constructible un terrain classé en zone agricole (zone A), naturelle (zone N et son secteur Ne) ou naturelle protégée (NP). Pour plus de précisions, se référer à la fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne".

- 1 contribution au lieu-dit Le Perron sur la limite communale entre Vern-sur-Seiche et Noyal-Châtillon-sur-Seiche, afin de permettre la construction d'un gîte dans le cadre du développement d'une activité agrotouristique. Cette demande n'est pas prise en compte car un gîte relève de la destination logement en matière d'autorisation d'urbanisme. Or, dans les zones A et N, la création d'un logement n'est autorisée que par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local et sous conditions (surface, distance, ...).
- 1 contribution sollicite également de rendre constructible une parcelle en zone N, située chemin des Nouennes. Cette demande n'est pas prise en compte car elle est incompatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation sur ce secteur puisqu'un principe de connexion écologique à créer a été identifié sur cette interface entre le hameau de la Hallerais et la zone du Val d'Orson.

1 contribution sollicite la réalisation d'un mur anti-bruit le long de la route entre Chantepie et Vern-sur-Seiche. Cette demande de travaux n'est pas prise en compte car elle ne relève pas du PLUi.

## 43. Vezin-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 1 : Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes
- Fiche 2 : Renforcer la centralité commerciale du centre-ville
- Fiche 3 : Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus
- Fiche 5 : Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet
- Fiche 6 : Assurer la continuité piétonne vers La Planche
- Fiche 7 : Assurer les déplacements actifs au sein du Petit Caradeuc
- Fiche 9 : Préciser le projet communal sur la partie activité de la Haie de Terre

#### Les projets abandonnés ou reportés

- Fiche 4 : Assurer une meilleure compréhension du plan de détail des clôtures sur la ZAC des Champs Bleus

La réflexion sur la modification du plan de détail des clôtures sur la ZAC des Champs Bleus se poursuit mais n'est pas assez mûre pour une traduction au PLUi à ce stade.

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

#### Les projets intégrés au dossier d'enquête publique, ayant évolué

- Fiche 8 : Protéger le patrimoine bâti

La concertation portait sur l'intégration de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, ainsi que sur l'évolution du niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL.

La liste des sites concernés, inscrite au dossier de concertation, est complétée par l'ajout d'un site : Monastère bénédictin Sainte-Thérèse. Par ailleurs, le secteur de La Drouetière, ayant fait l'objet d'1 contribution est bien inscrit dans cette liste et sera étudié dans le cadre de cette procédure.

Des adaptations réglementaires seront proposées à l'enquête publique suite à l'analyse de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

### 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

59 contributions font part de leurs oppositions au projet de la Fontaine Saint-Méen et sollicitent un classement PBIL au 15 contour de l'Église.

Ces demandes ne sont pas prises en compte car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur ce bâtiment. Il s'agit d'un projet validé par la commune avant l'approbation du PLUi.

6 contributions sollicitent plus d'informations sur le projet de déplacements actifs sur le Petit Caradeuc.

Ces demandes seront explicitées lors de la phase enquête publique notamment en détaillant les traductions réglementaires.

2 contributions sollicitent une ouverture de droits à construire en zone agricole (A) ou naturelle protégée (NP) pour y édifier quelques maisons.

Ces demandes ne sont pas prises en compte car il n'est pas possible de réduire une zone A ou NP par une procédure de modification du PLUi.

1 contribution sollicite un besoin plus important d'infrastructures, d'équipements au sein de la commune de Vezin, la contribution réclame la création d'une police municipale.

Cette demande n'est pas prise en compte car elle n'est pas liée au PLUi.

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

La concertation portant sur la mise en œuvre des orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (Partie 1 du dossier de concertation relative à toutes les communes) visait notamment l'adaptation des OAP, ainsi que des règles graphiques en faveur des opérations de renouvellement urbain.

C'est dans ce cadre que seront proposées à l'enquête publique des adaptations du zonage de la Croix Bossellée, du Petit Caradeuc, de la Drouetière, du Domane afin de figer les droits à construire, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement ultérieur.

De plus, afin de conserver l'ambiance patrimoniale de Vezin le Coquet, certains secteurs vont évoluer afin de prendre en compte le caractère historique de leurs tissus bâtis, à savoir :

- La ferme du Petit Caradeuc
- La ferme du Bas Vezin
- La ferme du Tertre
- La ferme du Mouille Muse
- La rue de Montfort