REÇU LE
13 JAN. 2020
PREFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

PIÈCES ADMINISTRATIVES

Délibération d'approbation

Annexe 3

Réponses aux observations formulées lors de l'enquête publique

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

METROPOLE Rennes vivre en intelligence

Sommaire

Secteur Est p.5
- Acigné p.5
- Brécé p.41
- Cesson-Sévigné p.44
- Chantepie p.60

Secteur Sud-Est p.73
- Corps-Nuds p.73
- Nouvoitou p.74
- Saint-Armel p.76
- Vern-sur-Seiche p.84

Secteur Nord-Ouest p.95
- Clayes p.95
- Gévezé p.96
- Montgermont p.98
- Pacé p.102
- Parthenay-de-Bretagne p.110
- Vezin le Coquet p.111

Secteur Nord p.117
- La Chapelle Chaussée p.117
- Langan p.119
- Miniac sous Bécherel p.119
- Romillé p.123

Secteur Nord-Est p126
- Betton p.126
- Chevaigné p.145
- La Chapelle des Fougeretz p.146
- Saint-Grégoire p.152
- Saint-Sulpice la Forêt p.167
- Thorigné-Fouillard p.173

Secteur Sud p.199
- Bourgbarré p.199
- Bruz p.202
- Chartres de Bretagne p.244
- Laillé p.247
- Noyal Châtillon sur Seiche p.252
- Orgères p.259
- Pont-Péan p.264
- Saint-Erblon p.264
- Saint-Jacques de la Lande p.267

Secteur Rennes p.274

Secteur Ouest p.439
- Chavagne p.439
- Cintré p.442
- L'Hermitage p.451
- La Chapelle Thourarault p.454
- Le Rheu p.454
- Le Verger p.486
- Mordelles p.488
- Saint-Gilles p.499

Tout Rennes Métropole p.509

Lexique

ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové (loi)
AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
CE : Commission d'Enquête (Publique)
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques
DREAL : Direction Régionale Environnement Aménagement Logement
DU : Déclaration d'Urbansime
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espace Boisé Classé
EIPE : Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique
ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi)
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER : Emplacement Réservé
GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
MH : Monument Historique
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PBIL : Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDA : Périmètre Délimité des Abords (des Monuments Historiques)
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA : Personnes Publiques Associées
PPBE : Plan de Prévention du Bruit Environnement
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations
PPRT : Plan de Prévention¨des Risques Technologiques
PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
RG : Règlement Graphique
RM : Rennes Métropole
RL : Règlement Littéral
SAE : Schéma d'Aménagement Economique
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SL : Servitude de Localisation
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables
SP : Surface de Plancher
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitées
SUP : Servitudes d'Utilité Publique
TA : Taxe d'Aménagement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
Zone A : Zones Agricoles
Zone N : Zones Naturelles
Zone NP : Zones Naturelles de Protection
Zone U : Zones Urbaines
Zone AU : Zones A Urbaniser

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**C008**	**Vincent Richer**	Eoliennes - Souhaite que le projet éolien d ACIGNE prenne en compte la nécessité d'augmenter la distance minimale entre les éoliennes et les constructions. Le périmètre de 500 m était demandé quand les éoliennes faisaient 50 m de haut maintenant qu'elles en font 180m la distance paraît trop faible.	La décision de Rennes Métropole est justifiée dans le corps de la délibération d'approbation du PLUI
ACIGNE	**C017**	**Mme Camille Quétil**	Eoliennes - Demande que le PLUI interdise la construction d'éoliennes afin de protéger la population et l'environnement. (contre)	
ACIGNE	**C025**	**M. Olivier Pannetier, La Perlais**	Eoliennes Projet de transformer une zone de détente remarquable en zone industrielle pour éolienne de 180m. Ce n'est pas raisonnable : espace écologique, zone Natura 2000, espèces menacées.	
ACIGNE	**C024**	**Mme Emilie Roche**	Eoliennes - Demande que le PLUI interdise la construction d'éoliennes afin de protéger la population et l'environnement (contre)	
ACIGNE	**C028**	**M. Martial Le Moan**	Eoliennes - S'inquiète pour ses chevaux qui sont à 1000 m du projet de parc éolien d'Acigné que le futur PLUI permettrait de réaliser et ne comprend pas qu'on puisse le réaliser à 1500 d'une zone de biodiversité aménagée par le Conseil Départemental. (contre)	
ACIGNE	**C030**	**L et M Primault**	Eoliennes - Contre le projet éolien à Acigné dans une zone Natura 2000	
ACIGNE	**C031**	**Monsieur Jean-François LE BERRE**	Eoliennes - Contre le projet éolien à Acigné (suppression terres arables, impact santé animaux et humains, nuisances, bruit incessant, effet stroboscopique. distance 500m insuffisante pour une hauteur de 180m). Demande interdire ce type de construction.	
ACIGNE	**C032**	**Mme Marcelle Guignette**	Eoliennes - Une éolienne de 180m est prévue à proximité immédiate des habitations et zones agricoles (élevages d'animaux) à Acigné. Inquiétude, Incompréhension. Je suis contre ce projet qui se ferait au détriment des humains, de la faune, de la flore et des activités vertes actuelles. Ce PLUi ne doit pas rendre cela possible	
ACIGNE	**C033**	**M. Feuillet Serge Epinais**	Eoliennes - Mécontent contre PLUi. De nombreux élevages sont présents dans la zone où une éolienne de 180m est prévue. Cela aura un impact sur la santé des animaux des humains (voir Nozay). Nous voulons que le PLUi soit plus protecteur pour nos agriculteurs et notre santé.	
ACIGNE	**C034**	**Madame Annie MOREAU**	Eoliennes - Il faut préserver la zone naturelle d'Acigné. Projet éolien sup à 150 m prévu dans un endroit parcouru par de nombreux randonneurs (à pied, à cheval, en vélo). Ces activités seraient menacées par les turbines imposantes et bruyantes. Fermes éoliennes détruisent le paysage, apportent une pollution visuelle, lumineuse et sonore. Aucun gain écologique financier climatique n'est attendu en retour. Ce PLUi devrait permettre d'interdire ce genre de construction.	
ACIGNE	**C035**	**Claude Roche**	Eoliennes - Le projet d'éolienne de 180m de haut n'est pas protecteur de l'environnement. Il touche un endroit de promenades et de randonnées. Les éoliennes sont néfastes à ces activités et ont un impact sur les espèces	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			animales. Demande que le PLUi ne permette pas ce genre de projet aberrant.	
ACIGNE	**C037**	**M. Gaillard Jean**	Zone naturelle d'Acigné à protéger Projet d'éolienne de + de 150m de haut à l'endroit de randonnées (à pied, à cheval, en vélo). Ces Turbines imposantes et bruyantes seront un frein à ces activités en développement. Il est souhaitable que le PLUi permette d'interdire ce genre de constructions.	
ACIGNE	**C038**	**Annie Chazottes**	Contre le projet éolien à Acigné. Le PLUi n'est pas assez protecteur de l'environnement, en permettant l'installation d'une éolienne de 180m de haut, entraînant la suppression de terres arables	
ACIGNE	**C041**	**Gaillard Monique**	Contre le projet éolien à Acigné (impact santé riverains, nuisances, bruit incessant, effet stroboscopique. Distance 500m insuffisante pour une hauteur de 180m). J'habite à 500m. Je suis très inquiète.	
ACIGNE	**C042**	**M. et Mme Godet Roger**	Contre le projet éolien à Acigné Projet d'éolienne de + de 150m de haut à l'endroit de randonnées (à pied, à cheval, en vélo). Nous voulons profiter au calme de notre retraite. Nous craignons les nuisances pour notre santé. Saccage environnemental : les éoliennes sont coûteuses et faibles productrices (intermittence)	
ACIGNE	**C043**	**EARL BARBOT Centre Equestre**	Eoliennes - Zone naturelle d' Acigné à protéger Projet d'éolienne de + de 150m de haut à l'endroit de randonnées (à pied, à cheval, en vélo). Ces Turbines imposantes et bruyantes seront un frein à ces activités en développement. Il est souhaitable que le PLUi permette d'interdire ce genre de constructions.	
ACIGNE	**C044**	**Marie-France Esnault La Coutancière St Christophe des bois**	Pour le projet éolien à Acigné Plusieurs réunions de concertation, étude complète (faune et flore) visant à minimiser au mieux l'impact des machines. Impact faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de RENNES en deux. Ce PLUi ne doit pas remettre en cause ce projet (production locale et décentralisée d'énergie renouvelable)	
ACIGNE	**C045**	**Mme Sylvie Coreau-Guillier Lieu-dit « Les Landes de Billé »**	Contre le projet éolien à Acigné Zone la moins ventée de Bretagne, distance 500m insuffisante pour une hauteur de 180m, impact santé riverains, nuisances, bruit incessant, effet stroboscopique, infrasons. Peut entraîner vertiges, migraines, céphalées, insomnies, irritabilité, syndrome dépressif. Demande que la distance minimale soit proportionnelle à la hauteur (1800m minimum) Rappel : 300 habitations dans un périmètre de 1 km	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**C048**	**Caroline Chevet**	Eoliennes - Contre le projet éolien à Acigné PLUi pas assez protecteur de l'environnement : (suppression de terres arables, nuisances riverains, fermes, animaux, bruit incessant, effet stroboscopique. distance 500m insuffisante pour une hauteur de 180m). La distance de sécurité devrait augmenter dans les mêmes proportions que la hauteur. Je trouve regrettable de gâcher le paysage. Demande protéger la zone naturelle d'Acigné, dans un endroit traversé de nombreux chemins (à pied, à cheval, en vélo). Ces Turbines imposantes et bruyantes seront un frein à ces activités en développement. Il est souhaitable que le PLUi permette d'interdire ce genre de constructions. Danger pour les oiseaux. Protégez la santé des riverains !	
ACIGNE	**C049-A1 2pages**	**Sylvie Ritzenthaler**	Contre le projet éolien à Acigné Plus de 180m de haut. nuisances, bruit incessant, effet stroboscopique, risques sur la santé des riverains (sommeil, angoisses, palpitations, distance 500m insuffisante pour une hauteur de 180m). Animaux (chauves souries et oiseaux) souffrent aussi tout comme les animaux d'élevage (Nozay).endroit traversé de nombreux chemins (à pied, à cheval, en vélo). Ces Turbines imposantes et bruyantes seront un frein à ces activités. Eolien terrestre n'est pas écologique (intermittence, centrales thermiques en renfort, émissions de GES). Eolien financé par des taxes sur l'électricité, c'est scandaleux pour un pays exportateur.	
ACIGNE	**C057**	**Mme Françoise LE DEVEHAT**	Eoliennes - choquée par le projet d'éolienne à Acigné aux abords de la forêt de Rennes (maintien de la zone naturelle aux abords de la forêt de Rennes).	
ACIGNE	**C058**	**M.Mme SOURDRILLE**	Eoliennes - : mécontentement sur le bruit, sur le sacrifice d'un site (bonnes terres…)	
ACIGNE	**C061**	**Mme Muriel GUILME**	Eoliennes - projet d'éolienne de 180m de Ht, défiguration du paysage, biodiversité, souhait d'interdire l'implantation d'éoliennes sur des territoires protégés.	
ACIGNE	**C062**	**Mr Anselme ROCHE**	Eoliennes - projet éolien non protecteur de l'environnement, nuisances.	
ACIGNE	**C075**	**Mme. VALLERIE**	Eoliennes - Conteste le projet éolien à Acigné, consommant du foncier agricole et ne préservant pas l'environnement, générant bruit et problèmes de santé	
ACIGNE	**C081-A1 5pages**	**Mme. ROUXEL**	Eoliennes - Conteste le projet éolien sur Acigné, prévu à 500m de son habitation, en raison des nuisances et atteintes à l'environnement, mais surtout des risques pour la santé humaine. Signale le handicap de sa sœur, très sensible à son environnement et nécessitant que celui-ci soit calme et serein, ce qui ne serait pas compatible avec la proximité des éoliennes.	
ACIGNE	**C082**	**M. ROUAUD**	Eoliennes - Opposé au projet éolien à Acigné en raison de l'impact sur la santé des riverains, les espèces animales. Le PLUi ne protège pas suffisamment la population.	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**C083**	**Mme. ROUAUD**	Eoliennes - Opposé au projet éolien à Acigné en raison de l'impact sur la santé des riverains, les espèces animales. Le PLUi ne protège pas suffisamment la population.	
ACIGNE	**C107**	**Lambion, épouse Richer Anne-Claire**	Eoliennes - Contre projet éolien Acigné. Inquiétudes, car un projet d'éolienne de 180m en cours.La distance de 500m est insuffisante pour cette hauteur. Risques pour la santé des riverains et pour la faune.	
ACIGNE	**L1-R1-020**	**M. Larcher Anthony**	Projet éolien d'Acigné : Opposition au projet compte tenu de la proximité avec les habitants et menaces sur les espèces animales du secteur.	
ACIGNE	**L4-R1-027-A1-A2**	**Mme Claire ROUAUD Colloc Grégoire**	Eoliennes - lettre relative au projet de parc éolien à Acigné marquant l'inquiétude quant aux conséquences de ce projet sur la vie des habitants de Thorigné-Fouillard	
ACIGNE	**L4-R1-036-A1**	**M. Jacques RENARD**	Eoliennes- attire l attention de la commission à propos du projet éolien d Acigné autant du fait de sa potentielle dangerosité pour l homme et sur l'activité agricole, ses conséquences sur la faune et la flore contre)	
ACIGNE	**Obs-0044-email**	**SABAROTS Johan & Sylvie**	Eoliennes - Signale un projet éolien sur la Commune d'Acigné et se dit défavorable à ce projet, en raison du lieu retenu (espaces naturels et agricoles), de la hauteur des éoliennes (180m). Propose d'étudier un autre site d'implantation présentant moins d'enjeux et de nuisances, et s'inquiète de l'agrandissement ultérieur du dit parc éolien	
ACIGNE	**Obs-0045-email**	**Christophe PRIME**	Eoliennes - Personne opposée au projet éolien à Acigné, en raison de la hauteur projetée de 180m de la hauteur des éoliennes, des risques et nuisances engendrées. Considère que l'éloignement de 500m des habitations n'est pas suffisant pour des éoliennes d'une hauteur aussi importante. Demande à redéfinir le périmètre d'implantation, ou l'abandon du projet	
ACIGNE	**Obs-0057-email**	**Bernard MARTINS MARQUES**	Eoliennes - Demande de voir préservée la zone naturelle d'Acigné. J'ai découvert avec stupeur qu'il était prévu d'implanter des éoliennes de plus de 150m de hauteur dans un endroit parcouru de nombreux chemins de randonnées, à pied, à cheval, en vélo, ce qui serait un frein à toutes ces activités vertes qui se développaient pourtant dans le secteur. Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions qui nuisent à une région jusqu'ici préservée.	
ACIGNE	**Obs-0063-Web**	**Gérard Hamel**	Eoliennes - Demande que dans le cadre du PLUi, la distance minimale entre les habitations et les éoliennes actuellement de 500 m dans la règlementation en vigueur soit augmentée dans les mêmes proportions que les machines actuelles (180 m)	
ACIGNE	**Obs-0078-email**	**Jean Gamblin**	Eoliennes - Conteste la mise en place d'un projet éolien à Acigné sur des terres agricoles, et dégradant l'environnement	
ACIGNE	**Obs-0079-email**	**Jacques Lebonnois**	Eoliennes - Opposé au projet éolien à Acigné en raison des risques pour la santé humaine, de l'impact sur l'environnement. Considère en outre que l'emplacement retenu est peu favorable (vent faible) PJ : article de 3 pages relatif aux impacts des éoliennes sur la santé	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**Obs-0081-email**	**Blandine Luccioni**	Eoliennes - Demande l'annulation du projet d'implantation d'éoliennes sur la commune d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-0101-email**	**Marie-Hélène Aubrée**	Eoliennes - Est contre l'implantation des éoliennes à Acigné et demande que le PLUi prenne en compte ce sujet.	
ACIGNE	**Obs-0106-email**	**Demars André-Joseph**	Eoliennes - J'habite à proximité d'Acigné où existe une zone concernée par un projet d'éoliennes industrielles et couverte par ce PLUi, qui ne prend pas en compte les nuisances liées à l'implantation de turbines de plus de 180m pour les riverains : bruit incessant, effet stroboscopique lié au mouvement des pales, risques sur la santé… même observation que l'Obs 101	
ACIGNE	**Obs-0111-Web**	**Manuel NOUVEL**	Eoliennes - Un projet de développement de grand éolien sur son territoire, en lisière de la forêt de Rennes. Il est question ici de plusieurs machines d'au moins de 180 mètres de hauteur, dans une des rares zones vertes préservées de la métropole, faisant partie de la trame verte du Pays de Rennes. Souhaite que le PLUI prenne les dispositions nécessaires pour préserver cette zone naturelle et la santé des habitants du projet éolien d'Acigné en augmentant la distance des habitations à 1000 mètres minimum, en limitant la hauteur des éoliennes et en les éloignant des zones forestières.	
ACIGNE	**Obs-0115-email**	**Marcel Terrier**	Eoliennes - J'ai découvert avec stupeur qu'il était prévu d'implanter des éoliennes de plus de 150m de hauteur dans un endroit parcouru de nombreux chemins de randonnées, à pied, à cheval, en vélo. Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions qui nuisent à une région jusqu'ici préservée.	
ACIGNE	**Obs-0116-email**	**Marina Cuzon**	Eoliennes - J'ai appris récemment que des éoliennes de 180m de hauteur allaient s'implanter à proximité de mon habitation, dans une zone couverte par le PLUi en discussion. Je trouve que ce PLUi protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes	
ACIGNE	**Obs-0118-email**	**Christiane JACQUET**	Eoliennes - Le projet de PLUi n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques.	
ACIGNE	**Obs-0121-email**	**Aurélie PETROPOULOS**	Eoliennes - Conteste le projet éolien à Acigné : pollution visuelle et sonore, impact sur la santé des humains et des animaux, destruction d'habitat naturel. Ne demande pas son abandon mais son adaptation pour une prise en compte du bien-être des animaux et des hommes	
ACIGNE	**Obs-0128-Web**	**Nivedita Nouvel**	Eoliennes - Conteste le projet de parc éolien à Acigné et s'inquiète des problèmes de santé que cette installation pourrait générer chez les hommes et les animaux. Souhaite que le PLUi préserve la santé des hommes et des animaux, les terres agricoles, les bois de Liffré et la faune locale (dont la chauve-souris)	
ACIGNE	**Obs-0136-Web**	**Lysiane LAVILLE**	Eoliennes : Il était imposé une distance minimale de 500 mètres entre les éoliennes et les habitations, pour des éoliennes de 50 mères de hauteur, mais à	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			présent qu'elles atteignent 180 mètres de hauteur, cette distance n'est plus acceptable et se doit d'être augmentée dans les mêmes proportions, soit une distance de 1800 mètres. J'habite à 700 mètres d'une zone concernée par un projet d'éoliennes industrielles et couverte par ce PLUi qui ne tient pas compte des nuisances liées à l'implantation de turbines de plus de 180m pour les riverains : bruit incessant, effet stroboscopique lié au mouvement des pales, les infrasons risques aujourd'hui reconnus pour la santé.	
ACIGNE	**Obs-0137-Web**	**Guy LAVILLE**	Eoliennes : PLUi permet l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui classées Naturelles Protégées dédiées à l'agriculture, en venant supprimer des terres arables alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques.	
ACIGNE	**Obs-0138-Web**	**Lyse CLORENNEC**	Eoliennes : Je profite de cette enquête publique concernant le PLUI, pour vous faire part de mon souhait de voir une véritable volonté de protéger davantage la zone nord d'Acigné classée Milieu Naturel d'intérêt Ecologique (MNIE), en limite de forêt classée NATURA 2000. Le nouveau PLUi ne devrait pas permettre ce type de constructions dans une zone qui se voulait jusqu'ici préservée et non constructible.	
ACIGNE	**Obs-0141-email**	**Nicolas Rouet**	Eoliennes – Des éoliennes de 180m de hauteur vont s'implanter à proximité de mon habitation, à Acigné. Je trouve que ce PLUi protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes sans prendre en compte le bien-être des habitants ainsi que des nombreuses espèces animales qui circulent dans la région. Je suis en faveur des énergies nouvelles et renouvelables mais pourquoi ne pas envisager ce type de projet dans des zones moins habitées que la première couronne de Rennes, là où des personnes se sont installées pour profiter du calme de la campagne ? Quel impact aura ce projet sur le coût de l immobilier ? le nouveau PLUi ne doit pas permettre ce genre de projet aussi proche des habitations.	
ACIGNE	**Obs-0144-email**	**Michel Frangeul**	Eoliennes - Pour le projet éolien à Acigné Il est important que ce projet puisse concilier la préservation d'espaces naturels, l'agriculture et également la nécessaire transition énergétique en permettant les projets de productions renouvelables tels que l'éolien, le solaire et la méthanisation. Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles. L'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible.Il s'agit également d'une source de revenus complémentaire pour les agriculteurs ce qui contribue à la diversification de leurs activités. Ayant participé aux réunions de concertation organisées lors de l'étude du parc, je suis convaincu de son importance pour l'avenir énergétique de notre territoire.	
ACIGNE	**Obs-0146-email**	**Michael TESSIER**	Eoliennes - Pour le projet éolien à Acigné Il ne faut pas que ce PLUi remette en cause le futur parc éolien d'Acigné qui permettra une production renouvelable	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			importante pour notre avenir et susceptible d'assurer localement et sans pollution la production des 2/3 du besoin électrique de la commune.Il ne faut pas hypothéquer l'avenir énergétique de nos territoires.	
ACIGNE	**Obs-0147-email**	**Marie-Jo PEDRONO - Elue de Brécé**	Eoliennes - Pour le projet éolien à Acigné Le PLUi en cours de discussion va notamment couvrir la zone d'implantation du futur parc éolien d'Acigné. En tant qu'élue de Brécé, commune riveraine d'Acigné, j'ai participé à plusieurs réunions de concertation sur le sujet. Je suis très attachée à la production d'énergie citoyenne. Ce projet a fait l'objet d'étude très complète relative à la faune et à la flore visant à minimiser au mieux l'emplacement des machines dont l'impact sera faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de Rennes en 2. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne remette pas en cause ce futur parc qui constitue un pas important vers une production locale et décentralisée d'énergie renouvelable.	
ACIGNE	**Obs-0148-email**	**Jean-Alain DELAHAYE**	Eoliennes - Pour le projet éolien à Acigné Il ne faut pas que ce PLUi remette en cause le futur parc éolien d'Acigné qui permettra une production renouvelable importante pour notre avenir et susceptible d'assurer localement la production des 2/3 du besoin électrique de notre territoire. Ce projet a fait l'objet de réunions de concertation ainsi qu'une étude très complète relative à la faune et la flore visant à minimiser au mieux l'emplacement des machines dont l'impact sera faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de Rennes en deux. Il ne faut pas hypothéquer l'avenir énergétique de nos territoires.	
ACIGNE	**Obs-0149-email**	**Valérie Vaissaire**	Eoliennes - Pour le projet éolien à Acigné Il est important que ce projet puisse concilier la préservation d'espaces naturel, l'agriculture et également la nécessaire transition énergétique en permettant les projets de productions renouvelables tels que l'éolien, le solaire et la méthanisation. Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles. L'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible. Il s'agit également d'une source de revenus complémentaire pour les agriculteurs.	
ACIGNE	**Obs-0150-email**	**Jean-Claude SAULAIS**	Eoliennes - Contre le projet éolien à Acigné Des éoliennes de 180m de hauteur vont s'implanter à proximité de mon habitation, à Acigné. Je trouve que ce PLUi protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes sans prendre en compte le bien-être des habitants ainsi que des nombreuses espèces animales qui circulent dans la région.	
ACIGNE	**Obs-0151-email**	**Dominique BERNIER**	Eoliennes - le nouveau PLUi ne doit pas remettre en cause ce futur parc qui constitue un pas important vers une production locale et décentralisée d'énergie renouvelable.	
ACIGNE	**Obs-0153-email**	**LAVILLE Guy**	Eoliennes - le projet de PLUi permet l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui classées / Naturelles Protégées/ dédiées à l'agriculture, en venant supprimer des terres arables alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. De plus, ces espaces en limite de la /forêt classée Natura 2000/, de /zone ZNIEFF de type 2/	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de /Milieux Naturels d'Intérêt Écologiques (MNIE)/ et de l'E/space Naturel Sensible (ENS) des Gaudriers/ récemment inauguré, doivent être protégés strictement, en évitant toute construction de ce type pour préserver leur richesse biologique comme le précise le DOO du SCOT du Pays de Rennes et notamment de part une faune très riche d'espèces protégées de toute nature (rapaces, chauve-souris etc).	
ACIGNE	**Obs-0159-Web**	**Jean-Marie TOUCHE**	Pour le projet de parc éolien à Acigné. Considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles et les espaces naturels	
ACIGNE	**Obs-0169-email**	**Emmanuelle CAPLAN**	Eoliennes - Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles, une simple visite des parcs de la région permettant de constater que l'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible même en tenant compte de son périmètre d'accès. Il s'agit également d'une source de revenus complémentaire pour les agriculteurs qui accueillent les machines.	
ACIGNE	**Obs-0170-email**	**Harry HERISSON**	Eoliennes - Je souhaite, comme beaucoup d'habitants d'Acigné, de Thorigné-Fouillard ainsi que de promeneurs, que soit préservée cette zone naturelle d'Acigné. Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions, qui nuisent à une région jusqu'ici préservée grâce à des politiques responsables.	
ACIGNE	**Obs-0171-email**	**Isabelle Volante**	Eoliennes - 1 document - Conteste le projet éolien à Acigné : destruction de son cadre de vie, d'espaces naturels, impact sur la santé des hommes et des animaux	
ACIGNE	**Obs-0178-Web**	**Annie Amselem**	Eoliennes - Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles. Il permettra aussi aux agriculteurs qui accueillent les éoliennes d'y trouver une source de revenus complémentaire.	
ACIGNE	**Obs-0189-email**	**Anne France LARGE**	Eoliennes - J'ai appris il y a peu de temps que des éoliennes de 180m de hauteur allaient s'implanter à proximité de leur habitation, dans une zone couverte par le PLUi en discussion. Je trouve que ce PLUi protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes sans prendre en compte le bien-être des habitants (j y suis d autant plus sensible par ma profession médicale) ainsi que des nombreuses espèces animales (rapaces, chauve-souris…) qui circulent dans la région. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne permette pas ce genre d'aberration.	
ACIGNE	**Obs-0190-email**	**Christian JOUAULT**	Eoliennes - Un projet de 3 éoliennes de 180m est envisagé à ACIGNE: la lecture du PLUI actuel indique que ce projet peut s'implanter en zone agricole : notamment sur les zones NA et B (extrait règlement littéral pages 11 et 13). Les instigateurs du PLU ont omis ce point particulier: les éoliennes. soumises à autorisation environnementale sont dispensées de permis de construire mais doivent respecter les règles d'urbanisme qui leur sont applicables au titre de l'article R.425-29-2 du code de l' urbanisme. L' article R-	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			151-24 du code de l' urbanisme précise que les zones N peuvent être classées en zone naturelle en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels,des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique.En conclusion le règlement littéral doit être modifié afin de protéger le site qui doit prendre en compte le code de l' urbanisme sur ces zones N et A proches de NATURA 2000 et d' une MNIE. Ce PLUI présenté ne prend aucune disposition pour protéger les zones naturelles destinées à la construction d'éoliennes et va même dans le sens inverse en déclassant certaines zones. Les règles d'urbanisme doivent être appliquées sur ce site naturel sinon le tribunal administratif statuera sur cette omission des auteurs du PLUI.	
ACIGNE	**Obs-0191-email**	**Hélène POIRIER**	Eoliennes - Ce projet a fait l'objet de réunions de concertation ainsi qu'une étude très complète relative à la faune et à la flore visant à minimiser au mieux l'emplacement des machines dont l'impact sera faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de Rennes en 2. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne remette pas en cause ce futur parc qui constitue un pas important vers une production locale et décentralisée d'énergie renouvelable.	
ACIGNE	**Obs-0192-email**	**Isabelle Volante**	Eoliennes - 1 document Pour des distances proportionnelles à la hauteur du projet éolien à Acigné Nous avons choisi de vivre à Acigné il y a 25ans, pour la tranquillité des espaces naturels. Des éoliennes qui devaient faire 150 m devraient atteindre 180m maintenant. Nous redoutons les nuisances sur la santé des animaux et des hommes. Nous souhaitons que les lieux de vie des animaux domestiques et sauvages et les habitations soient protégés par des distances proportionnelles à la hauteur des éoliennes.	
ACIGNE	**Obs-0197-Web**	**Cyril Barth**	Eoliennes - Je trouve que ce PLUi protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes sans prendre en compte le bien-être des habitants ainsi que des nombreuses espèces animales (rapaces, chauve-souris…) qui circulent dans la région. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne permette pas ce genre d'aberration.	
ACIGNE	**Obs-0198-Web**	**Anne-Laurence Barth**	Eoliennes - Je trouve que ce PLUi protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes sans prendre en compte le bien-être des habitants ainsi que des nombreuses espèces animales (rapaces, chauve-souris…) qui circulent dans la région. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne permette pas ce genre d'aberration.	
ACIGNE	**Obs-0224-Web**	**Anonyme**	Habitant et propriétaire d'une maison sur Acigné je suis attristé d'apprendre que des éoliennes de 180 mètres de hauteur vont être mises en place dans un espace naturel proche de la nouvelle ZAC. Sensible aux questions environnementales je pense que d'autres choix peuvent être faits pour protéger le cadre de vie des Acignolais mais également ne pas dévaloriser l'image de notre commune comme cela a pu l'être pour l'implantation d'éoliennes sur d'autres communes. De plus l'urbanisation frénétique de Rennes ne doit pas se faire au détriment des	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			habitants des communes de la première et la deuxième couronne qui deviennent des cités dortoirs sans vie où on entasse les gens.	
ACIGNE	**Obs-0227-Web**	**Anonyme**	Eoliennes - J'aimerais que ce PLUi ne remette pas en cause le futur parc éolien d'Acigné car c'est un projet qui a déjà fait l'objet d'une étude qui le définit comme viable pour la commune et son environnement. Aussi, il permettra une production d'énergie électrique renouvelable importante pour notre avenir et susceptible d'assurer localement et avec une moindre pollution la production des 2/3 du besoin électrique de la commune d'Acigné.	
ACIGNE	**Obs-0229-email**	**Jean Pierre KOLLHOFF**	Eoliennes : Non au parc éolien d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-0230-email**	**Pierre Guillaudeux**	Eoliennes- 1 document _ informé par la presse du projet de parc éolien souhaite voir préserver cette zone naturelle interdisant ce type de constructions	
ACIGNE	**Obs-0231-email**	**sam97**	Eoliennes - Pourquoi ce PLUi va t'il autorisé ce désastre sachant que nous sommes les citoyens qui payons cette énergie dites propre,ce sont des extractions de terre RARE qui sont dans ces turbines,elles sont soustraites par des enfants et proviennent de pays "dont l'exploitation comme en Chine se fait dans des conditions sanitaires et environnementales scandaleuses	
ACIGNE	**Obs-0232-email**	**Charlotte PRIME**	Eoliennes - Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de construction dans une région jusqu'ici préservé de toutes ces nuisances.	
ACIGNE	**Obs-0234-email**	**Pierre-Louis Gamblin**	Eoliennes - très grande inquiétude concernant le PLUi en cours de discussion soumis sur la région d'Acigné., En effet, ce projet ne prend pas en compte les nuisances liées à l'implantation de turbines sur les humains : bruit incessant, effet stroboscopique lié au mouvement des pales, nuisance visuelle, effet sur la santé des riverains	
ACIGNE	**Obs-0235-email**	**Ludovic Hoyet**	Eoliennes - mes inquiétudes sur le PLUi en cours de discussion, tout particulièrement en ce qui concerne l'avenir de nos communes sur l'aspect environnemental et énergétique, cependant il me semble crucial qu'il y ai une volonté réelle des PLUi dans ces directions, comme commence à être le cas avec les discussions autour du futur parc éolien d'Acigné qui permettra aux habitants des communes autour d'Acigné d'avoir accès une une production d'énergie locale et renouvelable	
ACIGNE	**Obs-0236-email**	**Arnaud Langé**	Eoliennes - J'ai découvert avec stupeur qu'il était prévu d'implanter des éoliennes de plus de 150m de hauteur dans un endroit parcouru de nombreux chemins de randonnées, à pied, à cheval, en vélo. La présence de turbines imposantes et extrêmement bruyantes serait un frein à toutes ces activités vertes qui se développaient pourtant dans le secteur. Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions qui nuisent à une région jusqu'ici préservée.	
ACIGNE	**Obs-0238-email**	**M Dominique Farcis**	Eoliennes - Je souhaite à travers ce courrier contribuer à l'enquête publique concernant le projet de PLUi soumis sur la ville d'Acigné. En effet, ce projet permet l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. D'une manière générale des engins de cette taille nécessitent un socle quasi indestructible.	
ACIGNE	**Obs-0239-email**	**Thomas Drew-Bear**	Eoliennes - Je souhaite à travers ce courrier contribuer à l'enquête publique concernant le projet de PLUi soumis sur la ville d'Acigné. En effet, ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques.	
ACIGNE	**Obs-0240-email**	**Solange Felfli**	Eoliennes - Je pense que ce projet n'est pas assez protecteur concernant l'environnement et la santé publique, notamment car il permet l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur. Déjà avec une distance minimale de 500m entre les habitations et les éoliennes quand celles-ci mesuraient 50m on a bien vu les implications sur la santé. Alors, avec 180m de haut cette distance minimale devrait être multipliée.	
ACIGNE	**Obs-0242-email**	**Olivier de Bonnafos**	Eoliennes - Contre-projet éolienne 180m de haut à Acigné. PLUi pas assez protecteur, car il le permet dans des zones A, alors que nous ne consacrons pas assez de terres à l'agriculture biologique.	
ACIGNE	**Obs-0243-email**	**Alain VRIGNAUD**	Eoliennes - Contre le projet d'éolienne (+de 150m de haut) dans la zone naturelle d'Acigné. La présence de turbines imposantes, extrêmement bruyantes serait un frein à toutes les activités vertes (chemins de randonnée, à pied à cheval, à vélo) qui se développent dans la région.	
ACIGNE	**Obs-0244-email**	**De HUBSCH**	Eoliennes - La présence de turbines imposantes et extrêmement bruyantes serait un frein à toutes ces activités vertes qui se développaient pourtant dans le secteur.Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions qui nuisent à une région jusqu'ici préservée.	
ACIGNE	**Obs-0245-email**	**Caroline MARTIN**	Eoliennes - documents joints - Contre le projet d'implantation de trois éoliennes de plus de 180m de hauteur sur Acigné. Nous habitons un lieu-dit qui se situe à environ 700 m du projet. Il nous semble que ce projet ne respecte ni le bien-être des habitants (pollution sonore et visuelle évidente), ni la zone naturelle qui l'entoure, ni les exploitations agricoles environnantes, alors même que l'efficacité ? énergétique n'est pas prouvée. La zone se développe de plus en plus vers l'agriculture biologique, un espace naturel sensible se situe à quelques centaines de mètres, la zone Natura 2000 est voisine du projet, et des habitations sont très proches ? Nous souhaitons que le PLUi ne permette pas la réalisation d'un projet aussi désastreux pour l'environnement et la population locale.	
ACIGNE	**Obs-0247-email**	**Bruno Pradès**	Eoliennes - Ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. Les éoliennes géantes ont un impact très délétère sur les oiseaux. Et tout cela pour une efficacité mauvaise qu'il faut compenser par du thermique à cause de leur intermittence. Seuls les promoteurs en tirent du bénéfice avec des rendements financiers énormes. Il faut arrêter cette ineptie partout et miser sur les économies d'énergie.	
ACIGNE	**Obs-0248-email**	**Celine Clavel**	Eoliennes - Ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques.	
ACIGNE	**Obs-0249-email**	**Marc GAUTHIER**	Eoliennes - Fermement opposé à ce projet éolien terrestre. En effet, l'éolien terrestre ne modifie en rien les modes de consommation et la production nucléaire+centrales thermiques car il s'agit d'une production intermittente et non stockable.	
ACIGNE	**Obs-0250-email**	**Francois Guillot**	Eoliennes - Contre l'éolien Je ne m'explique pas un tel projet déplacé et déraisonnable a une époque où il est clair désormais que l'éolien est un échec y compris en Allemagne.	
ACIGNE	**Obs-0252-email**	**Michel Jouan**	Eoliennes - Ce courrier pour vous faire part de mon mécontentement concernant le PLUi qui couvre la ville d'Acigné - contre le parc éolien	
ACIGNE	**Obs-0254-email**	**Hervé BRICOUT**	Eoliennes, je m'insurge et j'exprime mon opposition contre l'installation d'éoliennes industrielles qui, en dehors de sinistrer les paysages, saccagent les terres, sans jamais, nulle part, apporter aucun bénéfice en termes énergétiques. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0255-email**	**Enora**	Eoliennes - Ce projet a fait l'objet de réunions de concertation ainsi qu'une étude très complète relative à la faune et à la flore visant à minimiser au mieux l'emplacement des machines dont l'impact sera faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de Rennes en 2. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne remette pas en cause ce futur parc qui constitue un pas important vers une production locale et décentralisée d'énergie renouvelable. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0257-email**	**Marie-Christine Houssais**	Eoliennes - Il ne faut pas que ce PLUi remette en cause le futur parc éolien d'Acigné ; qui permettra une production renouvelable importante pour notre avenir et susceptible d'assurer localement et sans pollution la production des 2/3 du besoin électrique de la commune d'Acigné. Pour les éoliennes	
ACIGNE	**Obs-0258-email**	**Michel Chenebeau**	Eoliennes - Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles, une simple visite des parcs de la région permettant de constater que l'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible même en tenant compte de son périmètre d'accès. Il s'agit également d'une	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			source de revenus complémentaire pour les agriculteurs qui accueillent les machines.	
ACIGNE	**Obs-0259-email**	**Odile Prédhomme**	Eoliennes - ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques.	
ACIGNE	**Obs-0260-email**	**Jean-Michel PETIT**	Eoliennes - ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques.	
ACIGNE	**Obs-0262-email**	**Odile Castel**	Eoliennes - Il ne faut pas que ce PLUi remette en cause le futur parc éolien d'Acigné qui permettra une production renouvelable importante pour notre avenir et susceptible d'assurer localement et sans pollution la production des 2/3 du besoin électrique de la commune d'Acigné.	
ACIGNE	**Obs-0269-email**	**Tiphaine Leclercq**	Eoliennes - Ce courrier pour vous faire part de mon mécontentement concernant le PLUi qui couvre la ville d'Acigné. Nous sommes à Acigné, dans une zone agricole où se trouvent de nombreux élevages d'animaux. Il est prévu d'y construire des éoliennes industrielles de plus de 180m de haut ! Or ces éoliennes ont des impacts sur la santé des animaux et des humains, voir ce qui se passe à Nozay : lait caillé dans les exploitations laitières proches, surmortalité des vaches… Nous voulons que le nouveau PLUi soit plus protecteur de nos agriculteurs et de notre santé ! (contre)	
ACIGNE	**Obs-0270-email**	**Alain GROSSETETE**	Eoliennes - je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles, une simple visite des parcs de la région permettant de constater que l'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible même en tenant compte de son périmètre d'accès. Il s'agit également d'une source de revenus complémentaire pour les agriculteurs qui accueillent les machines. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0271-email**	**Alain**	Eoliennes - Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles, une simple visite des parcs de la région permettant de constater que l'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible même en tenant compte de son périmètre d'accès. Il s'agit également d'une source de revenus complémentaire pour les agriculteurs qui accueillent les machines. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0272-email**	**Pascal HERY**	Eoliennes - Opposé au projet éolien sur la commune d'Acigné. Dégradation du cadre de vie, dépréciation immobilière, projet au rendement insuffisant faute de vent et coûteux pour les habitants. Préfèrerait la mise en œuvre de projets d'hydroliennes (contre)	
ACIGNE	**Obs-0273-email**	**Thierry Edet**	Eoliennes - Favorable au projet éolien sur la commune d'Acigné, qui serait	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			compatible avec l'activité agricole : consommation foncière très faible et source de revenus pour les exploitants agricoles. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0274-email**	**Marc-Olivier Prime**	Eoliennes - Opposé au projet éolien à Acigné, qui ne serait qu'une réponse court-termiste à la transition énergétique. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0275-email**	**Laurent Hamon**	Eoliennes - Favorable au projet éolien sur la commune d'Acigné. Projet ayant fait l'objet d'études faune/flore et à l'impact maitrisé. Solution locale de production électrique (pour)	
ACIGNE	**Obs-0276-email**	**Mireille**	Eoliennes Opposé au projet éolien à Acigné : bruit, impact sur la santé, impact sur les animaux, nuisances visuelles, consommation de béton et enfouissement de câbles électriques avec des conséquences sur la biodiversité. Considère que la distance d'éloignement des éoliennes des habitations de 500m n'est pas adaptée à des éoliennes d'une hauteur de 180m. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0277-email**	**Gérard Faroudja**	Eoliennes Opposé au projet éolien à Acigné : impact sur la santé, l'environnement, le paysage. L'éloignement devrait être de 1500m des habitations (contre)	
ACIGNE	**Obs-0278-email**	**François Mellier**	Eoliennes - Opposé au projet éolien à Acigné : impact sur une zone naturelle, la forêt de Rennes fréquentée par de nombreux usagers. Les éoliennes, bruyantes, seraient un frein aux activités de plein air dans cette zone (contre)	
ACIGNE	**Obs-0280-email**	**Domaine de Corneuil**	Eoliennes - Opposé au projet éolien à Acigné, en raison de son impact potentiel sur la santé des animaux, des humains, et les incidences sur les exploitants agricoles (contre)	
ACIGNE	**Obs-0281-email**	**Bernadette CHARPENTIER**	Contre projet parc Eoliennes Acigné: chemins de randonnées, à pied, à cheval, en vélo. frein aux activités vertes et sera nocive pour la biodiversité. Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions qui nuisent à une région jusqu'ici préservée.	
ACIGNE	**Obs-0285-email**	**Brendan Prendiville**	Eoliennes - Pour parc éolien à Acigné : Plusieurs réunions de concertation, étude très complète (faune et flore). Objectif minimiser au mieux l'impact des machines, de toutes façons faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de Rennes en 2. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne remette pas en cause ce futur parc qui constitue un pas important vers une production locale et décentralisée d'énergie renouvelable.	
ACIGNE	**Obs-0286-email**	**Patrick ANNE**	Eoliennes -Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles, une simple visite des parcs de la région permettant de constater que l'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible même en tenant compte de son périmètre d'accès. Il s'agit également d'une source de revenus complémentaire pour les agriculteurs qui accueillent les machines. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0295-Web**	**Anonyme**	Eoliennes - Contre le projet éolien d'Acigné, aberrant en termes d'écologie, de nuisances et de production énergétique.	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**Obs-0307-email**	**Dominique Bouhours**	Eoliennes -Demande que le PLUi protège les zones naturelles de la construction d'éoliennes qui vont dégrader l'environnement, le tourisme vert ainsi que la santé des habitants. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0308-email**	**Pierre SIROT**	Eoliennes - Désapprouve totalement le projet de parc éolien du PLUi soumis à la commune d'Acigné. Les éoliennes n'ont de sens ni économique, ni écologique, ni social et détruisent les terres agricoles et le cadre de vie. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0311-email**	**Catherine SERRES**	Eoliennes - le PLUi n'est pas assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0312-email**	**Isabelle Lemaigre Dubreuil**	Eoliennes - totale opposition au projet d'implantation d'éoliennes sur la commune d'Acigné. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0313-email**	**Thomas Alain**	Eoliennes - je soutiens le projet de parc éolien d'Acigné et sa démarche (pour)	
ACIGNE	**Obs-0314-email**	**Catherine DEUNF**	Eoliennes - le projet de PLUi soumis sur la ville d'Acigné. Il est important que ce projet puisse concilier la préservation d'espaces naturel, l'agriculture et également la nécessaire transition énergétique en permettant les projets de productions renouvelables tels que l'éolien, le solaire et la méthanisation. Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles (pour)	
ACIGNE	**Obs-0316-email**	**Patrick SOULIER**	Eoliennes – Je souhaite que le nouveau PLUi ne remette pas en cause ce futur parc qui constitue un pas important vers une production locale et décentralisée d'énergie renouvelable.	
ACIGNE	**Obs-0318-email**	**Magali Lemouland**	Eoliennes - l'élaboration de ce nouveau PLUi ne va pas dans le sens de la protection de l'environnement puisqu'il permettra l'implantation d'éoliennes hautes de 180 m, autant vous dire que le paysage visuel sera fortement impacté mais ce que je déplore le plus c'est l'incidence de ces éoliennes sur les chauves-souris que seront complètement déboussolées et finiront dans les palmes (contre).	
ACIGNE	**Obs-0319-email**	**Daniel Salmon**	Eoliennes - Nous avons besoin d'éoliennes, ici et maintenant pour atteindre les objectifs fixés par la Cop 21. S'y opposer est une atteinte aux droits de l'humanité. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0320-email**	**Association Vent d'inquiétude**	Eoliennes - En mon sens, le projet éolien sur la commune d'Acigné est incohérent, en abord de la forêt de Rennes, et trop proche d'un écosystème qu'il faut préserver ! (contre)	
ACIGNE	**Obs-0321-email**	**Victoria SAUTERON PRIME**	Eoliennes - Opposé au projet éolien à Acigné : consommation de terres agricoles, nuisances, bruit, impact sur la santé des humains et des animaux, éloignement insuffisant des habitations, frein aux activités de plein air dans la zone et au tourisme vert (contre)	
ACIGNE	**Obs-0322-email**	**Arnaud, Bondon**	Eoliennes - Favorable au projet éolien à Acigné. Mêmes arguments développés que l'observation web 275. (pour)	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**Obs-0335-email**	**Claude GERARD**	Eoliennes - observation de principe relative au projet de parc éolien à Acigné - (pour)	
ACIGNE	**Obs-0336-email**	**Sylvie Ritzenthaler**	Eoliennes - 2 documents - ce projet ne prend pas en compte les nuisances liées à l'implantation de turbines de plus de 180m de hauteur pour les riverains : bruit incessant, infrasons envoyés à plus de 2000 m, effet stroboscopique lié au mouvement des pales, risques sur la santé tels qu'un sommeil de très mauvaise qualité, des angoisses, des palpitations cardiaques (contre)	
ACIGNE	**Obs-0337-email**	**MC de Montleau**	Eoliennes - ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0338-email**	**Vincent JANIS**	Eoliennes - Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles, une simple visite des parcs de la région permettant de constater que l'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible même en tenant compte de son périmètre d'accès. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0350-email**	**Alain Chauffaut**	Eoliennes - Il est important que ce PLUi puisse concilier la préservation d'espaces naturel, l'agriculture et également la nécessaire transition énergétique en permettant les projets de productions renouvelables tels que l'éolien, le solaire et la méthanisation. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0365-Web**	**Kévin CHALMEL**	Eoliennes - Je m'offusque de voir que des parcelles agricoles soient déclassées (contre)	
ACIGNE	**Obs-0431-email**	**Joel Duval**	Eoliennes – Contre le projet de parc éolien qui détruit la nature : lisière de forêt, 3 monstres d'éoliennes industrielles de 180 m de hauteur en plus la présence de turbines très bruyantes. Impacts sur la santé : humains, animaux, agriculteurs, bovins. Bien entendu le plu ne prend aucune disposition pour protéger les zones naturelles et agricoles.	
ACIGNE	**Obs-0433-email**	**Nicolas & Elisabeth Favre**	Eoliennes - Je tiens à vous signifier que je désapprouve l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones agricoles, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. Ce projet s'inscrit dans ce qui est actuellement un beau paysage de campagne et de bois. Des éoliennes très hautes et bruyantes aggraveront la dévastation de notre nature, et ceci aux portes de la ville de Rennes, dans un secteur où tant de citadins viennent aujourd'hui se ressourcer le week-end (marche à pied, vélo, équitation etc...). (contre)	
ACIGNE	**Obs-0434-email**	**Dr Nicolas FAVRE**	Eoliennes - Je désapprouve l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones agricoles, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. Ce projet s'inscrit dans ce qui est actuellement un beau paysage de campagne et de bois. Des éoliennes très hautes et bruyantes aggraveront la dévastation de	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			notre nature, et ceci aux portes de la ville de Rennes, dans un secteur où tant de citadins viennent aujourd'hui se ressourcer le week-end (marche à pied, vélo, équitation etc...). (contre)	
ACIGNE	**Obs-0436-email**	**Alexandre Retailleau**	Eoliennes - mécontentement concernant le PLUi qui couvre la ville d'Acigné. Il est prévu d'y construire des éoliennes industrielles de plus de 180m de haut dans une zone agricole où se trouvent des élevages d'animaux ! Or ces éoliennes ont des impacts sur la santé des animaux et des humains, voir ce qui se passe à Nozay (contre)	
ACIGNE	**Obs-0439-email**	**FRANCOISE**	Eoliennes - Ce projet a fait l'objet de réunions de concertation ainsi qu'une étude très complète relative à la faune et à la flore visant à minimiser au mieux l'emplacement des machines dont l'impact sera faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de Rennes en 2. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0442-email**	**Gwénaëlle Prime**	Eoliennes - 1 document - Un projet de 3 éoliennes de 180m de haut est à l'étude sur cette zone de la commune d'Acigné. Les éoliennes seraient en lisière de la zone Natura 2000. Cette zone décrite ci-dessus n'a pas vocation à produire de l'énergie mais à être sanctuarisée, seule espace de cette qualité à Rennes Métropole. Les conséquences sur la zone Natura 2000 et les espèces qu'elle accueille seraient réelles et irrémédiables. On sait aujourd'hui que la mortalité des chauve- souris est due aux différences de pression créées par les éoliennes ce qui provoque l'éclatement de leur cerveau (barométrie). La distance légale de 500m n'est plus acceptable depuis que la hauteur des éoliennes a considérablement augmentée passant de 100m à 230m potentiellement aujourd'hui. Le projet situé au point le plus haut d'Acigné renforcerait un effet d'écrasement majeur pour les maisons environnantes. Je porte aussi votre attention sur l'existence de 5 exploitations agricoles d'élevages à proximité immédiate du projet. La FNSEA devant les récents évènements très inquiétants qui surviennent dans plusieurs exploitations : à Saffré (44), à Puceul (44), à Allineux (22) et plusieurs autres : surmortalité des bovins, problèmes de vêlage, baisse de la production de lait, malformation, mammite etc … a demandé des engagements au ministère de la transition écologique pour mener des études approfondies et diagnostics initiales des installations agricoles riveraines de futur projet éolien. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0477-Web**	**Alain Cron**	Eoliennes - Mon habitation se situera à moins d'un kilomètre des implantations d'éoliennes. Même si sur le principe, je suis favorable aux énergies renouvelables dans un contexte de dérèglement climatique, le projet sur ma commune me semble inapproprié. Il est prévu des éoliennes d'une hauteur très importante (180m). Ce gigantisme induira nécessairement des nuisances pour les riverains (bruit, impacts pour la santé...).je considère que l'information sur ce projet par la mairie est quasi inexistante. Pour toutes ces raisons, je souhaite une ce projet soit abandonné ou, à tout le moins, fasse l'objet d'une consultation spécifique des habitants d'Acigné et de Thorigné-Fouillard. (contre)	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**Obs-0538-email**	**Nicolas Goutte**	Eoliennes - Ce projet éolien est trop proche des habitations, je ne suis pas sûr que les habitants de la nouvelle zone du Botrel actuellement en construction soit au courant qu'au fond de cette zone ils seront à 500m des 1ères éoliennes. Ils subiront des nuisances sonores, visuel, voir des risques sur la santé. (contre)Surtout, je ne souhaite pas que nos enfants à l'école soient impactés quotidiennement par les nuisances de ces éoliennes trop proche, j'ai appris qu'elles pourraient être à 1500m de l'école public. Une éolienne de 180m devrait être à 1800m de toutes habitations. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0539-email**	**Françoise et Jacques LEBRETON**	Eoliennes - Propriétaire à Acigné. J'ai adhéré à l'association « Vents contraires » car je m'oppose au projet éolien à Acigné. Pour des raisons affectives (héritage), environnementales et écologiques (nuisances, bruit, impact sur la santé des habitants et des animaux), d'avenir (à long terme que vont devenir ces masses de béton. Les éoliennes n'ont pas leur place à Acigné), géographiques (zones dénaturées à jamais, campagne défigurée). Quels sont les raisons et l'intérêt de pousser ce projet ? Doublon de Obs 782 et C017, Probable doublon de l'observation 483, 740, déposé par la même personne. Une des 2 observations (483 et 740) contient un fichier illisible du même nom que le document joint à la présente observation)	
ACIGNE	**Obs-0541-email**	**Seb.Bougney**	Eoliennes - je suis contre le projet éolien sur la commune d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-0542-email**	**Guillaume Letanneur**	Eoliennes - il est envisagé un projet éolien sur la commune d'Acigné, en proximité immédiate de zones d'habitations et zones vertes. Un tel projet serait, s'il devait aller à son terme une aberration tant du point de vue du respect des habitants en proximité du site concerné que du point de vue de la nécessité de préserver faune et la flore. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0547-email**	**Martin Maletinsky**	Eoliennes - Ce projet est également difficile de comprendre en vue de l'impact considérable qu'aura l'implantation d'éoliennes sur le quotidien, la situation économique et le bien-être de la population qui est directement concernée:(contre)	
ACIGNE	**Obs-0548-email**	**Marie-Paule HAMEL**	Eoliennes - ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0552-email**	**Raphaele Poulichet**	Eoliennes - je tiens à vous manifester mon inquiétude quant au projet d'éoliennes industrielles couvert par ce PLUi. Suite à l'installation d'éoliennes à proximité de son exploitation, notre ancien propriétaire avait constaté des perturbations sur son bétail et une surmortalité "inexpliquée" de ses vaches. Je vous demande donc par la présente de revoir l'implantation d'un tel projet, afin qu'il soit bien plus éloigné d'habitations, voire abrogé si un tel emplacement n'existe pas sur la métropole rennaise. (contre)	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**Obs-0563-email**	**Mr Morin Richard**	Eoliennes - le projet de PLUi n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement, Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zone aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0564-email**	**Laurent Pervès**	Eoliennes - En Effet, ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement, Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zone aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0565-email**	**Martine Saulnier**	Eoliennes - ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. Il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions qui nuisent à une région jusqu'ici préservée. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0567-email**	**Valérie Hascoët**	Eoliennes - projet de 3 éoliennes géantes de 180 mètres de haut à Acigné, pour vous faire part de mes vives inquiétudes.je trouve cela aberrant qu'on puisse imposer aux riverains la cohabitation avec ces engins imposants et bruyants à 500 mètres des habitations et qui plus est dans une zone très peuplée ! Le nombre d'habitants qui sera exposé à ces nuisances sonores, visuelles est tout simplement énorme ! (contre)	
ACIGNE	**Obs-0570-Web**	**Anonyme**	Eoliennes - Vu le projet d'extension urbaine d'Acigné vers le nord, a-t-il était étudié si les OAP "Le Botrel" et "Joval 3" a vocation d'habitat, pourraient rentrer des difficultés de commercialisation si le projet d'éoliennes était trop important en hauteur (180 mètres) au Carrefour des Boulais / Haut des Ecuries.	
ACIGNE	**Obs-0576-email**	**liliane kerriou**	Eoliennes - 1 document - Vivant depuis plus de 12 ans à Liffré, je suis inquiète concernant le PLUi en cours de discussion. En effet, ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. La présence de turbines imposantes et extrêmement bruyantes serait un frein à toutes ces activités vertes qui se développaient pourtant dans le secteur.	
ACIGNE	**Obs-0578-Web**	**Gwenaelle Prime**	Eoliennes - La zone du Botrel et la zone Joval 3 vont bientôt être construites. La question est la suivante : les promoteurs et la société qui commercialise ces habitations ont elle informé du projet éolien qui va se situer en face ? Je demande qu'un montage photo soit réalisé et qu'il soit présenté à tout acheteur d'un logement pour que celui-ci comprenne bien le paysage qui pourrait s'offrir à lui si ce projet aboutissait. Depuis le parking du magasin Leclerc à Noyal on voit parfaitement le mat de	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			mesure dominer complètement le clocher de l'église d'Acigné. Il ne fait pourtant que 100 m de haut alors que les éoliennes en feraient presque le double avec un rotor de 100 m de diamètre clignotant jour et nuit. On peut imaginer l'impact visuel catastrophique depuis ces nouvelles constructions et un environnement totalement dénaturé	
ACIGNE	**Obs-0594-email**	**Delphine Sorio**	Eoliennes - Habitante de la rue du Botrel je suis contre la construction des éoliennes Acignolaises (contre)	
ACIGNE	**Obs-0595-email**	**Morgane Pouplin**	Eoliennes - Ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement, Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques.	
ACIGNE	**Obs-0596-email**	**Chloé Huet-Le Rumeur**	Eoliennes - Habitant cette commune depuis deux ans, j'ai appris l'existence d'un projet éolien en bordure de la forêt domaniale. Je constate que ce projet de PLUi ne prévoit pas de protéger les abords des zones sensibles d'un point de vue environnemental comme les zones NATURA2000. Ce projet éolien a, de par sa localisation, un fort impact sur la vie de la commune : diminution des surfaces de terres agricoles, impact sur les habitations très proches ainsi que sur les animaux (sauvages et domestiques) nombreux dans cette zone. Je vous prie donc de bien vouloir prendre en compte ces aspects dans le cadre de votre décision concernant le PLUi. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0597-email**	**Benoit LE GAC**	Eoliennes - J'ai pu constater à la lecture des différentes pièces qu'un certain nombre de parcelles sur la commune d'Acigné vont subir un déclassement de leur niveau de protection : - les Espaces Boisés classés deviennent Zone Naturelle Protégée ; - Les Zones Naturelles protégées deviennent Zone Naturelle ; - Les Zones Naturelles deviennent Zone Agricole ; En particulier, ce déclassement concerne le secteur nord de la commune ; Ce déclassement n'est aucunement justifié et justifiable. Il concerne par ailleurs une zone limitrophe de la forêt de Rennes classée NATURA 2000 et ZNIEFF ainsi que l'espace naturel sensible (ENS) des Gaudriers récemment inauguré par le conseil général d'Ille et Vilaine après 20 ans de réhabilitation. Situé à l'extrémité nord est de la « coulée verte » voulue par Rennes Métropole, ce secteur devrait voir son niveau de protection logiquement maintenu ou augmenté. Cette volonté ne peut que favoriser l'autorisation de projets pouvant nuire à la biodiversité, dont le projet d'implantation d'éoliennes industrielles porté par le promoteur P&T Technologies. C'est pourquoi je vous demande de corriger cette incohérence et de rétablir, a minima, le classement initial tel que prévu par le PLU actuel de la ville d'Acigné.	
ACIGNE	**Obs-0599-email**	**Tristan PRIME**	Eoliennes - J'ai découvert avec stupeur qu'il était prévu d'implanter des éoliennes de plus de 150m de hauteur dans un endroit parcouru de nombreux chemins de randonnées, à pied, à cheval, en vélo. La présence de turbines imposantes et extrêmement bruyantes serait un frein à toutes ces activités vertes	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			qui se développaient pourtant dans le secteur. (contre).	
ACIGNE	**Obs-0600-email**	**M. Pierre GUILLAUDEUX**	Eoliennes - Habitant sur la commune de La Bouëxière, j'ai été informé par voie de presse d'un projet d'implantation d'éoliennes industrielles sur la commune d'Acigné, dans une zone jusqu'alors protégée. Aussi, je profite de cette enquête publique pour vous faire part de mon souhait de voir préservée cette zone naturelle, en interdisant ce type de constructions. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0611-email**	**Laurence Delourme**	Eoliennes - ce projet n'est pas à mon sens assez protecteur concernant l'environnement. Il permet en particulier l'installation d'éoliennes industrielles de 180m de hauteur dans des zones aujourd'hui dédiées à l'agriculture, venant supprimer des terres arables, alors que nous ne consacrons pas suffisamment de surface aux cultures biologiques. De plus, l'installation de ces éoliennes se fait dans une zone les moins ventées de Bretagne !! (contre)	
ACIGNE	**Obs-0636-email**	**Simon Villeneuve**	Eoliennes - Je vous fais part de mon indignation d'installer des éoliennes dans une zone préservée. Ce genre de structure ne fait que dégrader l'environnement et le cadre de vie des riverains. Il est prouvé, indépendamment des principaux bénéficiaires, et contrairement aux fausses informations que ce genre d'édifice n'apporte rien en termes d'énergie renouvelable. Malgré le refus des riverains et les lois de protection sur l'environnement il est déplorable de voir que des projets comme celui-ci soit un épisode de lutte pour le bien de tous. D'autre solution existe alors pourquoi ne pas les exploiter ? (contre)	
ACIGNE	**Obs-0644-email**	**Dominique Delarue**	Eoliennes - J'ai appris il y a peu de temps que des éoliennes de 180 mètres de hauteur allaient s'implanter dans une zone couverte par le PLUi en discussion. Ce projet est, à mon sens, néfaste à trois niveaux : Impact paysager, impact écologique, impact sur les riverains. En résumé, je considère qu'il serait souhaitable que le nouveau PLUi permette d'interdire ce type de constructions qui nuisent à une région jusqu'ici préservée. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0649-Web**	**Loic Le Moan**	Eoliennes - Habitant Acigné, je suis opposé au projet de construction d'éoliennes sur notre commune. Ces constructions projetées en limite de la forêt de Rennes " poumon vert" de notre métropole, constituent une atteinte à la biodiversité et aux nombreux promeneurs (à pied, en vélo, à cheval..). La population aux alentours subira des nuisances importantes et le paysage va être défiguré. Espérant que ce projet n'arrivera pas à son terme. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0657-Web**	**Jean-Luc Besançon**	Eoliennes - En n'informant pas la population de l'aspect qu'aura le paysage quand ces éoliennes seront en mouvement (une visualisation animée réaliste depuis plusieurs points de vue est un minimum pour se rendre compte de l'effet du mouvement), le PLUI est en contradiction avec l'objectif du PLUi : - Améliorer la qualité du cadre de vie en tenant en compte de la santé et en limitant les risques et nuisances (vote du Conseil Rennes Métropole du 13 décembre 2018) et manque au devoir d'information à la population. Je demande que le PLUi soit modifié pour corriger ces défauts (contre).	
ACIGNE	**Obs-0667-Web**	**Annaig Rouxel**	Eoliennes - Contre le parc éolien à Acigné : Zone naturelle d'Acigné et de	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Thorigné-Fouillard à préserver. éoliennes de 180 mètres de hauteur en lisière de forêt serait un frein aux activités vertes : promeneurs, chemins de randonnées à pied, à cheval et à vélo. Cela va à l'encontre du retour à la nature et au respect de la biodiversité. La distance de 500 mètres est insuffisante. Nous sommes en zone agricole NON constructible (pour des maisons de 6 mètres de hauteur), mais des constructions de 180 mètres de hauteur seraient autorisées ? Où est la logique ? Inquiétudes : santé humaine et animale (Nozay), bruits incessants, ondes, infrasons et champs électromagnétiques, nuisances visuelles, effet stroboscopique...Des milliers de personnes seraient impactées par ce projet. Santé et santé des animaux de la forêt et des élevages alentour. D'autres nuisances identifiées : « L'éolien n'est ni propre ni renouvelable, pas rentable »	
ACIGNE	**Obs-0702-email**	**Laurent Neveu**	Eoliennes - Il ne faut pas que ce PLUi remette en cause le futur parc éolien d'Acigné qui permettra une production renouvelable importante pour notre avenir et susceptible d'assurer localement et sans pollution la production des 2/3 du besoin électrique de la commune d'Acigné. Je souhaiterais que ces considérations fassent partie de vos préoccupations lors de la discussion de ce PLUi afin de ne pas hypothéquer l'avenir énergétique de nos territoires.	
ACIGNE	**Obs-0703-email**	**Rouxel Marie**	Eoliennes - 'ai appris il y a peu de temps que des éoliennes de 180m de hauteur allaient s'implanter à proximité de mon habitation, dans une zone couverte par le PLUi en discussion. Je trouve que ce PLUi protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes sans prendre en compte le bien-être des habitants ainsi que des nombreuses espèces animales (rapaces, chauve-souris…) qui circulent dans la région. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0704-email**	**Denis GLACON**	Eoliennes - Dans le cadre de l'enquête publique, j'exprime mon intérêt pour ce projet pour les raisons suivantes; 1- production d'électricité "durable" et propre 2- projet citoyen 3- conforme au programme breton de production d'électricité (pour).	
ACIGNE	**Obs-0705-email**	**Joël GARCIA**	Eoliennes - Je considère que le projet de parc éolien d'Acigné est parfaitement compatible avec les activités agricoles, une visite des parcs de la région permettant de constater que l'emprise au sol d'un mat d'éolienne est très faible même en tenant compte de son périmètre d'accès. Il s'agit également d'une source de revenus complémentaire pour les agriculteurs qui accueillent les machines. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0707-email**	**Bruno Lodvard**	Eoliennes- L'enquête publique sur le PLUI est pour moi l'occasion de vous faire part de mon souhait, de voir préservée la zone naturelle d'Acigné. Je trouve, en effet, que celui-ci protège insuffisamment les habitants concernés puisqu'il permet l'installation d'éoliennes géantes sans prendre en compte le bien-être des habitants ainsi que des nombreuses espèces animales (rapaces, chauve-souris…) qui circulent dans la région. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne permette pas ce genre d'aberration. (contre).	
ACIGNE	**Obs-0709-email**	**Jean Claude PLU**	Eoliennes - mon désaccord sur cet énième projet éolien… Stop, trop c'est trop.	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Maire de Boiry Ste Rictrude (62)	Arrêtons de polluer nos territoires. C'est une véritable catastrophe écologique et économique. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0711-email**	**Yann Broudic**	Eoliennes- Il ne faut pas que ce PLUi remette en cause le futur parc éolien d'Acigné qui permettra une production renouvelable importante pour notre avenir et susceptible d'assurer localement et sans pollution la production des 2/3 du besoin électrique de la commune d'Acigné. Je souhaiterais que ces considérations fassent partie de vos préoccupations lors de la discussion de ce PLUi afin de ne pas hypothéquer l'avenir énergétique de nos territoires. (pour)	
ACIGNE	**Obs-0713-email**	**Lucy Berthet**	Eoliennes - mon opposition d'installer des éoliennes à proximité d'Acigné car j'estime qu'il y a d'importants risques sanitaires liées à la pollution créée par les ultrasons qui peuvent mettre en danger la santé de tous, mais en particulier les enfants, les habitations proches du site et les exploitations agricoles. Je rappelle que l'école publique est à moins de 1800 m du projet. Sans assurances sur ces risques, il est préférable de ne pas accepter l'installation des éoliennes comme dans les autres communes.	
ACIGNE	**Obs-0714-email**	**Chantal**	Eoliennes - Je suis contre toutes éoliennes sur le secteur d'Acigné. Mes raisons sont simples : mon frère habitant à Plélan le Grand, subit les vrombissements incessants dans la télévision des éoliennes non loin de sa maison. Les jours de grands vents, ces bruits incessants qui nous tapent sur les nerfs. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0715-email**	**Mr BEAULIEU**	Eoliennes - Je viens exprimer mon mécontentement ainsi que ma colère face à un maire qui est SEUL à porter ce projet d'installation d'éoliennes (d'ailleurs, toutes les autres communes autour ont refusé !). Pour avoir déjà expérimenté ce type de projet sur la commune ou habitait ma mère en Mayenne, nous avons vu malgré nos refus, voire pousser 3 de ces dernières pour une hauteur de 155m. L'argument écologique et de l'emploi devient fatiguant car l'on bafoue la qualité de vie au nom en fait, encore et toujours de l'argent que cela rapporte. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0716-email**	**Mme BEDARD**	Eoliennes - désapprobation vis à vis du projet du maire d'Acigné de vouloir accepter l'implantation d'éoliennes sur la commune. Cela va venir défigurer le paysage sans compter le bruit générer et augmenté par les vents. De plus, ayant fait construire il y a quelques années, cela va venir déprécier notre maison comme c'est toujours le cas dans ces situations. Il est rare que les décideurs habitent dans le champ visuel de ces dernières.	
ACIGNE	**Obs-0738-email**	**Famille Drezigué**	Eoliennes - d'éoliennes géantes était à l'étude à Acigné. Je suis contre ce projet. C'est un endroit que je connais bien en particulier le circuit des pèlerins où je me promène avec ma famille. Ce projet est aberrant dans un site naturel comme celui-ci à côté de la forêt de Rennes. Le nouveau PLUI doit interdire ce genre de construction aussi près de Rennes. (contre)	
ACIGNE	**Obs-0774-email**	**Guillaume KERHOUSSE**	Eoliennes - Demandent que le PLUi ne permette pas la construction de parcs éoliens.	
ACIGNE	**Obs-0776-email**	**Pascal MIRONNET**	Eoliennes- Demande que le PLUi ne permette pas la création de parc éolien.	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
ACIGNE	**Obs-0777-email**	**Charlotte de Tonquédec**	Eoliennes- Demande que le PLUi ne permette pas la création de parc éolien.	
ACIGNE	**Obs-0779-email**	**Anne ROUX**	Eoliennes - contre le projet	
ACIGNE	**Obs-0783-email**	**Jean-Christophe Le Breton**	Eoliennes- Demande que le PLUI ne permette pas la création de parc éolien.	
ACIGNE	**Obs-0785-email**	**Dominique Kergosien**	Eoliennes - demande que le PLUi ne permette pas la création de parc éolien	
ACIGNE	**Obs-0810-Web**	**Marie-christine Le breton**	Eoliennes- Je proteste contre l'implantation d'éoliennes sur la commune d'Acigné, le lieu choisit, proche d'habitations, va amener des nuisances sonores et visuelles, sans compter la proximité d'une zone protégée qui va en pâtir à l'heure où il faut impérativement protéger la biodiversité, tout cela pour 3 éoliennes dont le rendement ne doit pas être énorme, tout ceci sans beaucoup de concertation avec les riverains concernés.	
ACIGNE	**Obs-0811-Web**	**Clémentine François**	Eoliennes - S'inquiète de la création d'un parc éolien à Acigné qui va apporter des nuisances dans sa vie quotidienne.	
ACIGNE	**Obs-0814-Web**	**Anonyme**	Eoliennes- Donc oui effectivement la densification urbaine n'est pas esthétique, mais on ne peut plus continuer à cette aberration thermique et polluante qu'est l'étalement de l'habitat. Donc oui effectivement on peut trouver les éoliennes peu esthétiques, mais il est urgent d'accélérer le développement des systèmes de production d'énergie durable et locales même si bien sûr ces solutions on des inconvénients. La résistance au changement fait partie de la nature humaine, et c'est le rôle des politiques de prendre les décisions courageuses et visionnaires. (pour).	
ACIGNE	**Obs-0879-email**	**Anthony Berthelot**	Eoliennes - Contre le projet d'éoliennes à Acigné	
ACIGNE	**Obs-0884-email**	**Catherine Morelle**	Eoliennes - Conteste le projet éolien à Acigné, qui ne serait pas compatible avec la préservation de l'environnement, la biodiversité, la nature et les zones Natura 2000	
ACIGNE	**Obs-0895-Web**	**Anonyme**	Eoliennes - contre le projet du parc d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-0927-Email**	**Anne Sophie HUE**	Opposée au projet éolien (bruit, paysage) qui pourrait lui poser des difficultés en cas de revente ultérieure de son logement	
ACIGNE	**Obs-0928-Email**	**Isabelle Giraud**	Opposée au projet éolien à Acigné	
ACIGNE	**Obs-0969-Web**	**LABOUREUR NOELLE**	Contre le projet éolien actuellement en étude sur la commune d'Acigné Zone d'exception par son côté naturel et préservé. A noter les éoliennes seront de 180 m si le projet aboutit, à quelques mètres de la plus grande zone Natura 2000 d'Ille et Vilaine (faune très importante), à proximité immédiate de zone MNIE = Milieux Naturels d'Intérêts Ecologique et zone ZNIEFF. Aberration, il se situe aussi en plein travers de la « trame verte et bleue ». Ce lieu fait d'ailleurs l'objet de gros efforts et soins par Rennes Métropole. L'impact visuel sera majeur. La création d'un parc éolien à cet endroit est un risque évident d'altération voir	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de destruction irrémédiable de ce joyaux naturel. Demande la vigilance de la commission d'enquête quant à la qualification ou d'éventuelle demande de modification des zones sur lesquelles ce projet ce situe.et sur les risques et nuisances pour la santé des riverains et habitants de Thorigné-Fouillard et d'Acigné (nombreux habitants tout autour). L'implantation d'un parc éolien à cet endroit change complètement la destination naturelle de ce site en le transformant en zone industrielle de production électrique.	
ACIGNE	**Obs-0972-Web**	**Anonyme**	Eoliennes – Opposition au projet éolien d ACIGNE en raison de l'inefficacité de ces dispositifs de production d'énergie et de l'atteinte à la vie des animaux et des humains.	
ACIGNE	**Obs-0976-Web**	**CRESSARD ANNE-MARIE**	Eoliennes - Crainte liée au projet éolien d ACIGNE pour les espaces verts et la flore de la forêt de RENNES. Le déploiement de ces éoliennes constituerait un frein au développement des activités vertes et menacerait la flore, dont les chauves-souris	
ACIGNE	**Obs-1006-Web**	**Achard Pascal**	Eoliennes - Opposition aux 3 éoliennes, près de notre maison : nuisances (bruit, ondes), protection du bocage.	
ACIGNE	**Obs-1026-Web**	**ALPPCV association**	L'Association pour la Protection et la Promotion du Cadre de Vie s'oppose à la création du parc éolien d'Acigné car il sera situé très près de la forêt dont le périmètre est classé « Natura 2000» et ZSC, et décimera toute la faune. Choisir des courbes de niveau les plus élevées, donc les plus ventées, pour implanter les installations, sans se soucier des conséquences désastreuses en matière de bruits et variations de pression répétées. Un parc éolien bien conçu est celui qui est créé dans une zone ventée, à faible densité de population et dans une zone agricole céréalière plutôt que d'élevage. Si ce projet voyait le jour, rien ne s'opposerait plus à la construction d'un parc voisin sur la commune de Thorigné (Landes de Billé). Pour toutes ces raisons, nous sommes opposés à la construction de ce parc qui a tout d'un ballon d'essai avant la généralisation du « tout n'importe quoi ».	
ACIGNE	**Obs-1027-Web**	**GICQUEL Patricia**	Réflexions sur l'écologie politique, l'attractivité de la métropole, la diminution des GES. S'oppose à la construction d'un PARC de grand éolien (180 m de haut) situé à proximité d'une zone Natura 2000 qui va porter atteinte à toute la biodiversité. Il ne peut que se développer. Pourquoi le schéma régional breton 2016-2020 a-t-il été débouté en 2017 ? Pour tenir les objectifs, il faudrait que 50 communes en Bretagne acceptent 5 à 6 éoliennes. Un parc éolien induit des effets notables : Destruction directe d'espèces, perturbations d'espèces. Des protections existent : Biotope, Natura, etc. L'impact sur l'avifaune et les chiroptères est important. D'autres solutions sont certainement possibles à Acigné. OPPOSE à ce projet dans une zone qui exige le respect de toutes les garanties	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de protection.	
ACIGNE	**Obs-1037-Email**	**Anis Belkacemi**	Eoliennes - Contre le projet éolien d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-1039-Email**	**Lili Lila**	Eoliennes - Fait part de son mécontentement concernant le projet de parc éolien à Acigné.	
ACIGNE	**Obs-1041-Email**	**Laurent Fortune**	Eoliennes - Notre maison se situe à la ZAC du Botrel. Nous nous inquiétons de l'implantation des éoliennes à proximité de notre lieu de vie. Répercussions sur la santé de l'Homme et des Animaux. Symptômes handicapants physiquement et psychologiquement au quotidien. Nous nous étonnons de la faible communication de la municipalité, y a-t-il eu débat public ? Aux vues des répercussions directes sanitaires et par conséquent, d'un impact immobilier, nous nous opposons à l'implantation des éoliennes.	
ACIGNE	**Obs-1045-Email**	**Atome David**	Eoliennes - Opposition au projet éolien Acigné. Lien vers pétition en ligne déposée par Vents Contraires Acigné 35 intitulée : « Refusez le projet mal positionné d'éoliennes géantes à Acigné »	
ACIGNE	**Obs-1049-Email**	**Aurélie Gaudin**	Opposée au projet éolien à Acigné	
ACIGNE	**Obs-1053-Email**	**Mr et mme Saliot**	En désaccord avec le projet de parc éolien à Acigné.	
ACIGNE	**Obs-1055-Email**	**Bouchet Louis**	Observation identique à l'Obs-1034-Web, faite par une personne différente.	
ACIGNE	**Obs-1058-Email**	**Nadia Simon**	Eoliennes - Opposition à l'implantation d'éolienne à ACIGNE	
ACIGNE	**Obs-1059-Email**	**Sylvain Laot**	Contre-projet éolien à Acigné. Eolienne de 180m dans zone comprenant de nombreuses habitations, de l'agriculture, en bordure de la forêt de Rennes, classée Natura 2000. Zone la moins ventée de Bretagne (ADEME). Distance insuffisante avec les habitations : 1500 m à 1800 m préconisé. Pertinence du projet en terme environnemental ? Faible production électrique, faune et flore, terres arables, santé des riverains (nuisances : bruit, effet stroboscopique, ultrasons).	
ACIGNE	**Obs-1069-Email**	**Régine FERRON**	Eoliennes – Pour le projet éolien d'Acigné : Pour "sauver" le climat, le PLUi en cours de discussion doit se montrer très volontariste en matière de développement d'énergies renouvelables décentralisées et non carbonées : éolien et solaire, de façon à permettre à la métropole de progresser dans la voie de son autonomie énergétique. Dans ce contexte, il est très important que soit réalisé le parc éolien dont l'implantation est prévue à Acigné. Réunions de concertation, étude complète relative à la faune et à la flore ont été faits. Dans l'intérêt à court et long terme de notre métropole, je vous serais reconnaissante de bien vouloir faire en sorte que le nouveau PLUi ne remette pas en cause ce futur parc éolien.	
ACIGNE	**Obs-1103-Email**	**Benoit Foucher**	Eoliennes - Le PLUi en cours de discussion va notamment couvrir la zone	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'implantation du futur parc éolien d'Acigné. Ce projet a fait l'objet de réunions de concertation ainsi qu'une étude très complète relative à la faune et à la flore visant à minimiser au mieux l'emplacement des machines dont l'impact sera faible par rapport aux conséquences de l'A84 qui coupe la forêt de Rennes en 2. Je vous saurai gré de faire en sorte que le nouveau PLUi ne remette pas en cause ce futur parc qui constitue un pas important vers une production locale et décentralisée d'énergie renouvelable. Concerne le projet de parc éolien à Acigné. Favorable	
ACIGNE	**Obs-1111-Web**	**Dominique Bon**	Eoliennes - S'oppose au projet éolien d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-1112-Web**	**Sophie Bon**	Eoliennes - S'oppose au projet éolien d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-1163-Web**	**Guntz Fabien**	Eoliennes - Se déclare favorable au projet éolien d'Acigné	
ACIGNE	**Obs-1207-Email**	**Chantal Etienne**	Eoliennes - s'oppose au projet éolien d'Acigné	
ACIGNE	**C018**	**M. et Mme Guy Houssaye, Les Landes de Billé**	Eoliennes - Demande que le PLUI interdise la construction d'éoliennes afin de protéger la population et l'environnement	
ACIGNE	**Obs-0058-email**	**Marie-Angélique MARTINS MARQUES**	Eoliennes - Il est souhaitable de développer des énergies renouvelables, mais on ne peut nier les méfaits sur la santé occasionnés par les ondes, les bruits incessants, les nuisances visuelles… La réalisation d'un parc éolien sur la commune d'Acigné impacterait notamment l'énergie, tant physique que morale, des riverains (dont je fais partie) situés à peine à 500 mètres de ladite installation ! (contre)	
ACIGNE	**Obs-0069-email**	**Marie Germaine Martins**	Demande que dans le cadre du PLUI, la distance minimale entre les habitations et les éoliennes actuellement de 500 m dans la réglementation en vigueur soit augmentée dans les mêmes proportions que les machines actuelles (180 m). Idem Obs N°63	
Mémoire en réponse de RM (Résumé)			*En cohérence avec les enjeux climatiques nationaux et internationaux, les objectifs affichés dans son PCAET et les orientations mises en avant dans le PADD du PLUi, le développement éolien prévu sur le territoire de Rennes Métropole répond à un objectif de porter la part des énergies renouvelables à 32% de la production d'électricité d'ici 2030. Afin de faciliter ce développement, le règlement du PLUi ne contraint pas de telles installations qui sont elles-mêmes très encadrées par la loi. Il n'est ainsi pas prévu de mettre en place un zonage spécifique pour ce type d'équipements. La mobilisation des gisements d'énergies renouvelables sur le territoire sur le plan opérationnel peut ensuite se faire de différentes façons, par des porteurs privés ou publics* *Dans le cas du projet de parc éolien sur Acigné, la démarche est pilotée par un acteur privé sur un des rares secteurs du territoire offrant un potentiel éolien mobilisable (cf étude sur le gisement éolien du Pays de Rennes en annexe). Les études de faisabilité sont en cours pour 3 éoliennes de 150 mètres de hauteur. Ce projet sera donc soumis à autorisation environnementale. Le passage à une éventuelle phase opérationnelle ne relèvera pas du PLUi mais d'une autorisation unique du Préfet.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			D'un point de vue réglementaire, le PLUi ne permet pas de s'opposer à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique. *La réalisation d'un tel projet sur le secteur d'Acigné relèvera donc d'une procédure en soi, indépendante de celle du PLUi, nécessitant une étude d'impact et de dangers.* *Enfin, la question des énergies renouvelables avait également été prise en compte dans la révision du SCoT de 2015, le paragraphe sur les MNIE rendant possible de tels projets. La proximité de la zone Natura 2000 ou de secteurs naturels sensibles ne sauraient, au regard du SCoT et du PLUi, empêcher la réalisation d'un tel projet.* *Le projet de parc éolien d'Acigné envisagé s'inscrit dans cette logique. Celui-ci doit prendre place en zones naturelles et agricoles, tout en respectant les dispositions particulières imposées en termes d'intégration écologique et paysagère, qui seront développées dans le cadre de l'étude d'impact spécifique au projet.* *L'OAP à échelle métropolitaine et intercommunale traite du projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel précise des continuités écologiques. En ce sens, l'OAP décline des mesures spécifiques sur la préservation du maillage bocager particulièrement favorable aux oiseaux et chiroptères sur le site d'implantation potentielle du parc éolien.* *La réglementation du Code de l'Urbanisme pour les équipements publics en zone A et N est la même. Il est toutefois nécessaire que les constructions et installations autorisées « ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »* *Le règlement du PLUi précise bien qu'en zone A et N, les Équipements d'intérêt collectif et services publics sont :* *« Autorisés à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existante*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 214 observations précédentes			*La CE prend acte de la réponse de RM sur ce sujet, qu'elle comprend.* *En effet, la politique en matière d'énergie, et en particulier de production d'énergie renouvelable par le développement des parcs éoliens, est portée par l'Etat, puis relayée par le Conseil Régional de Bretagne qui s'est fixé des objectifs ambitieux à atteindre dans le domaine.* *L'installation des parcs éoliens répond à une réglementation nationale transcrite dans l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011.* *Après évaluation environnementale, puis enquête publique spécifique sur le dossier déposé par le requérant, une autorisation unique peut être accordée par le Préfet de Département s'il juge le projet satisfaisant.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			En tout état de cause les parcs éoliens ne peuvent trouver leur place que dans des zones N ou A, très peu urbanisées sous les réserves évoquées par RM, puisque les éoliennes ne peuvent être construites qu'à 500 mètres minimum de toute habitation à la condition du respect de la réglementation en vigueur. *Il n'appartient donc pas à la collectivité de statuer sur le bien-fondé de projets d'installation de parcs éoliens, ni d'en empêcher la réalisation par ses documents d'urbanisme.*	
ACIGNE	**C027-A1 5pages**	**M. Christian Gautier**	- Déplore que le village de La Boulais contigu à la zone d'activités du même nom soit en zone A, donc inconstructible alors que le lotissement construit dans les années 70 a été réalisé avec des parcelles de 2500 à 5000 m² que les habitants souhaitent diviser pour densifier le hameau et éviter un entretien coûteux, sachant que tous les équipements de viabilisation sont sur place. De plus cette zone n'a plus rien d'agricole; Demande la création d'un STECAL dans cette zone qui en a toutes les caractéristiques et intérêts pour ses habitants et la commune.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Par ailleurs, l'accès au hameau du Boulais depuis la RD 29 n'est pas suffisamment sécurisé (carrefour non aménagé de type giratoire ou tourne à droite et à gauche) et a malheureusement déjà été le témoin d'accidents. Dans ces conditions il n'est pas souhaitable d'accroitre le nombre de constructions sur le hameau et donc d'habitants et d'usagers pouvant emprunter ce carrefour.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que la délimitation d'un STECAL habitat sur le secteur d'habitations La Boulais, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m). Dès lors la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
ACIGNE	**C097- A1 19pages**	**Mme Valérie Vaissaire Association "Courants Alternatifs" d'Acigné**	Annexes déposées : Lettre au Maire d'Acigné, observation et invitation à l'atelier de l'association Demandent que soient prises en compte dans l'élaboration du PLUI les pistes d'actions permettant de créer un cadre favorable au maintien et au développement de la biodiversité en prenant les mesures suivantes : Favoriser des zones naturelles et/ou boisées (plantation de fruitiers/ mares, bocages...) et stopper l'expansion déjà très forte des zones d'activités et de l'urbanisation. Mettre en œuvre des solutions innovantes afin de faciliter l'écoulement des eaux (sols perméables alvéolés par exemple) Mettre en place des régies environnementales qui permettent de mieux gérer les espaces privés et collectifs (choix d'espèces non invasives dans les lotissements notamment) Pétition 15 signatures	Demande de stopper l'expansion de l'urbanisation et des zones d'activités non retenue car les surfaces dédiées à l'extension urbaine au PLUi sont moindres que celles prévues au Schéma de Cohérence Territoriale et s'accompagnent déjà d'un effort conséquent de production de logements en renouvellement urbain et de densification des Zones d'Activités existantes. Demande de mettre en œuvre des solutions innovantes afin de faciliter l'écoulement des eaux déjà prise ne compte dans le PLUi à travers les règles de gestion des eaux pluviales et du coefficient de végétalisation. Demande de mettre en place des régies environnementales non retenue car elle ne relève pas du champ d'application du PLUi. En revanche cela est possible dans les opérations publiques d'aménagement à travers les cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères comme le fait déjà la commune d'Acigné.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que ces observations, pour partie, ne relèvent pas du PLUi. Quant-à la demande relative à l'arrêt de l'expansion des zones d'activités et de l'urbanisation, le projet d'OAP communale est compatible avec le PADD du PLUi.*	
ACIGNE	**C109-A1 4pages**	**M. et Mme Le Gall**	Concerne l'OAP « avenue des Onglées » à Acigné. Nous demandons : - que la délimitation de l'OAP soit repoussée au fond de l'emprise de la parcelle 181 dont nous sommes propriétaires : le projet prévoit la préemption de la quasi-totalité de la parcelle (23,6 % de la totalité de notre propriété). Nous craignons la dépréciation. Notre habitation est parfaitement intégrée dans le paysage. L'implantation possible de R+2 à une vingtaine de mètres de nos pièces de vie	Demande partiellement prise en compte avec modification apportée au plan de zonage du règlement, aux plans des hauteurs et du coefficient de végétalisation, au plan de détail et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier afin : - D'exclure du périmètre de l'OAP de quartier des Onglées la

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			porterait atteinte manifeste à notre intimité. - que la hauteur prévue dans l'OAP soit diminuée pour mieux s'intégrer dans le quartier (pavillons ou petits collectifs R+1). - que la densité soit réduite : densité du bâti existant d'environ 8 logements par ha. 30 logements par ha minimum marqueraient une fracture nette avec l'environnement actuel. - préserver l'environnement existant (Ne et Np) : Nous sommes en bordure immédiate avec une zone naturelle inondable et inondée régulièrement (cf photos). PPRI identifie clairement cette zone. Le coefficient de végétalisation actuel est d'au moins 60 %. Densifier va créer des désordres sur l'environnement végétal, des désordres visuels (espace nature du Gould'oeuvre), des désordres sonores à cause de l'augmentation du trafic. Cette OAP englobe des espaces verts et des pavillons existants. Acigné a-t-elle déjà prévu de faire valoir son droit de préemption ? Nous souhaitons que le projet devienne acceptable et cohérent en prenant en compte l'existant et souhaitons être informés des évolutions du dossier.	parcelle AC 102 (reclassement en zone UE3 (d), affectation à une hauteur R+1+A/C et à un coefficient de végétalisation T1). - De conditionner, dans l'OAP de quartier l'aménagement du site à une opération d'ensemble et à la confirmation préalable de la côte de référence du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) après relevé topographique ou mise à jour du PPRi. Les autres demandes ne sont pas retenues car contraires aux objectifs de modération de la consommation d'espaces et de mixité sociale. La réalisation d'un programme de maisons de ville et d'habitat intermédiaire en R+2 maximum permet en effet de préserver l'identité du quartier et sa morphologie. La recommandation de la Commission d'Enquête d'abaisser la densité minimale à 15 logements/ha et de limiter les hauteurs à R+1 en conséquence n'est pas retenue car contraire aux obligations règlementaires du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes qui fixe une densité minimale de 25 logements par hectare pour toute nouvelle opération.
ACIGNE	**Obs-0875-email**	**Charles Joncquez**	Conteste le zonage de la zone des Onglées à Acigné prévu pour être urbanisé dans une zone sensible aux inondations. Remets en cause la densité retenue, et souhaite un projet respectant d'avantage l'environnement. S'interroge sur la formulation de l'OAP qui parle de 11000m² alors que la superficie de la parcelle serait de seulement 7000m²	
ACIGNE	**Obs-0926-Email**	**Philippe LE GALL ET MLLE LECRENAIS**	Contestent l'OAP de l'avenue des Onglées à Acigné. Refusent que l'OAP intègre la parcelle 181 dont ils sont propriétaires, représentant 1/4 de la surface de leur propriété acquise récemment au prix fort : La conception de leur habitation a intégré l'insertion paysagère et le recul important avec le fond de leur parcelle à travers une extension datant de moins de 15 ans de l'unique pièce de vie principale du RDC, qui est composée, sur la totalité de son pourtour en façade sud et ouest, de 5 grandes baies vitrées de 3,20 m de haut sur 15 m linéaire entourée d'une grande terrasse sur le ½ périmètre sud de la maison. A l'étage ils possèdent 2 pièces de nuit et une salle de bain qui sont également dotées de larges baies vitrées sur la façade sud et ouest. Intégrer cette parcelle dans l'OAP laisserait la possibilité d'implanter des constructions, autorisées dans le projet à R+2 à une vingtaine de mètre de ces pièces de vie et de nuit et à 17 m de la terrasse, ce qui porterait une atteinte manifeste à leur intimité. L'intégration en OAP complique toute vente éventuelle. Souhaitent que les hauteurs des bâtiments au sein de l'OAP soient limitées à du R+1, au lieu de R+2, gabarit comparable à ce qui existe alentours. Contestent la densité minimale prévue de 30 logements/ha alors même que la densité actuelle dans le secteur s'élève à 8 logements/ha. Demandent que l'environnement naturel soit préservé et signalent que la limite	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Sud de l'emprise de l'OAP est inondée régulièrement (joignent des photos à cet effet), dépassant ainsi la limite du PPRI, mais aussi que le projet sera en rupture paysagère avec l'environnement de jardin alentours. Craignent également des nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic dans la zone. Signalent qu'un projet est déjà en cours par la SECIB avant même l'approbation du PLUi Souhaitent être associés à l'évolution du projet	
ACIGNE	**Obs-0981-Web**	**VOISINE Mathieu**	OAP communale d'ACIGNE « avenue des Onglées » classée UO1 (plan 092) 1- Délimitation Au moment de l'achat, 10 rue du Gd Pré, aucun projet n'était prévu sur les parcelles 102, 109 et 181; Le nouveau tracé nous impacte directement car un axe routier sera créé en bordure de notre terrain, entrainant bruit et dépréciation de notre bien. Compte tenu des aménagements prévu parcelle 111, cet accès routier ne nous semble pas nécessaire. Nous signalons la construction parcelle 102 qui disparaît entre le plan de zonage simplifié d'Acigné et le plan de la zone OAP (voir pj) : Erreur ou droit de préemption ? 2- Hauteurs : Cette partie d'Acigné est pavillonnaire (densité assez faible, environ 7,6 lgts/ha). Objectif de l'OAP : 30 logements. C'est très important ! La mention p16 (volumes, hauteurs, rupture morphologique) ne semble pouvoir être respectée. Nuisances sonores attendues. Pas de hauteur maximale mentionnée (R+2 pourrait être envisagé. Nous serons très attentifs (cadre de vie, dépréciation du bien). 3- Environnement naturel : Zone Gould'oeuvre identifiée dans le PPRI. Or les crues peuvent arriver en bordure de terrain, ce qui n'apparaît pas. Inondations régulières et rapides. Densification = évacuation des eaux pluviales plus faible. C'est un risque pour les nouveaux bâtiments et bâti existant. P12 le document stipule que les espaces naturels seront confortés. L'OAP impactera nécessairement cet espace. Sans remettre en cause la nécessité et le bien fondé, nous demandons : - respect de l'environnement naturel actuel - respect de l'environnement urbain du quartier - respect des riverains en bordure de projet	
ACIGNE	**Obs-1034-Email**	**Pierrick GEORGEAULT**	Plusieurs délibérations du conseil municipal d'Acigné prises sur le PLUi dont n°2019.1.01 du 04/03/19. OAP de quartier « avenue des onglées » prévue et classée en zone UO1. N'ayant aucune velléité de vente, et n'étant pas, à ce stade, opposés à la réalisation d'un projet urbain sur cette zone, nous vous faisons part de requêtes dans le but de modifier le projet car ce dernier nous impacte directement : - Que la hauteur des constructions prévues au sein de cette OAP soit diminuée pour préserver l'environnement urbain du quartier : Aucun bâti supérieur à R+1	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			dans le quartier, R+2 dénaturerait complètement l'existant. - Que la densité des constructions prévues soit réduite pour préserver l'environnement urbain du quartier. La densité actuelle est approximativement de 8 lgts par ha (zone pavillonnaire), la densité de la future zone est à minima de 30 lgts par ha, laissant donc une marge de construction pouvant être encore supérieure : fracture avec l'environnement actuel. Les aménagements nécessaires (voirie…) à cette croissance constitueront des nuisances importantes et définitives pour l'ensemble des riverains. - Que l'environnement naturel et environnemental existant soit préservé (Ne et NP). OAP prévue en bordure immédiate d'une zone naturelle identifiée, occasionnerait de nombreux désordres : Ecoulements d'eau en limite immédiate d'une zone inondable et inondée chaque année, perturbant de fait la gestion des eaux pluviales en augmentant le volume d'eau vers cette zone inondable (caractère inondable et à risque identifié dans le PPRI du bassin de la vilaine (10/12/2007)). La limite inondable du PPRI est régulièrement dépassée et la partie sud du projet inondée lors de crues (voir photos). Des désordres sur l'environnement végétal car le coefficient de végétalisation prévu marquerait une rupture avec le coefficient existant (minimum 60 % pour terrains avec une surface supérieure à 400 m2). Des désordres visuels sur un espace naturel protégé de par la hauteur et la densité du bâti prévus par le projet (espace nature du Gould'oeuvre en zone Pe et PN très fréquenté). Des désordres sonores pour les riverains par l'augmentation du trafic routier mais aussi des nuisances écologiques par la suppression d'espaces verts dans un quartier réputé « calme et vert » : résidences existantes cernées par deux voies de circulation. Ce projet qui ne semble pas préserver le patrimoine bâti et les qualités architecturales et paysagères existantes du quartier, suscite déjà des convoitises et des spéculations de la part d'aménageurs et promoteurs (SECIB Immobilier). Le périmètre de cette OAP englobe, outre des espaces verts, des pavillons existants où résident des habitants et où la commune d'Acigné aurait donc déjà prévu d'user de son droit de préemption urbain. Au regard de ces arguments, nous souhaitons que le projet devienne acceptable et cohérent en prenant en compte la composante humaine à travers les habitants qui résident déjà en bordure immédiate du projet, mais aussi en prenant en compte l'environnement bâti et l'environnement naturel existants. Nous souhaitons également être informés de l'évolution du projet et associés à son évolution, tant au niveau métropolitain qu'au niveau communal.	
ACIGNE	**Obs-1050-Email**	**Mathieu Voisine**	Riverain de l'OAP de quartier dénommée « avenue des onglées » S'inquiète de l'accès routier qui sera réalisé et ne semble pas nécessaire, ni opportun au regard des nuisances ;	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Se demande pourquoi la construction située sur la parcelle 102 disparaît entre le plan de zonage d'Acigné et le plan de la zone OAP. Cette disparition est-elle une erreur ou un droit de préemption de la mairie ? Considère que la très forte densification de l'OAP à 30 lgts/ha risque de dénaturer l'identité du quartier et faire augmenter fortement la circulation et ses nuisances. L'évacuation des eaux pluviales sera plus faible et la zone plus propice à des crues plus importantes, ce qui est un risque potentiel pour les futures constructions ainsi que le bâti existant ; Considère que la sur-densification du secteur va impacter l'environnement. Demande le respect de l'environnement naturel actuel, de l'environnement urbain particulier du quartier, ainsi que des riverains habitants en limite immédiate de ce projet.	
ACIGNE	**Obs-1047-Email**	**Dominique LEROY**	Commune d'Acigné secteur en rive sud de l'avenue des Onglées. Nous comprenons la nécessité de construire en zone urbaine ou péri-urbaine pour éviter de perdre des terres agricoles néanmoins nous trouvons que les options prises sont à revoir pour diverses raisons : - R+2 inapproprié (inséré dans une zone exclusivement en R+1). Forte nuisance car ces habitations auront regard directement sur notre piscine et donc nuiront à notre intimité. - Densification prévoit 30 logements minimum/ha vraiment trop élevée (ratio espaces verts/logements et voirie. Problème pour l'écoulement des eaux de ruissellement. Cette zone est sensible aux inondations quasi systématiques (voir photos). Parties inondées non recensées sur les plans. Nous trouvons que les enjeux et objectifs ne sont pas respectés : préserver le cadre de vie, s'inscrire dans la trame urbaine existante, valoriser le patrimoine bâti d'intérêt, protéger la trame verte urbaine, gérer les vis-à-vis avec et entre les nouvelles constructions ». Notre cadre de vie est détérioré fortement : Vis-à-vis, espace nature de Gould'oeuvre perturbé. Qu'en est-il du respect de la biodiversité ? En conclusion, il nous semble cohérent d'aménager ce terrain en zone pavillonnaire avec le respect de son environnement et de ceux qui le bordent mais en l'allégeant fortement par rapport à votre étude.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 7 observations précédentes			*La CE a pu vérifier que le périmètre total couvert par l'OAP représente bien une surface un peu supérieure à 1,1ha, ce périmètre comprenant plusieurs parcelles, dont certaines déjà bâties. Toutefois, la CE constate une incohérence entre le périmètre couvert par l'OAP (dans le document OAP communale) et le périmètre de la zone UO1 sur le règlement graphique qui exclut une partie bâtie de la parcelle 102.* *Ce secteur est le seul de l'OAP centre-ville qui prévoit une densité de 30 logements/ha, là où les autres en prévoient 45, preuve que les concepteurs du PLUi ont conscience que ce secteur mérite un traitement adapté en matière de*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			densification. Mais la densité actuelle à l'échelle du site est inférieure à 4 logements/ha, et celle du lotissement situé immédiatement au Nord est de 12 logements/ha. Dès lors, la CE considère que la densité de l'opération ne peut excéder 15 logements/ha pour rester compatible avec l'environnement bâti, et qu'il est ainsi possible de limiter le gabarit au R+1, suffisant pour atteindre une densité de 15 logements/ha. *La zone se trouve en dehors du périmètre du PPRi reporté sur le règlement graphique, mais dans un Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) tel que visible sur le site internet georisque. Aussi, la CE considère qu'il est préférable d'attendre la mise à jour à venir du PPRI sur la base de l'étude hydraulique du bassin versant de la Vilaine initiée en 2019 par l'Etat avant d'engager toute opération sur ce secteur.*	
ACIGNE	**L1-R2-038**	**Mr Georges BELLOIR**	Propriétaire de plusieurs terrains en zone A lieu-dit Le Chesnais – ancienne ferme - (plan 093) souhaite restaurer un bâtiment parcelle 1259. Ne peut y prétendre qu'en se situant en Ah ou si le bâtiment est identifié au PBIL. Demande donc l'un ou l'autre. Le site n'a plus de vocation agricole depuis plus de 30 ans.	Demande de classement PBIL non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Le bâtiment annexe a été très remanié et ne présente en effet plus de caractère patrimonial.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).* *Néanmoins, la CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	Demande de classement en STECAL non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
ACIGNE	**L4-R1-032**	**M. et Mme GILLES ET EDITH DAIN**	Demande de classement de leur maison construite en terre en PBIL	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un PBIL 1 étoile au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
ACIGNE	**L4-R1-033-A1**	**Mme MELANIE LE MAREC**	La requérante dépose deux demandes -ZA Boulais à ACIGNE demande via une lettre signée par 4 personnes que la ZA soit établie en respectant le caractère bucolique du secteur et s'inscrive dans une démarche de développement durable eu égard à l'histoire de ce secteur et à la biodiversité. En conséquence il est demandé de limiter la surface à celle envisagée au PADD soit 2,7 hectares et non aux 6 hectares envisagés actuellement. - Demande que sa maison d'habitation soit classée en PBIL Courrier au nom de Le Marec, mentionne 9 noms	Demande partiellement prise en compte avec modification apportée à la carte de l'OAP communale (réduction de la trame d'extension et ajout d'un principe d'extension à long terme) pour traduire la double temporalité du projet (1ère phase d'extension correspondant au 2AU du PLUi et 2nd phase d'extension correspondant à la Zone d'Aménagement Différé créé en 2017). Demande de classement au PBIL de la maison d'habitation des consorts LE MARREC prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un PBIL 1 étoile au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la zone 2AU située au Nord de la ZA du Boulais qui ne devrait pas modifier singulièrement le caractère environnemental de la zone.* *La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
ACIGNE	**Obs-0091-Web**	**Christian Gautier**	- Demande de création d'un STECAL habitat autour du hameau du Boulais à	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Acigné. Cette demande se justifie par la surface des parcelles (autour de 2500 m2), et surtout de la présence de tous les réseaux. Demande accompagnée de 3 annexes : 1 vue satellite, 1 extrait de plan cadastral, une lettre dactylographiée. L'intégration de ce genre de hameau en zone agricole, rend totalement erronée l'évaluation des surfaces agricoles, car elles ne sont plus agricoles depuis bien longtemps.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Par ailleurs, l'accès au hameau du Boulais depuis la RD 29 n'est pas suffisamment sécurisé (carrefour non aménagé de type giratoire ou tourne à droite et à gauche) et a malheureusement déjà été le témoin d'accidents. Dans ces conditions il n'est pas souhaitable d'accroitre le nombre de constructions sur le hameau et donc d'habitants et d'usagers pouvant emprunter ce carrefour.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que la délimitation d'un STECAL habitat sur le secteur d'habitations de La Boulais n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
ACIGNE	**Obs-0430-email**	**Sandragino JANNIN Jean-Noël**	Mes parents sont propriétaires d'une maison avec un grand terrain (4 000m²) se situant à Acigné. Cette Maison est dans le centre-bourg et est référencée dans le nouveau zonage UC1. On remarque également dans la carte un numéro : le n° 6. Après recherche, je me suis aperçu que le terrain de mes parents était destiné à faire du logement social. Ici on ne parle pas de 30% ou 40% de logements sociaux, la servitude est de 100% de logement sociaux (doc joint). Que vont penser la vingtaine de riverains quand il y aura un projet 100% social qui sera mitoyen ou à proximité à leur parcelle ? Ce type de servitude quand elle est employée avec excès stigmatise et rend impopulaire le logement social et ses futurs habitants. 1 document plan cadastral	Demande non retenue car la mixité sociale ne doit pas être regardée à l'échelle d'une seule parcelle mais plus globalement à l'échelle d'un quartier voir de l'ensemble de la zone urbanisée pour une commune de la taille d'Acigné. La réalisation de logements locatifs sociaux sur ce terrain, qui plus est dans un secteur qui n'en compte aucun aujourd'hui, contribuera ainsi à l'atteinte les objectifs de la loi SRU sur la commune d'Acigné qui ne comptait que 16,83 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que les opérations de logements sociaux participent à la mixité sociale souhaitée par le législateur et relayée par les collectivités dans l'organisation de l'urbanisation de leurs communes.*	
ACIGNE	**Obs-0945-Web**	**Balé Hélène**	Demande de révision du classement en PBIL d'immeubles anciens situés sur le territoire d'Acigné. Classement du patrimoine en campagne (manoirs du Hill, la Ville Aubrée…) et l'oubli d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux en campagne (dépendances au Petit Monthélon, à l'Epargé, four à pain de la Rougerais…).	Demande partiellement prise en compte par modification des plans de zonages et de la liste PBIL. En campagne, le classement sur la commune d'Acigné a été revu à la hausse, en parallèle d'un travail de terrain mené par un prestataire : - le manoir du Hill : 3 étoiles - le manoir de la Ville Aubrée : 3 étoiles Le classement du patrimoine bâti en campagne a été revu à la hausse suite à une liste de propositions fournie dans le cadre de l'avis de la Région (la Grétais, Vernay). En parallèle, des éléments ont été ajoutés : - Une dépendance au 8, Epargé (id = 5020) en 2 étoiles - Une dépendance au 3, Epargé (id = 62154) en 2 étoiles - Une ferme divisée en deux habitations : 7 et 9 Le Petit Monthelon (id = 62155 et 62156) en 1 étoile - Un four à pain, au Rougerais (id = 62051) en 3 étoiles Les erreurs matérielles (appentis en tôle, annexes ne présentant pas
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des différentes demandes de classement en PBIL.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				d'intérêt patrimonial) ont été supprimées en espace urbain et rural.
ACIGNE	**Obs-0991-Web**	**PINSARD Maryse**	Au lieudit "Quincampois" à Acigné, deux bâtiments qui ont été reconnus en PBIL (parcelle cadastrée 468). Perpendiculaire au Bâtiment C, il y a une aile dont l'intérêt architectural est similaire au bâtiment C. Serait-il donc possible de l'inscrire au patrimoine bâti d'intérêt local afin de conserver cette ancienne cidrerie?	Demande non retenue car déjà prise au PLUi arrêté (id 27 200).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
ACIGNE	**Obs-0995-Web**	**PINSARD Maryse**	Lieu-dit "Quincampois" à Acigné parcelle 470 figurant sur le PLUI un abri en bois a été construit il y a 35 ans. Il a été par la suite modifié, une partie est restée et restaurée et une autre a été remplacée par un bâtiment de type mobile home. Ils sont à usage de loisirs. Serait-il possible qu'ils apparaissent sur ce PLUI ?	Demande non retenue car les bâtiments reportés aux plans de zonages sont directement issus de la donnée fournie par la Direction Générale des Finances Publiques, actualisée chaque année sur la base des constructions autorisées. Des ajouts ne peuvent être faits en dehors de ce cadre.
Appréciation de la commission d'enquête			*La représentation de ces constructions est du ressort du cadastre à condition qu'elles soient légales*	
ACIGNE	**Obs-1038-Email**	**Alexandre MISSEREY**	Concerne Acigné, lieu d'implantation historique de l'entreprise MX. Observations fondées sur une volonté de cohérence entre les projets de développement de notre entreprise et les orientations du PLUi. Concernant le zonage des parcelles au nord du lieu-dit « Pont d'Ohin » Le PLUi anticipe notre demande de classement de la parcelle B428 en zone UI. Cette proposition répond pleinement à notre volonté. Concernant l'actuel PPRi du bassin de la Vilaine en région Rennaise, demandons une révision du zonage des terrains situés au sud de la rue de Rennes à Acigné (feuille 2/46 de la carte réglementaire du PPRi de novembre 2007). Sur ces terrains sont implantés le siège administratif de l'entreprise MX, ainsi qu'une de ses unités de production (Unité 1, parcelles cadastrales 172 et 174, section AD, sur 22 000 m2). L'origine du classement en zone d'aléa faible est un événement exceptionnel daté du 20 janvier 1995, dont les conséquences avaient été majorées par une erreur humaine. Demande de réexamen du classement de la zone d'aléa faible (photos, plans des ouvrages, courriers des administrations compétentes ...). Nous sommes prêts à étudier en collaboration avec les services de Rennes Métropole et de la mairie d'Acigné toutes les mesures techniques et organisationnelles nécessaires à la prévention du risque inondation, dès aujourd'hui et lors de nos futurs projets industriels et fonciers.	Demande non retenue car la délimitation des zones inondables est de la compétence de l'État qui définit les limites des zones inondables dans les Plans de Prévention du Risque inondation (PPRi) qui sont des servitudes d'utilité publique s'imposant aux PLU. La modification de ces périmètres doit être validée par l'État sur la base d'études le justifiant. Avant d'être approuvée par le Préfet ces servitudes modifiées seront soumises à enquête publique. Une fois approuvées, elles s'imposeront au PLUi qui sera mis à jour. Le pétitionnaire est donc invité à se rapprocher des services de l'État.
Mémoire en réponse RM			*La définition des zones inondables est de la compétence de l'État qui définit les limites des zones inondables dans les Plans de Prévention du Risque inondation (PPRi) qui sont des servitudes d'utilité publique s'imposant aux PLU. Concernant la modification de ces périmètres, ils ne peuvent être modifiés que par l'État sur la base d'études le justifiant. Avant d'être approuvée par le Préfet ces servitudes modifiées seront soumises à enquête publique. Une fois approuvées, elles s'imposeront au PLUi qui sera mis à jour.* *Le PLUi s'inscrit, par ailleurs, dans la volonté d'éviter ou réduire l'exposition des*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			populations au risque. *Le pétitionnaire est donc invité à se rapprocher des services de l'État.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM. Elle signale au requérant que l'Etat lance en 2019 une étude hydraulique du bassin versant de la Vilaine en vue de la mise à jour future des PPRI du département.*	
BRECE	**L4-R1-002-A1-a-A3**	**Mme. BESNARD Cécile**	Parcelle A1520 - Demande le maintien de la totalité de sa parcelle en zone UE2, et conteste donc le classement d'une partie de sa parcelle en zone 2AU. Division en cours en vue de vente	Demande prise en compte, indépendemment de l'avancement de la division foncière, par modification du plan de zonage (reclassement en UE2b de l'ensemble de la parcelle A 1520) car ce terrain est suffisamment desservi par les réseaux et intégré à la tache urbaine du SCoT. Les plans thématiques coefficient de végétalisation et hauteurs sont également modifiés en conséquence pour attribuer les mêmes valeurs à l'ensemble du terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande, sauf si la division est accordée avant l'approbation du PLUi sur la base du PLU en vigueur.*	
BRECE	**L4-R2-015**	**Commune de Noyal sur Vilaine**	1/ cas spécifique du territoire de Brécé - reprise du cadre général de PADD dans sa partie B orientation 6 - projet communal de Brécé : la production de logements s'effectuera sur 3 sites La Ruée/le Haut Chemin (6ha) ces secteurs d'extension urbaine se situent dans le prolongement immédiat de Noyal sur Vilaine et seront aménagés à moyen terme, une fois la ZAC centre bourg et la Loirie bien engagées. La zone de la Turbanière vise une meilleure intégration avec le parc d'activités voisin de Noyal-sur-Vilaine et l'impossibilité de développer de nouvelles habitations. Nos observations : sur les secteurs 2AU à l'Ouest : les orientations majeures sur les secteurs de la Ruée et du Haut Chemin ne sont ni du renouvellement urbain ni de l'extension en continuité urbaine par rapport à la commune de Brécé, sont déconnectés de l'attractivité de la commune de Brécé, à savoir ses équipements, des commerces et des services, l'échéance de leur urbanisation reste floue. Il ne faut pas oublier les orientations du SCoT préconisant une urbanisation de ces secteurs depuis la commune de Noyal-sur-Vilaine (voir carte DOO) pour ces motifs, il n'est pas envisageable d'émettre un avis favorable sur ce principe d'urbanisation à l'ouest de la commune de Brécé. 2/ cas spécifique du territoire de Cesson-Sévigné : La commune de Noyal-sur-Vilaine est favorable à l'inscription de l'emplacement réservé n°124 figurant au règlement graphique plan de zonage IV 2 1 1 106 destiné à la réalisation sur 1 largeur de 3m d'un chemin piétons/cycles en limite de Noyal sur Vilaine.	**1/** Demande non retenue car les zones 2AU de la Ruée et du Haut Chemin s'inscrivent pleinement dans le cadre défini par le SCoT du Pays de Rennes (extension urbaine uniquement possible dans les directions d'urbanisation et en continuité des tâches urbaines définies au DOO). En effet la tâche urbaine de Noyal-sur-Vilaine déborde également sur le territoire de Brécé et la flèche d'urbanisation est bien située sur la commune de Brécé. Concernant les potentiels d'urbanisation affectés à chaque commune, les surfaces en 2AU de la Ruée et du Haut Chemin sont bien comptabilisées dans les 30 hectares Brécéens et n'impactent donc pas le potentiel de Noyal-sur-Vilaine. **2)** Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Mémoire en réponse RM			*1/ Le SCoT du Pays de Rennes impose que l'extension urbaine se fasse dans les directions d'urbanisation et en continuité des tâches urbaines définies au DOO. Les zones 2AU de la Ruée et du Haut Chemin s'inscrivent pleinement dans ce cadre puisque situées dans la continuité des zones U localisées en limite de Noyal-sur-Vilaine mais sur le territoire de la commune de Brécé. Elles sont par ailleurs situées sous une flèche d'urbanisation du SCoT, elle aussi localisée sur le territoire de Brécé. La commune de Noyal-sur-Vilaine a peut être confondu avec les potentiels d'urbanisation offert par le SCoT à chaque commune = l'extension sur la Ruée et le Haut Chemin ne sera pas comptabilisée*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			dans les 60 ha affectés à Noyal mais dans les 30 ha affectés à la commune de Brécé. Concernant l'éloignement de ces zones AU du bourg de Brécé, cette situation est héritée de l'histoire du découpage communal. La commune de Brécé partage toutefois la nécessité de prioriser son développement au plus près de ses équipements, services et commerces proximité. Cela a conduit à la mise en œuvre d'une ZAC (Loirie et Centre-bourg) de renouvellement urbain et d'extension en continuité du bourg de Brécé devant répondre aux besoins d'accueil de la commune pour les 10 prochaines années. L'urbanisation des zones 2AU en limite de Noyal n'est à ce titre envisagée qu'à partir de 2030 pour continuer à répondre aux besoins communaux et se fera en concertation étroite avec la commune de Noyal.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
BRECE	**Obs-0087-email**	**O. Maffeis**	Demande que la maison sise au N°2 au village de "la Mainguère" en Brécé ainsi qu'une ferme comprenant plusieurs bâtiments soient intégrés au PBIL de la commune.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour créer trois PBIL en 1 étoile au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains du site de la Mainguère. Par ailleurs, afin d'accompagner cette évolution et garantir la préservation de la composition historique du site, le plan de zonage est modifié avec classement des terrains de l'ancienne ferme de la Mainguère en zone UE2h.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
BRECE	**Obs-0093-email**	**Bruno Chesnier**	Nous résidons 13 c rue des Prés Hauts à BRECE, nous sommes propriétaires en indivision de l'impasse d'accès à notre logement. Cette impasse est une voie privée, elle n'est pas dans le périmètre de la ZAC Préemptée (OAP communale de Brécé), et l'accès à cette OAP par cette impasse n'est pas envisageable. La flèche indiquée sur l'OAP est inopportune. Annexes : extrait de l'OAP et une photo de l'impasse privée	Demande prise en compte avec modification apportée à l'OAP de quartier "Centre-bourg" afin de supprimer l'accès par le sud car la desserte de l'îlot par le nord est suffisante et plus simple à mettre en œuvre.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à cet accès à l'OAP sous réserve que le maître d'ouvrage s'assure de la faisabilité.*	
BRECE	**Obs-0226-Web**	**Mickaël LEROUX**	Toujours dans le contexte de déplacement favorable au respect de l'environnement, mais aussi pour la qualité de vie au travail, il serait intéressant de créer des pôles entreprises dans toutes les zones d'habitations ; Ainsi de favoriser les emplois locaux et accessibles à pied ou en vélo.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le projet. Le développement de l'emploi sur l'ensemble du territoire est en effet un objectif fort de la Métropole inscrit au PADD. La confortation, l'extension ou la création de zones d'activités de proximité dans les communes, la création de nouvelles cellules d'activités ou de commerces dans les centres bourgs répondent ainsi à cet objectif. Par ailleurs, le règlement autorise dans les zones d'habitat la création d'activités de service, de bureaux ou encore d'activités artisanales à condition d'être compatibles avec le logement. Ces différentes mesures sont déclinées dans l'OAP communale de Brécé, à travers par exemple l'extension de la Zi de la Croix Rouge et le renouvellement urbain du centre-bourg. Enfin, des liaisons douces ont également été réalisées ces dernières années vers les pôles d'emplois voisins (Servon-Sur-Vilaine) ou sont en projet (Noyal-Sur-
Appréciation de la commission d'enquête			*Suggestion qui n'appelle pas d'appréciation de la commission d'enquête.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Vilaine).
BRECE	**Obs-0543-email**	**O. Maffeis**	Dans la liste R1 arret_RG_PBIL_Liste_Edifices des édifices d'intérêt local sur Brécé, je ne retrouve pas les bâtis du 4 rue d'Anjou : http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/alignement-de-maisons-4-rue-d-anjou-brece/a283e349-1d1b-4335-bad9-c92ca4c21155 Ces bâtis du 18ième siècle ou antérieurs sont en bon état de préservation comme l'indique la fiche sur patrimoine.bzh. Ces bâtis participent au cachet "hors du temps" de la rue/place d'Anjou. Je pense qu'ils sont à préserver et à intégrer dans le cadre des réflexions sur la redynamisation du centre bourg; Leur absence dans le document indique-t-elle qu'ils sont voués à la destruction ?	Demande non retenue car ce bâtiment est intégré à la ZAC multisite et a été acquis par la commune pour être à terme démoli. Cette ZAC a fait l'objet d'une concertation aux différentes étapes administratives (dossier de création, dossier de réalisation) et d'une communication sur le site de la commune.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
BRECE	**Obs-0802-email**	**Christophe JEGOU Sté TRANSPORTS JEGOU**	A la suite de nos échanges avec Mr LE MAIRE DE BRECE 35, nous avons fait part de notre souhait de réaliser des emprises de stationnement aérien dans la marge de recul le long de la RN 157 au niveau de notre emprise foncière. Après vérification, le règlement du PLUI permettrait bien ce type d'aménagement dans les marges de recul sous réserves que la disposition graphique de plantation à réaliser soit réduite ou supprimée. Aussi j'effectue par la présente une demande d'évolution du PLUI en ce sens dans le cadre de l'enquête publique. Cette demande concerne directement les parcelles cadastrées 29 et 30 accueillant à ce jour respectivement : LA STE TRANSPORTS JEGOU, LA STE AXXEL MANUTENTION	Demande prise en compte par modification du plan de zonage afin de réduire la largeur des plantations à réaliser. Dans un souci d'homogénéité de traitement sur toute la zone d'activités, la largeur des plantations à réaliser retenue est de 5 m contre 15 à 20 m selon les cas dans le PLUi arrêté. Cette réduction permet de favoriser la densification de la zone d'activités tout en conservant un traitement paysager qualitatif depuis la RN 157. Par ailleurs, l'obligation de création d'espaces de plantation en lien avec les parcs de stationnement est bien précisée au règlement littéral du PLUi.
BRECE	**Obs-1035-Email**	**Jean Baptiste Lahaye Sté Transports LAHAYE**	Nous avons fait part de notre souhait de réaliser des emprises de stationnements aériens dans la marge de recul le long de la RN 157 au niveau de notre emprise foncière. (Transports LAHAYE La basse croix rouge 35530 Brécé). Après vérification, le règlement du PLUI permettrait bien ce type d'aménagement dans les marges de recul sous réserve que la disposition graphique de plantation à réaliser soit réduite ou supprimée. Nous souhaiterions faire une demande d'évolution du PLUI en ce sens dans le cadre de l'enquête publique.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE n'est favorable à l'évolution demandée qu'à la condition que la trame « plantation ou espace libre paysager à réaliser » soit réduite de 5 à 10m maximum, et que la création de stationnements soit conditionnée à la création des plantations.*	
BRECE	**Obs-0906-Web**	**Kelly Duchaud**	Constate que certains bâtiments du patrimoine ne sont pas classés en PBIL à Brécé dans le cadre du futur PLUI alors qu'ils possèdent des qualités patrimoniales intéressantes. Cite à titre d'exemple le Moulin de Brécé et la ferme du Grand Montigné. Souhaite un ré-examen du classement du patrimoine afin de limiter les démolitions sur la commune.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour créer ou revoir à la hausse plusieurs PBIL : - 5 Le Grand Montigné (identifiants : 31010, 31014, 31015, 31016) : 1 étoile à 2 étoiles - 38 La Lande (identifiant : 6174) : 1 étoile à 2 étoiles - 40 La Lande (identifiant : 29832) : 1 étoile à 2 étoiles
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			PBIL.	- 16 Les Métairies (identifiant : 4009) : 1 étoile à 3 étoiles - 12 Le Moulin de Brécé (identifiant : 62157) : ajout du moulin, avec classement en 3 étoiles - 14 Le Moulin de Brécé (identifiant : 4006) : 2 étoiles à 3 étoiles - 7 Le Moulin de Brécé (identifiant : 29308) : 2 étoiles à 3 étoiles - 9 Le Moulin de Brécé (identifiant : 29307) : 2 étoiles à 3 étoiles - 10 Le Petit Montigné (identifiant : 6179) : 2 étoiles à 3 étoiles - 10 Le Gran'Maison (identifiant : 29310) : 1 étoile à 3 étoiles - 8 Le Gran'Maison (identifiant : 4002) : 2 étoiles à 3 étoiles - 6 Le Gran'Maison (identifiant : 29309) : 1 étoile à 2 étoiles - La Retardais (identifiants : 6183 et 30970): un ajout et un classement à la hausse de 1 à 2 étoiles - 3 Le Pâtis (identifiant : 31020) : 1 étoile à 2 étoiles - 10 Les Planches (identifiant : 31020) : 1 étoile à 2 étoiles - La Petite Touche (identifiant : 31020) : 1 étoile à 2 étoiles
CESSON-SEVIGNE	**C006-A1 13pages**	**Bernard Le Monnier**	Demande l'autorisation d'agrandir sa cuisine, de faire une chambre et une salle de bain. Au vu du dossier semble concerner une extension d'une maison en ZONE A pour laquelle la limite est fixée à 20m².	Demande non retenue car, en zone A, le règlement littéral stipule que l'extension est possible jusque 150 m² (existant + extension) si la zone dispose d'une réserve incendie. Dans le cas contraire l'extension est limitée à 20 m² pour des raisons de sécurité. Pour être qualifié d'extension, l'ajout doit être de dimension inférieure à l'existant. Dans le cas contraire, il s'agit d'une construction nouvelle, interdite en zone A. Toutefois, pour les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de l'extension est assouplie afin de donner plus de liberté dans le choix d'implantation. L'extension n'est donc plus imposée sur 2 côtés maximum.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle qu'en zone A le règlement littéral stipule que l'extension est possible jusque 150 m² (existant + extension) si la zone est protégée par un hydrant incendie. Dans le cas contraire l'extension est limitée à 20 m².*	
CESSON-SEVIGNE	**C051-A1**	**Mr Fabrice MAZUREAU**	Propriétaire des parcelles AW 231 et 232 actuellement en UEa (zone urbaine comprenant les secteurs d'habitat essentiellement pavillonnaire) : projet PLUi classement UE2c (lotissements pavillonnaires et opérations d'habitat groupé). Demande un classement permettant la construction d'ensembles immobiliers collectifs à usage d'habitation et/ou de bureaux arrivée métro, Campus Beaulieu et Bois Perrin…)	Demande non retenue car l'objectif est de conforter les caractéristiques morphologiques du quartier, à dominante résidentielle et pavillonaire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE informe le requérant que la destination de bureau est bien autorisée dans la zone UE2c. En outre eu égard à la superficie de la parcelle et à sa proximité à une zone pavillonnaire, la CE n'est pas favorable à l'évolution des hauteurs autorisées. Elle rappelle que le règlement de la zone UE2c n'interdit pas la réalisation de bâtiment collectif.*	
CESSON-SEVIGNE	**C067**	**Société ADEX Ouest**	Copropriétaire d'un immeuble de bureaux édifié sur les parcelles AY72 et AY73. Conteste le zonage UI1a prévu pour ces parcelles en ce qu'il n'autorise que les activités productives et de commerce de gros, et pas les bureaux, et ce alors même qu'un agrandissement de leur siège est nécessaire pour regrouper l'ensemble des collaborateurs du cabinet qui sont actuellement répartis sur 2	Demande prise en compte par modification du plan de zonage afin d'autoriser la réalisation de bureaux. L'objectif étant le maintien de la

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			sites, dont 1 location dans le cadre d'un bail court dans l'attente de la réalisation des travaux d'agrandissement. Demande en conséquence une évolution du zonage ou du règlement pour autoriser le bureau.	dominante productive de l'Écopôle Sud-Est, le zonage retenu pour les parcelles AY 69 à AY 73 est le UI1b qui limite à 3000 m² la SP de bureaux par bâtiment.
Mémoire en réponse RM			*Les zones dédiées aux activités (zones UI) ont été créées pour garantir le maintien dans la métropole d'activités de production, industrielles, de logistique et d'artisanant, qui sont difficilement compatibles avec de l'habitat. La mixité fonctionnelle y est limitée également, selon les zones UI1a, UI1b,..., entre les activités car la très forte pression foncière dans ces zones notamment dans le coeur de métropole, risque de reléguer ce type d'activités en périphérie.* *Il s'agit d'un choix politique inscrit dans le PADD :* *- Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat.* *- Orientation 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques et en créant de nouveaux sites économiques de production majeurs, à proximité des infrastructures de transports* *- Orientation 2.3 : Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximités, services…) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueil.* *Il est à noter que le règlement permet aux activités existantes de faire l'objet d'extensions même si la destination n'est pas autorisée en construction neuve.* *Néanmoins, les observations formulées pendant l'enquête publique sont en cours d'examen afin d'évaluer les assouplissements possibles sur certains secteurs pour les constructions neuves au sein des zones UI notamment pour les bureaux et activités de service.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que l'extension d'un bâtiment accueillant une destination non autorisée dans la zone, pouvant aller jusqu'au doublement de la surface du bâtiment existant, et que dès lors le projet du requérant semble réalisable.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-025-A1-A2**	**SCI La Vallée**	Propriétaire d'un hôtel d'une emprise au sol de 1000 m2 et bénéficiaire d'un CU délivré en 2018 permettant une extension, il est souhaité que la zone sur laquelle l'hôtel est implanté (Zone AI) soit modifiée aux fins de permettre l'extension prévue dans le CU délivré en 2018. Souhaite que des promoteurs immobiliers ne puissent pas intervenir pour obtenir le reclassement de la zone.	Demande de bénéficier d'une emprise au sol nouvelle de 1000 m² prise en compte avec modification apportée au règlement littéral afin de permettre la mise en œuvre du projet.
CESSON-SEVIGNE	**C098**	**SCI de la Vallée**	Demande de création d'une nouvelle OAP communale « Domaine de la Vallée » à Cesson Sévigné. Il s'agit ici de fabriquer un hameau actif où start-ups et co-workers/ conférenciers et chercheurs y trouvent un lieu de travail et d'études à deux pas du parc tertiaire de la ZAC des Champs Blancs, couplé à un futur habitat résidentiel, parsemé savamment dessiné dans une morphologie volumétrique s'inspirant de l'architecture vernaculaire du secteur et s'inscrivant comme des ponctuations	Demande de création d'une nouvelle OAP autorisant du logement et du bureau non retenue car le site de la Vallée ne répond pas aux critères des STECAL habitat qui ne peuvent être que de la densification de hameaux existants. Ce secteur doit par ailleurs rester à vocation d'activités de loisirs et de tourisme s'appuyant sur le cadre

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			dans la strate arborée du parc. Demande : Inscrire ce projet dans une OAP spécifique étant entendu qu'il est conforme au PADD et au PLH de RM.	paysager de qualité qui existe aujourd'hui. Sa situation excentrée et en territoire rural ne permet pas d'envisager une mutation vers du logement classique ou de l'activité tertiaire.
Mémoire en réponse RM			*Cette demande porte sur le STECAL Loisirs et Tourisme du domaine de la Vallée. La demande de modification de ce STECAL, avec création d'une OAP, pour y développer une offre complémentaire de logements et d'espaces de travail n'est pas retenue par la Métropole et la commune de Cesson-Sévigné. En effet, cette demande n'est pas conforme aux critères d'un STECAL habitat ou activités définis au PLUI (densification de l'existant, assainissement collectifs, desserte par les transports en commun etc.). Par ailleurs il convient de préciser que le projet de la SCi la Vallée, traduit en STECAL Loisirs et Tourisme a été longuement discuté avec le porteur de projet pendant la phase de concertation et adapté eu fur et à mesure des échanges et de leurs besoins.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE prend acte de la réponse de RM, à laquelle elle souscrit. Elle rappelle que dans son complément d'information, en amont de l'enquête publique, RM a précisé qu'une erreur s'était glissée dans la rédaction du règlement des STECAL d'activités et de loisirs, et que l'emprise au sol autorisée est à voir comme un complément et non comme un total. Dès lors le PLUi autorise 1000m² d'emprise au sol supplémentaires pour le projet.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0796-Web**	**Bérénice Roudet ASSOCIATION DES ENTREPRISES DE LA RIGOURDIERE**	L'Association Des Entreprises de la Rigourdière regroupe 4 secteurs d'activités complémentaires : - Automobile (9 entreprises) - Hôtellerie/Restauration (6 entreprises) - Services aux entreprises / Tertiaire (45 entreprises) - Commerce (44 entreprises) Nous demandons de revoir les classifications UI1A(u) et UI1A(d) de la Rigourdière pour les rendre compatibles avec la continuité et le développement harmonieux de nos activités.	Demande d'évolution de zonage pour autoriser une plus grande diversité d'activités sur la zone de la Rigourdière non retenue car les mutations observées ces dernières années, avec l'arrivée de commerces de détail et de bureaux, créent des pressions fortes sur les activités à plus faible valeur ajoutée que sont l'artisanat et le commerce de gros et risque de les exclure progressivement de la zone et du cœur de métropole. Le classement en UI1a vise donc à préserver une vocation productive sur la zone, conformément aux objectifs énoncés au PADD du PLUi, dans l'OAP métropolitaine et dans l'OAP communale et justifiés au rapport de présentation. Toutefois, ce zonage n'interdit en rien le développement (extension et réhabilitation), la revente des pas de porte et le maintien des activités commerciales, de services et de bureaux déjà présentes dans la zone. Seuls les nouveaux changements de destination vers ces activités ou la construction nouvelle pour ce type d'activités seront désormais interdits. Demande de modification du zonage UI1e sur l'Écopôle Sud Est non retenue car si la zone UI1e ainsi que les axes de flux interdisent l'implantation de nouveaux commerces de détails et limitent le développement de ceux existants, ces dispositions ne concernent pas les concessions automobiles qui relèvent de la sous-destination
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0806-Web**	**Bérénice ROUDET**	doublon de Obs-0796	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-030-A1**	**SCI PELVE MESLIERS**	Le demandeur appelle l'attention de la commission sur le classement au PLUI de la zone commerciale dans laquelle il exerce une activité de vente automobile (concessions TOYOTA, KIA, HUYNDAI, etc). Ce classement en zone UI1E ne lui paraît pas adapté à l'activité existante. Il conteste en outre la zone de flux définie sur ce secteur, comme étant susceptible de limiter tout développement d'activité future	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-1104-Email**	**Anonyme**	En premier exemple dans la zone UI1a(d) à Cesson-Sévigné, les immeubles situés dans la zone de flux, aménagés en bureaux et donnés à bail commercial à différentes entreprises de services, semblent devoir être soumis à de nouvelles règles de destination d'activités. Dans cette zone, au moindre permis de construire demandé, il ne sera plus possible de les louer que pour une liste très limitative de secteurs d'activités : des entrepôts, des industries et du commerce	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de gros. Interdits les branches d'artisanats, commerces de détail, interdits les logements / hébergements et encore les bureaux ! Les conséquences sont une perte de valeur des immeubles. Le résultat prévisible est que ces bâtiments ne pourront plus être entretenus de façon importante, parce que l'aménagement de ces locaux de bureaux en locaux d'entrepôts ou d'industries, limité de surcroît à la nouvelle limite du R+2 (là encore pourquoi ?), représentera des coûts très importants que bien peu pourront assumer en sachant n'avoir en face aucune garantie de rentabilité de reprise ou de location. Ce qui est encore plus étrange est de voir la zone 1AU juste au-dessus de la rue de la Rigourdière permettre l'éclosion de toutes sortes d'immeubles neufs pour toutes destinations ou presque ! Alors que ces bâtiments neufs ou à venir sont facilement adaptables à des contraintes de ce type, il est décidé de contraindre la zone déjà construite 20 mètres plus au sud ! On peine à trouver les justifications, les motivations présidant à ces choix de destinations par zones et mêmes ces choix de zones. A Cesson-Sévigné, la zone UE1a, interdit l'activité de restauration. On ne peut donc agrandir ou monter l'immeuble si on veut garder le locataire ! Ce même locataire ne pourrait non plus vendre son pas-de-porte à un collègue-concurrent ! La dépréciation du bail est d'office gratuite au détriment du propriétaire… Il est justement scandaleux de voir que ce PLU Intercommunal manque de motiver les plus forts de ses choix alors que le moindre PLU de la veille devait au contraire s'armer d'arguments ! Au regard de ces réserves sérieuses, le PLUI doit obtenir un avis défavorable car, sans aucun motif dans son rapport de présentation, la justice ne pourra confirmer une telle atteinte et un préjudice économique aussi évident.	"services avec accueil d'une clientèle". Or cette sous-destination est bien autorisée en zone UI1e et dans le périmètre des axes de flux. La vocation de la zone est donc maintenue par le PLUi et le développement des concessions automobiles encouragé sur ce site. Demande d'autoriser la restauration en zone UE1a non retenue car l'objectif est de conforter cette activité dans les centralités et non dans le diffus. La revente ou la location d'un bien n'est pas affectée par les règles relatives aux destinations autorisées ou interdites dans une zone. Ces règles ne s'appliqueront en effet que lors de certaines demandes d'autorisation d'urbanisme comme une nouvelle construction ou un changement de destination : un restaurant en zone UE pourra donc tout à fait être loué à un autre restaurateur ou être revendu à un concurrent. Il pourra également faire l'objet d'une réhabilitation et d'une extension, ces dispositions étant possibles même si la destination de la construction n'est pas autorisée dans la zone.
CESSON-SEVIGNE	**C103**	**Association Les entreprises de la Rigourdière**	L'association regroupe 4 secteurs d'activités : automobile (9 entreprises), hôtellerie-restauration (6 entreprises), service aux entreprises et tertiaire (45 entreprises), et commerce (44 entreprises). Elle rappelle que le développement de ces activités nécessite la possibilité d'extension et de rénovation des bâtiments existants, dans une zone dynamique et bien desservie générant plus de 1500 emplois à ce jour. Demande à ce titre une modification des zonages prévus Ui1a et Ui1a(d) pour permettre la continuité et le développement de leurs activités.	
Mémoire en réponse RM			*Les zones dédiées aux activités (zones UI) ont été créées pour garantir le maintien d'activités de production dans la métropole qui sont difficilement compatibles avec de l'habitat. La mixité fonctionnelle y est limitée également, selon les zones UI1a, UI1b,..., entre les activités car la très forte pression foncière dans ces zones notamment dans le cœur de métropole, risque de reléguer ce type d'activités en périphérie.* *Il s'agit d'un choix politique inscrit dans le PADD :* *- Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat. *- Orientation 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques et en créant de nouveaux sites économiques de production majeurs, à proximité des infrastructures de transports* *- Orientation 2.3 : Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximité, services…) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueils.* *Il est à noter que le règlement permet aux activités existantes de faire l'objet d'extension même si la destination n'est pas autorisée en construction neuve.* *Néanmoins, les observations formulées pendant l'enquête publique sont en cours d'examen afin d'évaluer les assouplissements possibles sur certains secteurs pour les constructions neuves au sein des zones UI notamment pour les bureaux et activités de service.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 5 observations précédentes			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
CESSON-SEVIGNE	**C113**	**M. Grégoire MONNIER**	Propriétaire des parcelles cadastrées section ZT n°124, N°II9 et N° 127 situées à la Turbine, Observation concernant la parcelle ZT 124 (zone A dans le PLU existant – N dans le PLUi). Demande de changement de zonage pour AU pour les raisons suivantes : Présence de tous les réseaux (électricité, eau, VRD…), présence d'infrastructures de protection sonore (rocade proche), continuité du bâti existant, avec présence de logement au nord, au sud et à l'est. Nous trouvons que ce classement (N) n'est pas en adéquation avec les orientations de RM en matière de préservation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce changement de zonage est incompatible avec le SCoT (la rocade est aussi en zone N, est-ce une erreur ?) A défaut de la passer en zone constructible, nous souhaiterions la maintenir en zone A.	Demande de classement en zone constructible non retenue car ces terrains sont situés en dehors de la tâche urbaine et en dehors d'un secteur d'urbanisation future du SCoT. Par ailleurs, le foncier visé est partiellement grevé d'une marge de recul Barnier et soumis au bruit et à la pollution de l'air liés à la rocade. Le classement en N est quant à lui justifié sur le plan paysager et écologique (corridor de la rocade) et ne remet en aucun cas en cause la vocation agricole d'un terrain et son exploitation.
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-005-A1-a-A2**	**M. MONNIER Gregoire**	Parcelles ZT119, ZT124 et ZT127 à La Menouriais - Demandent le classement de leurs parcelles en zone UE3 au lieu de N au projet de PLUi. Parcelles non exploitables, desservies, avec les réseaux à proximité. Terrains proches d'un échangeur	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE n'est pas favorable à la modification de zonage de la parcelle en zone urbanisée en raison de la difficulté des accès, de l'exposition de population aux nuisances sonores, de la présence d'une marge de recul impactant largement la parcelle. Elle n'est pas davantage favorable au classement en A, afin de garder la cohérence de l'ensemble, mais rappelle que l'exploitation agricole (sans*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			création de bâtiment) est autorisée en zone N.	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-001-A1**	**M. et Mme. DEMION Jean**	Parcelle ZV125 pour partie classée en zone UE3 au projet de PLUi (jusqu'en limite de l'habitation, et en NP au-delà. Demandent l'extension de la partie constructible jusqu'en lisière du ruisseau situé au Nord	Demande partiellement prise en compte. Un classement en UE3 de la totalité du terrain n'est pas retenu car une partie de celui-ci est situé en dehors de la tâche urbaine et en dehors d'un secteur d'urbanisation future du SCoT. Toutefois, la limite entre la zone NP et la zone UE3 est ajustée pour se caler sur la haie de chênes à l'est : agrandissement de la zone UE3 constructible et modification apportée aux plans thématiques de stationnement (classement en S5), des hauteurs (classement en R+1+A/C) et du coefficient de végétalisation (classement en V =60 % +B).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable, cela constituerait une extension de la zone et non une densification*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-004**	**M. CHOUZENOUX, 20 Bouriande**	Demande le prolongement de la haie (Espace Boisé linéaire) sur 40m sur la parcelle YB29 jusqu'en limite d'intersection.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour ajouter un EBC linéaire, compte tenu de la localisation du terrain dans le secteur écologique de Bellefontaine.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande, la haie étant existante*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-006**	**M. DUCLOS**	Parcelle YK21 zonée en A au projet de PLUI. Demande la modification du règlement écrit des zones A afin d'autoriser les annexes et leurs extensions dans la limite de 70m², au lieu de 60m²	Demande non retenue car contraire à l'avis de la CDPENAF qui souhaite limiter l'emprise au sol des annexes hors piscine à 60 m².
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable. Plusieurs annexes déjà édifiées sur la propriété. La demande exprimée impacterait le règlement de toutes les zones A du PLUi, et n'irait pas dans le sens du respect de la loi ALUR.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-007**	**Mr Cyril DELAHAYE**	A signé un compromis de vente sur une propriété de Cesson S. correspondante à l'ER 127 : équipement d'intérêt collectif / création d'une base de loisirs. Les propriétaires actuels sont des comités d'entreprises installés à l'étranger (Alstom – Axians – Cégélec) et la municipalité lui a demandé de formuler cette demande au cours de l'enquête publique. Il compte occuper le bâtiment existant - suppression d'un E.R	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés pour supprimer cet ER car la commune n'a plus de projet d'ouverture de ce site au public. Le secteur du Petit Dézerseul est par ailleurs reclassé en zone NP afin de garantir la protection du Milieu Naturel d'Intérêt Écologique comme demandé par le syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes dans son avis sur le PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de suppression de cet ER.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-009 +-A1/A2**	**M. et Mme Alline Jean-Paul**	Parcelle ZV 024 Annexes déposées : Plan cadastral (non à jour) et échange courriers RM. Demande que la zone Nh du projet de PLUi englobe en plus de la partie Nord de sa parcelle où il y a ses bâtiments une grande partie Sud de sa parcelle à la place du zonage NP.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette demande, cette modification constituerait une extension dans la zone NP. Elle signale à ce sujet l'avis de la CDPENAF, et rappelle qu'un STECAL à vocation à permettre la densification au sein de l'enveloppe urbanisée, sans extension.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-011**	**Mme Joëlle Borely**	Souhaite que le règlement du PLUi soit plus contraignant concernant les clôtures entre espace public et privé en imposant plus de haie végétale.	Demande non retenue car le règlement littéral est déjà incitatif pour les clôtures végétales, en autorisant d'une part une hauteur supérieure de 30cm quand ce choix est fait, et d'autre part en prenant en compte les clôtures végétales dans le calcul du coefficient de
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande, considérant que le règlement littéral est déjà incitatif pour les clôtures végétales en autorisant une*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			hauteur supérieure de 30cm quand ce choix est fait, et que les clôtures végétales entrent en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation.	végétalisation.
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-017**	**M. Eric Durand**	Demande que les chênes centenaires situés sur les parcelles ZS2, 127, 144, et 138 soient classés en EBC car beaucoup ont déjà été abattus. Souhaite que les futures constructions tiennent compte des espaces verts et que le coefficient de végétalisation soit supérieur à 60%.	Demande de classement en EBC des chênes partiellement prise en compte par modification du plan de zonage au regard de l'ancienneté et de la qualité des sujets. Néanmoins, afin de maintenir les capacités de densification de la Ménouriais, seuls les chênes situés en limite de parcelles sont classés et non la totalité. Demande d'augmenter le coefficient de végétalisation au-delà de 60 % sur la Ménouriais non retenue, car contraire à l'objectif d'intensification de cette zone par division de terrains. Le coefficient de 60 % est déjà élevé et garantit le maintien d'une part importante d'espaces verts dans les futurs projets.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en EBC de ces chênes.* *La CE considère le pourcentage de végétalisation imposé de 60 % est suffisant.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-018**	**M. COULLIER HENRI**	Demande que le restaurant La Terrasse rue des forges à Cesson soit classé PBIL en vue de permettre l'extension de la partie habitation	Demande retenue par modification du plan de zonage pour créer des PBIL 1 étoile au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains (présence de la croix de la Victoire)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-019-A1-A2**	**COULLIER Henri – LA BOUEXIERE**	Evoque le projet dit de bois LAVAL à CESSON et notamment la parcelle ZH 118 pour la création de jardins partagés. Souhaite que les surfaces des annexes en zone A et N ne soient pas limitées à 60 m2. Souhaite obtenir le permis de démolition d'un hangar adossé à un immeuble classé PBIL	Demande relative aux annexes non retenue car contraire à l'avis de la CDPENAF qui souhaite limiter l'emprise au sol des annexes hors piscine à 60 m². Les jardins familiaux et partagés relèvent de la sous-destination "exploitation agricole" et sont donc autorisés en zone A dans le projet de PLUI. Le hangar identifié n'est pas classé en PBIL et peut donc être démoli.
Appréciation de la commission d'enquête			*- La CE est défavorable à la demande relative aux annexes, car celle-ci impacterait le règlement de toutes les zones A et N du PLUi, et n'irait pas dans le sens du respect de la loi ALUR.* *- La CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement partiel du PBIL cité.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-022**	**M. BURUET**	Intervient pour 12 enfants du quartier dit NATIONAL et demande que le RD286 soit sécurisée et le chemin piétons et cycles soit prolongé dans le secteur de National.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et à la liste des emplacements réservés pour créer un nouvel ER. Il s'agit d'un chemin d'une largeur de 3,5 m afin de prolonger le chemin au nord de NANTIVEUL sur la parcelle YM 22. La sécurisation de la RD 286 ne relève pas du champ d'application du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande sous réserve qu'elle soit possible techniquement, mais considère que cette demande ne relève pas directement du PLUi.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-024-A1/A6**	**Famille JUDEAUX**	Propriétaires d'un terrain bordant la voie LGV se plaignent des nuisances de bruits provoquées par les passages de trains en l'absence de merlon devant leur propriété. -Souhaite la réalisation d'un merlon sur leur terrain ou celui avoisinant. - Souhaite réaliser deux abris de jardin sur la zone NP	La réalisation d'ouvrages nécessaires à la protection phonique est possible en zone NP. Demande de réalisation d'abris de jardin non retenue car il n'est pas souhaité la multiplication d'annexes en zone NP.
Appréciation de la commission d'enquête			*- La CE relève que la mise en place d'un merlon n'est pas du ressort du PLUi.* *- Les annexes (abris de jardins) en zone NP sont autorisées à moins de 20 m de l'habitation principale, mais la CE se positionne en faveur de la suppression de cette possibilité en zone Np dans ses conclusions.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-028-A1**	**Mme Claire BLOT**	Propriétaire d'un terrain route du Chêne Morand à Cesson (cadastre ZT18). Demande que notre terrain, contigüe à la zone UE3, déjà construite, soit intégré à celle-ci, tout en maintenant une partie en continuité de la zone N pour maintenir un corridor écologique. Notre parcelle est en partie viabilisée. PJ extrait du plan de zonage	Demande non retenue car le terrain est situé en dehors de la tâche urbaine et en dehors d'un secteur d'urbanisation futur du SCoT. Le terrain est également situé entre la zone résidentielle de la Ménouriais et la future zone d'activités de la Petite Touche Aury dont il n'est pas souhaité le rapprochement d'habitations. Enfin, ce terrain est dans l'environnement immédiat du projet de voie de contournement de la Ménouriais.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande car elle constituerait une extension de la zone UE3 dans la zone N*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-029-A1**	**Mme Claire BLOT**	La requérante demande que le PLUI définisse la typologie des clôtures autorisées et interdise notamment celles en plastique jugées inesthétiques	Demande non retenue. Un guide de recommandation pour l'édification des clôtures pourrait toutefois être intégré en annexe du règlement littéral ultérieurement. Ce travail pourra être mené indépendamment du calendrier d'approbation du PLUi et intégré à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.
Mémoire en réponse RM			*Il pourrait effectivement être créé un guide de recommandation pour l'édification des clôtures qui pourrait être intégré en annexe du règlement littéral. Ce travail pourra être mené indépendamment du calendrier d'approbation du PLUi et intégré à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, et invite le requérant à prendre connaissance de l'appréciation de la CE à la réponse de RM à la question 44 dans le mémoire en réponse.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-034-A1 à-A3**	**Association Chêne Morand**	L'association souhaite que le classement de ce hameau d'habitation inclus dans la ZAC soit classé UE2h et non classé UE2h (d) comme précisé dans les documents présentés lors de la réunion du conseil municipal ayant voté le projet de PLUI Pétition 30 personnes	Demande de suppression du plan de détail non retenue car le maintien des caractéristiques morphologiques du hameau et de son cadre paysager justifie une limitation des emprises au sols des futures constructions, hors annexes, que le coefficient de végétalisation, seul, ne permet pas d'atteindre. Cette limitation est également justifiée par les caractéristiques de la seule voie d'accès et de desserte du hameau (ancienne route de campagne étroite et en impasse) qui ne permet pas d'envisager un accroissement trop important du trafic induit par les futures constructions et leurs habitants. Néanmoins, afin de permettre l'évolution des constructions existantes (extension et ou démolition/reconstruction), la limitation de l'emprise au sol des constructions hors annexe ne concerne plus que les nouvelles constructions. Demande de pouvoir réaliser des attiques non retenue afin de conserver la morphologie du hameau historique. Demande relative au parti pris d'aménagement de la ZAC du Chêne Morand non retenue car le projet a fait l'objet d'une concertation règlementaire propre à cette opération. Les différentes demandes concernant la gestion de la circulation, l'implantation des futures entreprises ou encore le positionnement des parkings ont déjà été discutées et traitées dans ce cadre.
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-012-A1/A2**	**Association "Le Chêne Morand"**	Projet d'extension de la ZAC du Chêne Morand n'est pas décrit dans les documents du PLUi- Le hameau du Chêne Morand est enclavé dans son périmètre (UE2h (d)). Suite aux échanges des habitants avec les porteurs de projet, il est demandé plus de vigilance : atténuer les nuisances de tous ordres, la circulation rue du Bignon, les règles de constructions faites aux entreprises, sur la hauteur des constructions en périphéries du hameau, les modalités de sortie de l'unique accès du hameau se limitent à un "céder le passage". Nous demandons dans la zone située à l'ouest une implantation reculée des bâtiments d'activités (lots H1, H2, G1 et G2) et le positionnement des zones de parking à l'avant ainsi qu'une réduction de la hauteur maximale à 10m.	
Mémoire en réponse RM			*Le site du Chêne Morand fait l'objet de l'aménagement d'une zone d'activité métropolitaine sur 23 ha dont 15 cessibles. Le dossier de création a été approuvé en février 2016 et le dossier de réalisation en juin 2017.* *Dans le cadre des études préalables, les habitants du hameau du Chêne Morand ont demandé à conserver l'aspect du hameau et un écrin de verdure entre la zone d'activité et le hameau. Le parti d'aménagement de la zone d'activités a donc été développé selon le principe de conservation d'un écrin végétal autour du hameau, ce qui explique que le plan de masse proposé par l'urbaniste du secteur. Ce dossier ainsi fait l'objet d'une large concertation avec le*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			public. *Le PLUi reprend ce principe d'aménagement afin de maintenir les caractéristiques morphologiques du hameau : classement en zone UE2h, coefficient de végétalisation élevé et limitation des emprises au sol. L'objectif étant de ne pas favoriser une forte densification du hameau et de préserver l'écran végétal du parti d'aménagement retenu, une double règle de coefficient de végétalisation et d'emprise au sol s'avère nécessaire en raison de la taille importante des terrains. Ces règles permettent néanmoins une densification légère du hameau sans remettre en cause le projet d'aménagement d'ensemble.* *Le coefficient de végétalisation est distinct de l'emprise au sol dès lors que le coefficient de végétalisation peut être rempli par des espaces sur les toitures, sur dalle, etc. générateurs d'emprise au sol (cf. règlement littéral. p11).* *Partant, le coefficient de végétalisation couplé avec l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol permet de garantir le respect du paysage existant.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE ne souscrit pas à la démonstration de RM. Elle est favorable à la prise en compte de la demande de retrait de la règle de 10% d'emprise au sol issue du plan de détail. Elle considère que cette règle ne se justifie pas et est contraire aux objectifs de densification par ailleurs portés par le PLUi. Elle considère ainsi que le coefficient de végétalisation, qui s'élève à 70%, est suffisant pour garantir une densification mesurée du hameau. La CE est également favorable à ce que les évolutions demandées par l'association pour limiter les nuisances pour les habitants du hameau puissent être prises en compte.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-035**	**M. Pierre EON**	Demande la mise en place d'une continuité du chemin agricole entre le hameau de Nantiveul vers la touche sur roche et l'arrêt de bus	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et à la liste des emplacements réservés pour créer un nouvel ER. Il s'agit d'un chemin d'une largeur de 3,5 m afin de prolonger le chemin au nord de NANTIVEUL sur la parcelle YM 22.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande si possible foncièrement, au moyen d'un emplacement réservé par exemple.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-037 A1àA7**	**M. Robert Sté Probimmo**	Section BB avenue de Belle Fontaine. Rue du Chêne Germain demande la révision de la règle des hauteurs sur un secteur central de la commune déjà fortement urbanisé et demande que la hauteur maximale puisse être portée de R+5 à R+7 (immeuble de 28m) cette évolution permettrait la réalisation d'un programme important et de mieux structurer le quartier en le rendant moins uniforme sur le plan architectural.	Demande partiellement prise en compte par modification du règlement littéral pour ajouter une règle alternative dans les secteurs où la hauteur est indiquée en mètres, afin d'autoriser une hauteur supérieure dans le cas de modes constructifs nécessitant des épaisseurs de plancher spécifiques. En revanche la demande d'autoriser systématiquement du R+7 sur Atalante n'est pas retenue, car les hauteurs maximales ont été définies en lien avec la ZAC Atalante ViaSilva voisine qui organise les points hauts et les émergences urbaines uniquement autour des deux stations de métro du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à la demande afin de conserver une urbanisation environnante harmonieuse qui est au maximum de R+5, mais comprend également des pavillons.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-040**	**Sté SCI du Bois de la Justice – M.Eric Logeais**	Nous avons eu la surprise de découvrir que nos parcelles BE n°176, 177, 178, 179, 180, 185, 186, 187, 191, 192, 281, 283, 286, 288, 292, 294, seraient englobées dans une zone à vocation commerciale restreignant nos capacités de développement et nous empêchant de créer un projet tertiaire. Propriétaires de lots soumis à baux à construction dont l'échéance est en 2022. Nous demandons de pouvoir faire du tertiaire dans la continuité des remarques faites	Demande non retenue car la vocation première de la ZACom Rigourdière est l'accueil de surfaces commerciales et non tertiaires. La mutation de toute une frange de la zone vers une offre de bureaux

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			par la Sté Immobilière Carrefour sur la parcelle contigüe à la nôtre.	conséquente (plusieurs milliers de m²) doit être étudiée dans le cas d'un projet global à l'échelle de tout le périmètre commercial et non au coup par coup en fonction des opportunités foncières. Par ailleurs, la localisation des terrains visés en premier rideau de la rocade et entrée de ville nécessite là encore une réflexion architecturale d'ensemble. Les pétitionnaires sont donc invités à se rapprocher des services de la Métropole et de la commune de Cesson-Sévigné afin de mener une étude globale sur le secteur Rigourdière en vue d'une éventuelle adaptation ultérieure du PLUi.
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-038 A1 à A7**	**Société immobilière Carrefour**	Section BE parcelles n°276 et 277 (25a40ca) situées au Champ Boucault – Le groupe souhaite regrouper les Sièges Régionaux à proximité immédiate des centres opérationnels, le secteur BE répondant complètement aux caractéristiques requises pour répondre à la mise en œuvre de notre stratégie. Le projet à l'étude comporte la création d'un ensemble immobilier à destination de bureaux. (R+6 maximum) + 50 places de stationnement. Dans le projet de PLUi notre foncier serait en zone UI2a et dont la destination serait exclusivement pour des projets commerciaux présentant une hauteur maximum de 15m avec obligation de créer 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher développée. En accord avec la commune de Cesson Sévigné nous demandons de : requalifier la destination de notre foncier, permettre une hauteur de R+6, reconsidérer la règle portant sur le nombre de places de stationnement.	
Mémoire en Réponse RM			*Voir P17 et 18 du MER Contributions exprimées par des professionnels concernant les modifications de zonages et Contributions exprimées par des professionnels concernant le stationnement*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Si la CE est favorable à une modification du zonage et des hauteurs, elle n'est pas favorable à permettre une mutualisation du stationnement, considérant que l'usage n'est pas complémentaire mais concurrentiel (utilisation aux mêmes heures de la journée pour les bureaux et les commerces).*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-041 A1**	**M. Le Bihan**	Un courrier de Territoires publics, Un courrier de R.M, avec plan. Pour éloigner quelque peu les constructions de la ZAC située à l'est de ma propriété accolée aux parcelles 102 et 103, je demande que la bande située à l'Est de ces parcelles soit classée comme le hameau UE2h et qu'elle intègre le périmètre du hameau.	Demande non retenue car le zonage et la limite entre l'opération et le hameau sont ceux arrêtés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Cesson-Sévigné avec la DUP de la ZAC Chêne Morand prise par le Préfet en janvier 2018. Le zonage pourra toutefois évoluer ultérieurement une fois les négociations foncières achevées et les propriétés acquises.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne peut accéder à cette demande car à l'Est des parcelles citées se trouve une immense parcelle AY 104 qui ne peut être intégrée au STECAL du Chêne Morand.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-042 A1**	**C.Flatres représentant association ACEVEH**	Cette remarque concerne les zones UE2h et la zone UG2b qui se situent boulevard de Dezerseul. Ces 2 zones se situent en zone PPRI. Il est tout à fait anormal qu'on y construise des bâtiments H=R+1+C et dans l'autre cas R=15 de plus à proximité d'un bâtiment référencé au patrimoine bâti d'intérêt local	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-011-A1/A4**	**M et Mme Durand, M et Mme Hamard, M et Mme Petit, M. et Mme Travers, Mme Anne, M. et Mme Ropartz Mme Vessereau Association Servir Cesson**	Association Servir Cesson - règlement graphique PLU en vigueur : zonage Ugn des 3 bâtiments de l'ex ferme de Dézerseul, située à l'entrée de la base de loisirs du même nom, dans le domaine public communal. Dans le PLUi soumis à enquête, on constate que les 3 bâtiments précités ainsi qu'une surface de terrain significative sont classés en UE2h. Ce changement de zonage n'est pas justifié et n'est pas motivé dans les documents du PLUi. (voir A2 et A3) nous demandons le maintien en zone UG des 3 bâtiments.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage et des plans thématiques hauteurs et coefficient de végétalisation afin de reclasser en UG2b, en hauteur 9 m et en coefficient de végétalisation non règlementé les 2 bâtiments de l'ancienne ferme de Dézerseul dont il n'est pas prévu la reconversion en logement. Le troisième bâtiment, situé le plus au nord, est maintenu en UE2h pour permettre sa réhabilitation en deux ou trois logements. Par ailleurs la hauteur maximale de la zone UG2b sur l'ensemble du site de Dézerseul est revue à 9 m pour être davantage en adéquation avec la hauteur de l'ancienne ferme. Il est rappelé que
CESSON-	**L4-R1-020**	**Christian HENRY**	Demande de classement en PBIL de la ferme dite de DEZERSEUL en PBIL à	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SEVIGNE			deux étoiles	des extensions ou de nouvelles constructions sont possibles dans le respect du règlement du PPRi qui prime sur les secteurs couverts par celui-ci. Enfin les trois bâtiments de l'ancienne ferme de Dézerseul sont ajoutés au PBIL (2 étoiles) compte tenu de leur intérêt patrimonial.
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-021**	**HAMARD annick**	Demande de classement de la ferme dite DEZERSEUL à Cesson en PBIL, complétée d'une demande de maintien des hauteurs des haies existantes et de l'interdiction de construction d'une extension au bâtiment existant afin de conserver son homogénéité.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 4 observations précédentes			*La CE constate que l'ancienne ferme de Dézerseul est située en zone bleue du PPRI, qui n'est pas incompatible avec un classement en UE2h mais prévoit des règles à respecter dans la mise en œuvre des projets. Elle n'est pas opposée au zonage UE2h de cette emprise, mais demande à RM de préciser dans le rapport de présentation les justifications d'évolution du zonage entre le PLU en vigueur et le PLUi et de présenter le projet.* *De même, la CE constate que le règlement de la zone UG2b n'est pas incompatible avec le PPRi.* *Au regard de la qualité patrimoniale des bâtiments, constatée par la CE qui s'est rendue sur place, la CE demande le classement des bâtiments en tant que PBIL.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R1-043 A1/A4**	**M. Rouvière Michel président de l'Association « Le Chêne Morand »**	En complément des demandes déposées le 23 mai 2019 les habitants souhaitent mettre l'accent sur l'absence de solution définie pour sécuriser et prioriser notre seul accès au hameau. Les habitants réclament la mise en place d'un feu tricolore à déclenchement automatique pour la sortie du hameau et des dispositifs ralentisseurs silencieux de la circulation à 30 km/h aux abords des habitations, la création d'une passerelle franche 102, boulevard des alliés permettait de promouvoir les déplacements doux entre l'Ecopôle Sud Est, le hameau du chêne Morand et le lotissement de la Monniais et ses commerces puis vers le centre-ville de Cesson Sévigné. Demande pour Monsieur Claude Renault, propriétaire de la parcelle AY32 et AY38 sur laquelle je possède 1a petite maison à rénover, cette parcelle AY32 se trouve intégralement dans la ZAC du chêne Morand. Un accord de principe a été établi avec la société Territoires publics pour compenser la perte de la moitié de la parcelle, or mon jardin sera entièrement dans la frange verte Est hors périmètre du hameau central (voir plan joint en annexe) je demande que mon jardin soit intégré dans le périmètre du hameau central est définitivement exclu de la Zac. Demande d'avoir accès au CCTP du projet de la zone pour connaître les règles d'implantation des constructions.	Demande de sécurisation de l'accès au hameau et d'apaisement de la circulation via l'installation de dispositifs techniques non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Sur ce sujet, les habitants sont donc invités à poursuivre les échanges engagés avec Rennes Métropole, Territoires Publics et la commune de Cesson-Sévigné dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC du Chêne Morand. Concernant la mise en place d'une passerelle sur le boulevard des Alliés pour promouvoir les déplacements actifs vers le centre-ville de Cesson-Sévigné, cela n'est pas prévu dans le cadre des travaux de la ZAC du Chêne Morand. Toutefois la problématique du franchissement du boulevard a bien été identifiée par la Métropole et la commune de Cesson-Sévigné et a été traduite dans l'OAP intercommunale "Zi Sud Est" du PLUi. Concernant la demande de classement de la parcelle AY32 en UE2h et son exclusion de la ZAC du Chêne Morand, celle-ci n'est pas retenue car le zonage et la limite entre l'opération et le hameau sont ceux arrêtés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Cesson-Sévigné avec la DUP de la ZAC Chêne Morand prise par le Préfet en janvier 2018. Le zonage pourra toutefois évoluer ultérieurement une fois les négociations foncières achevées et les propriétés acquises.
Appréciation de la commission d'enquête			*- La CE est favorable à l'examen des demandes de sécurité et de déplacement doux par RM dans le cadre de la réalisation de la ZAC ;* *- La CE est également favorable à la demande de M. RENAULT.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-001-A1/A5**	**Mme LONGERE Celine**	Souhaite que sa longère située à Nantiveul en zone A datant de 1900 et en cours de rénovation à l'identique soit classée en PBIL afin de permettre le changement de destination pour pouvoir réaliser un agrandissement du logement familial.	Demande retenue par modification du plan de zonage pour créer un PBIL 1 étoile au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains : élevé en terre crue selon la technique locale et
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			PBIL.	traditionnelle de la bauge, l'édifice est typique du Pays de Rennes.
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-003-A1-A2**	**M. DURAND Eric**	Commentaire en complément de l'observation L4-R1-017, précise les parcelles de terrains qu'il estime nécessaire de reclasser – terrains boisés comprenant des chênes centenaires – photos jointes - parcelles Zs4 et Zs127	Demande de classement en EBC des chênes partiellement prise en compte par modification du plan de zonage au regard de l'ancienneté et de la qualité des sujets. Néanmoins, afin de maintenir les capacités de densification de la Ménouriais, seuls les chênes situés en limite de parcelles sont classés et non la totalité.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation L4-R1-017*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-004**	**M. MORIN FOURNIER LEBRUN**	Hameau de la FRINIERE – demande de constructibilité pour un terrain initialement constructible. Le terrain semble constructible en UE2H	Demande non retenue car le terrain n'est ni en continuité d'une zone urbanisée, ni dans un secteur urbanisable du SCoT, ni dans un secteur répondant aux critères d'un STECAL habitat définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable car le terrain est situé très au Nord de la Zone UE2h en zone N*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-005**	**M. CHEVAL Michel**	Demande de classement du terrain en STECAL Zone ZC14. Demande de lever les restrictions des normes de constructibilité.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*- La CE relève que la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application des critères de délimitation des STECAL (densité, interdistance de 30m).* *- La CE relève que les règles du Règlement littéral sont applicables à l'ensemble du PLUi et ne peuvent être modulées.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-006**	**M. Albert Colleu et M. Daniel Biou**	Village de Forge (cadastré ZN 74 - 1ha 01a 50ca) une infime partie devient constructible alors qu'elle l'était en totalité. Cette parcelle n'a plus de fonction agricole. Il n'y a plus de siège d'exploitation dans le village. La constructibilité de cette parcelle permettrait la densification de l'habitat.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande car ce serait une extension d'urbanisation, la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application des critères de délimitation des STECAL (densité, interdistance de 30m). Elle renvoie également le requérant vers l'avis de la CDPENAF sur le sujet.*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-013**	**Indivision David**	Possède la parcelle YL-1 d'une surface de 2201m², nous demandons à ce que cette parcelle soit intégrée dans la zone Nh au lieu de NP. La Chevalerie.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
CESSON-SEVIGNE	**Obs-1008-Web**	**DAVID Jean-Yves**	Cessons - Sévigné - lieudit les forges - modification de zonage Demande de constructibilité d'une parcelle Les Forges à Cesson Sévigné, entourée de maisons d'habitations à droite comme à gauche et ne pouvant servir à agrandir du terrain agricole. Des travaux d'assainissement ont été effectués ces dernières années dans ce hameau. Le document joint fait figurer une parcelle La Chevalerie mais sans référence cadastrale	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-1009-Web**	**DAVID Jean-Yves**	Doublon de l'Obs-1008-Web et L4-R2-013	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande car détachée de la zone Nh constituerait une extension d'urbanisation, la délimitation d'un STECAL habitat sur cette*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application des critères de délimitation des STECAL (densité, interdistance de 30m).	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-014**	**M. et Mme Heurtin - Domloup**	Notre parcelle située au sud de la rocade dans le hameau de Forges est exclue de toute possibilité de construction d'habitation. Cette parcelle en dent creuse est inexploitée, située favorablement par rapport aux infrastructures routières et à l'assainissement collectif, devrait être destinée à l'habitation.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande car détachée de la zone Nh constituerait une extension d'urbanisation, la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-016 A1**	**Consorts Bothorel Chez Prigent et associés**	Classement de la parcelle cadastrée section YD n° 273 actuellement définie en zone 2AU (et NP pour la partie en nature de bois) au PLU de Cesson Sévigné et mise en valeur dans le cadre d'un bail rural par l'implantation d'une culture. Le classement de la parcelle dans le projet PLUi est : - 1AUO1 pour 54 500 m² environ - A pour le solde (hors en nature bois) soit 81 942m² - NP pour les 72 911 m² actuellement occupés par 1 bois. Cette zone est actuellement entourée par des zones d'activités tertiaires (Long Champs à l'ouest et Atalante Beaulieu à l'ouest et au sud, la route départementale n° 97 et la rocade Nord de Rennes. L'accès à la parcelle est actuellement réalisé par la rue de Fougères au sud, axe à grande circulation. 1 autre accès existe par 1 zone actuellement urbanisée du parc mais cet accès est insuffisant en termes de gabarit. Le développement prévu de la zone d'activités concerne 1 partie des 54 500 m² au sud-est de la parcelle. L'exploitation agricole du sol de la parcelle semble fortement contrainte à terme à cause de la perte de l'accès principal, de sa forme géographique en T, de la localisation de la terre agricole à vocation culturale. Il apparaît aux consorts Bothorel : la scission de la zone AU du PLU de Cesson Sévigné est mal appropriée car elle va détruire la viabilité économique de la structure de l'exploitant générant à termes de fortes indemnités d'exploitation, la pérennisation de l'activité agricole ne paraît pas opportune. Le classement AUO1 devrait concerner la totalité du foncier cadastré section YD273 afin de favoriser 1 développement actuel de l'urbanisation à vocation d'activité au sud de la rocade de Rennes afin de limiter les risques futurs de conflits d'usage entre 1 agriculture et 1 zone d'activités	Demande non retenue car les secteurs classés en AU au PLUi ont été calibrés avec les potentiels de renouvellement économique attendus sur Atalante et répondent aux besoins identifiés en foncier économique du secteur à l'horizon 2035. À ce titre, le classement en secteur urbanisable de 8 ha supplémentaires de zone agricole semble prématuré car ne répondant pas à un besoin à court et moyen terme. Par ailleurs, le maintien de ces 8 ha en zone A n'est pas incompatible avec la poursuite d'une activité agricole car la surface reste conséquente et n'est pas isolée puisque limitrophe de 13 autres hectares de zone A au PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'un accès existe par le Nord de la zone, depuis la rue du Patis Tatelin qui surplombe la rocade. Dès lors elle ne souscrit pas à l'argumentation du requérant visant à remettre en cause la possibilité d'exploiter pour cause de perte d'un accès, et dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			demande.	
CESSON-SEVIGNE	**L4-R2-020**	**Mme Sturm**	Parcelle AR168. R.M Veut classer ma maison avec 2 étoiles j'y mets des conditions : sur la parcelle AR167 les constructions doivent se faire en retrait du trottoir de 6 ou 7 m sinon pas la peine de la classer si vous devez construire devant mes 3 fenêtres. Ce classement me paraît absurde. Pourquoi vouloir aligner puisque le 42 l'immeuble est en retrait de 5 ou 6 m. Je préfère faire démolir plutôt que d'avoir cet horizon	Demande de déclassement du n°52 Cours de la Vilaine PBIL non retenue car l'inventaire régional confirme l'intérêt historique et patrimonial de ce bien. Demande d'un recul de 6 ou 7 m des futures constructions par rapport à la voie non retenue car cela provoquerait une rupture morphologique du bâti, le reste des constructions étant à l'alignement sur le cours de la Vilaine. Le recul imposé de 3 m par rapport à la limite séparative entre les parcelles AR 168 et AR 167 permet de limiter les vis à vis avec les futures constructions, le n°52 étant lui-même en retrait de 3 m (soit 6 m de retrait en tout).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande, soit en déclassant le PBIL, soit en reculant la limite de constructibilité.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0064-Web**	**Servane GRISON**	Demande que la hauteur des clôtures sur voie en zone UO4 et 1UO4 soit portées à 2 m, ce qui est prévu au cahier des charges de la ZAC Chêne Morand à Cesson Sévigné alors que le PLUI prévoit 1,50 m dans ces zones.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral afin d'homogénéiser la règle des hauteurs en zone d'activité (déjà 2 m en UI).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à l'adaptation de la règle de hauteur des clôtures en zone d'activité pour des raisons de sécurité des entreprises.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0172-Web**	**Thierry Jumel**	Parcelles YH8 et YH10 à Cesson-Sévigné. Conteste le classement en Ni des parcelles YH10 et YH8 qui ne permettrait pas la réalisation de son projet de création de bâtiment d'activité nouveau. Le pétitionnaire a acheté une propriété bâtie (maison) et obtenu un permis de démolir en vue de la réalisation de ce projet, mais celui-ci ne serait pas réalisable. Demande à reconsidérer le zonage de ses parcelles en conséquence	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et des plans thématiques stationnement, hauteur et coefficient de végétalisation. Ces terrains étant déjà aménagés et urbanisés, ceux-ci sont reclassés en zone UI1a afin de permettre la réalisation de bâtiments de stockage en construction nouvelle. Le coefficient de végétalisation affecté est de 15 % avec bonus, la hauteur maximale est de 15 m et le secteur de stationnement correspond au secteur 5. Toutefois, compte tenu de la situation particulière du site au-delà de la rocade et proche de la continuité écologique du ruisseau de Forge, un plan de détail est également créé afin de limiter à 800 m² l'emprise au sol complémentaire possible.
Appréciation de la commission d'enquête			*LA CE considère que le règlement Ni est globalement adapté à l'évolution des constructions à usage d'activités. Elle rappelle qu'une destruction de bâtiment peut être compensée par un bâtiment équivalent à 150% de son emprise au sol. Toutefois, dès lors que le bâtiment devant ici être remplacé est une habitation, d'une emprise au sol plus modeste, la CE invite RM à examiner cette observation en vue d'un ajustement éventuel du règlement de la zone Ni.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0384-Web**	**Pascal Lefaix**	Nous émettons le souhait de préserver la qualité de vie du hameau, situé rue des cours de Coêsmes à Cesson Sévigné et classé en "UE2h". Nous souhaitons qu'un développement commercial (restaurant Ahdagio) dans cette rue ne puisse pas être autorisé.	Demande non retenue car déjà prise en compte. Le règlement du PLUI interdit les restaurants en zone UE2h non couverte par un périmètre de centralité, ce qui est le cas du secteur des Buttes de Coesmes. Seule une extension du restaurant existant sera donc possible.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à cette requête.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0414-Web**	**Michel ROSENFELD**	Pour faire suite au courrier de Mr le Maire de Cesson Sévigné en date du 10 avril et de mon entretien lors de la concertation du PLUi le 17 mai, je me permets de solliciter le classement de deux haies situées sur notre propriété, actuellement en espace "EIPE", en espace "EBC". Ceci pour l'intérêt paysagé, le patrimoine végétal de la commune, mais aussi pour leur protection car elles ont déjà fait l'objet de coupes sauvages notamment signalées par une main courante en gendarmerie…Je vous annexe la localisation ainsi que trois photos qui vous permettront, je l'espère, de donner une suite favorable à ma requête.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour classer les haies en EBC, au regard de la proximité du secteur de Vaux reconnu d'intérêt écologique fort.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Au vu des photographies jointes à l'observation, la CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0461-Web**	**Philippe Christin**	L'aménagement de la zone Rennes Atalante Beaulieu (rue Clos Courtel, Avenue Boulaie, ...) ne prend pas en compte la diversité d'une ZAC. La priorité est uniquement portée sur la densification d'immeuble tertiaire, sans tenir compte des infrastructures collectives : restauration collective (un seul RIE qui sature), des crèches sous dimensionnées, des magasins de réparation pour vélo, des salles de sport, des zones de pique-nique pour l'été, etc … Une réflexion urbanistique à mener pour réserver dans le PLUi des parcelles avec des destinations variées autre que des immeubles.	Demande non retenue car déjà prise en compte au PLUI. Le secteur évoqué est intégré à la ZAC Atalante ViaSilva dont le projet d'aménagement est pensé autour du principe de la mixité fonctionnelle avec des logements, des services et des commerces qui n'existent pas aujourd'hui, en complément d'activités tertiaires renouvelées. Ces intentions sont traduites dans le zonage du PLUi (UO1) ainsi que dans l'OAP intercommunale "ViaSilva" qui détaille précisément secteur par secteur les orientations du projet. Il faudra toutefois laisser le temps au projet de se concrétiser pour en voir pleinement les effets par rapport à la situation actuelle, son achèvement n'étant envisagé qu'à l'horizon 2035. Les besoins en équipements ont par ailleurs été évalués et seront là aussi satisfaits progressivement, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Enfin, la ZAC prévoit de développer de nouvelles surfaces d'espaces verts via l'ouverture au public des cœurs d'îlots des grandes emprises foncières existantes au fur et à mesure de leur recomposition et de leur renouvellement urbain. L'ensemble du dossier de ZAC est par ailleurs consultable.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette suggestion par RM.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0491-Web**	**Céline Picard**	1) Objectifs de végétalisation et de surfaces perméables dans les espaces privés : Pour répondre à l'ambition environnementale de ViaSilva, il serait souhaitable que les objectifs de surfaces minimales perméables ne soient pas réservés aux seuls programmes de logements. 2) Plantations d'arbres : les objectifs de surfaces minimales perméables soient accompagnés d'un objectif de plantation. 3) Constructibilité dans les hameaux- 4) Patrimoine bâti - il serait souhaitable de remonter le niveau de protection de l'ensemble des bâtiments (par exemple 2 étoiles) constitutifs d'anciennes fermes emblématiques. 5) Hauteur des constructions sur le secteur Atalante. Pour lever la contradiction entre les documents d'urbanisme PLU de Rennes et PLUi, la SPLA souhaite la suppression dans l'OAP intercommunale ViaSilva des références aux hauteurs maximales sur la partie rennaise du secteur Atalante (Ouest de la rue du Clos Courtel).	1) Demande prise en compte par modification de l'OAP intercommunale ViaSilva afin de renforcer les exigences en matière de végétalisation. Ainsi le coefficient de végétalisation applicable aux programmes de logements est également imposé aux programmes mixtes et d'activités. Pour les équipements, un objectif qualitatif est ajouté. 2) Demande prise en compte par modification de l'OAP intercommunale ViaSilva afin de renforcer les exigences en matière de végétalisation. La plantation d'arbres est imposée à l'îlot et non au programme, certaines configurations ne le permettant pas. 3) Demande prise en compte par modification du plan de détail afin d'assouplir les possibilités d'évolution du bâti existant. Le plan de détail graphique est donc supprimé et seule la règle d'emprise au sol est maintenue. Par ailleurs la recommandation de la commission d'enquête est partiellement prise en compte avec un assouplissement de la règle pour l'extension des constructions existantes et dans les cas de démolition/reconstruction. 4) Demande prise en compte par modification du plan graphique et de la liste du PBIL compte tenu de l'intérêt patrimonial élevé de
Appréciation de la commission d'enquête			*1- Le règlement littéral précise p11 : « Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré. » et « Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte. ».*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Pour l'OAP ViaSilva, il est précisé dans l'OAP intercommunale P78 : « Qualité des constructions : Les constructions favorisent, dans leur conception, le confort d'été et d'hiver ...végétalisation importante pour lutter contre les îlots de chaleur urbain », sans distinction entre programmes de logements et autres programmes. *2) Cette question est à rapprocher de l'observation L1-R1-044 qui réclame un plan arbre pour la métropole – La CE est favorable à la demande.* *3) plan de détail Cesson-Sévigné : la CE a indiqué, dans son appréciation sur le hameau du Chêne Morand, souhaiter la suppression du plan de détail.* *4) La CE est favorable à un examen par RM des anciennes fermes en vue d'un classement éventuel en PBIL.* *5) La CE note que le PLUi a été arrêté en décembre 2018, et que le PLU de Rennes a été approuvé en mars 2019. Des évolutions ont pu apparaître entre ces deux dates. Si des contradictions existent entre le Plu et le PLUi, elles sont soit issues d'évolutions souhaitées par RM, soit des erreurs qu'il conviendra alors de corriger.*	certaines anciennes fermes et manoirs dans le périmètre de ViaSilva (passage d'un classement PBIL 1 étoile à 2 étoiles des bâtiments situés à La Gaudais, à Bouriandre, à la Rochelle, au Petit Moucon, à la Frinière, à la Prée Saint Roch et au Verger). 5) Demande prise en compte par modification de l'OAP intercommunale ViaSilva afin de retranscrire les dispositions du PLU de Rennes. La hauteur à l'ouest de la rue du clos Courtel n'est donc plus règlementée.
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0662-Web**	**NATHALIE VANZATO**	Gérante de la SCI M.S. propriétaire du domaine de la Planchette. Le hameau de la Planchette est le site d'une ancienne exploitation agricole avec quatre bâtiments principaux dont le plus ancien date du XIII^{ème} siècle. Aujourd'hui, un peu plus des trois quarts de ces bâtisses ont été rénovées, parfois maladroitement afin de créer des habitations. L'ensemble de ces quatre bâtiments représente un réel intérêt architectural par l'originalité de ces volumes, des dimensions et de l'implantation typique des fermes de cette époque. Nous avons fait réaliser par Mr Mathieu Gaillard, architecte à Pleumeleuc, des fiches de patrimoine bâti d'intérêt local que nous vous joignons à la présente requête. L'objectif est de préserver ces bâtiments, de favoriser des rénovations respectueuses des techniques anciennes, et en particulier les parties non habitées et donc laisser à l'abandon.	Demande retenue par modification du plan de zonage pour créer quatre PBIL 1 étoile au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0698-Web**	**Anonyme**	Continuer à améliorer les pistes cyclables. Ajourer des zones piétonnières dans les centres villes. Faciliter l'accès à la gare de Rennes en bus direct depuis les villes frontalières de Rennes, en particulier depuis Cesson-Sévigné. Ajouter des bus pour accéder aux premiers vols de la journée à l'aéroport de Rennes.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que cette observation relève de la politique de transports et d'aménagements d'espaces publics, et ne concerne pas directement le PLUi.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CESSON-SEVIGNE	**Obs-0881-email**	**Henry Lefaix Annick**	Contestent le classement en PBIL de l'habitation située au 52 cours de la Vilaine. La maison est inadaptée à son usage initial, et sa démolition est inévitable pour trouver un acquéreur. Signale qu'un CU a été délivré en ce sens. Signalent que des bâtiments plus emblématiques du patrimoine ont été détruits (LA Poste par exemple) et refusent de devoir être contraints à ne pas démolir leur maison pour compenser les abus du passé. Rappellent par ailleurs que l'axe est concerné par des projets de mutation, avec la création de plusieurs immeubles, et ne perçoivent pas l'intérêt de maintenir en l'état la maison au 52 cours de la vilaine.	Demande de déclassement du n°52 Cours de la Vilaine PBIL non retenue car l'inventaire régional confirme l'intérêt historique et patrimonial de ce bien.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement en PBIL.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-1015-Web**	**Anonyme**	Projet d'aménagement d'un ensemble en béguinage et hameau à Cesson Sévigné, zone UE, secteur UE2c qui demanderait des adaptations du règlement pour une implantation différentes et des architectures particulières.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour classer le site en secteur opérationnel UO1 car cela permettra de donner davantage de souplesse au projet en termes d'implantation et de mieux prendre en compte le caractère historique du site.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE suggère que la demande soit examinée avec intérêt par RM afin de diversifier le développement architectural urbain.*	
CESSON-SEVIGNE	**Obs-1101-Email**	**Denis Pépin**	Secteur de Bouriande, Cesson-Sévigné Je souhaite attirer votre attention sur un oubli sur le plan de zonage n° 089 de Rennes/Cesson-Sévigné, concernant l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local. Dans notre secteur en zone Ne du hameau de Bouriandre/Belle-Fontaine, situé au nord de Cesson, dans la zone de Via Silva (voir plan en pièce jointe), plusieurs édifices sont protégés dont notre maison, le manoir de Belle-Fontaine (n° 5182, protection niveau 3), et e manoir de Bouriande (n° 5189 et 30978, protection niveau 3). Entre les deux, sur la parcelle YB 18, l'ancienne ferme de Bouriande possède deux bâtiments dignes d'intérêt qui méritent de figurer dans l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (voir plan et photos en pièce jointe). Cet ensemble n'est pas identifié sur le plan de zonage N°089 alors qu'il est identifié dans la liste du patrimoine bâti d'intérêt local page 53 au n° 29583 avec une protection de niveau 2. Il y a donc eu un oubli de report de cet inventaire dans le plan de zonage.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste du PBIL sur le site de Bouriandre. En effet, la ferme située au 22 Bouriandre présente un intérêt patrimonial par la cohérence du site (ferme, dépendance, four à pain) et par son homogénéité de construction avec la technique locale de la bauge. Les édifices sont classés en 2 étoiles (identifiants : 62096, 62097 et 62098).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
CHANTEPIE	**Obs-0734-email**	**Sté AXA DIRECT France Pôle Compétence et Relation Client**	2 documents - Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section C 01 - N°1077 Commune de Chantepie - dans « les villages Ouest » Ainsi, la commune de Chantepie a exprimé son souhait via le projet PLUI de Rennes Métropole, d'élargir les droits à construire dans les villages Ouest. Un accord a été acté lors de l'arrêt du PLUi du 13/12/2018 et un périmètre de STECAL a été défini (Annexe n°3). Il a été présenté par Mr Le Maire début janvier 2019 aux habitants des villages Ouest. Nous constatons que notre parcelle C01-1077 n'a pas été insérée dans le périmètre STECAL - La loi ELAN publiée au journal officiel du 23 novembre 2018 assouplit les autorisations de construire en zone naturelle. Cette délimitation à la marge est à la fois en	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			continuité de l'urbanisation, elle ne compromet pas les objectifs de protection de la zone naturelle et se trouve en bordure de voie de circulation. Notre parcelle est donc bien en cohérence avec le caractère exceptionnel voulu par l'article L151-13 modifié par la loi n°2018-1021 du 23/11/2018 du code de l'urbanisme.	
CHANTEPIE	**C013 (Bis)**	**Mme Fraboulet et M. Portal**	Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section C01-N°1077 sur la commune de Chantepie Nous observons que notre parcelle n'a pas été intégrée dans le STECAL ; La Loi Elan assouplit les autorisations à construire en zone naturelle. La parcelle a du côté nord accès à la voie publique, côté Est elle borde le STECAL, du côté ouest elle se situe à 40m d'1 habitation, coté sud elle est bordée par la parcelle n°1079 dont nous sommes également propriétaires qui restera en zone de loisirs. Notre parcelle est donc en cohérence avec le caractère exceptionnel voulu par l'article L151-13 modifié par la loi n°2018-1021 du 23/11/2018 du code de l'urbanisme. Nous demandons à ce que notre parcelle soit intégrée au STECAL.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable car cela constituerait une extension d'urbanisation dans la zone N. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**C022-A1 2pages**	**Mme Michel Bougeard**	Concerne les parcelles OC 902, 523, 521, 498, 496, 495, 155, 149, et 133 – les Champs Huet à Chantepie Souhaitent pouvoir construire sur les parcelles OC 902, 496 et 133 situées en zone A.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable, ces parcelles se trouvent en zone A au Sud d'un STECAL Ah déjà réalisé en extension pour sa partie Sud le long d'une voie. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**C047-A1 53pages**	**M. et Mme Roule – Domaine du Bois**	Concerne les parcelles AL14, 15, 16, 17, 18, 64 et 81 au lieu-dit « La Maingretais » à CHANTEPIE Nous contestons le classement 2AU. Nous demandons le classement 1AU nous permettant de valoriser notre foncier au plus tard au 31/12/2019. PJ : courrier explicatif de la situation des terrains qui ont fait l'objet de droit à construire avec la société Giboire. Une procédure judiciaire est en cours. Des travaux d'assainissement ont été réalisés (AL16) sans l'accord des propriétaires. Des permis de construire ont été accordés, mais les parcelles sont déclassées en 2AU, en lien avec l'urbanisation du secteur de « La Planche ». Demande de revenir au classement de 2005, conformément aux engagements signés par le maire (convention programme travaux de 2016).	Demande de classement des parcelles Al 16, AL17 et Al 18 en 1AU non retenue car elles sont localisées en dehors de la tâche urbaine du SCoT et dans un fond de vallée à préserver, justifiant leur classement en zone NP. Demande de classement des parcelles Al 14, AL15, Al 64 et AL 81 en 1AU non retenue car elles représentent une superficie importante (environ 2,3 ha) insuffisamment desservies par les réseaux, en particulier viaires, pour être directement urbanisables, justifiant leur classement en zone 2AU. Demande de dévoiement des réseaux non retenue dans le PLUi car

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			A défaut, nous demandons à RM de dévier les réseaux qui passent par notre propriété. PJ : ensemble des courriers échangés depuis 2017	elle ne relève pas de son champ d'application.
Appréciation de la commission d'enquête			*Une procédure judiciaire étant en cours, il n'appartient dès lors pas à la CE d'interférer dans cette démarche.*	
CHANTEPIE	**Obs-0429-email**	**Emmanuelle BON-JULIEN, avocate du cabinet TALAÑ, pour le compte de SOFIOUEST (dont l'actionnaire majoritaire est la société SIPA (Ouest France)**	Concerne la rue du Breil, parcelles AB47 et AB49. Ces parcelles, accolées au siège de Ouest France constituent une réserve foncière de longue date de l'entreprise qui en est propriétaire. Elles accueillent de longue date un terrain de football utilisé de manière occasionnelle (23 matchs par an) par l'Union Amicale Sportive de Ouest-France. Les parcelles sont classées en U1ia, ce qui satisfait le requérant, qui conteste néanmoins l'avis du Conseil Municipal de Chantepie exprimé sur le projet en ce qu'il demande à classer les parcelles en UGn (zonage d'équipements). Ces parcelles accueillent un terrain de football qui ne répond pas à un intérêt général, et un zonage UGn ne serait pas compatible avec l'OAP de l'Ecopôle Sud-Est.	Demande de maintien des parcelles AB 47 et AB 49 en zone UI1a non retenue compte tenu de l'usage sportif avéré, même de manière irrégulière et occasionnelle de ce terrain. En l'absence de projet, un classement en UI1a n'est pas justifié.
CHANTEPIE	**C065**		Concerne la rue du Breil, parcelles AB47 et AB49. Ces parcelles, accolées au siège de Ouest France constituent une réserve foncière de longue date de l'entreprise qui en est propriétaire. Elles accueillent de longue date un terrain de football utilisé de manière occasionnelle (23 matchs par an) par l'Union Amicale Sportive de Ouest-France. Les parcelles sont classées en U1ia, ce qui satisfait le requérant, qui conteste néanmoins l'avis du Conseil Municipal de Chantepie exprimé sur le projet en ce qu'il demande à classer les parcelles en UGn (zonage d'équipements). Ces parcelles accueillent un terrain de football qui ne répond pas à un intérêt général, et un zonage UGn ne serait pas compatible avec l'OAP de l'Ecopôle Sud-Est.	
Mémoire en réponse RM			*Dans son avis, la commune a demandé un changement de zonage de ce terrain vers UGn. Cette demande est motivée par l'absence de projet concret porté à sa connaissance par l'entreprise sur ce foncier et par ses demandes régulières de pouvoir utiliser les installations sportives communales situées de l'autre côté de la rocade et à ce jour saturées. Le classement en UG permettrait de conserver la vocation sportive de ce terrain dont la commune souhaiterait une plus grande ouverture à l'ensemble de l'écopôle (ce qui ne semble pas être le cas aujourd'hui). Ces deux sollicitations divergentes méritent un examen approfondi afin de trouver la solution la plus adéquate. L'OAP intercommunale indique des dominantes et doit s'appliquer de façon réglementaire dans un rapport de compatibilité : le zonage pourra évoluer par la suite dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le secteur.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La commission d'enquête rappelle que cette parcelle est sur un terrain privé, et est donc favorable au maintien de la réserve foncière dans le cadre d'une activité majeure pour la métropole.* *Dans l'attente d'un projet d'ensemble sur le secteur, la commune pourrait prévoir une convention d'occupation de l'aire de sport.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CHANTEPIE	**Obs-0496-email**	**Alina Hugh Kinsella**	Nous habitons à proximité de Leclerc Val d'Orson, de Cineville à venir, qui est à 20 minutes à pied de chez nous (ou 2 stations en bus). Dans la ZAC Val d'Orson, Vern sur Seiche, beaucoup d'entreprise s'implantent depuis ces dernières années. Prendre en compte l'activité commerciale de proximité est aussi important pour la révision de PLU. Pour accompagner le dynamisme démographique de la métropole, il nous semble très judicieux de revoir le PLU sur notre zone (La Martinière, La Hallerais) de Chantepie pour accompagner la croissance d'urbanisation et permettre la construction de nouveaux logements. Nous vous demandons de bien vouloir réviser la zone qui nous concerne – nous possédons un terrain de 5000 m2 en zone N (Parcelle N 478 – Feuille 000 C 01). Nous aimerions que notre terrain devienne constructible. Il y a la possibilité de construire sur le terrain sans pour autant réduire l'espace boisé de la zone N (par exemple limiter le nombre de m2 constructibles et imposer un minimum de m2 d'espace boisée autour).	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
CHANTEPIE	**C079-A1 3pages**	**Kinsella, Les Champs Esnauds**	Contestent le zonage N de la parcelle C01 478, et demandent à ce qu'elle devienne constructible pour y permettre la réalisation de logements sans réduire l'espace boisé.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est défavorable à la demande. Elle constituerait une extension d'urbanisation non souhaitable à l'horizon de ce PLUi.*	
CHANTEPIE	**L1-R1-011**	**Mr Hervé MOTTEZ**	Propriétaire d'une parcelle limite Chantepie/Cesson Sévigné (plan 138), classée en 1AUGn au PLU en vigueur, reclassée au PLUi en zone « N ». Demande de modification de zonage de « N » en 1 ou 2 AU.	Demande non retenue car l'urbanisation de ce terrain ne répond pas aux objectifs du PADD, retraduits dans l'OAP communale de Chantepie, de réduire la consommation d'espaces.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour émettre une appréciation. Tout particulièrement, l'absence de référence cadastrale ne permet pas à la CE de se positionner.*	
CHANTEPIE	**L1-R1-025**	**Anonyme**	Dans le cadre de la construction d'un hôtel et espace tertiaire à Chantepie en zone 1AU, nous proposons que la règle de mutualisation des parkings entre logements et zone d'activité soit étendue à des logements et hébergements afin qu'un hôtel puisse en bénéficier (sur cette zone ou plus généralement sur d'autres zones)	Demande non retenue car l'hôtellerie ne relève pas de la sous-destination "hébergement" mais d'une sous-destination à part entière. Le principe de mutualisation, comme le recommande la commission d'enquête, doit par ailleurs s'appuyer sur une complémentarité d'usage et ne peut fonctionner que dans le cadre d'une temporalité d'utilisation distincte entre destinations et sous-destinations. Or les usagers d'un hôtel sont susceptibles de stationner sur place en journée, sur le même temps que les usagers du bureau conduisant à un conflit sur l'utilisation du parc de stationnement commun. Il est toutefois précisé que dans le cas précis du projet sur la Hallerais, la mutualisation des stationnements entre bureaux et hôtel est déjà possible, ce secteur étant traité en Orientation d'Aménagement et de Programmation non soumise au règlement. Pour être accepté, le bon fonctionnement du principe de mutualisation sans report du stationnement sur l'espace public devra toutefois être démontré par le
Mémoire en réponse RM			*Concernant la mutualisation des places de parkings, il s'agit d'une disposition déjà prévue au règlement du PLUi dans de nombreuses situations de programmes mixtes entre : la destination "commerces et activités de service" et la sous-destination "logement", la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" et la sous-destination "logement", la sous-destination "bureau" et la sous-destination "logement". Les choix de mutualisation ont été définis entre des destinations et sous-destinations ayant des besoins de stationnement sur des temps de la journée différents, permettant de créer une offre moindre en place de stationnement sans que cela ne génère pour autant des conflits d'usage et une pression supplémentaire sur l'espace public (par en exemple une même place de stationnement utilisée en journée pour le bureau et le commerce et le soir pour le logement). L'ajout de nouvelles mutualisations au PLUi,*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			notamment au sein d'une même destination ou sous-destination (parc de bureaux, parc d'activités, etc.) va être étudié sous réserve du respect d'une réelle complémentarité d'usages. Concernant la réalisation de parkings sur plusieurs étages, en sous-sol ou en aérien, ces cas de figure sont tous possibles au PLUi, le choix dépendant ensuite pour partie de l'équilibre de chaque projet. Une limitation existe toutefois concernant les projets commerciaux, le dossier de PLUi arrêté étant plus restrictif que le Code de l'Urbanisme (article L.111-19) puisqu'il parle de surfaces dédiées au stationnement et non d'emprise au sol des surfaces de stationnement. Cette différence a pour conséquence de limiter les possibilités de parkings commerciaux en ouvrage alors même que l'objectif est de les encourager pour réduire leur emprise. Cette restriction sera donc supprimée dans le document soumis à l'approbation.	porteur de projet lors du dépôt de permis de construire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses remarques sur la réponse de RM à la question 6 du MER.*	
CHANTEPIE	**L1-R2-001**	**M. Nicolas**	Demande de changement de zonage pour la partie non constructible de sa parcelle située La Noé des Chassiers (C248) – parcelle viabilisée jouxtant des parcelles constructibles en Nh. Parcelle cadastrale OC 248 Je demande la constructibilité de l'intégralité de la parcelle (soit environ 2250 m²), comprenant un accès direct à la route par la partie constructible existante. Remis courrier en main propre : - A1 : Courrier pour la présidente de la commission d'enquête : La parcelle est composée d'une partie constructible où est située ma maison et d'une partie (« b » sur le plan cadastrale), non constructible. J'ai 75 ans et j'ai du mal à entretenir ma grande surface, et je souhaiterai me séparer de cette partie pour laquelle je demande une requalification. Cette parcelle est viabilisée (eau, assainissement, gaz, téléphone, EDF) et le réseau de bus est tout proche. Les parcelles 1173 et 1174 voisines ont été construites récemment. La parcelle 918, contigüe a été requalifiée STECAL, mon terrain se trouve donc voisin de zones constructibles ; - A2 : Extrait du plan cadastral - A3 : Périmètre STECAL Retenus par la métropole - A4 : Extrait du plan cadastral informatisé	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande, constituerait une extension d'urbanisation. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m). La CE invite le requérant à prendre connaissance de l'avis de la CDPENAF sur le sujet.*	
CHANTEPIE	**L1-R2-018-A1**	**Mr Robert LE GAVRE**	Parcelles C792 et C248 alignement sud de la parcelle C1174 - erreur matérielle reconnue par le maire de Chantepie (voir courrier) demande le rétablissement du	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			tracé de la limite des droits à construire Plan 146 – STECAL de la Noe des Chassiers - Demande son intégration complète. Parcelles desservies (réseaux), et à proximités transports collectifs.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande, constituerait une extension d'urbanisation. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m). La CE invite le requérant à prendre connaissance de l'avis de la CDPENAF sur le sujet.*	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
CHANTEPIE	**L1-R2-019**	**M. et Mme. NICOLAS**	Complètent leur observation L1-R2-001 relative à la demande de changement de zonage de leur parcelle La Noé des Chassiers à Chantepie (Plan 146), signalent qu'une piste cyclable est envisagée sur le chemin N°9 vers l'éco-musée vers Rennes. Demande d'intégration complète à la zone Nh.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable, constituerait une extension d'urbanisation vers la zone N. La CE invite le requérant à prendre connaissance de l'avis de la CDPENAF sur le sujet. cf L1-R2-001*	
CHANTEPIE	**L1-R3-003-A1**	**SCI Du Pont de Soeuvres (CHANTEPIE) et Indivision Philippe (Amanlis)**	Propriétaire d'une parcelle (11 Avenue des 4 vents à CHANTEPIE – Plan 138 voir pj), exploitée par l'enseigne Philippe (vente de meubles aux particuliers). Aucune activité de production. Le PLUi classe notre parcelle en « activité productive et commerce de gros ». Cette classification nous semble erronée, et nous demandons une modification du zonage en UO, à l'instar de la zone des logettes (cf plan 137).	Demande non retenue car la confortation des centralités commerciales des quartiers et des centres villes est un objectif fort du PLUi, retraduit dans l'OAP communale de Chantepie, en application directe du SCoT. Le développement de nouveaux commerces de détail est ainsi fléché sur le centre-ville de Chantepie, sur Rosa Parks et au niveau du pôle commercial Rocade Sud / Loges-Logettes. En dehors de ces sites, seules la modernisation et l'extension des commerces de détails existant sont souhaitées. Le zonage UI1a défini au 11 Avenue des 4 Vents traduit cette volonté qui toutefois n'empêche pas le développement limité de l'enseigne Philippe existante (extension et restructuration).
Mémoire en Réponse RM			*Voir P17 du MER, Contributions exprimées par des professionnels concernant les modifications de zonages*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE informe le requérant que le règlement autorise l'extension (jusqu'au doublement de surface) des bâtiments existants dans la zone et dont la destination n'est pas autorisée. Dès lors, le règlement ne remet pas en cause la pérennité de son activité.*	
CHANTEPIE	**L1-R3-006-A1**	**Esther Collet, Avocate Pour M. Frédéric Lesueur Chateaugirond**	M. Lesueur est propriétaire de diverses parcelles à Chantepie, composant l'exploitation de la Chevallerais, composée de 3 ilots (1 et 2 en zone N du PLU approuvé de Chantepie et 3 en zone NP). L'accès au foncier agricole est très compliqué sur le territoire de RM. L'objectif de cette ferme est la production biologique et locale, et la fourniture de nourriture à l'AMAP de l'Hermitage. Il n'y a aucun bâtiment ni installation suffisante pour ce projet. Un hangar de 300 m² est nécessaire. Au vu du PLUi, les ilots 1 et 2 resteraient en zone N, l'ilot 3 serait en zone N et Np. M. Lesueur conteste la légalité du classement en zone N des ilots 1 et 2, compte tenu de la nature des terrains. Il sollicite le classement en zone A et leur non-intégration dans le périmètre de l'OAP N°19 (Bois de Soeuvre). Le classement en zone N serait illégal (R151-24 et R151-22 du code de l'urbanisme).	Demande de classement de ces terrains en zone A partiellement prise en compte par modification du plan de zonage (classement des parcelles B 366, 479, 702, 705, 729, 731, 733 en zone A) car ces grands terrains sont en culture céréalière. Les autres terrains sont maintenus en zone N ou NP (qui est légèrement réduite au profit de la zone N dans le fond de vallée) car le caractère exploitable ou exploité ne peut à lui seul justifier un classement en zone A. L'ensemble des terrains situés au sud de la route de Chateaugiron est en effet inclus dans la trame verte du SCoT qui correspond aux fonds de vallée à préserver ou à conforter (ici le vallon du Blosne). Si le SCoT s'applique dans un rapport de compatibilité et permet d'ajuster à la marge les zonages du PLUI, il n'est pas possible de modifier le zonage au cœur de la trame verte et bleue. Par ailleurs, le classement en zone N et NP de ces terrains et également justifié sur

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			La chambre d'agriculture dans son avis du 15/03/2019 en réponse au PLUi préconise le classement en zone A de certaines parcelles, afin de sécuriser l'installation récente de l'exploitation. Seul un rapport de compatibilité est exigé avec les orientations du SCOT. Les terrains de M. Lesueur sont intégrés dans le périmètre de l'OAP intercommunale N°19, définie comme « grande zone de loisirs », mais aucune prescription ne figure pour les terrains concernés de M. Lesueur. Leur intégration dans l'OAP n'a aucun intérêt urbanistique. Le SCOT prévoit de conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire. Le RP met en exergue le fort développement de l'agriculture bio, des labels et des diversifications. Le PLUi doit préserver les possibilités d'implantation et de développement de nouvelles exploitations (comme indiqué par la chambre d'agriculture). De telles restrictions dans le règlement ne permettent pas de répondre aux enjeux. M. Lesueur partage l'avis de la chambre d'agriculture et regrette que l'activité agricole soit trop peu abordée. Un classement en zone A permettrait de réaffirmer le potentiel économique des terres agricoles. En conséquence, vous demande classer en zone A les parcelles B733, 436, 479, 731, 729, 363 et 362, et exclure de l'OAP N° 19 les parcelles B733, 436, 479, 731, 729, 363, 362, 985, 982, 387, 981, 385, 980, 711, 713, 384, 719, 382)	le plan paysager (qualité des sites), le secteur étant aujourd'hui peu bâti ce qui permet de garantir des vues lointaines sur le vallon du Blosne et la ligne de crête support de la voie romaine. Demande d'exclure ces terrains de l'OAP Bois de Soeuvres non retenue car son périmètre est calé sur les grandes limites paysagères et les grandes infrastructures du secteur et que son contenu n'est pas de nature à entraver le projet du pétitionnaire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande, considérant qu'elle est de nature à pérenniser l'exploitation agricole sans remettre en cause l'esprit de l'OAP du Bois de Soeuvre.*	
CHANTEPIE	**L1-R3-008**	**Mme Massot**	1- Demande de suppression de la marge de recul (RD463) pour permettre évolution des bâtiments. 2- La Heuzanne Plan 138 : demande passage de NP à N ou A des parcelles à proximité de la UE3 et UE2C 3- La zone Ne actuellement en prairie pour vaches laitières. Demande que ces parcelles redeviennent en N Ne située entre UG2b et UI2a 4- Haie non représentée (plan 147) au nord de Vern sur Seiche.	1) Demande non retenue car cette marge limite la constructibilité pour des raisons de sécurité, de visibilité et de préservation des capacités d'évolution de l'infrastructure. Il est toutefois rappelé que les constructions existantes peuvent évoluer dans la marge de recul sous condition (extension de 30 % de l'emprise au sol sans réduire le retrait existant par rapport à la voie). 2) Demande non retenue car ces parcelles sont situées en secteur écologique et en bordure immédiate du ruisseau de Blosne. 3) Demande non retenue car ces parcelles sont identifiées dans le vallon du Blosne et en lien avec le projet paysager entre la Poterie et le Bois de Soeuvres. Par ailleurs, le zonage Ne ne remet pas en cause le caractère exploité et exploitable de ces terrains. 4) Demande de protection de la haie prise en compte par modification du plan de zonage pour prolonger l'EIPE existant afin de respecter la réalité du terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable aux demandes :* *- La marge de recul ne peut être modifiée, mais les bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés dans cette marge* *- La zone NP à cet endroit constitue un couloir écologique.* *- la zone Ne n'exclue pas l'usage agricole mais la construction de bâtiments à usage agricole* *- aucun élément suffisamment précis ne permet d'identifier la haie mentionnée dans cette observation*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CHANTEPIE	**L3-R1-009**	**M. et Mme Jego**	Demandent que leur parcelle soit maintenue en STECAL habitat comme tel que défini au projet de PLUI du 13/12/18. Parcelle 501	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable car la moitié de la parcelle est dans le STECAL et l'autre partie Ouest constituerait une extension d'urbanisation dans la zone N. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**L4-R1-008**	**Mr JUGELE**	Propriétaire de la parcelle ZA 01 à Chantepie en zone « A », demande un changement de zonage pour constructibilité (Ah)	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable, l'ensemble des parcelles se situent en zone A, de plus cette parcelle constituerait une extension d'urbanisation. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**L4-R1-012**	**M. Porcher**	Souhaite que le secteur de la Touche Aury à Chantepie situé en zone 2AU au PLUI soit réservé à de l'habitat individuel au regard des constructions existantes de part et d'autre de la zone.	Demande non retenue car le développement d'une opération d'habitat ou mixte n'est pas possible au regard du SCoT qui donne au secteur une vocation uniquement économique. Par ailleurs, le classement en zone 2AU conditionne l'urbanisation du site à une procédure de modification et à la définition d'un projet global en concertation avec les riverains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La zone étant classée en 2AU, la configuration de la zone se fera en temps utile après enquête publique.*	
CHANTEPIE	**L4-R1-013**	**M. Porcher Gouëllo**	Demande que le PBIL N°20565, 3* situé au 46 bis Avenue André Bonnin à Chantepie et non pas au 46 ter soit déclassé du PBIL car cette petite maison à l'extrémité Sud ne présente aucun intérêt.	Demande de déclassement du PBIL non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. L'édifice présente un caractère patrimonial et urbanistique élevé. Construit à l'alignement de voie, l'édifice se développe en fond de parcelle et forme un ensemble valorisant le cœur de bourg. Ces anciennes étables forment un ensemble cohérent par l'homogénéité de la construction, des matériaux utilisés et la qualité de sa réhabilitation en maison à boutique et habitations. Demande de réduction de l'emprise du terrain à cultiver prise en compte par modification du plan de zonage car la bande de terre longeant le pignon correspond à une clôture et pour partie à une cour goudronnée. Le reste du terrain cultivé à protéger est conservé.
CHANTEPIE	**L7-R1-013-A1**	**Mme GOUELLO SCI de la Seillardais**	Formulent deux demandes : 1. Pour la maison située au 1 rue du Petit Pré que la bande de terre qui longe le pignon (situé avenue des 2 ruisseaux) soit extraite de la partie de terrain concernée par le périmètre de terrain cultivé à protéger et que la sortie de piétons et véhicules soit conservée rue de Petit Pré. 2. La longère située 46bis rue André Bonnin soit sortie du PBIL (comme actuellement classée au PLU) PJ : extrait règlement graphique PLU Chantepie	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est :* *1 - Défavorable à la première demande de suppression du terrain cultivé à protéger plan 137,* *2 – Favorable à un examen par RM de la demande de déclassement en PBIL.*	
CHANTEPIE	**L8-R1-027**	**Mme Maryvonne PANNETIER**	Demande que la partie restante de la parcelle N°C543 soit intégrée à la zone Ah jusqu'au chemin communal.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage (classement en Ah) car la distance entre la maison de la parcelle C 543 et le bâtiment de la parcelle C 594 respecte les critères définis au PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette demande, qui créerait une extension d'urbanisation vers le Nord alors même que les STECAL ont pour*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			objet de permettre la densification, et non l'extension.	
CHANTEPIE	**L8-R1-028-A1**	**Mr et Mme LERAY DE BEL AIR**	Demande la construction d'un bâtiment à usage de garage à la place d'un ancien hangar situé dans la cour, ou la possibilité de réhabiliter un bâtiment accolé à la longère (voir photo)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste du PBIL pour supprimer le hangar actuel, situé au lieu-dit Bel Air, car il ne présente aucun intérêt patrimonial. À ce titre, il pourra être démoli. La construction d'un nouveau garage est possible au PLUi, dans le respect des règles d'implantation, de gabarit et d'emprise définies.
Appréciation de la commission d'enquête			*- En zone A, les bâtiments annexes sont autorisés à moins de 20 m de l'habitation* *- Le bâtiment central classé en PBIL 1 étoile peut être démoli mais reconstruit dans les conditions spécifiées dans le règlement littéral.*	
CHANTEPIE	**L8-R1-034-A1**	**Mr Gérard NIAY**	Considère que la parcelle C960 sise au Tertre remplie les conditions de création d'un STECAL Habitat et demande une modification du zonage dans ce sens. Il remet un courrier expliquant sa demande.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande, qui constituerait un renforcement du mitage. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**L8-R1-042-A1**	**Mr LOGEAIS**	Nous sommes intéressés par le secteur "cœur de Ville de Chantepie" qui inclut Intermarché, son parking et la station-service. Cette parcelle de 2ha est bordée à l'ouest d'1 secteur pavillonnaire et à l'est de petits collectifs de R+2+comble ou attique. Nous constatons que le PLUi autorise désormais des hauteurs de R+4+comble ou attique. Ce qui n'avait pas été précisé lors de la réunion du 1er trimestre 2019 par l'adjointe à l'urbanisme. Est il nécessaire de construire des immeubles d'une telle hauteur sur un emplacement aussi réduit avec si peu de recul ? la construction de petits collectifs serait mieux adaptée. Une convention pour l'aménagement de ce secteur a été signée avec le groupe Immo-Mousquetaire ce qui nous inquiète. Ce secteur devra être traité en concertation avec les riverains car il accueille un pôle économique avec du public, des voitures, et des camions de 40T	Demande non retenue car la hauteur maximale projetée est cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain du secteur. Il est rappelé que les hauteurs autorisées au PLU en vigueur sur le site de l'Intermarché (UA4) sont de 15,5 m en façade et 19,5 m au maximum soit déjà l'équivalent d'un R+4+A. Le PLUI ne fait donc que confirmer les choix entérinés dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville depuis 2013. Par ailleurs, l'OAP de quartier "Les Marelles" répond aux demandes formulées de respect des configurations environnantes actuelles puisqu'elle introduit dans la rubrique "traitement des lisières" un objectif de couture urbaine entre l'opération de renouvellement urbain et les secteurs environnants.
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 du Mémoire en Réponse la réponse de RM sur le sujet de Densification/Hauteur*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la hauteur maximale autorisée est cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain portés par le secteur. La CE a pu exprimer son souhait d'une concertation avec la population sur tous les projets susceptibles de les impacter.*	
CHANTEPIE	**L8-R1-043**	**Mr Gérard NIAY**	1. Signale qu'au N°39 un manoir rural ne figure pas au PIBL 2. Demande s'il est possible de créer 3 boxes pour poney au lieu-dit le Tertre classé en N	Demande prise en compte par modification du plan de zonage afin de repositionner l'étiquette du zonage qui masquait le manoir du Tertre pourtant bien recensé au PBIL en 3 étoiles.
Appréciation de la commission d'enquête			*- La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.* *- La création d'annexes pour animaux est possible à moins de 50 m de l'habitation*	Concernant les box pour animaux non liés à la profession agricole, il s'agit d'annexes au logement. Leur construction est donc possible en zone naturelle à condition d'être implanté à moins de 50 m de l'habitation et de respecter une emprise au sol totale de 60 m² maximum, autres annexes au logement comprises.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CHANTEPIE	**L8-R2-015-A1**	**Mme Maryvonne PANNETIER**	Formule deux observations 1) Demande l'élargissement de l'accès à la parcelle 1227 (par le chemin communal) 2) A été confronté à un représentant de RM suite à deux bornages sur des propriétés privées, cela concerne l'alignement par rapport à un talus ou une clôture sans tenir compte des limites de propriétés (parcelles : N°477, 123, 354 et 543 section C)	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre réglementation.
Appréciation de la commission d'enquête			*1 – Ne concerne pas le PLUi* *2 – La détermination de l'alignement n'est pas liée au cadastre qui n'est qu'informatif. Sinon il doit y avoir un bornage contradictoire réalisé par un géomètre expert.*	
CHANTEPIE	**L8-R2-016**	**Mme Sylvette LUMINEAU-FREREUX**	Demande que la grange située sur la parcelle N°350 soit classé au PBIL de la commune	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste du PBIL car la grange, située au lieu-dit La Chevalerais, participe à la cohérence d'ensemble du site. Par ailleurs, l'édifice est représentatif des dépendances agricoles élevées selon la technique de la bauge dans le bassin rennais. Par conséquent, l'édifice est classé en 1 étoile (identifiant 62091).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
CHANTEPIE	**L8-R2-018**	**Mr D.RENAULT, Mr B.GIRARDOT, Mr et Mme L.OLIVIER**	Contestent la position de la commune qui refuse d'inclure leurs parcelles (C1170, 945,491, et 795B pour un total de 15375m2) dans un STECAL. Ils remettent un courrier expliquant leur position.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable car constituerait une extension d'urbanisation dans la zone A. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**L8-R2-030 A1 à A3**	**Bouteiller Jean Luc**	Plan IV 2 1 1 146 n° de parcelle 594. secteur du lieu-dit la Martinière – remarque sur la délimitation du STECAL au nord en bordure de la voie express Rennes / Angers : il est anormale que les 2 parcelles déjà construites soient exclues de la zone STECAL. La réglementation doit être la même pour tous. Je demande le rattachement de ces 2 parcelles au STECAL.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable car constituerait une extension d'urbanisation dans la zone A. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**L8-R2-031**	**Mme Paillet Annick**	Propriétaire de la maison + terrain situés en zone STECAL Ah (2500m²), demande à ce que sa parcelle devienne constructible pour une construction individuelle. Demande également pour Mme Thomas afin qu'elle puisse construire sur sa parcelle, demande que cette zone demeure résidentielle, avec le maintien de la zone verte agricole.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'observation n'ayant pas de numéro de parcelle pour examiner la demande, il apparaît avec le numéro de l'adresse (N°10) que la parcelle est dans la zone Nh.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Néanmoins la CE rappelle que la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).	
CHANTEPIE	**L8-R2-032**	**Mme Thomas Marie Thérèse**	Les Champs Huet – STECAL – souhaite diviser sa parcelle de 5000m² qui devient difficile à entretenir.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'observation n'ayant pas de numéro de parcelle pour examiner la demande, il apparaît avec le numéro de l'adresse (N°3) que la parcelle est dans la zone Nh. Néanmoins la CE rappelle que la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
CHANTEPIE	**Obs-0309-email**	**Philippe GANDON pour M. et Mme ROULE**	Concerne lieu-dit La Maingretais à Chantepie : zonage prévu 2AU. Demandons un zonage 1AU, afin de pouvoir valoriser notre foncier au 31 décembre au plus tard. Exposé de la situation des terrains depuis 2005. Plusieurs aménageurs concernés ayant obtenu des autorisations de constructions. Contentieux en cours avec la mairie, du fait de travaux sur une des parcelles, effectuée sans autorisation, pour passage de canalisation d'assainissement (aucune convention signée par les propriétaires).	Demande de classement des parcelles Al 16, AL17 et Al 18 en 1AU non retenue car elles sont localisées en dehors de la tâche urbaine du SCoT et dans un fond de vallée à préserver, justifiant leur classement en zone NP. Demande de classement des parcelles Al 14, AL15, Al 64 et AL 81 en 1AU non retenue car elles représentent une superficie importante (environ 2,3 ha) insuffisamment desservies par les réseaux, en particulier viaires, pour être directement urbanisables, justifiant leur classement en zone 2AU. La demande de dévoiement des réseaux va être étudiée mais ne relève pas du PLUI.
Appréciation de la commission d'enquête			*Doublon avec l'Observation C047, voir l'avis de la CE pour cette dernière*	
CHANTEPIE	**Obs-0315-email**	**Fatna EL HAOUCHI**	La SNC Fimoten Lamotte propriétaire des parcelles AB28 et 29 et AX62 et 63 à cheval sur les communes de Chantepie et Cesson demande le changement de zonage de ces terrains afin qu'il prenne en compte l'avancement de leur requalification en vue de leur aménagement.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour classer en UI1b une partie du foncier et supprimer la servitude de constructibilité limitée et par modification de l'OAP intercommunale "Écopôle Sud-Est" afin de préciser le volume maximal de SP dédiée au bureau autorisé sur l'emprise (soit 10 000 m²). Le projet présenté par la SNC Fimoten Lamotte est en effet conforme aux objectifs de requalification et de densification de ce foncier indiqués dans l'OAP intercommunale, sans remettre en cause les grands équilibres de la zone.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande.*	
CHANTEPIE	**Obs-0353-email**	**Philippe GANDON West-Promotion**	1 document - Suite à votre demande par téléphone ce jour, ci-joint le complément des pages manquantes dans la requête enregistrée sous le numéro " observation 310" formulée par Madame et Monsieur Francis ROULE, propriétaires que je représente. Classement en 2AU des parcelles AL14/15/16/17/18 AL64 AL81 au lieudit "La Maingretais" à Chantepie.	Demande de classement des parcelles Al 16, AL17 et Al 18 en 1AU non retenue car elles sont localisées en dehors de la tâche urbaine du SCoT et dans un fond de vallée à préserver, justifiant leur classement en zone NP. Demande de classement des parcelles Al 14, AL15, Al 64 et AL 81 en 1AU non retenue car elles représentent une superficie importante (environ 2,3 ha) insuffisamment desservies par les réseaux, en particulier viaires, pour être directement urbanisables, justifiant leur classement en zone 2AU. La demande de dévoiement des réseaux va être étudiée mais ne
Appréciation de la commission d'enquête			*Complément à l'observation 309 et doublon avec l'Observation C047, voir l'avis de cette dernière*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				relève pas du PLUI.
CHANTEPIE	**Obs-0404-Web**	**Stéphane LERAY**	J'estime que les nouvelles constructions prévues sur le secteur du Hil et de la Martinière à Chantepie devraient être accompagnées de mesures pour limiter la circulation automobile. La route rejoignant le rond-point de la D173 au niveau de la Hallerais se transforme régulièrement en route "Waze" en fonction du trafic au sud de Rennes. Des aménagements permettraient d'éviter que Waze reporte le trafic routier dans ces hameaux, en créant ainsi des bouchons en pleine campagne.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole. Il est toutefois rappelé que cette voirie a récemment fait l'objet d'un réaménagement global.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la demande ne concerne pas directement le PLUi, les déplacements étant organisés dans le cadre du PDU.*	
CHANTEPIE	**Obs-0497-(Web**	**Samuel JEAN**	Je ne comprends pas pourquoi le nouveau PLUi modifie les critères de la Place du Granier à CHANTEPIE. Les nouveaux critères proposés permettraient des hauteurs de construction sans équivalent sur la zone. Je ne comprends pas pourquoi on permettrait des constructions plus hautes que ce qui existe sur la zone alors que les hauteurs existantes sont déjà élevées. Cela aurait un impact important sur la vie dans cette zone qui constitue le cœur de la commune. En tant qu'habitant de la zone je m'oppose au relèvement des critères dans ce nouveau PLUi.	Demande non retenue car la hauteur maximale projetée est cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain du secteur. Il est rappelé que les hauteurs autorisées au PLU en vigueur sur le site de l'Intermarché (UA4) sont de 15,5 m en façade et 19,5 m au maximum soit déjà l'équivalent d'un R+4+A. Le PLUI ne fait donc que confirmer les choix entérinés dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville depuis 2013. Par ailleurs, l'OAP de quartier "Les Marelles" répond aux demandes formulées de respect des configurations environnantes actuelles puisqu'elle introduit dans la rubrique "traitement des lisières" un objectif de couture urbaine entre l'opération de renouvellement urbain et les secteurs environnants.
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 MER, Densification/Hauteur*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la hauteur maximale autorisée est cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain portés par le secteur. La CE a pu exprimer son souhait d'une concertation avec la population sur tous les projets susceptibles de les impacter.*	
CHANTEPIE	**Obs-0520-Web**	**Anonyme**	Demande la création d'une piste cyclable entre Chantepie et Cesson-Sévigné	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans les OAP communales de Chantepie et de Cesson-Sévigné.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ne concerne pas directement le PLUi, les déplacements sont organisés dans le cadre du PDU.*	
CHANTEPIE	**Obs-0794-Web**	**Janine JULIEN DROUYER**	Ma parcelle C253 située en bordure de voie communale a une superficie de 1 970m². Elle est clôturée d'une haie vive ancienne et en état de pelouse. Cette voie publique qui dessert les lieux-dits "Le Plessis" et "La Rangée" est dotée de l'assainissement public depuis 2003, du gaz de ville, collecte des déchets et bien sûr de l'eau, électricité, ... Les transports publics sont proches, Bintinais à 600m, métro Triangle à 1.5km. Des habitations sont en proximité dont un terrain de gens du voyage aménagé. Cette situation en dent creuse de sa modeste surface ne peut avoir quelconque intérêt agricole. Cette description justifie une demande de modification de zonage en application des critères de l'article 42 de la loi ELAN du 23/11/2018.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
CHANTEPIE	**Obs-0805-email**	**Janine JULIEN DROUYER**	Doublon de l'observation 794-web	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette demande, qui constituerait une extension d'un périmètre de STECAL alors même que ces derniers ont vocation à permettre une densification et pas une extension. La CE invite le*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			requérant à prendre connaissance de l'avis de la CDPENAF sur le sujet.	
CHANTEPIE	**Obs-0799-Web**	**Benoit Leray**	Le bâtiment n° 6 fait l'objet de l'inventaire du bâti d'intérêt local. Je souhaite qu'il puisse changer de destination pour dans le meilleur des cas accueillir le futur siège d'exploitation ou par défaut être rénové pour accueillir une activité touristique dans la prolongation de la vie de l'exploitation.	Demande prise en compte avec confirmation du classement en PBIL, permettant le changement de destination demandé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen de confirmation par RM de la demande de classement en PBIL et des modalités de changement de destination de ce bâtiment N°6.*	
CHANTEPIE	**Obs-0809-web**	**Jeanne Guillaume**	Dans le cadre de la construction d'un hôtel et d'un bâtiment tertiaire dans la zone de la Hallerais à Chantepie : demande de mutualisation des parkings entre un bâtiment lié à une activité commerciale/économique et des logements/hébergements/hôtellerie (ajout de l'activité hôtelière dans ma demande).	Demande non retenue car le principe de mutualisation, comme le recommande la commission d'enquête, doit s'appuyer sur une complémentarité d'usage et ne peut fonctionner que dans le cadre d'une temporalité d'utilisation distincte entre destinations et sous-destinations. Or les usagers d'un hôtel sont susceptibles de stationner sur place en journée, sur le même temps que les usagers du bureau conduisant à un conflit sur l'utilisation du parc de stationnement commun. Il est toutefois précisé que dans le cas précis du projet sur la Hallerais, la mutualisation des stationnements entre bureaux et hôtel est déjà possible, ce secteur étant traité en Orientation d'Aménagement et de Programmation non soumise au règlement. Pour être accepté, le bon fonctionnement du principe de mutualisation sans report du stationnement sur l'espace public devra toutefois être démontré par le porteur de projet lors du dépôt de permis de construire.
Appréciation de la commission d'enquête			*Doublon L1-R1-025, voir l'appréciation de la CE sur cette dernière*	
CHANTEPIE	**Obs-0816-Web**	**Anne-Marie LAGOUCHE**	Il existe un chêne sur la parcelle AS 156 La Noé, sur la commune de Chantepie (cf. plan pj) C'est un très beau sujet, sain, équilibré et d'un développement déjà conséquent. Il est très visible depuis le passage piéton -cycle qui longe le Nord de la parcelle et constitue un des rares éléments végétaux qualitatifs sur cette zone d'activité dégradée. Pour cette raison, je sollicite le classement de ce chêne en EBC. En cas de projets nouveaux de construction sur cette parcelle, il serait souhaitable que ces derniers prennent en compte l'existence de cet arbre sans terrassement sous la couronne.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un EBC ponctuel compte tenu de la rareté des sujets de qualité sur le site de la Hallerais.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable au classement EBC de ce chêne dans la mesure où il ne remet pas en cause les possibilités d'urbanisation de la zone 1AU.*	
CHANTEPIE	**Obs-0825-Web**	**Anonyme**	Comment le projet de PLUI pourrait-il permettre des constructions aussi hautes dans le centre-ville de Chantepie ? Ces limites sont sans cohérence avec les infrastructures en places et avec les constructions existantes. Laissez des pavillons et de petits collectifs voir le jour et interdisez toute construction au-delà de R+3 (attique comprise). C'est ce qui existe aujourd'hui et c'est ce que nous voulons voir à l'avenir au maximum.	Demande non retenue car la hauteur maximale projetée est cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain du secteur. Il est rappelé que les hauteurs autorisées au PLU en vigueur sur le site de l'Intermarché (UA4) sont de 15,5 m en façade et 19,5 m au maximum soit déjà l'équivalent d'un R+4+A. Le PLUI ne fait donc que confirmer les choix entérinés dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville depuis 2013. Par ailleurs, l'OAP de quartier "Les Marelles" répond aux
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 MER, Densification/Hauteur*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la hauteur maximale autorisée est cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain portés par le secteur. La CE a pu exprimer son souhait d'une concertation avec la population sur tous les projets susceptibles de les impacter.*	demandes formulées de respect des configurations environnantes actuelles puisqu'elle introduit dans la rubrique "traitement des lisières" un objectif de couture urbaine entre l'opération de renouvellement urbain et les secteurs environnants.
CHANTEPIE	**Obs-0917-Web**	**GERARD Charline**	Signale des incohérences dans le classement en PBIL à Chantepie, et cite à titre d'exemple les bâtiments situés 25, 64 et 83 avenue André Bonnin. Souhaite aussi que la protection en tant que PBIL soit revue sur les fermes et manoirs (Soeuvre, la Vieille Oreille) en raison de la proximité à Rennes et du classement en 1* qui n'interdit pas la destruction.	Demande prise en compte par modification des plans de zonage et de la liste du PBIL au regard de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Le classement en centre-ville a été revu et homogénéisé : - 25 avenue André Bonnin : conservation du classement en 2 étoiles - 64 et 66 avenue André Bonnin (id = 20585 / 20584) : 2 étoiles - 83 avenue André Bonnin (id = 20598) : 3 étoiles En campagne, les manoirs de Soeuvres et de la Vieille Oreille ont été respectivement classés en 3 étoiles et 2 étoiles. Le classement du patrimoine bâti en campagne a été revu à la hausse suite à une liste de proposition fournie par l'avis de la Région (Les Champs Huet, La Boujouée, la Marpodais, la Chevaillerais) Les erreurs matérielles (appentis en tôle, annexes ne présentant pas d'intérêt pâtrimonial) ont été supprimées en espace urbain et rural.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de vérification des classements en PBIL.*	
CORPS-NUDS	**L1-R3-005**	**M. Bonan, Le Chatelier**	Demande que la parcelle ZS 60 a et b soit classée en EIPE, de façon à se protéger de la vue du bâtiment agricole semi-industriel, dans le cadre de la protection du site classé MH du château du Chatelier. Dans le périmètre de ce bâtiment classé se trouve un arbre remarquable, un cèdre bleu multi-centenaire que je souhaite classer en EBC. L'orthographe du lieu, est historiquement « Le Chatelier »	Demande prise en compte partiellement par modification du plan de zonage pour classer en EIPE le boisement situé sur la parcelle ZS60 compte-tenu de son intérêt paysager.
Appréciation de la commission d'enquête			La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement EIPE et EBC.	
CORPS-NUDS	**Obs-0019-Web**	**Anonyme**	A Corps Nuds, commune très étendue, bien que nous soyons dans "Rennes métropole", avec les règles qui en découlent (taxes et impôts (lourds), nous ne profitons d'aucun avantage en termes de transport (bus notamment). Il nous faut pour cela faire au moins 2 à 5 km pour y accéder, alors que de nombreuses zones de campagne sont couvertes. Ce point est-il à l'étude ? En développement ? Demande : allonger la ligne 75 de Bourgbarré vers Chanteloup d'un arrêt, pour les familles, et habitants métropolitains.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi.	
CORPS-NUDS	**Obs-0867-Web**	**Thomas Prigent**	1 document - Le dessin du plan masse du "secteur équipement" dans la ZAC des Grands-Sillons à Corps-Nuds a évolué en février 2019. La limite entre les zonages 1AUI1d et 1AUO1 doit être recalée en conséquence. L'emprise de la zone plantée ou en espace libre paysager en limite ouest de ce même secteur équipement est à réduire en largeur et son extrémité sud doit être biseautée pour garder la possibilité de connecter le secteur à la rue Pierre Bérégovoy. voir plan cadastral -	Demande prise en compte par modification de la limite de zonage entre 1AUI1d et 1AUO1 et de la bande de plantations à réaliser en limite Ouest du secteur Equipement, et par mise en cohérence du plan des hauteurs, du plan de stationnement et de la carte de l'OAP de quartier afin de tenir compte de l'évolution du projet de ZAC des Grands Sillons.
Mémoire en Réponse RM			*Cette demande portant sur la ZAC des Grands Sillons est en attente d'une*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			confirmation par la commune pour vérifier qu'il s'agit d'une évolution du projet validée par la commune. Si oui, elle sera prise en compte pour l'approbation du PLUi (modification ponctuelle de la limite de zonage entre 1AUI1d et 1AUO1 et de la bande de plantations à réaliser en limite Ouest du secteur Equipement	
Appréciation de la commission d'enquête			La CE n'est pas opposée à cette évolution, et considère que cela semble résulter d'une concertation avec RM et/ou la commune donc à traiter par elles	
CORPS-NUDS	**Obs-0872-Web**	**Thomas Prigent**	L'OAP de Corps-Nuds indique que des zones de parkings ou des ouvrages enterrés pourront être intégrés dans la bande inconstructible le long de la 2x2 voies Rennes / Angers. A l'inverse, dans le règlement littéral, l'explication sur les marges de recul au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme représentées sur le plan de zonage n'évoque pas cette possibilité de stationnement et liste uniquement les interdictions de constructions en précisant toutefois que la réalisation de voies et d'espaces publics est autorisée. (page 21 de l'OAP et 30 du RL).	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et du règlement littéral pour l'instauration d'une règle architecturale particulière afin d'autoriser les stationnements aériens dans cette bande.
Mémoire en Réponse RM			Cette demande nécessite d'être examinée avec la commune et Territoires afin de vérifier le besoin de réaliser du stationnement et ouvrages enterrés dans la marge de recul Loi Barnier. Si tel est le cas, les études architecturales, urbaines et paysagères réalisées au moment de la réduction de cette marge de recul indiquent que des zones de stationnement peuvent être intégrées dans cette marge (voir l'annexe PLUi V-7 Etudes architecturales, urbaines et paysagères). Une règle architecturale particulière pourrait éventuellement être intégrée à l'approbation du PLUi sous condition d'utiliser la topographie du site afin de ne pas être visible depuis la 2x2 voies.	
Appréciation de la commission d'enquête			La CE relève que le règlement écrit autorise dans les marges de recul les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Dès lors l'incohérence signalée par le requérant ne semble pas exister. La CE est favorable à une vérification de ce point litigieux par RM.	
NOUVOITOU	**L8-R1-007**	**Mme YON**	De passage hors permanence n'a pas trouvé, le plan de mixité sociale pour Nouvoitou.	Observation n'appelant pas de réponse puisque la commune de Nouvoitou n'est pas concernée par un plan de mixité sociale. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de quartier répondent aux objectifs de mixité sociale grâce à différentes opérations d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			La CE confirme que Nouvoitou n'est pas concernée par un plan de mixité sociale.	
NOUVOITOU	**L8-R1-041-A1 à-A2**	**Mr et Mme JOUZEL**	Signalent une erreur matérielle concernant leur projet de musée auto pour le manoir du Pavillon prévu en STECAL « activités de loisir et tourisme » s'est retrouvé sur le dossier Manoir du Petit Corsé. En effet leur demande de STECAL du « Pavillon de Venacelle » à Nouvoitou prévoyait bien une demande en deux parties : 1) 1000m2 pour le show-room manoir automobile 2) 500m2 pour les extensions des parties hôtelières et de restauration.	Demande prise en compte partiellement par modification du rapport de présentation - tome V, en mentionnant le projet de musée de l'automobile au Domaine du Pavillon et non pas au Manoir du Petit Corcé. L'emprise au sol affectée à ce projet est confirmée à 500 m²
Mémoire en Réponse RM			*D'une manière générale, les STECAL doivent conserver un caractère exceptionnel et il n'est pas envisagé de faire évoluer significativement leur nombre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En outre, la création éventuelle de*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			STECAL supplémentaires nécessitera un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi. *Seules, les différentes demandes de création de STECAL Loisirs-Tourisme sont en cours d'examen au regard des différents critères définis dans le rapport de présentation. Elles pourront faire l'objet d'une suite favorable sous réserve notamment d'un niveau suffisamment précis de la définition du projet permettant une vérification de leur compatibilité avec le Schéma d'Hébergement Touristique de Rennes Métropole, et sous réserve de l'accord des communes concernées.* *Une consultation de la CDPENAF sera toutefois nécessaire avant validation définitive de ces projets.*	conformément au projet initialement validé.
Appréciation de la commission d'enquête			La CE est favorable à la prise en compte de cette observation. Elle invite à RM à se rapprocher du requérant afin d'obtenir les éléments nécessaires à la prise en compte de cette observation en vue de l'approbation.	
NOUVOITOU	**L8-R2-013-A1**	**Collectif de voisins représenté par Mr et Mme Yon indivision Lumineau**	Demande la révision du coefficient de végétalisation prévu pour les parcelles 245 (10%), 242 et 244 (60%), 368, 369 et 370 (30%) caractérisés par une forte pente (16%) en raison des risques liés à une mauvaise gestion des eaux pluviales. Ils demandent aussi une harmonisation des hauteurs (parcelle AA 245 > H=R+2+A/C/P) (parcelles AA 242 et 244 > H=R+1+A/C/P)	
Appréciation de la commission d'enquête			*1) Le coefficient de végétalisation n'a pas vocation à gérer les eaux pluviales mais la végétalisation de la parcelle. Un zonage d'assainissement des eaux pluviales, réalisé en parallèle du PLUi, fixera les règles applicables en matière de gestion. Dès lors, la CE considère que les coefficients prévus pour chacune des parcelles permettent une densification en cœur de ville, avec une dégressivité proportionnelle à l'éloignement.* *2) La CE considère que les hauteurs différenciées prévues accompagnent une densification plus importante du cœur de ville, et plus faible en dehors, et qu'elle permet de répondre à un objectif d'évolution mesurée des constructions de nature à limiter la consommation foncière. Dès lors la CE considère que ce choix urbanistique est parfaitement acceptable.*	Demande non retenue puisqu'il s'agit d'un secteur concerné par un futur projet de renouvellement urbain en densification du centre-bourg. Une démarche de concertation est en cours sur le terrain des "maisons des soeurs". Le PLUi prévoit par ailleurs des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales.
NOUVOITOU	**L8-R2-020**	**Mr Didier LOUIS Vauzelle**	Demande que l'ancienne étable située dans le hameau soit classée PBIL de la commune afin de pouvoir être rénovée en logement. S'étonne du grand nombre de plantations prévues le long des deux côtés des routes.	Demandes retenues par modification du plan de zonage pour : - créer un PBIL au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains ; - pour supprimer le linéaire de plantations à réaliser en rive Sud, un seul linéaire étant suffisant pour qualifier la voie.
Appréciation de la commission d'enquête			La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL La CE n'a pas d'objection sur les plantations existantes ou prévues.	
NOUVOITOU	**L8-R2-035**	**Mme Anger – M. Paule**	OAP sur Nouvoitou – conforter la trame verte et bleue, protéger les milieux aquatiques, le bon état écologique des cours d'eau, être attentifs à la bonne qualité des stations d'épuration, assainissements autonomes, eaux pluviales, zones humides à préserver,	Observation n'appelant pas de réponse puisque les dispositions du PLUi prennent déjà en compte les objectifs cités.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que ces recommandations sont déjà prises en compte par le PLUi, dans le cadre de la compatibilité avec les documents supra-communaux (SAGE notamment).*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
NOUVOITOU	**Obs-0060-Web**	**Gérard Pelhâte**	L'objet de ma sollicitation concerne notre propriété au 25 rue de l'Abbaye, sur la commune de Nouvoitou (parcelles AE142 et AE146). Jusqu'à une ligne au sud de la maison, nous sommes en zonage UE2b. Le reste du terrain se trouve en 1AUO1. Lors d'une révision précédente du PLU des parcelles dans la même situation par rapport à la ZAC ont été reclassées en UE2b (AE157, AE 323, et de la parcelle des Entrées AD4). Il nous semble que notre terrain, composé des parcelles AE142 et AE146, pourrait avoir un seul zonage UE2b. Annexes : A1 : Un courrier reprenant intégralement l'observation A2: Plan cadastral repérant les parcelles concernées : AE142, AE146, AE157, AE323, AD384 A2 : Capture du plan graphique du PLUI, avec repérage des mêmes parcelles - 3 documents joints	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour étendre la zone UE2b et par mise en cohérence du plan de coefficient de végétalisation, de manière à unifier les dispositions sur l'ensemble de l'unité foncière, sans impact sur la ZAC et sans nécessité de faire évoluer son périmètre (unité foncière comprise partiellement dans le périmètre de ZAC, mais dans un secteur non opérationnel).
Appréciation de la commission d'enquête			La CE relève que les parcelles concernées sont situées dans le périmètre de la ZAC de La Lande. Dès lors, elle considère que l'évolution demandée devrait être précédée d'une évolution du périmètre de la ZAC.	
NOUVOITOU	**Obs-0770-Web**	**FRANCOIS LE BOTERFF Territoire et Développement**	1 document - La Société Territoire et Développement a été chargée par la Commune de Nouvoitou de l'aménagement de la ZAC de la lande à Nouvoitou. Demande que dans le cadre de la 2° tranche la limite entre la tranche 1AUO1 dédiée aux logements et la zone 1AUi1d soit déplacée selon l'esquisse déposée en pièce jointe.	Demande non retenue dans l'attente d'une délimitation précise des futures limites de la zone d'activités.
Appréciation de la commission d'enquête			La CE considère que s'agissant d'une deuxième tranche d'aménagement elle est favorable à l'examen de la demande par RM, dès lors que ce projet est inscrit dans les OAP communales.	
NOUVOITOU	**Obs-0880-email**	**VINCENT MASFRAND Sté SECIB**	La SECIB a engagé des négociations avec les propriétaires de la ZA des Loges et abouti à une importante maitrise foncière. Cette zone, devant devenir un quartier d'habitat après restructuration, la SECIB demande de modifier le zonage UI1C par un zonage 1AU, et de retirer la servitude de constructibilité limitée associée à la zone.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour supprimer le périmètre de constructibilité limitée et pour classer le secteur en UO1, et par mise en cohérence du plan des hauteurs et du plan de coefficient de végétalisation, afin de tenir compte de l'avancement de la maîtrise foncière et de la capacité des réseaux sur ce secteur.
Mémoire en Réponse RM			Cette requête est en cours d'analyse avec la commune afin de vérifier si l'avancement du projet permet de donner une suite favorable à une évolution des dispositions sur ce secteur de la ZA des Loges pour l'approbation du PLUi (modification du zonage et suppression du périmètre de constructibilité limitée). Si tel n'était pas le cas, le dispositif du PLUi arrêté serait maintenu le temps d'étudier le projet et pourrait être revu lors d'une modification du PLUi.	
Appréciation de la commission d'enquête			La CE prend acte de la réponse de RM.	
SAINT-ARMEL	**L8-R3-003**	**Mr Julien MARECHAL**	Demande que la parcelle ZI78 soit rendue constructible.	Demande non retenue puisque ce secteur situé en zone agricole ne répond pas aux critères de délimitation des STECAL habitat définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
SAINT-ARMEL	**C085**	**M. MARECHAL**	Demande que la parcelle ZI78 soit constructible, celle-ci étant située en situation	Demande non retenue puisque ce secteur situé en zone agricole ne

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de dent creuse et ne constituant pas une consommation de foncier agricole.	répond pas aux critères de délimitation des STECAL habitat définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est défavorable à cette demande, située dans un secteur en mitage. La zone n'est pas propice à la délimitation d'un STECAL (nombre de constructions insuffisant).*	
SAINT-ARMEL	**L4-R1-010-A1/A4**	**Sté VIABILIS représentée par Mme HANNEQUART**	Remise courrier en mains propres sans inscription au registre (1 feuillet recto + 3 annexes plans : extrait PLU en vigueur, PLUi, plan d'aménagement de la ZAC des Boschaux). Demande de modification du périmètre du zonage (sur la bande de retrait des 75m de la ligne HTA) à l'intérieur de la ZAC sur la partie nord-est, passage de 1AUGn en 1AUO1 pour permettre constructibilité.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour recaler la limite de zonage 1AUGn/1AUO1 et supprimer les plantations à réaliser sur le secteur Nord-Est, et par mise en cohérence des plans de végétalisation, de hauteurs et du schéma de l'OAP de quartier, afin de tenir compte du projet de ZAC des Boschaux.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande, dès lors qu'elle est appuyée par la Commune.*	
SAINT-ARMEL	**L8-R1-018**	**Mr Alain LERAY**	Demande que la parcelle AB 65 sur laquelle est construite sa maison soit classé en zone UD au futur PLUi et non en zone UI comme elle l'est actuellement au PLU communal comme cela a déjà été fait pour la parcelle N°19 au 9 rue de Rennes.	Demande non retenue car le zonage UI1 (zone qui regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiées aux activités artisanales et industrielles) est adapté à la parcelle AB 65 qui est située au sein de la zone d'activités des Mottais.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à cette demande la parcelle étant située zone urbaine dans un vaste secteur de constructibilité limitée, dans l'attente de la définition d'un projet par RM.*	
SAINT-ARMEL	**L8-R2-017**	**Mr Alain PRIMAULT Garmeaux**	Demande que la parcelle N°41 de 15ha soit intégralement classée en NP car elle est totalement boisée depuis 2013 (elle était prévue pour partie en A et en 2AU pour la partie sud-est).	Demande non retenue car la parcelle n'est pas totalement boisée : les secteurs boisés existants sont déjà protégés par des dispositions types espace boisé classé et espace d'intérêt paysager ou écologique.
Appréciation de la commission d'enquête			*Observation impossible à traiter faute de références cadastrales précises. Néanmoins, dans le cas où une parcelle de 15ha serait boisée en totalité, la CE serait favorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-ARMEL	**L8-R2-034**	**Mme Houssel**	Le zonage UE3 prévoit des constructions à R+ comble ou attique. Je souhaite être informée sur les hauteurs des constructions alors que dans l'environnement le plus proche nous sommes à R+1+comble.	Observation n'appelant pas de réponse puisque les dispositions du PLUi relatives aux hauteurs sont détaillées dans le règlement littéral et le plan des hauteurs.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les hauteurs sont précisées par le plan des hauteurs. Dès lors, la CE considère que l'observation ne comprend aucune demande à traiter par elle.*	
SAINT-ARMEL	**L8-R2-037 A1**	**Familles Moussu et Leparc**	OAP secteur de la Minoterie – il est envisagé 3 possibilités de sorties pour les 40 logements prévus. Celui passant par le chemin de la Fontaine est actuellement réservé majoritairement aux riverains et piétonnier. Ce chemin de la Fontaine fait partie d'un circuit de chemins de randonnées, la présence de voitures nuirait donc à la sécurité des utilisateurs. Il faut donc abandonner l'idée d'une sortie pour véhicules côté chemin de la Fontaine.	Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier de la Minoterie pour préciser que les accès principaux se feront par la rue de la Mairie et la Route de Corps-Nuds, et non par le chemin de la Fontaine, de manière à préserver sa vocation actuelle.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'OAP prévoit le maintien d'un chemin piéton en complément d'une voie d'accès. Il appartiendra au stade de l'aménagement de calibrer le dimensionnement de la voie par rapport au nombre de logements à desservir.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0033-Web**	**Daniel Boulanger**	Au lieu-dit le bois Ricoul en Saint-Armel, 6 maisons occupent 2,4 Ha, soit une moyenne de 4000m2 par maison. Quand on sait qu'il y a 46 lieux-dits sur la	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			commune il serait intelligent de faire un état des lieux des possibilités de construction afin de préserver les terres agricoles que l'on continue à réduire tout en tenant des discours écologistes de façade. Mon propos ne vise pas à obliger les propriétaires de grands terrains à les lotir mais à leur en offrir la possibilité dans le cadre d'une réglementation stricte et commune à l'ensemble de Rennes métropole. On préserverait ainsi quelques dizaines, voire quelques centaines d'hectares de terres agricoles tout en améliorant la qualité de vie de nombreux habitants de nos campagnes.	Demande non retenue puisque ce secteur situé en zone agricole ne répond pas aux critères de délimitation des STECAL habitat définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le projet communal ne prévoit donc pas d'urbanisation au lieu-dit le Bois Ricoul.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE partage cette analyse, mais ne peut ignorer la règlementation en vigueur qui caractérise ces secteurs de mitage ou d'habitat diffus non destinés à être densifiés. Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0041-Web-A1**	**Société Viabilis Aménagement**	Doublon de L4-R1-010	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour recaler la limite de zonage 1AUGn/1AUO1 et supprimer les plantations à réaliser sur le secteur Nord-Est, et par mise en cohérence des plans de végétalisation, de hauteurs et du schéma de l'OAP de quartier, afin de tenir compte du projet de ZAC des Boschaux.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir réponse de la CE à l'observation L4-R1-010*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0622-Web**	**Alain PRIMAULT**	1document - demande de classement d'une grange traditionnelle en PBIL. Elle forme une unité architecturale avec le corps de ferme (ce dernier étant prévu d'être classé une étoile) situés au lieu-dit Garmeaux à Saint-Armel. Le bâtiment situé au nord est classé Patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) - une étoile. En revanche, le bâtiment situé au sud-ouest présente des qualités architecturales similaires et forme une unité d'ensemble avec le corps de ferme. Je suis donc étonné que cette grange traditionnelle ne soit pas classée de la même manière.	Demande retenue par modification du plan de zonage pour créer un PBIL au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0624-Web**	**Anonyme**	2 documents - Demande de réévaluation du zonage pour le lieudit Garmeaux à Saint-Armel. Je tenais à vous signaler une erreur d'appréciation sur le classement de la zone située au lieu-dit Garmeaux à Saint-Armel (parcelle 41 au cadastre et rattachées). Cette parcelle est classée zone agricole dans le PLUi, avec la partie sud en zone à urbaniser (2AU). Elle est cependant intégralement plantée d'arbres depuis novembre 2013, soit il y a presque 6 ans. Ces parcelles sont déclarées aux impôts en forêt depuis cette date. En conséquence je vous sollicite dans le cadre de cette enquête publique pour revoir le zonage prévisionnel de la parcelle de Garmeaux : - à minima classement intégral en zone NP, espaces naturels de protection renforcée, correspondant à la réalité physique d'une zone forestière. - l'intégrer dans la trame verte et bleue (espace naturel et écologique), en massif boisé et Milieu naturel sensible (MNIE)	Demande non retenue car la parcelle n'est pas totalement boisée : les secteurs boisés existants sont déjà protégés par des dispositions types espace boisé classé et espace d'intérêt paysager ou écologique.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir réponse de la CE à l'observation L8-R2-017*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0647-Web**	**Anonyme**	Je ne comprends pas la logique de développement de Saint Armel. Pourquoi ne pas développer la partie ouest, proche de la gare et du bourg, et de l'axe routier principal utilisé par la grande majorité d'entre nous ? La partie ouest est déjà	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			principalement en logement, et peu en zone d'activité en réalité, notamment sur la partie sud-ouest ou proche de la gare. Elle est très facile d'accès. Le début de développement de cette zone d'habitation, prévue au PLU, est à accentuer beaucoup plus fortement (et non vers l'ouest, quelle idée ?!) l'entrée actuelle dans le bourg par une zone d'activité n'est pas agréable et conviendrait beaucoup mieux à des logements avec un accès privilégié à la route principale pour aller vers rennes.	Demande non retenue car le projet communal identifie un potentiel d'évolution sur la partie Ouest du bourg sur le long terme : le PLUi instaure un périmètre de constructibilité limitée sur le secteur de manière à geler sa constructibilité dans l'attente de la définition d'un projet, et notamment qu'une étude urbaine soit engagée pour définir les besoins sur l'entrée de bourg Ouest.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il s'agit d'un parti pris politique, visant à donner une vocation claire à une emprise accueillant déjà des activités économiques. Cette spécialisation de la zone permettra de limiter les nuisances induites.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0656-Web**	**Sté Viabilis Aménagement**	1 document - L'aménagement de la ZAC des Boschaux a été concédé à la société Viabilis par la commune de Saint-Armel. L'OAP dans le projet soumis à enquête nécessite d'être actualisée au vue de l'avancée du projet et pour être conforme au plan de zonage également soumis à enquête. Ainsi, les éléments suivants doivent être modifiés : - dans la partie Vocation et programmation / Mixité fonctionnelle : la commune porte actuellement une réflexion sur ses équipements à l'échelle communale. Les résultats de cette étude amèneront à localiser potentiellement un équipement au sein de la ZAC, et à en définir la destination exacte. Il convient donc d'actualiser le texte de l'OAP dans ce sens, ainsi que le plan de l'OAP. - sur le schéma de l'OAP, dans le prolongement de notre remarque faite au commissaire enquêteur et sur le registre dématérialisé le 25/04, concernant la mise en conformité de l'OAP avec le zonage demandé le long de la ligne HTA. - sur le schéma de l'OAP, dans la partie Sud-Est de l'opération, pour mettre en conformité l'OAP avec le zonage en 2 endroits distincts, tels que décrit dans le document joint à la présente demande.	Demande prise en compte par : - modification du plan de zonage pour recaler la limite de zonage 1AUGn/1AUO1 et supprimer les plantations à réaliser sur le secteur Nord-Est, - mise en cohérence des plans de végétalisation, de hauteurs et du schéma de l'OAP de quartier, - adaptation de l'OAP de quartier et communale concernant la mixité fonctionnelle de l'opération (la nature et la localisation d'un potentiel futur équipement au sein de la ZAC n'ont pas encore été définies, la référence à un équipement public sur le secteur central type pôle enfance jeunesse voire local jeunes, est donc retirée), afin de tenir compte du projet de ZAC des Boschaux.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le demandeur faisant état de négociations en cours avec la commune la CE est favorable à une évaluation de la demande par RM.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0725-Web**	**Anonyme**	Je suis atterré des prévisions de développement de la commune. Pourquoi vouloir développer les logements vers l'ouest ? vous écrivez vous-même que c'est une zone humide et qu'elle est survolée par les lignes à haute tension (seulement la moitié de la zone prévue pourra ainsi être constructible!). L'accès y est difficile, loin des grandes routes, et avec l'obligation de traverser le bourg qui est déjà saturé. D'autres zones seraient beaucoup plus propices, plus proches des axes majeurs de circulation (et consommant moins d'espaces naturels) La réflexion de l'aménagement semble inadaptée pour notre commune. Je vous invite a reconsidérer les zones de développement de nouveaux logements, notamment au regard des voies d'accès et d'engorgement du bourg.	Demande non retenue car le projet communal a pris en compte les potentialités et contraintes de la commune, aussi bien sur le plan social, environnemental, patrimonial ou économique, pour définir son axe de développement vers l'Est. L'OAP de quartier sur le secteur d'extension Est de la commune précise les conditions d'accès et l'intégration des zones humides dans l'aménagement futur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il s'agit d'un choix urbanistique privilégiant un*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			développement vers l'Ouest plutôt que plus à l'Est. La zone humide évoquée ne couvre qu'une faible emprise et pourra être conservée dans le cadre de l'aménagement futur. Il appartiendra à RM, lors de l'ouverture à l'urbanisation, de définir une OAP fixant les conditions de desserte de la zone.	
SAINT-ARMEL	**Obs-0778-email**	**Simon McDonnell**	Dans le cadre de la consultation publique sur le PLUI de Rennes Métropole, je souhaite faire remarquer qu'une partie du Chemin de la Fontaine à Saint-Armel (35230) fait l'objet d'un projet de réaménagement afin de permettre la commercialisation de parcelles à lotir au cœur du bourg. Sachez que la plupart des habitants de la commune dont je fais partie sont très attachés au caractère calme, piéton et sécurisant de ce chemin dans sa forme actuelle. Encourager le trafic automobile dans cette partie de Saint-Armel serait une véritable atteinte à l'âme même de notre centre bourg ainsi qu'à la biodiversité.	Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier de la Minoterie pour préciser que les accès principaux se feront par la rue de la Mairie et la Route de Corps-Nuds, et non par le chemin de la Fontaine, de manière à préserver sa vocation actuelle.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir réponse de la CE à l'observation L8-R2-037-A1*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0877-email**	**Elisabeth Maigret**	Considère que le projet de la ZAC BOSCHAUX n'est pas adapté aux enjeux climatiques, et que le projet aurait dû consister en la mise en œuvre d'un éco-quartier. Considère qu'il est nécessaire de prendre en compte la petite enfance, et notamment le développement des écoles afin d'éviter la surpopulation des classes Conteste le choix retenu de bitumer le chemin des fontaines	Demande non retenue car l'OAP de quartier ZAC des Boschaux, prend en compte les enjeux climatiques et prévoit de nombreuses dispositions en faveur de l'environnement et de la biodiversité. Demande non retenue car une étude est en cours sur le développement des équipements communaux qui permettra de mieux cerner les besoins et de définir les futurs lieux de projets. Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier de la Minoterie pour préciser que les accès principaux se feront par la rue de la Mairie et la Route de Corps-Nuds, et non par le chemin de la Fontaine, de manière à préserver sa vocation actuelle.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il s'agit d'une remise en cause de la politique d'urbanisation choisie par RM. Pour le point n°3 de l'observation, voir réponse de la CE à l'observation L8-R2-037-A1.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0924-Web**	**Madiot Morgane**	Remarques concernant les OAP de Saint-Armel Page 9 : Il est indiqué que l'enjeu principal pour saint Armel est de poursuivre un développement urbain qualitatif. Conteste l'utilisation de ce mot « qualitatif » pour définir l'ensemble des évolutions : densification forte avec peu d'espaces verts, ambiances trop minérales, pas de création d'équipement public pour accompagner l'accroissement de la population, augmentation du trafic et de la pollution rue de la mairie qui est l'accès unique aux différents lotissements de saint Armel depuis l'axe Rennes-Angers. page 9 : « la croissance doit se poursuivre tout en conservant l'ambiance et la qualité de vie. » Regrette l'absence d'espaces verts significatifs dans le bourg, contrairement aux communes limitrophes (Vern, Corps-Nuds, Bourgbarré, Chantepie). Regrette que les rares espaces jouant ce rôle soient amenés à être construits : terrain de l'ancien local "jeunes" avec espace de jeux pour enfants, petit terrain de foot rue des monts d'Arrée qui se situe dans la Zac des Boschaux, chemin de la fontaine avec le petit espace apaisant autour de la fontaine entourée d'un champ. Souhaite la création d'espaces verts centraux, et signale que le seul espace vert identifié est excentré et se situera sous la ligne à haute-tension. Considère que le terrain situé derrière le chemin de la fontaine serait un lieu idéal pour faire un	Demandes non retenues : - Le projet communal a pris en compte les potentialités et contraintes de la commune, aussi bien sur le plan social, environnemental, patrimonial ou économique, pour définir un équilibre entre extensions urbaines et renouvellement urbain en centre-bourg, et pour définir ses futures zones de projets. Les projections d'accueil de population sur la commune ont été définies sur 10 à 15 ans (les objectifs de production de logements du PLUi diffèrent de ceux du PLH car ce dernier couvre une durée de 6 ans seulement), en corrélation avec les besoins en équipements. Une étude est notamment en cours sur le développement des équipements communaux, pour mieux cerner les besoins et pour définir les futurs lieux de projets. - Les OAP de quartier permettent d'encadrer les conditions de développement de la commune sur des secteurs de projets (conditions d'accès, gestion des flux..). Elles permettent également de définir des espaces verts et de nature en ville adaptés à l'échelle des projets. Elles prennent en compte les enjeux climatiques et prévoient de nombreuses dispositions en faveur de l'environnement, biodiversité et du paysage.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			parc avec éventuellement un équipement communal. Cela permettrait de préserver le chemin emprunté par les enfants et sa sérénité, de préserver un corridor vert pour les espèces protégées. Considère qu'il y a inadéquation entre l'objectif affiché de 40 logements par an sur 6 ans et la programmation de la ZAC des Boschaux qui permet 400 logements, sachant qu'un autre lotissement s'est déjà développé La Nouette. Considère qu'il serait souhaitable de temporiser la production de logements le temps de réaliser les équipements publics nécessaires à l'accompagnement. Page 12 : Considère que le nivellement des mares qui étaient situées à proximité de l'espace technique va à l'encontre de l'objectif de « protéger les milieux aquatiques … toute transformation du nivellement de terrain … y sont interdites ». Considère que le plan de l'OAP de la ZAC des Boschaux ne prévoit pas les espaces verts cités dans la partie littérale OAP secteur minoterie : Signale une erreur entre le PBIL et le plan de zonage IV-2-1-1.178 concernant le 9 et le 9 bis rue de la mairie. Le nombre de bâtiments et leur niveau d'étoile diffèrent entre les documents. Alors même que 4 bâtiments sont classés 3 étoiles au 9 et 9 bis de la rue de mairie, le PLUI prévoit des logements collectifs à cet emplacement, inconciliable avec le respect du PBIL. Certains bâtiments classés 3 étoiles pourraient être destinés à un usage pour les associations de Saint-Armel. Etant donné l'emplacement de la minoterie, trouve regrettable qu'elle s'apprête à être transformée en habitation, alors qu'elle pourrait avoir un usage public, étant située en face de la mairie et de l'école. Il est indiqué page 11 que la dimension patrimoniale fera partie des thématiques à intégrer, ce qui manque de précision. Souhaite aussi des précisions sur l'objectif de valorisation du potentiel naturel constituant un lieu de promenade et de détente. En outre la fontaine de Saint-Armel aurait été protégée pour intérêt écologique au titre de grenouilles protégées, ce qui ne serait pas compatible avec l'urbanisation des abords du site qui isolerait les grenouilles et les priveraient de leur corridor. S'oppose à l'accès automobile autorisé depuis le chemin de la fontaine.	- Le quartier de la Minoterie fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain, qui veillera à préserver l'intérêt patrimonial et paysager du lieu. - Le quartier des Boschaux relève d'une procédure de ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement. Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier de la Minoterie pour préciser que les accès principaux se feront par la rue de la Mairie et la Route de Corps-Nuds, et non par le chemin de la Fontaine, de manière à préserver sa vocation actuelle.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il s'agit d'une remise en cause de la politique d'urbanisation choisie par RM. S'agissante de l'incohérence signalée entre l'objectif de production de 40 logements par an et la capacité de la ZAC de 400 logements, la CE rappelle que le PLUI est dimensionné sur 15 ans là où le PLH n'en couvre que 6. S'agissant de l'erreur matérielle sur PBIL signalée, la CE est favorable à une vérification par RM.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-0931-Email**	**Morgane Madiot**	Doublon de l'OBS-0924-Web	
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation Obs-924-web*	
SAINT-ARMEL	**Obs-1030-Web**	**Anonyme**	Densification Saint Armel dégrade mon cadre de vie : espace sauvage avec d'immenses arbres face au 5 rue des Monts d'Arrée dans la Zac des Boschaux, chemin entre l'allée du presbytère et les rues Mont d'Arrée/Stéphane Hesse,	Demandes non retenues : - Le projet communal a pris en compte les potentialités et contraintes de la commune, aussi bien sur le plan social, environnemental,

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			chemin de la fontaine. Cette densification nous fait perdre les petits espaces sauvages de saint Armel qui participent à notre bien-être. La municipalité de Saint Armel suit les recommandations de construction au-delà des demandes de Rennes métropole et n'a aucune vision environnementale, ni de vivre ensemble. S'il vous plaît, usez de votre pouvoir pour arrêter les dégâts. OK densifions, mais préservons tous ces petits espaces sauvages qui profitent à l'homme mais surtout à la biodiversité.	patrimonial ou économique, pour définir un équilibre entre extensions urbaines et renouvellement urbain en centre-bourg, et pour définir ses futures zones de projets. Les projections d'accueil de population sur la commune ont été définies sur 10 à 15 ans (les objectifs de production de logements du PLUi diffèrent de ceux du PLH car ce dernier couvre une durée de 6 ans seulement), en corrélation avec les besoins en équipements. Une étude est notamment en cours sur le développement des équipements communaux, pour mieux cerner les besoins et pour définir les futurs lieux de projets. - Les OAP de quartier permettent d'encadrer les conditions de développement de la commune sur des secteurs de projets (conditions d'accès, gestion des flux..). Elles permettent également de définir des espaces verts et de nature en ville adaptés à l'échelle des projets. Elles prennent en compte les enjeux climatiques et prévoient de nombreuses dispositions en faveur de l'environnement, biodiversité et du paysage. - Le quartier de la Minoterie fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain, qui veillera à préserver l'intérêt patrimonial et paysager du lieu. - Le quartier des Boschaux relève d'une procédure de ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement. Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier de la Minoterie pour préciser que les accès principaux se feront par la rue de la Mairie et la Route de Corps-Nuds, et non par le chemin de la Fontaine, de manière à préserver sa vocation actuelle.
SAINT-ARMEL	**Obs-1048-Email**	**Lebras Jacqueline**	Concerne l'aménagement de la minoterie P.21 de l'OAP st Armel et l'aménagement des terrains à l'arrière, entrainant un plan de circulation par le chemin de la Fontaine. Ce passage est très précieux pour les Arméliens. Il existe sûrement une alternative. Les habitants n'ont pas été consultés sur ce point. Nous regrettons le manque de concertation.	
SAINT-ARMEL	**Obs-1056-Web**	**Anonyme**	Inquiétude relative à l'évolution de l'urbanisation à ST ARMEL et la bétonisation. Réhabilitez la minoterie en bâtiment public! Laissez le chemin de la Fontaine tel quel!	
SAINT-ARMEL	**Obs-1074-Email**	**Mélanie Reucheron**	OAP pour Saint-Armel. Je suis inquiète pour le secteur de la minoterie : - La minoterie est vouée à être détruite pour y construire un immeuble !! Je m'étonne qu'on puisse détruire aussi facilement un bâtiment qui fait partie du patrimoine historique/industriel. - Le chemin de la Fontaine comme accès complémentaire : Saint-Armel est de moins en moins attractive (de + en + de bitume). Le chemin de la Fontaine doit rester en l'état : biodiversité, lieu de rencontres, de promenades, de liberté pour les enfants. Les Arméliens y sont attachés. La commune s'est engagée à livrer 40 logements par an. N'a t-elle pas des "devoirs" envers ceux qui arrivent et ceux qui l'habitent déjà? Aucun équipement prévu à Saint-Armel, on accueille des nouveaux habitants sans proposer rien d'autres que des nouveaux logements. Où sont les espaces verts dans l'OAP? Il me semble que ceux existant disparaissent et que l'alternative c'est la balade sous la ligne à haute tension?? derrière le cimetière, le chemin de la fontaine... Le développement de ma commune m'inquiète	
SAINT-ARMEL	**Obs-1093-Web**	**Sophie MARCHERON**	2 documents :- St Armel construit trop de logement et n'offre pas assez de services, ce qui est vivement demander par les habitants ; * Espaces verts * Espace de rencontre, sociale * Une bibliothèque/médiathèque et cyber espace - Saint Armel détruit sa faune et sa flore; destruction de point d'eau où vivaient des espèces protégé.	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Dans ce but il est infaisable de laisser le projet immobilier de la minoterie se faire. Les participant de l'atelier participatif de la commune souhaite que sur cette espace, soit créé un espace sociale et culturel, que le champ et le point d'eau soient préservés et ouverts à tous. Ce qui est déplorable, c'est que cet atelier ne sert pas à grand-chose car la mairie ignore nos propositions et nos demandes. De plus il est inconcevable de transformer le chemin de la fontaine en route, car il est très fréquenté par les enfants à pieds ou en vélo. Fait part d'avis généraux sur "l'excès de constructions" sur la commune de St Armel, le manque de concertation avec la mairie et la desserte par le réseau de transport urbain	
SAINT-ARMEL	**Obs-1202-Email**	**Annick Bulthe**	S'inquiète du fait que le développement de St Armel est essentiellement tourné vers l'habitat et s'étonne qu'il n'y ait pas une réflexion plus globale (équipements, mobilité, espaces verts....) les constructions envisagées que ce soit dans la ZAC des Boschaux ou le lotissement de la Minoterie impliquent une circulation intense dans le centre bourg.- préservation des espaces verts dans le centre bourg. les constructions envisagées de l'autre côté de la voie ferrée secteur "chemin de la gare" créeront les nuisances suivantes : difficulté de desserte automobile, cheminement piétonnier, présence de mare dans le secteur, disparition des grands arbres et haies	
SAINT-ARMEL	**Obs-1201-Email**	**Sébastien Aquilina**	Demande à : - limiter la construction de logements à St Armel surtout si on ne prévoit pas de structures (bâtiments publics, commerces) en parallèle pour accueillir les nouveaux habitants. - préserver la nature et le patrimoine local	
SAINT-ARMEL	**Obs-1154-Web**	**Anonyme**	Regrette que le développement de l'urbanisation ne s'accompagne pas des équipements nécessaires, regrette la destruction de la végétation, la destruction du chemin de la Fontaine. Souhaite des projets plus respectueux de la biodiversité et de l'environnement, avec plus d'humanisme.	
SAINT-ARMEL	**Obs-1203-Email**	**Damien Laurent**	S'étonne que le projet de développement de St Armel ne concerne que de l'habitat alors qu'il manquerait des équipements et des commerces	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 9 observations précédentes			*Chemin de la Fontaine : si l'OAP autorise un accès par ce chemin, elle ne l'impose pas. Il appartiendra, au stade de l'aménagement de s'assurer de l'opportunité de permettre un accès véhicule à la ZAC des Boschaux par ce chemin, dès lors que l'OAP impose déjà une voie structurante Nord-Sud au sein de la ZAC. Dans tous les cas, une connexion piétonne entre la ZAC et le Chemin est à rechercher.* *S'agissant de l'objectif total de production de logements, la CE rappelle que le PLUI est prévu pour 15 ans, là où le PLH n'en couvre que 6. Dès lors elle ne relève pas d'incohérence entre l'objectif total de production de logements et les OAP mises en œuvre.* *S'agissant de l'absence d'équipements signalée, la CE constate que la commune a prévu des zones Ug et 1AUGn qui permettront un développement*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			des équipements de la commune. *S'agissant du respect de l'environnement, la commission considère que les OAP vont dans le sens d'une architecture bioclimatique, et privilégient l'urbanisation des zones situées au contact du bourg.* *S'agissant de la minoterie, la CE constate que la partie centrale du bâtiment, en béton, n'a pas été classée en PBIL ce qui dès lors n'interdit pas sa démolition. La CE considère que les bâtiments présentant un caractère patrimonial à préserver sont les 2 bâtiments en briques qui encadrent la minoterie.*	
SAINT-ARMEL	**Obs-1121-Web**	**Anonyme**	Afin de ne pas restreindre l'implantation de certaines activités de service, il serait sans doute pertinent de transformer le zonage UI1a, prévu dans la ZA des Mottais, en UI1d.	Demande non retenue car le projet communal identifie un potentiel d'évolution sur la partie Ouest du bourg sur le long terme : le PLUi instaure un périmètre de constructibilité limitée sur le secteur de manière à geler sa constructibilité dans l'attente de la définition d'un projet, et notamment qu'une étude urbaine soit engagée pour définir les besoins sur l'entrée de bourg Ouest.
Appréciation de la commission d'enquête			*Sur le principe, la CE est favorable à la demande, mais elle craint que la demande ne vise qu'à permettre la production de bureaux.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-009-A1**	**Mr ALLAIN DES BEAUVAIS**	Demande le changement de zonage de 2AU en 1AU pour la parcelle 174 située entre le quartier de la Halleraie et le hameau des Nouennes	Demande non retenue puisque le secteur répond bien aux critères du classement en zone 2AU : les capacités des réseaux ne sont pas avérées compte tenu de l'absence d'un projet suffisamment défini. Le classement utlérieur d'une zone 1AU nécessitera une réflexion globale, nécessaire à la réalisation d'une OAP de quartier. Une étude préalable à l'échelle du quartier de la Halleraie est indispensable afin d'appréhender les enjeux de ce site (propriétés foncières, conditions d'accès et de sortie sur la rue de la Halleraie), et proposer un aménagement cohérent.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R3-001-A1**	**Mr Norbert ALLAIN DES BEAUMANOIR**	Dépose un complément de dossier concernant le changement de zonage exprimé dans l'observation : L8-R1-009-A1	
VERN-SUR-SEICHE	**C003-A1 3pages**	**H.Allain des Beauvais**	Quartier de la Halleraie cadastrée n°174 qui était constructible. Dans le projet de PLUi cette parcelle est classée en 2AU, or cette parcelle est viabilisée à la rue de la Halleraie. J'ai pu constater sur vos plans qu'une autre parcelle était classée en 2AU alors qu'il s'agit du terrain où actuellement s'élèvent 2 bâtiments du ludoparc et du cinéma. Je vous demande de requalifier en parcelle n°174 en 1AU.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est favorable à une vérification par RM de l'absence de viabilisation. A défaut, un classement en 1AU apparaitrait justifié, et une OAP devrait être conçue pour garantir les conditions de desserte et de désenclavement des parcelles situées au Nord de la 174.*	
VERN-SUR-SEICHE	**C088**	**Jacqueline BREHIER**	Conteste le zonage de sa parcelle AH13 (lot b) à Vern en zone A, alors qu'elle était en zone 2AU précédemment. Demande le maintien du zonage 2AU de cette parcelle, et signale vouloir connaitre les raisons du changement.	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation à l'Ouest de la voie du hameau de la Boulais, qui constitue une limite physique à l'urbanisation de la commune sur ce secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande, la parcelle étant située en continuité immédiate de zone 2AU et accueillant déjà une construction*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-001**	**Mme LECLAIRE**	Demande informations sur le zonage UD2b et UE2d	Les dispositions du PLUi relatives aux zones UD2b et UD2d sont détaillées dans le rapport de présentation et le règlement littéral.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir RL page 121 > différence de profondeur d'implantation (UD2b : 20m, UD2d : 17m)*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-003**	**Mme PRIGENT**	En zone UD2b il existe un chêne qui semble être inscrit comme remarquable, quel impact peut-il avoir sur les constructions futures ?	Les dispositions du PLUi prévoient la protection de ce chêne par une identificaton en EIPE. Le règlement littéral détaille les conditions relatives à cette prescription.
Appréciation de la commission d'enquête			*La réponse à apporter à cette demande diffère selon le classement retenu pour protéger cet arbre, qui peut être un EIPE ou un EBC, le deuxième classement étant le plus strict des deux.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-004**	**Mr David TRIBALLIER**	Demande la modification du zonage prévu en A du hameau de la Boulais vers le 1AU puisqu'il n'y a plus d'activité agricole dans le hameau	Demande non retenue puisque ce secteur situé en zone agricole ne répond pas aux critères de délimitation des STECAL habitat définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le projet communal ne prévoit donc pas d'urbanisation sur le hameau de la Boulais.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la zone n'est pas directement connectée à l'urbanisation, mais indirectement par le contact de la zone 2AU. Cette zone pourra être zonée en U à l'occasion d'une révision future du PLUi, lorsque la zone 2AU aura été urbanisée.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-008**	**Mme RENAUD**	Souhaite pouvoir poser des claustras en alu en limite de propriété, rue Paul Gauguin	Les dispositions du PLUi sur les clôtures sont détaillées au règlement littéral : les dispositifs pleins sont autorisés en limite séparative, sous conditions.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral prévoit diverses possibilités en matière de clôtures. Toutefois, les claustras pleins ne sont pas souhaitables, et donc non autorisés en limites de voies et emprises publiques car elles ne participent pas de la qualité des espaces publics. Toutefois, des alternatives à la haie sont possibles, dont grillages ou murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-019**	**Mr et Mme LECONTE**	Demandent que les conventions signées avec la SEMAEB, EDIXIA et BATIROC concernant des règles de mitoyenneté de leur terrain supportant leur habitation (classé en UE3) avec les zones UO1 les jouxtant à l'Ouest et UI1d les jouxtant au Sud soient respectées dans le futur PLUi.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'appplication. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'a pas connaissance desdites conventions, et considère que la demande relève des conventions signées et non du PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-021**	**Mr et Mme Pierre ANGER**	Ont découvert que l'emplacement réservé N°681 passe sur la parcelle privée AW134 et signalent que celle-ci n'est pas à vendre.	Une concertation importante a été mise en œuvre en amont de l'arrêt du PLUi, qui a contribué au bon déroulement de l'enquête publique dont l'objet était précisément d'informer le public de manière complète et précise sur les dispositions du PLUi. L'emplacement réservé n'est pas un outil de maîtrise du foncier, son objectif étant uniquement d'empêcher la réalisation d'un éventuel projet qui compromettrait l'objet de l'emplacement réservé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La règlementation n'oblige pas à vendre mais si le propriétaire est vendeur il ne peut vendre qu'à la commune.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-022**	**Mr et Mme THOMAS**	Souhaitent que leur maison soit intégrée au PBIL de la commune	Demande non prise en compte au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-026-A1**	**Ms Denis et Xavier GALLEE**	1 courrier - La suppression de l'emplacement réservé N°699 L'aménagement du carrefour « Bouillant /Solidor/RD34 Rendre constructibles les parcelles N°96 et 97 Et remettent un courrier dans ce sens.	Demande non retenue car l'emplacement réservé a été identifié pour permettre à terme un chemin (évolution potentielle de l'ER lorsqu'une étude plus poussée sur le projet de valorisation de la vallée de la Seiche aura été réalisée). L'emplacement réservé n'est pas un outil de maîtrise du foncier, son objectif étant uniquement d'empêcher la réalisation d'un éventuel projet qui compromettrait l'objet de l'emplacement réservé. Demande non retenue puisque ce secteur situé en zone agricole ne répond pas aux critères de délimitation des STECAL habitat définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le projet
Appréciation de la commission d'enquête			*S'agissant d'un cheminement piétons/cycles le long de la Seiche la CE est favorable au maintien de cet ER. Par ailleurs, la CE considère que les critères retenus pour la délimitation d'un STECAL habitat (notamment nombre minimum de 15 logements) ne sont pas remplis, et dès lors la CE est défavorable à la constructibilité des parcelles 96 et 97.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				communal ne prévoit donc pas d'urbanisation sur le hameau des Bouillants.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-029**	**Mr PERROUAS**	La collectivité ayant lourdement investi dans les réseaux demande que la zone AH s'étende depuis la ligne SNCF jusqu'à la rue de la Noë de Vaugon.	Demandes prises en compte, ou partiellement le cas échéant, par modification du plan de zonage pour étendre le périmètre du STECAL Vaugon à l'Est et l'adapter à l'Ouest, de manière à avoir une cohérence dans la délimitaton du hameau.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-039**	**Mme Marcelle DELHORBE**	Possède un terrain à l'Ouest de la voie ferrée qui va être classé en zone A alors que les terrains contigus situés à l'Est sont classés en AH. Demande que les terrains soient classés de la même façon soit tout en AH.	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-001**	**Mr et Mme ESNAULT**	Possèdent un terrain situé à l'Est de la voie ferrée prévu en Zone A alors qu'à l'Ouest de celle-ci les terrains sont classés en zone AH. Ils demandent que ce classement soit appliqué sur les deux côtés afin de rendre également constructibles les terrains situés à l'Est	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-011**	**Des membres de l'association « avenue Vaugon »**	1. Demandent que la zone AH couvre la totalité du hameau de Vaugon compris entre à l'ouest : rue des Noé de Vaugon, au sud : bord de la Seiche, au nord : caserne des pompiers : à l'est ligne de chemin de fer 2. Demandent que le secteur de Vaugon à l'est de la ligne SNCF soit incorporé à la zone AH (actuellement en A) comme l'ensemble du hameau	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-036**	**Hanselmann-Haigron**	OAP du secteur Hameau du Vaugon – demande le classement en zone constructible la parcelle 904 d'une surface de 2641m². L'emplacement de cette parcelle s'inscrit dans les OAP relatif au secteur du Vaugon	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 5 observations précédentes			*La CE est favorable à une vérification par RM des interdistances entre logements, de manière à s'assurer qu'il y bien plus de 30m de distance entre les habitations comprises dans le STECAL et celles qui les bordent. Indépendamment des interdistances, au regard de la continuité d'urbanisation observable sur le site, la CE est favorable à un élargissement du STECAL vers l'Est.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-030**	**Mr BLOUIN**	20 avenue de la gare - Son habitation est située en zone UD2A, demande que les immeubles prévus ne puissent avoir vue sur son jardin.	Demande non retenue puisque les dispositions du PLUi ne permettent pas les constructions en fond de terrain en zone UD2a, et limitent donc déjà les vis-à-vis.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le gabarit maximal autorisé est R+2, ce qui représente une densification limitée par rapport aux hauteurs des pavillons voisins.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-031**	**Mr Jean-Marie LOREAU**	Parcelle AW32 - Souhaite que la largeur de l'espace vert qui borde sa propriété soit diminuée.	Demande non retenue puisque la zone Ne en bordure déjà boisée de l'habitation, permet d'assurer une coulée verte sur la frange Est du quartier des Hautes Perrières.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'ER 681 est destiné à un aménagement de voirie, et non à un espace vert. La CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-033-A1**	**Mr Pierre ODYE**	Demande que les parcelles AM 25 et 26, avenue de Solidor dont le zonage est prévu en UE2d soit divisées en deux avec un accès sur l'avenue. Il remet un plan.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Le requérant est invité à formuler une demande d'autorisation d'urbanisme, pour diviser son terrain et créer les accès nécessaires.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'aucun accès direct depuis l'avenue n'est possible puisqu'une emprise ne faisant pas partie de la propriété du requérant sépare ses parcelles de l'avenue. Toutefois un accès est possible depuis la parcelle AM26.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-035**	**Mr et Mme FILATRE**	26 rue du Boël - Découvrent que le terrain appartenant à Mr Gatel, qui touche leur propriété, est prévu de devenir constructible alors qu'aujourd'hui il serait	Demandes prises en compte par modification du plan de zonage pour identifier l'ensemble de la parcelle AS 284 (anciennement

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			selon leurs dires en « terrain cultivé à protéger » sans doute A ou NP en fait. Ils ajoutent qu'il n'est desservi par aucun chemin.	parcelle AS 92) comme terrain cultivé à protéger.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-036**	**Mr et Mme FILATRE**	Constatent que l'immeuble R+2 prévu dans cette rue serait implanté sur la source du Boël voire la détruit. Ils déplorent cette atteinte à une zone humide et à la biodiversité qui la constitue. Signalent aussi que le « petit lavoir » qui constitue un PIBL n'apparait pas sur le plan de zonage.	Une analyse environnementale a été réalisée sur le secteur du Boel : l'inventaire ne révèle aucune zone humide, mais les expertises naturalistes mettent en avant un intérêt écologique sur ce secteur dans la continuité du lavoir. Le plan de détail du site du Boel est ainsi questionné. Dans l'attente d'une précision du projet de renouvellement urbain pour prendre en compte ces enjeux écologiques, le plan de détail et le plan de mixité sociale sont retirés, et un secteur de constructibilité limitée est instauré. Observation n'appelant pas de réponse puisque le lavoir est déjà identifié en PBIL au plan de zonage.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-052**	**Mr Pierrick GATEL et Mr et Mme FILATRE**	Demandent que la parcelle cadastrée AS 92 ne devienne pas constructible mais soit en intégralité protégée en tant que terrain cultivé à protéger	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La CE constate qu'une emprise de la parcelle citée est bien protégée en tant que terrain cultivé à protéger, le reste de la parcelle pouvant être urbanisée. En effet, le potager ne couvre pas la totalité de cette parcelle mais seulement une partie au Nord. Dès lors que la parcelle est desservie par les réseaux, elle doit être zonée en U.* *Par ailleurs, aucune zone humide n'est inventoriée sur la parcelle. Toutefois, la CE est favorable à une vérification par RM.* *La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL du lavoir.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-040**	**Mr Frédéric BOUVIER**	S'étonne que les maisons situées aux 1,3, 5, 7,9 rue de la Maillardière qui étaient considérées comme PIBL ne le soient plus. Y-a-t-il des projets sur cette zone ?	Demande non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Un projet de renouvellement urbain sera à l'étude sur ce secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le CE est favorable à un examen par RM de l'opportunité de classement ou reclassement de ces maisons en PBIL.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-017**	**Famille DUCLAUX**	Au nom de l'association de riverains en cours de constitution s'oppose à la verticalisation et à la densification du secteur centre de Vern/sortie de ville (avenue de la Libération / rue de Brizante). Souhaitent la préservation de la vue sur le chêne, l'ancienne scierie et les espaces verts.	Demandes non retenues car le projet communal identifie un futur projet de renouvellement urbain sur ce secteur : le PLUi instaure un périmètre de constructibilité limitée sur le secteur de manière à geler sa constructibilité dans l'attente de la définition d'un projet, et notammant qu'une étude urbaine soit engagée.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-020**	**Mr et Mme LECONTE**	Propriétaire d'une maison 1 rue de Brizante VERN qui est classée en UD 2 b au futur PLUi (immeubles en R+1 possibles) reste en zone pavillonnaire.	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-023-A1**	**Mme Anne PRIGENT**	Remet un courrier demandant que dans le secteur de la rue de la Libération à Vern la hauteur des immeubles prévus soit limitée en H1 à R+1+A/C/P et en H2 à R+A/C/P et que soient intégrées à la zone UE2d les maisons des 1, 2, 3 et 4 de la rue de Brizante comme les autres maisons de cette rue.	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-045-A1**	**Mr et Mme LECARE**	1) demandent que la zone UD2b entre le 30 et le 34 rue de la Libération à VERN soit classée en UE2d 2) constate que sur cette zone UD2b la commune a gelé un groupe de 5 maisons aux 30 rue de la Libération et au 1, 2, 3 et 4 rue de Brizante à VERN alors que ce « gel « n'était pas porté à la connaissance de la commission d'enquête le 17/05/2019	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-004-A1 à-A2**	**Mr Georges COLLIOT**	1. Sur le plan remis par la mairie la rue de Brizante est classée en UE2d alors que sur le plan de zonage de l'enquête publique les N°1 et 2 de la rue de Brizante sont classés en UD2b et le N° 3 et 4 en UD2d. Demande que les N°1 et 2 restent en UD2d.	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			2. Remarque que le règlement littéral permet dans cette zone UD2d des bâtiments dont la hauteur serait de nature à priver sa propriété d'intimité et d'ensoleillement.	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-005**	**Mr Georges COLLIOT**	Pour l'observation L8-R2-004, je souhaite apporter la correction suivante : il faut lire pour l'observation N°1 : les parcelles N°1 et 2 restent en zone UE2d (au lieu de parcelles N°3 et 4)	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-005-suite-A1 à-A3**	**Le collectif BZH (Brisante Zone Heureuse)**	Le collectif BZH (Brisante Zone Heureuse- 18 signatures) demande la suppression de la zone UD2b rue de la Libération à VERN et joint 3 annexes	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a constaté que lesdites parcelles étaient situées en secteur de constructibilité limitée au PLUi, qui limite fortement la constructibilité pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de la définition d'un projet. Le zonage UD2b vise à permettre une densification de la zone en autorisant la réalisation de logements collectifs.* *La CE indique que dans son avis, la commune s'est prononcée en faveur de l'extension du périmètre de constructibilité limité dessiné sur les propriétés adressées 32 et 34 rue de la Libération aux propriétés sises n° 30 de la même rue et aux n° 1, 2, 3, 4 rue de Brizante, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global sur ce secteur qui doit faire l'objet d'une mutation urbaine importante de l'inclusion des maisons situées 3 et 4 rue de Brizante en zone UD2b.* *La CE constate que le quartier est en pleine mutation le long de la rue de la Libération. Dès lors la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande des requérants, s'agissant des hauteurs ou de la modification du zonage.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-051**	**Mme Annick TATARD**	17 Chemin des Nouennes - Demande qu'une bande de 16 à 18m du terrain jouxtant sa propriété soit classée en UE3 alors qu'elle est prévue en N afin de permettre à l'un de ses enfants de construire.	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur ce secteur afin d'assurer la continuité paysagère et écologique identifiée au SCoT entre le Bois de Soeuvres et le plateau d'Orson.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de cette demande qui constituerait une extension d'urbanisation dans un corridor écologique identifié au SCOT.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-055**	**Mme Mathilde BERRANGER**	Demande de pouvoir conserver la possibilité de hauteur de clôture 1,80m en bordure de la route Vern/Chantepie pour des raisons de bruit et de sécurité.	
Mémoire en Réponse RM			*Les demandes relatives aux clôtures liées au respect et de la protection de la vie privée ou de la sécurité reflètent le repli sur soi-même constaté dans notre société. Dans le même temps, les hauteurs des clôtures et leur aspect sur l'espace public impactent de plein-fouet les ambiances urbaines de chaque rue (vue vers les intérieurs d'îlots végétalisés ou au contraire murs de clôture créant un effet de corridor fermé le long d'une rue). La tendance actuelle de remplacement de haies végétales par des murs de clôture de hauteur élevée sur la rue change effectivement la perception du paysage urbain. La collectivité a donc un rôle à jouer pour trouver un équilibre entre ces demandes sociétales et*	Observation n'appelant pas de réponse puisque les dispositions du PLUi ne s'appliquent que sur les nouveaux projets, et n'ont pas d'impacts sur les constructions et aménagements existants.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la préservation du paysage urbain qui est également plébiscitée par les habitants. *Les règles existantes dans les PLU communaux étaient différentes d'une commune à l'autre. Le parti pris pour le PLUi a consisté à fixer un cadre minimal commun. Toutefois, lorsque cela s'est avéré nécessaire, les communes ont pu opter pour des plans de détail pour certains de leurs quartiers afin de conserver des dispositions propres à ces secteurs pour les clôtures.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le règlement du PLUi ne s'appliquera qu'aux futures clôtures et pas aux clôtures existantes. Elle n'est pas favorable à permettre des clôtures d'1m80 le long des voies et emprises publiques.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-056-A1**	**Mr Gérald BARDOU**	S'appuyant sur le règlement littéral demande que la zone « Espace Le Goffic » parcelle N°460 figurant comme espace vert ludico/sportif soit hachuré pour être pérennisé comme zone inconstructible	Demande non retenue puisque la zone UE2b concerne un secteur qui est aujourd'hui délaissé et qui n'est pas un espace vert, et laisse la possibilité qu'il puisse être réinvesti.
Appréciation de la commission d'enquête			*La zone UG2b est dédiée aux équipements publics, et ce zonage est parfaitement adapté à la vocation de la zone qui accueille déjà des équipements sportifs. La prescription « espace inconstructible » est utilisée pour préserver des axes de vue ou des ordonnancements, ce qui n'est pas adapté dans ce cas. La CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-002**	**Mr Damien ROUSSEAU**	A constaté que la marge de recul par rapport à la route d'Angers est passée de 25m prévu PLUi a été portée à 40m. Demande que la marge de recul prévue soit maintenue et que les travaux de protection contre les nuisances sonores (axe de flux) soient réalisés sous 1 à 2 ans.	Demande non retenue puisque la marge de recul fixée correspond à l'implantation des constructions existantes.
Appréciation de la commission d'enquête			*La marge de recul est fonction du statut et du classement de la voie concernée. S'agissant des routes départementales, c'est le Conseil Départemental qui est compétent. S'agissant des travaux de protection contre les nuisances sonores, ce point ne relève pas du PLUi et la CE n'a dès lors pas d'appréciation à formuler.*	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exerice des autres compétences de la Métropole.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-003**	**Mme Delphine HUGEN**	Dans la continuité des constructions situées dans la zone UE3 des Nouennes à VERN demande que cette zone soit étendue sur la partie actuellement prévue en zone N bordant la route et rejoignant la partie construite de la zone A située au Sud.	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur ce secteur afin d'assurer la continuité paysagère et écologique identifiée au SCoT entre le Bois de Soeuvres et le plateau d'Orson.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette demande constituerait une extension d'urbanisation qui ne fait pas l'objet du projet communal de développement. Dès lors la CE est défavorable à cette demande.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-025 A1 à A9**	**Indivision Haigron**	Classement en zone constructible de la parcelle cadastrée AT n°74. Cette parcelle s'inscrit dans un programme OAP relatif au secteur de la Hallerais. Ce classement de terrain assurerait la continuité des constructions existantes situées à l'est du chemin des Nouennes en les reliant à l'ancienne exploitation agricole réhabilitée en 2018 qui se compose désormais 4 habitations principales. Par contre, la continuité écologique du bois de Soeuvres - Vallée de la Seiche, dessinée sur la carte du PLUi, semble passer sur cette parcelle AT n°74 sur une	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur ce secteur afin d'assurer la continuité paysagère et écologique identifiée au SCoT entre le Bois de Soeuvres et le plateau d'Orson.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			très faible largeur en butant sur les habitations existantes, ainsi que sur des clôtures et une haie dense. Demande la constructibilité de cette parcelle équipée de tous les réseaux.	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0521-Web**	**Indivision Beaumanoir**	2 documents - Nous sommes propriétaires de terrains sur la commune de Vern-Sur-Seiche, lieu-dit pièce des sillons et la Pezerie. Ces terrains, d'une superficie d'1ha 999 ca sont situés à la Hallerais, en limite de la commune de Vern. Ils avaient été initialement classés en Zone NB2a (PLU du 05/07/1999) et ont bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif pour la construction de 7 maisons individuelles (CU : 35202C4033 pour une superficie de 15450 m2 et une SHON 3092 m2) délivré par la mairie de Vern-Sur-Seiche en date du 17 février 2003. Un permis de construire correspondant à ce projet a été déposé dans la foulée et fut malheureusement refusé. Suite au changement de PLU en 2008 ces terrains sont devenus non urbanisables. Nous avions contesté cette classification et former recours auprès de Rennes Métropole et Vern-Sur-Seiche, sans succès. La motivation de ce changement telle qu'explicitée par J.C. Haigron, ancien maire de Vern-Sur-Seiche (lettre RAR, réf DD/ML/59504) en réponse à nos courriers était essentiellement de lutter contre « l'étalement Urbain et le mitage et le renforcement du renouvellement urbain…le Scot met en œuvre le principe d'inconstructibilité des hameaux et plus précisément des espaces construits diffus …) ».Comme vous pourrez le constater sur les plans joints, les parcelles sus- mentionnées constituent plus ce qu'il est d'usage d'appeler des dents creuses enclavées dans une zone normalement urbanisée qu'une zone d'habitat diffus. Du fait de sa proximité de Rennes, des transports en commun, des commerces et de la forte demande de logement, l'augmentation de l'offre de terrains constructibles sur la zone de la Hallerais pourrait répondre aux demandes non satisfaites à ce jour sans pour autant dénaturer le paysage urbain local.	Demande non retenue en raison de son incompatibilité avec les dispositions du SCoT, qui ne prévoient pas d'extension de l'urbanisation sur ce secteur (secteur à vocation agricole situé en dehors de la tâche urbaine, et non fléché pour s'urbaniser en extension). Par ailleurs certains terrains mentionnés, appartenant à la tâche urbaine du SCoT, ont été identifiés dans une zone 2AU.
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette demande non compatible avec le corridor écologique identifié au SCOT et zoné en N au PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-007-A1**	**Mr Christoph HERCELIN**	Propriétaire des parcelles AE 1 et 2 et 124 au 32 avenue de la gare à Vern demande que cette dernière parcelle soit entièrement classée en UD2a afin de permettre de construire leur maison en vue de retraite, alors qu'elle est prévue pour partie en 2AU et pour l'autre en UD2a. Il joint une annexe	Demande non retenue puisque ce secteur est en attente d'un projet global sur la zone 2AU et sur la gare. Ce secteur n'est ni desservi par l'assainissement collectif, ni équipé, et le terrain est enclavé dans un périmètre de projet de renouvellement urbain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande, cette parcelle n'étant pas nécessaire à l'urbanisation d'ensemble en zone 2AU. La CE recommande que les parcelles AE3 et AE124 soient exclues de la zone 2AU et zonées en UD2a.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-008**	**Mme Christine ACCARIE**	Agissant au nom des habitants du quartier Solidor demande une meilleure présentation des axes cyclables vers Rennes et Bois des Soeuvres.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi notamment dans les OAP communales et métropolitaines du PLUi, qui donnent une vision d'ensemble du réseau piétons/cycles envisagé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi.*	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-012**	**Mr et Mme Michel LECOMTE**	Propriétaire du terrain 13 rue de la Boël sur lequel sont construits 2 maisons et 1 hangar, classé en UA1b. Ils indiquent qu'ils ne sont pas disposés à se séparer de ces biens et font remarquer que sur le plan de détail IV 2.3.352.01 il est dessiné un chemin en partie nord qui fait double emploi avec celui en partie sud qui dessert le bourg.	Demande non retenue puisque la servitude doit permettre à terme la réalisation d'une voie secondaire et non d'un chemin afin de relier le rond-point de la Chalotais et la rue du Boel. L'emplacement réservé n'est pas un outil de maîtrise du foncier, son objectif étant uniquement d'empêcher la réalisation d'un éventuel projet qui compromettrait l'objet de l'emplacement réservé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le plan de détail encadre la réalisation future d'un hypothétique projet à venir, sans imposer sa réalisation tant que les propriétaires ne seront pas partants. Elle considère également que le tracé de voie indiqué sur le plan de détail vise à permettre la desserte future du projet, et non la réalisation d'un cheminement piéton, et ne fait dès lors pas double emploi avec le chemin situé au Sud.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R1-051**	**Mme Annick TATARD**	17 chemin des Nouennes - Demande qu'une bande de 16 à 18m du terrain jouxtant sa propriété soit classée en UE3 alors qu'elle est prévue en N afin de permettre à l'un de ses enfants de construire.	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur ce secteur afin d'assurer la continuité paysagère et écologique identifiée au SCoT entre le Bois de Soeuvres et le plateau d'Orson.
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-022-A1**	**Mme Annick TATARD**	Remet un extrait de cadastre précisant sa demande exposée dans l'observation : L8-R1-051	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE n'est pas favorable à la demande exprimée, la zone N permettant de créer une zone tampon entre l'habitat au Nord et les activités économiques au Sud, et étant identifiée au SCOT comme corridor écologique.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-023-A1**	**Mr Gérard RICHOU**	Formule plusieurs remarques sur les problèmes de circulation tant automobile (secteur du Patis Fraux et de la Croix Rouge que liaisons douces entre Vern et le bois de la Soeuvre et entre le Val d'Orson et le crématorium et formule diverses propositions reprises dans l'annexe jointe. Il estime par ailleurs que le concept de « ville archipel » profite largement à la ville centre et aux communes « Cœur de métropole » Il constate enfin que le franchissement de la rocade vers Chantepie/Vern et à Bauregard n'est toujours pas envisagé.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi notamment dans les OAP communales et métropolitaines du PLUi, qui donnent une vision d'ensemble du réseau piétons/cycles envisagé. Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du PDU, qu définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-026 A1 à A5**	**Indivision Haigron**	Demande d'orientation de classement en zone de loisirs de plein air du site conditionnel d'activités du Val d'Orson à examiner dans le cadre de la modification du SCOT Cette orientation découle de l'implantation en cours du pôle loisirs « INDOOR » du Val d'Orson jouxtant la parcelle concernée en permettant également la continuité du corridor écologique Bois des Soeuvres – Vallée de la Seiche -	Demande non retenue puisque non compatible avec les dispositions du SCOT qui encadrent la vocation du site conditionnel d'activités du Val d'Orson.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette demande relève d'une évolution du SCOT, nécessaire préalablement à toute évolution ultérieure du PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-029**	**Loïc Jan**	Bâtisse au 24 rue de Vaugon OD515 qui est en très mauvais état. Cette maison n'est que partie restante d'un ensemble partiellement démoli qui n'a plus d'intérêt. Je demande à ce qu'elle soit sortie du PBIL.	Demande non prise en compte au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
VERN-SUR-SEICHE	**L8-R2-033**	**M. Pascal Feryn SCI – GA VERN**	SCI – GA VERN – actuellement entrepôt amiante et bardage métallique. Je porte réclamation sur la zone du PLU UI1A (axe de flux) zone ne permettant aucun agrandissement de 50 à 100m². J'ai investi dans ce bâtiment en vue d'une reconstruction, création d'activité et embauche de personnel. Ce zonage ne me permet plus de réaliser mon projet.	Demande non retenue puisque le projet communal identifie un potentiel d'évolution sur la zone de la Motte : le PLUi instaure un périmètre de constructibilité limitée sur le secteur de manière à geler sa constructibilité dans l'attente de la définition d'un projet, et notamment qu'une étude urbaine soit engagée pour définir ses conditions d'évolution. L'axe de flux n'impacte que les destinations artisanat et commerce de détail.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'axe de flux n'interdit pas toute activité, mais uniquement la sous-destination artisanat et commerce de détail. Le porteur de projet n'exposant le détail de l'activité projetée, la CE n'est pas en mesure de vérifier la faisabilité de son projet. Dans tous les cas, la CE n'est pas favorable au retrait de l'axe de flux, qui a pour principal objectif de protéger le commerce de centre-ville.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0096-Web**	**Anonyme**	Demande plus de transports en commun entre Rennes et Vern	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0097-Web**	**Anonyme**	Demande de pistes cyclables en site propre et sécurisé. Exemple : ligne de bus 59 entre Solidor et Val d'Orson, piste cyclable à compléter.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi notamment dans les OAP communales et métropolitaines du PLUi, qui donnent une vision d'ensemble du réseau piétons/cycles envisagé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0135-Web**	**Guillaume Chevrier**	Nous souhaiterions savoir pourquoi notre terrain (parcelle A22) est passé entièrement en zone agricole. Lors de la construction de notre maison dans les années 70, les terrains devaient dépasser une superficie de 5000 m2. Les terrains de l'autre côté de la rue sont tous en zone non agricole. Est-il possible de revoir la classification de notre parcelle, ou d'une partie du terrain (de la maison à la rue) ?	Demande non retenue en raison de son incompatibilité avec les dispositions du SCoT : secteur dont la vocation est à dominante agricole, et en dehors de la tâche urbaine du SCoT.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette parcelle, bien que proche de la zone UE3 et e la zone 2AU, se trouve dans un secteur dont la vocation dominante est agricole, sur une emprise éloignée de plus de 30m de l'habitation la plus proche. Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0222-Web**	**Anonyme**	Par un beau dimanche, allez voir une horreur urbanistique, le Val d'Orson, une horreur architecturale de cubes noirs, des bureaux sur 2 étages, le tout sur un étalement de parkings ... 70 ha de terres agricoles autrefois cultivées ... sur la ceinture verte	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'a pas d'appréciation à formuler sur cette observation.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0403-Web**	**Lucie AFCHAIN**	Je tiens particulièrement à témoigner d'une nuisance sonore encombrant notre maison, situé au 14 Allée des cerisiers à Vern-Sur-Seiche. En effet, cette dernière se situe aux abords de la route départementale 173, laissant régner un fond sonore permanent, insupportable et dépassant les seuils d'intensité sonore autorisés légalement (mesures à l'appui). Nous serions donc reconnaissant envers Renne Métropole si un dispositif type mur antibruit puisse être construit, et ce dans un délai raisonnable étant donné que notre demande date de 2018 déjà... Cela en devient psychologiquement difficile.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exerice des autres compétences de la Métropole.

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette observation ne relève pas du PLUi, et la CE n'a dès lors pas d'appréciation à formuler.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0605-Web**	**Anonyme**	L'autoroute Rennes/Angers coupe littéralement notre commune en deux ! La circulation est très dense aux heures de pointe rendant difficiles les entrées sorties de notre commune vers les autres quartiers en général et les accès au collège en particulier. Les véhicules arrivent à 110 km/h sur un rond-point desservant un centre bourg ! Proposition : pourquoi pas un pont rond-point ?	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette observation ne relève pas du PLUi, et la CE n'a dès lors pas d'appréciation à formuler.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0623-Web**	**EMMANUELLE SAUVAGET**	Nous avons constaté depuis notre arrivée une hausse constante du trafic routier sur l'axe Rennes/Angers, désagréments sonores et pollution sont devenus quasi permanents. Un mur anti-bruit a été réalisé il y a quelques années et malheureusement il n'apporte pas satisfaction. L'arrivée du Cinéville et d'autres activités de loisirs ne vont faire qu'accroitre la circulation aux abords de ces axes Le terminus du métro intra-rocade à la Poterie ne permet pas de fluidifier la circulation aux abords de Rennes. Une station de métro entre Saint Armel et Vern sur Seiche et des circuits de bus entre Noyal Chatillon sur Seiche/Vern sur Seiche, Chantepie/Vern sur Seiche faciliteraient selon nous cette réduction de trafic. Nous espérons trouver ensemble des solutions adaptées à cette évolution de la circulation urbaine et péri-urbaine qui devient de moins en moins supportable pour chacun (à la fois pour les riverains et les automobilistes).	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du PDU, qu définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0795-Web**	**Joseph Van Nieuwenhuyse**	7 documents – Observation visant à permettre de restaurer une liaison d'un chemin rural reliant « le chemin de Champagné » au Hil (Chantepie) via le Frêche Rondel (Vern) En conséquence et en conclusion, et pour répondre à l'attente des habitants du secteur, pour cette partie de chemin, je souhaite que soit intégré dans le PLUi les propositions de plantation de haies faites par Breizh Bocage (cf. pièce jointe N°3 proposition de Breizh Bocage – Mairie de Vern). Dans le PLUi cf. plan IV-2-1-1-165 et pièce jointe N°4 (zone cernée de vert) Dans le prolongement plus au sud de ce chemin, qui part de Platin pour rejoindre le chemin de Champagné, qui permet de relier Noyal Chatillon à Vern, restauré en 2010, le chemin rural a été labouré, et les arbres abattus, par l'agriculteur qui loue et exploite les parcelles n° 892, 866,192,196,185, 187 et 188 sur le plan cadastral. Des négociations sont en cours pour restaurer ce chemin, et le déplacer. Souhaite que la proposition de chemin faite par la mairie soit actée dans le PLUi	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour identifier un linéaire de plantations à réaliser et un emplacement réservé pour créer un chemin piéton, de manière à restaurer un itinéraire de promenade.
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-0813-Web**	**Joseph Van Nieuwenhuyse**	doublon de l'Obs-0795	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est favorable à l'évolution du tracé du chemin, et à la protection des haies tel que proposé par Breizh Bocage.*	
VERN-SUR-	**Obs-1028-Web**	**COLOMBEL Charlise**	Souhaite que leur maison ancienne, d'habitation principale, soit classée PBIL 1	

Communes Secteur Sud-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SEICHE			étoile. Elle est située en zone N, a 200 ans d'âge et est un patrimoine local, faite de matériaux tels que chaux-chanvre avec des murs de 65 cm d'épaisseur, 3 entraits retroussés en chêne, d'époque, à l'étage. Des travaux effectués en vue d'une amélioration énergétique bientôt finalisée en 2020.	Demande non prise en compte au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-1079-Web**	**Valérie Itondo**	Je trouve important de laisser de la place à la Nature, d'une part en densifiant l'habitat (réduire les parcelles des lotissements-constructions à faire façon "maison de bourg" avec jardinets) et en le regroupant sur le centre-ville, et d'autre part en classant inconstructible DEFINITIVEMENT les zones humides et boisées autour de Vern ("bien public") tout en créant des passerelles entre chacune de ces zones pour que les animaux sauvages puissent se déplacer sans risques.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée. Les dispositions du PLUi protègent déjà les zones humides identifiées.
Appréciation de la commission d'enquête			*Par définition, les zones humides ont été inventoriées et font l'objet d'une protection. S'agissant de la mise en œuvre de passerelles, cela ne relève pas du PLUi.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-1158-Web**	**Karimi Zabiullah**	Lieu-dit Le Challonge - Décrit son projet de culture Aéroponique, activité de maraîchage hors sol en circuit fermé, avec transformation et conditionnement. Installé sur une parcelle agricole C1236 et C1241 d'1 surface totale de 2205m².	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le requérant présente son projet mais ne formule aucune demande. Les parcelles C1236 et C1241 sont situées en zone A, propice à l'exploitation agricole.*	
VERN-SUR-SEICHE	**Obs-1167-Web**	**Collilieux Sylvain**	Référence à la loi transition écologique. Qu'est ce qui dans le PLUi concourt à la diminution de 50% de nos émissions de GES? Vern manque d'aménagement cyclable. Comment gérer différemment les problèmes de stationnement, de circulation si on ne fait pas d'étude d'impact de l'accroissement de la population/densification ?	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du PDU, qu définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi, et que les questions posées sont adressées à RM et non à la CE.*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CLAYES	**L2-R2-046**	**M. HARDY Michel**	Conteste la possibilité de nouvel accès dans des conditions adaptées rue du parc pour la zone 2AU. Signale en outre qu'il s'agit d'un secteur bruyant situé le long de la RD21	Demande non retenue car les conditions d'accès seront déterminées à l'occasion de l'étude préalable à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Cette ouverture ne sera possible qu'après enquête publique de modification du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le PLUi ne précise pas les conditions d'accès de la zone. Celles-ci seront précisées ultérieurement à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone (Transformation de zone 2AU en zone 1AU) après enquête publique.*	
CLAYES	**L7-R1-005-A1 à-A2**	**Mr Frédéric DAVID GAEC des Hortensias La Buzardais**	PDA -Remet deux documents concernant la modification d'un PDA. Exploitation agricole (bâtiments d'exploitation et parcelles agricoles) du site de « Launay-Robert » inclus partiellement dans le PDA. Construction envisagée d'un bâtiment devant accueillir l'ensemble des vaches laitières, qui doit intégrer des normes de hauteur (volume d'air disponible, ventilation…environnement sain). Le coût, environ 1 000 000€, serait accru de 200 000€ (estimation 20%) en raison des contraintes particulières induites par le PDA. Un espace boisé agricole (NP) sépare le site des MH, le projet n'aurait aucun impact visuel sur les sites historiques, il inclut des études d'intégration paysagère des nouveaux bâtiments d'élevage : demande de modification du PDA en excluant le site Launa	Demande non retenue car remet en cause l'analyse historique et paysagère validée collectivement lors de l'étude ayant abouti à cette proposition de périmètre.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir conclusion de la CE sur les PDA*	
CLAYES	**L7-R1-030**	**Mr et Mme Pierre MENARD**	Agriculteurs en bio signalent deux servitudes de chemins piétons qui impactent leur exploitation : 1) un chemin au sud de la haie qui longe la route. Ils demandent qu'il soit localisé au nord de cette haie afin de passer plus loin des bâtiments agricoles 2) un autre chemin piéton est prévu de passer sur leur parcelle à l'est de l'exploitation, ils demandent qu'il passe à l'est de la haie le long de la zone humide. 3) Ils signalent que la haie protégée en face du lieu-dit « la maison neuve » à l'ouest de la route départementale 21 n'existe pas.	1) Demande prise en compte par modification du plan de zonage en transformant l'EIPE en "Plantations à réaliser" de manière à impacter le moins possible l'exploitation agricole. 2) Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour déplacer le chemin piéton. 3) Demande prise en compte par modification du plan de zonage en supprimant la haie protégée afin de tenir compte de la réalité du terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un nouveau tracé des 2 chemins piétons prévus, dont l'emplacement définitif devra être validé par RM. Concernant la haie, dans le cas où elle n'existerait plus, la CE serait favorable à ce qu'elle ne soit pas identifiée.*	
CLAYES	**Obs-0071-Web**	**Anonyme**	PDA Regrette la délimitation de périmètres de 500m autour des monuments historiques. Considère que ceux-ci devrait être adaptés à chaque bâtiment.	Demande non retenue puisque le dossier consiste justement à adapter le périmètre de protection à la réalité du besoin de protection des monuments historiques.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir conclusion de la CE sur les PDA*	
CLAYES	**Obs-0261-Web**	**Gérald de MONTZEY**	1 document - modification de classement des règles relatives aux espaces verts et à l'environnement, concernant la zone classée UE3, en centre bourg de Clayes, au lieu dit « le clos Saint Yves ». (Annexe 1). Le règlement actuel soumet cette zone aux règles applicables aux « Espace Boisés Classés ». En revanche, ces parcelles représentent une zone verte, évolutive, qui, classées en « Espace d'Intérêt Paysager ou Ecologique » permettrait : - D'assurer l'exploitation des bois tout en garantissant un reboisement évolutif.- De	Demande non retenue car cette emprise constitue un massif boisé constitutif de la trame verte et bleue, et identifié comme tel dans l'OAP communale. Dès lors, la préservation en EBC est adaptée.

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			conserver une zone verte sur l'ensemble des parcelles tout en assurant la préservation et l'évolution de l'ensemble paysager existant. D'étudier la réalisation de construction, de maisons ou de logements de types : passifs, bioclimatiques, positifs ou écologiques, s'intégrant parfaitement dans la zone paysagée et limitant les zones de roulement. - De compenser les surfaces aménagées par des surfaces identiques de plantations, soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci, dans le cadre d'un projet d'ensemble. - De réaliser un aménagement paysagé dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante, ou une composition d'ensemble présentant une qualité équivalente.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande. En effet, cette emprise constitue un massif boisé constitutif de la trame verte et bleue, et identifié comme tel dans l'OAP communale. Dès lors, la préservation en EBC est adaptée.*	
GEVEZE	**L4-R2-002**	**M. LE BRUN FRANCOIS**	Gérant d'un négoce-auto, demande de reclassement d'une parcelle de terrain classée en UI1B en UO2 pour y exercer son activité. La parcelle jouxtant celle que M Le BRUN convoite est lotie et accueille un garage et un centre de contrôle technique. M le BRUN n'est pas propriétaire du terrain mais a participé à des réunions de travail.	Demande prise en compte par modification apportée au plan de zonage pour classer la zone d'activités de la Douve en UI1g, de manière à permettre l'implantation de garagistes ou encore la vente automobile.
Appréciation de la commission d'enquête			*Au regard de l'activité existante sur le terrain, la CE considère la demande acceptable, sous réserve de l'accord du propriétaire du terrain.*	
GEVEZE	**L5-R1-010-A1**	**Association Ages&Vie, représentée par Chloé Seguin**	Concerne l'OAP du secteur de la Vielle Rue, Gévezé. Précise que le projet porté par l'association sur une emprise de 4 300m² consiste en 1 projet de 5 logements, dont 2 logements de fonction et 3 logements en collocation de 8 chambres chacun donnant sur un espace partagé central. Projet présentant une alternative aux EHPAD et permettant aux personnes en perte d'autonomie de rester dans leur village. Projet réalisé en collaboration avec la commune et dont l'aspect architectural a été pensé en concertation. Il s'agira d'un lieu de vie favorisant mixité, intergénérationnel et ouverture sur l'extérieur.	Demande prise en compte par modification apportée dans l'OAP de Quartier "Vieille Rue" afin de permettre la réalisation du projet porté par la société Ages & Vie.
Appréciation de la commission d'enquête			*Au regard de la vocation de l'OAP, la CE considère que ce projet parait répondre aux critères.*	
GEVEZE	**L7-R1-027**	**Mr et Mme MARTEL**	Constatent que le classement UI1b sur la zone artisanale de la Douve ne permet pas la réalisation d'un centre de soins para-médical et de cours collectif déjà en projet puisque ce classement exclut les activités de service. Ils souhaitent qu'elle soit classée en UI1g	Demande prise en compte par modification apportée au plan de zonage pour classer la zone d'activités de la Douve en UI1g, de manière à permettre l'installation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Appréciation de la commission d'enquête			*Tant le règlement de la zone UI1b que celui de la zone UI1g autorisent la sous-destination Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle, …)*	
GEVEZE	**Obs-0205-Web**	**Catherine Hesry**	Alors que la commune de Gévezé possède un important patrimoine bâti et que le PLUI est censé recenser et protéger les PBIL, s'interroge sur son application car il est prévu par la Commune de démolir le mur en bauge du presbytère pour	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cependant, la commune a récemment

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			réaliser un parking. Demande s'il y a eu un permis de démolir.	rencontré le collectif d'habitants dont Madame HESRY fait partie. Le projet de voirie rue du Luth, impactera le mur d'enceinte du Presbytère, mais certains éléments (soubassement et portres) en seront conservés Demande non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la demande ne concerne pas directement le PLUi mais un projet en cours.*	
GEVEZE	**Obs-0849-Web**	**Carolane Boudesocque**	J'ai remarqué que la ferme de la Vieille Douve n'était pas inscrite au patrimoine bâti local de Gévezé dans le futur PLUi alors qu'elle est présente dans le PLU. En raison de sa proximité avec le bourg, il faut la protéger. Par ailleurs, la majorité des bâtiments en campagne (manoirs, fermes) sont classés en 1* alors qu'ils mériteraient une meilleure protection (2* ou 3*). Par la présente observation, je souhaiterai que vous puissiez intégrer les modifications appropriées.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
GEVEZE	**Obs-0891**	**Pascal Girot**	Considère que la RD287 ne doit pas constituer une alternative à la RN12 car jamais cette voie ne pourra absorber le trafic dans des conditions de sécurité minimum en respectant les individus (c'est à dire sans les contraindre à des temps de transit inacceptables). Considère qu'il y a urgence à remettre cette route en état et à la dimensionner pour que les bus et les véhicules particuliers puissent l'emprunter en toute sécurité sur l'ensemble du tronçon de 8 km, qu'il y a urgence à dissuader le trafic de transit (au sens large) sur cet axe RD287 pour pallier aux manquements de la RN 12 et D27/D137, et qu'il y a urgence à penser une seconde rocade ceinturant l'agglomération à une distance radiale de 20 Km du centre de Rennes.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans l'OAP communale ainsi que dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements".
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la demande concerne la politique de transport et relève d'avantage du PDU.*	
GEVEZE	**Obs-1209-Email**	**Benoit Bizeul**	Rennes Métropole se défend de garantir et valoriser le modèle de ville-archipel (avec le principe d'une alternance ville et campagne), de favoriser le renouvellement urbain et de limiter les extensions urbaines. Le SCOT du Pays de Rennes indiquait prévoir l'évolution du territoire sur 15 à 20 ans. Le terrain de la future zone UI1b était répertorié en "champ urbain" à protéger. 8 ans plus tard, il ne l'est plus alors même que le champ urbain s'appelle "Cornillère" De plus, un problème de co-activités est à relever. Comment concilier activités et habitations? Nous sommes étonnés de constater que ces beaux objectifs sont difficilement retranscrits dans le cadre règlementaire du PLUI, et notamment sur la commune de Gévezé. En effet, la zone UI1b va à l'encontre de ces objectifs. Elle n'est pas en accord avec la loi ALUR	La situation stratégique de la commune (proximité de l'échangeur de Montgerval-RD37) la rend attractive pour des activités de proximité, moins génératrices de nuisances que des activités industrielles et logistiques. Pour tirer parti de son attractivité vis-à-vis de ces entreprises, la commune a examiné plusieurs hypothèses, dont le confortement de la ZA du Placis Bréal. Cependant la traversée du bourg par les transports de marchandises s'avère peu souhaitable pour des raisons de fluidité et de sécurité, sur un axe chargé par le trafic pendulaire (domicile-travail). Aussi la commune fait le choix de conforter la ZA de la Douve (Gev'Activ) pour l'accueil d'entreprises. À l'Est des emprises actuelles de cette ZA, le Schéma de Cohérence Territoriale identifie un champ urbain à titre de coupure verte entre le bourg de Gevezé et de la Mézière.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le SCOT protège bien le champ urbain de Cornillère, mais la parcelle incriminée par le requérant en est exclue dans le SCOT en vigueur. Dès lors, l'extension de la zone d'activités n'est pas incompatible avec le document supérieur. Toutefois,*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la CE considère que l'aménagement de la lisière de la parcelle au contact des habitations devra permettre de limiter les nuisances.	
MONTGERMONT	**C019-A1 2 pages**	**M. et Mme Christophe Lucas**	Photos - concerne 11 Rue de la Rébunière à Montgermont - Parcelles AC334 et 336 – Les requérants ont depuis plusieurs années un projet de lotissement de 10lots, mais celui-ci a été remis en cause par la réalisation programmée de la ZAC à l'Ouest. Demande que la servitude V7 pour création d'une voie d'accès à la future ZAC soit déplacée au plus bas du terrain pour permettre la réalisation d'un lotissement, et que l'EBC protégeant un alignement de noisetiers (photo) soit supprimé pour permettre le déplacement des arbres dans le cadre de leur projet de lotissement.	Demande prise en compte par modification apportée au plan de zonage pour le déplacement de la servitude au Nord de la parcelle de manière à permettre la réalisation du lotissement. Demande non retenue pour la suppression de l'EBC constitué par la haie de noisetiers car il ne remet absolument pas en cause le projet. Toutefois il est décidé de classer en EIPE au lieu d'EBC par modification du plan de zonage de manière à faciliter la réalisation du projet.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les parcelles sont concernées par une servitude de localisation qui implique que le tracé de la V7 reporté au plan a été volontairement décalé pour améliorer sa lisibilité par rapport à son emplacement réel. Toutefois la CE recommande d'envisager le tracé le moins impactant pour le requérant.* *La CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement en EBC au regard du projet porté par les requérants.*	
MONTGERMONT	**C050-A1 4pages**	**Capcode Sté d'avocats pour SCI de La Chataigneraie (M.Mme PLIHON)**	Parcelles cadastrales AK 79, 80, 170 à 173, 269, 275, 276 Montgermont (activité de tennis-club : cours de tennis, Club House, appartement). Classement actuel au PLU en vigueur en UG « zone d'équipements d'intérêt général de superstructure » autorisant les installations présentes : projet PLUi classement « A ». Pas de potentiel agricole du site, « erreur manifeste d'appréciation ». Demande émission avis défavorable au projet ou favorable avec modification du zonage. (illégalité du projet de classement)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un STECAL Tourisme-Loisirs car elle répond aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que les parcelles concernées sont situées hors continuité d'urbanisation au sein d'une zone dont la vocation dominante est agricole. Toutefois, eu égard à l'antériorité de l'activité, la CE est favorable à la délimitation d'un STECAL loisirs à classer en Al.*	
MONTGERMONT	**L7-R1-006**	**Mr Jean-Paul VEILLARD**	Demande que la parcelle AK0047 où est située son habitation et qui est actuellement constructible dans le PLU communal le reste dans le PLUi alors qu'elle serait classée en A.	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la vocation agricole / la qualité paysagère. De plus, la parcelle concernée a été classée, depuis 2011, en secteur non constructible (zonage Nh) lors d'une procédure de mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes du PLU de Montgermont.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
MONTGERMONT	**L7-R1-009**	**Mr Alain GALOGER**	Demande que les parcelles 102, 103, 107 qui lui appartiennent ainsi que la parcelle 101 qui ne lui appartient pas soient classées en STECAL activité comme certaines zones situées en face du fait qu'elles abritent des bâtiments professionnels.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. De plus la demande de création d'un STECAL n'est pas étayée par un besoin

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Mémoire en réponse RM			*La demande de STECAL à la Talmousière est à examiner conjointement avec les projets du SDE 35 et de Keolis (stations GNV et rénovation du dépôt bus) qui concernent les mêmes emprises, en lien avec la commune de Montgermont. Il convient de souligner que la commune n'a jamais eu connaissance du projet du SDE 35 sur ce site.*	avéré d'extension du bâtiment.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la délimitation d'un STECAL activités dès lors que des activités sont pré-existantes sur ces parcelles. – Lien avec observation station GNV*	
MONTGERMONT	**L7-R1-016-A1**	**Mr et Mme Jacques GAUTIER**	Demande que la parcelle AC2 qui est prévue en zone 2AU soit mise en zone constructible. Ils remettent un courrier dans ce sens. PJ : photos, plan cadastral, courrier réponse RM	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation de cette parcelle à court terme.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, dès lors que celle-ci aurait pour conséquence d'enclaver une partie des parcelles inclues dans la zone 2AU.*	
MONTGERMONT	**L7-R1-028**	**Mr Norbert VALLEE**	Demande que le bâtiment en briques qui borde la voie communale sur la parcelle AL159 soit inscrit au PBIL de la commune.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour la création d'un PBIL au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Afin de préserver la cohérence du site, le four à pain situé à proximité immédiate est également inscrit au PBIL (1 étoile)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
MONTGERMONT	**L7-R2-006**	**Mr Paul TEXIER**	Les 2 STECAL prévus au niveau du hameau de la Vizeule à Montgermont devraient être regroupés en un seul.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. De plus, les STECAL "Activités" n'ont pas vocation à intégrer des parcelles n'accueillant pas à ce jour d'activités.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les STECAL qui ont été délimités sur le secteur reconnaissent le périmètre d'activités déjà existantes, et n'ont pas vocation à intégrer des parcelles n'accueillant pas à ce jour d'activités. Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
MONTGERMONT	**L7-R2-007**	**Mr Alain POULARD**	Le secteur Al en fond de la Vizeule autorise des aménagements qui pourraient entraîner une circulation plus importante que la voirie actuelle ne permet pas.	Demande non retenue car les STECAL "Activités" n'autorisent que des extensions des bâtiments existants, dans la limite de 50% de leur emprise. Cela ne sera pas de nature à aggraver les conditions de circulation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les STECAL qui ont été délimités sur le secteur reconnaissent le périmètre d'activités déjà existantes et ont pour but de permettre leur extension mesurée.*	
MONTGERMONT	**Obs-0053-Web**	**Catherine GUERRIER et Jean BOSSU**	9 rue de la Rébinière 1- Demande de maintien des haies en espace boisé protégé. Arbres remarquables de 100 à 200 ans, déjà répertoriés par les eaux et forêts. Dans cette zone la presque totalité des haies ont été supprimées ainsi que les talus, fossés et chemin creux. Situé au-dessus d'une zone humide préservée. Dans le PLU actuel ces haies sont classées en espace boisé protégé, nous demandons, pour toutes ces raisons, que cela soit maintenu dans le nouveau PLUI.	1- Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage, en classant en EIPE la haie en question afin d'être un outil permettant une gestion plus souple du bocage, autorisant certains aménagements (entrée de champs, regroupement parcellaire...) tout en garantissant des replantations de compensation.

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Annexes jointes : A1: courrier à l'attention de la commission d'enquête, A2: extrait du règlement graphique du PLU en vigueur, A3: extrait du règlement graphique du PLUi arrêté, A4: localisation du site (plan et vue satellite), A5: photos du site, A6: document vide, A7: une page dactylographiée. 2- RM communique sur la préservation des vergers de pommiers aux variétés anciennes, celui-ci n'apparait plus en zone boisée protégée sur le projet du nouveau PLUI. Il compte 60 pommiers. 3- Nous demandons que soit étudié l'impact de l'agrandissement du cimetière sur la zone humide préservée (ER293). 4- Emplacement réservé 287. Une étude 2005 (intitulée « Bassin versant ruisseau de la Mare, lutte contre les inondations » confiée au Cabinet Bourgeois, définit les contours de la digue constituant le bassin tampon pour lequel est réservé l'emplacement 287. Cette étude signale que « Les secteurs des communes concernées ne font l'objet d'aucune mesure particulière quant à la protection du patrimoine naturel ». En 2016, le Cabinet Bourgeois m'a clairement expliqué qu'ils n'avaient pas connaissance des haies, talus et fossés encadrant la zone humide. Par ailleurs, l'étude précise que « Les digues ne seront pas réalisées sur des zones humides », hors l'emplacement réservé se situe en zone humide. Le choix de l'espace réservé n'est pas en phase avec les préconisations de l'étude, nous demandons que ce choix soit revu.	2 et 4- Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. 3- Demande non retenue car l'emplacement réservé en vue de l'extension du cimetière n'est pas concerné par le PPRI.
Appréciation de la commission d'enquête			*1. et 2. La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en EBC ou EIPE.* *3. La CE constate que la lisière Sud de l'ER293 prévu pour l'extension du cimetière chevauche une zone humide identifiée et protégée. L'aménagement du cimetière devra permettre la préservation de la zone humide.* *4. L'aménagement du bassin de rétention devra respecter le règlement du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui fixe les règles applicables en matière de préservation des zones humides.*	
MONTGERMONT	**Obs-0098-Web**	**Christophe Lucas**	1 document - Concerne terrain AC 334 et AC 336 à Montgermont Nous sommes concernés par un ER (cheminement V7: voie d'accès à la future ZAC) et un espace boisé classé (rangée de noisetiers que nous envisageons de déplacer à l'automne prochain) au nord de notre propriété. Nous avons engagé des études pour élaborer un lotissement de 10 lots individuels. Le PLUi actuel ne nous permet plus de le concevoir. Nous demandons que l'ER soit déplacé au plus bas du terrain. Nous demandons que l'EBC soit supprimé. Ceci ne remet ni en cause la ZAC, ni notre lotissement.	Demande prise en compte par modification apportée au plan de zonage pour le déplacement de la servitude au Nord de la parcelle de manière à permettre la réalisation du lotissement. Demande non retenue pour la suppression de l'EBC constitué par la haie de noisetiers car il ne remet absolument pas en cause le projet. Toutefois il est décidé de le classer en EIPE au lieu d'EBC par modification du plan de zonage de manière à faciliter la réalisation du projet.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation C019-A1*	
MONTGERMONT	**Obs-0133-Web**	**Manuella Wacogne**	1/ développer des pistes cyclables sécurisées pour aller sur Rennes : - route de la Vizeule : piste effacée et route abîmée. Voitures et camions garés	1/ Demande non retenue car la définition d'un Schéma Directeur Vélo métropolitain est en cours d'élaboration. Cette demande sera

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			sur la piste cyclable près du géant - créer une piste cyclable du rond-point de Coupigné à Beauregard par route de de campagne (Thébaudière...) 2/ faire des voies spécifiques bus pour tout le trajet et pas que des mini-tronçons. Pas motivant de prendre le bus et se trouver dans les bouchons avec les voitures aux heures de pointes ! 3/ prolonger les lignes de métro pour qu'ils commencent ou finissent en dehors de Rennes ! Quel intérêt de se garer à rennes sur parking relais et d'avoir les bouchons pour rentrer dans Rennes. 4/ faire des lignes de bus qui font le tour de rennes, pas qu'un réseau en étoile c'est -à-dire avoir un réseau périphérique.	néanmoins examinée dans le cadre de cette démarche. 2,3 et 4/ Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements."
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la demande concerne la politique de transport et relève d'avantage du PDU.*	
MONTGERMONT	**Obs-0674-Web**	**VINCENT LE FAUCHEUR**	1 document Il serait souhaitable qu'en zone N, malgré l'article 157 de la loi ALLUR, modifié par l'article 25 de la loi LAAF, les extensions de bâtiments existants à autre destinations que les habitations ou nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à des équipements collectifs soient autorisées. Elles peuvent l'être lors de l'existence d'un STECAL. La question se pose au 4b, la Thébaudière à MONTGERMONT où le développement d'un bâtiment d'activité (paysagiste, pépiniériste) existant n'est pas possible sur une parcelle (AL n° 123) dont la superficie (5 083 m²) le permettrait facilement sans entamer fortement l'emprise au sol et sa perméabilité.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. De plus, elle est en incohérence au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la vocation agricole / la qualité paysagère.
Mémoire en réponse RM			*Concernant la Thébaudière, la commune est a priori défavorable à la création d'un STECAL.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
MONTGERMONT	**Obs-0855-Web**	**Arnaud PROST Direction de la Mobilité et des Transport, Hotel de Rennes Métropole,**	- Dans le cas de la solution dite conservatoire, de modifier le classement "zone agricole" des terrains AK 347 et AK 355 sur une surface de 2,2 ha en zone constructible (ou zone adaptée) pour permettre la réalisation d'une station GNV "partie "charge rapide" et un nouveau dépôt de bus associé à une station GNV "charge lente".	Demande non retenue car le projet pourra être mis en œuvre sans modifier le zonage du PLUI. L'actuelle zone A du PLUi pourrait permettre d'accueillir les deux futures stations de charge GNV (celle du SDE 35 et celle de Keolis) dès lors qu'en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement permet l'implantation d'équipements collectifs.
MONTGERMONT	**Obs-1033-Email**	**Mathias RECOURCE Sté Syndicat Départemental d'Energie 35**	De Syndicat Départemental d'Energie 35 - doublon de OBS 0855 (faite par RM) et de Obs-0941-Web site de « La Talmousière » à Montgermont Demande de modifier le classement "zone agricole" des terrains AK 347 et AK 355 sur une surface de 2800m2 en zone constructible (ou zone adaptée) pour permettre la réalisation d'une station GNV "partie "charge rapide".	
Mémoire en Réponse RM			*L'actuelle zone A du PLUi pourrait permettre d'accueillir les deux futures stations de charge GNV (celle du SDE 35 et celle de Keolis) dès lors qu'en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement permet l'implantation d'équipements collectifs. L'ampleur du projet et son impact sur l'activité agricole restent néanmoins à préciser. Si nécessaire, des dispositions réglementaires*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			adaptées seront proposées sous réserve d'une définition précise de ces différents projets, de l'accord des divers propriétaires concernés et de la commune. Néanmoins, la commune et Rennes Métropole n'avaient pas connaissance de ce projet qui nécessite un examen particulier	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE prend acte de la réponse de RM, et est favorable à ce que le PLUi permette la réalisation de ce projet.*	
MONTGERMONT	**Obs-0953-Web**	**Brunet Herve**	Parcelle AK191 : Demande de classement en zone constructible d'une parcelle de terrain déjà construite pour partie (fond de parcelle accessible).	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. De plus, elle est en incohérence au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la vocation agricole / la qualité paysagère.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que la délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
MONTGERMONT	**Obs-1078-Web**	**Paul TEXIER**	Je suis propriétaire d'anciens bâtiments agricoles sur la parcelle n°32 à la Vizeule, présents sur le cadastre de 1814, ces bâtiments sont toujours dans une zone déclarée agricole. Etant en retraite et n'étant plus en activité depuis 10 ans, ceux-ci se dégradent. Je désirerai que ces bâtiments soient déclarés en patrimoine bâti d'intérêt local pour pouvoir les rénover, surtout que cette zone est urbanisée à 80% avec tous les réseaux accessibles (tout-à l'égout, eau, électricité, téléphone...).	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. L'ancienne ferme de Vizeule, aujourd'hui transformée en habitation, est un ensemble rural aujourd'hui intégré à la zone urbaine. Divisée en deux entités foncières distinctes, la longère ne présente plus de caractère patrimonial en raison de nombreux remaniements. La demande de classement de la longère au titre du PBIL est donc rejetée. En revanche, la dépendance, située à l'ouest du logis, présente un intérêt patrimonial justifiant son classement en 1 étoile.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
PACE	**L7-R1-015**	**Mr MONYON**	1) Considère qu'il y a une incohérence dans le règlement littéral concernant les affouillements et exhaussements entre les pages 57 et 58 2) Sur le site de la Fouaye à la limite de Pacé et St gilles demande que l'ensemble du hameau soit maintenu en zone A	1) Demande prise en compte par la clarification du règlement littéral 2) Demande non retenue car au regard de la cohérence avec le SCOT, un intérêt particulier a été apporté à protéger les abords des cours d'eau et du franchissement écologique avec un zonage NP.
Appréciation de la commission d'enquête			*1. La CE considère qu'il y a bien une incohérence entre les usages interdits et les usages autorisés sous condition en zone A et N (sauf Ad), et demande à RM de mettre en cohérence les 2 articles* *2. La CE constate que la zone est bien prévue en A au PLUi, et que dès lors aucune modification n'est nécessaire.*	
PACE	**L7-R1-022-A1**	**Mme BRIAUD-LEMARCHAND**	Demande que l'ensemble du bâti ancien de ce hameau « La Touche Durand » soit classé en PBIL avec possibilité de changement de destination à usage d'habitation PJ : Extrait brochure Architecture de terre en Ille et Vilaine	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour le classement en zone A de la parcelle concernée afin de respecter les accords conclus lors des négociations foncières liées à la ZAC Les Touches.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
PACE	**L7-R1-024**	**Brigitte et François LEBLOND**	S'oppose à l'ouverture de la carrière prévue sur le site de la Fouaye par le groupe Lafarge. Dégradation de l'environnement et perte de valeur de l'immobilier.	Demande déjà prise en compte car le règlement du PLUI interdit la création de carrière en zone A.
PACE	**L7-R1-025**	**Mme CARIOU Gwenaëlle**	Opposition à l'ouverture d'une carrière de sable sur le site de la Fouaye (Lafarge), non compatible avec l'environnement, habitations, commerces. Augmentation de la circulation des camions, l'impact de la circulation doit être quantifié en termes de pollutions de l'air et des nuisances sonores.	
PACE	**Obs-0379-Web**	**Patrick Millieret**	Nuisance sonore et poussière, perte d'exploitation de certains agriculteurs et maraichers, problème routier, pollution, tranquillité des gens qui habite sur la Fouaye, perte immobilière, dégradation des champs et bocage	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La CE rappelle qu'un projet de carrière doit faire l'objet d'une enquête publique propre avant délivrance d'un éventuel arrêté préfectoral. Le PLUi prévoit un zonage A sur le site de la Fouaye.*	
PACE	**L7-R1-029**	**Mr Brice RENOUARD**	Demande que si le projet d'extension du centre commercial de la zone rive Ouest est effectivement arrêté, cette zone soit ouverte à un autre classement permettant d'autres activités économiques.	Demande non retenue car la vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015.Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'étude environnementale et d'impact Ce site aujourd'hui viabilisé a vocation à être classé en zone U. Il n'est donc pas question de remettre en question l'urbanisation de ce secteur. Le porteur de projet malgré les recours est titulaire d'un permis et propriétaire des terrains de l'assiette de la ZAC des Touches. La question qui est globalement posée est celle de la pertinence de ce type de projet économique et sa pérennité. C'est bien au porteur de projet de se positionner sur celui-ci.
Mémoire en Réponse RM - Synthèse			*Page 32 du MER -La vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015.* *Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'études environnementales et d'impact* *Ce site aujourd'hui viabilisé a vocation à être classé en zone U. Il n'est donc pas question de remettre en question l'urbanisation de ce secteur.* *Le porteur de projet malgré les recours est titulaire d'un permis et propriétaire des terrains de l'assiette de la ZAC des Touches.* *La question qui est globalement posée est celle de la pertinence de ce type de projet économique et sa pérennité. C'est bien au porteur de projet de se positionner sur celui-ci.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur le sujet dans ses conclusions.*	
PACE	**L7-R1-031**	**TARDIF Alain**	Demande la possibilité de transformer en logement des bâtiments classés PBIL situés dans le secteur de la Touche DURAND à PACE	
PACE	**Obs-0459-email**	**LEMARCHAND Jean Paul**	Le zonage des bâtiments de la Touche Durand en Pacé ne permet pas le changement de destination en habitation de tous les bâtiments anciens recensés au Patrimoine Bati d'intérêt local. Ces bâtiments ont d'ailleurs fait l'objet d'articles dans des ouvrages spécialisés (architecture de terre en Ille et vilaine) édité par l'écomusée de Rennes. Pour l'instant, seule la destination habitation est autorisée à l'habitation existante. Je demande la possibilité du changement de destination en habitation de tous les bâtiments de la Touche Durand recensés au patrimoine Bati d'Intérêt local ce qui permettrait la sauvegarde du bâti en terre.	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
PACE	**L7-R1-032**	**LE MARCHAND Emile**	Demande la possibilité de transformer en logement des bâtiments classés PBIL situés dans le secteur de la Touche DURAND à PACE	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour le classement en zone A des parcelles concernées afin de respecter les accords conclus lors des négociations foncières liées à la ZAC Les Touches
PACE	**Obs-0681-Web**	**Vincent et Céline Guerin**	Le zonage des bâtiments de la Touche Durand en Pacé ne permet pas actuellement le changement de destination en habitation de tous les bâtiments anciens recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. Ces bâtiments ont d'ailleurs fait l'objet d'articles dans des ouvrages spécialisés (architecture de terre en Ille-et-Vilaine).	
PACE	**Obs-0731-Web**	**Anne Briot**	Le zonage des bâtiments de la Touche Durand en Pacé ne permet pas actuellement le changement de destination en habitation de tous les bâtiments anciens recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. Ces bâtiments ont d'ailleurs fait l'objet d'articles dans des ouvrages spécialisés (architecture de terre en Ille-et-Vilaine). Pour l'instant seule la destination habitation est autorisée à l'habitation principale existante. Je demande la possibilité du changement de destination en habitation de tous les bâtiments de la Touche Durand recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ce qui permettrait la sauvegarde du bâti en terre.	
PACE	**Obs-1100-Web**	**Stephane Lemarchand**	Le zonage des bâtiments de la Touche Durand en Pacé ne permet pas actuellement le changement de destination en habitation de tous les bâtiments anciens recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. Ces bâtiments ont d'ailleurs fait l'objet d'articles dans des ouvrages spécialisés (architecture de terre en Ille-et-Vilaine). Pour l'instant seule la destination habitation est autorisée à l'habitation principale existante. Je demande la possibilité du changement de destination en habitation de tous les bâtiments de la Touche Durand recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ce qui permettrait la sauvegarde du bâti en terre.	
PACE	**Obs-1147-Web**	**Jouffe Nathalie**	Le zonage des bâtiments de la Touche Durand en Pacé ne permet pas actuellement le changement de destination en habitation de tous les bâtiments anciens recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local Je demande la possibilité du changement de destination en habitation de tous les bâtiments de la Touche Durand recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ce qui permettrait la sauvegarde du bâti en terre.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 7 observations précédentes			*La vocation de la zone UI1b est l'accueil d'activités productives, de commerces de gros et de bureaux sous condition. Cette vocation n'est pas compatible avec la création d'habitat, et dès lors la CE n'est pas favorable à la création de logements nouveaux par changement de destination dans le secteur.*	
PACE	**Obs-0132-Web**	**Anonyme**	Dans le projet de lotissement de la Clais, pourquoi avoir prévu de détruire 2 parcelles de champs, 1 grande (le champ de la "maison à Maxime") et 1 petit champ caché dans un coin (comme une verrue dans ce projet). 1 grand champ n'était-il pas suffisant ? Ne serait-il pas temps de replanter des forêts plutôt que de faire pousser des immeubles et des maisons partout ?	Demande non retenue car les études engagées pour créer puis approuver le dossier de réalisation de la ZAC multi-sites ont permis de prendre en compte les caractéristiques environnementales et patrimoniales de ce site. Le projet répond à la demande de logements en respectant la densité minimale prévue au SCOT du Pays de Rennes ainsi que le projet communal de Pacé
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le projet est justifié dans l'OAP communale. La remarque*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			du requérant relève davantage de la consommation foncière. L'activité agricole impactée a fait l'objet de compensations en termes de surface et financières.	
PACE	**Obs-0452-Web**	**Anonyme**	Je pense que vous devriez ouvertement déclarer votre opposition au projet Open Sky à Pacé - impacts des choix politiques de R.M sur l'environnement et le cadre de vie	Demande non retenue car la vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015. Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'étude environnementale et d'impact; Ce site aujourd'hui viabilisé a vocation à être classé en zone U. Il n'est donc pas question de remettre en question l'urbanisation de ce secteur. Le porteur de projet malgré les recours est titulaire d'un permis et propriétaire des terrains de l'assiette de la ZAC des Touches. La question qui est globalement posée est celle de la pertinence de ce type de projet économique et sa pérennité. C'est bien au porteur de projet de se positionner sur celui-ci.
Mémoire en Réponse RM - Synthèse			*Page 32 du MER -La vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015.* *Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'études environnementales et d'impact* *Ce site aujourd'hui viabilisé a vocation à être classé en zone U. Il n'est donc pas question de remettre en question l'urbanisation de ce secteur.* *Le porteur de projet malgré les recours est titulaire d'un permis et propriétaire des terrains de l'assiette de la ZAC des Touches.* *La question qui est globalement posée est celle de la pertinence de ce type de projet économique et sa pérennité. C'est bien au porteur de projet de se positionner sur celui-ci.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur le sujet dans ses conclusions.*	
PACE	**Obs-0658-Web**	**Coline Hurel**	1 document - En tant qu'aménageurs de la ZAC multi-sites Bourg Clais Touraudière à Pacé, nous avons constaté une incompatibilité entre certaines pièces du PLUi arrêté et le projet prévu. Pour cette raison, nous souhaitons que les modifications suggérées en annexe 1 soient prises en compte. Centre-bourg : - Le schéma nécessite une légère adaptation graphique : alignement de la façade sud du bâtiment C05 place An Diskuiz à recaler. Touraudière Dans la partie rédigée, erreur de report du périmètre de ZAC : périmètre opérationnel de 29 ha et non pas 27ha. Dans la partie schéma : périmètre du parc central à ajuster et à circonscrire aux limites formées par les axes des cheminements doux. Différents plans seront à revoir.	Demande prise en compte par modifications des plans de zonage, liste des emplacements réservés, OAP de quartier et du plan de stationnement afin de bien tenir compte du projet d'aménagement de la ZAC multi-sites Bourg Clais Touraudière de manière à corriger les erreurs matérielles ainsi que prendre en compte les derniers ajustements de l'aménageur pour le bon développement du site.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte des corrections demandées par RM.*	
PACE	**Obs-0736-email**	**Sébastien PELTRIAUX Directeur Général Sté Kermarrec Promotion**	Opération le Village des Artisans 3 sur la ZAC LES TOUCHES - PACE, nous sommes confrontés à des demandes liées à des activités de service, or à ce jour les activités autorisées sont restreintes à de l'artisanat. Nous demandons en conséquence d'autoriser les activités de services dans la zone.	Demande non retenue car ce type de programmes est justement fait pour accueillir spécifiquement des activités artisanales. Le maintien de certaines zones spécifiques à l'activité artisanale fait partie du projet communal et des grandes orientations métropolitaines (voir PADD).
PACE	**Obs-1051-Email**	**Bertrand AUBERT**	Demandent que le village des artisans puisse accueillir des activités de service avec accueil d'une clientèle. (médecin, maison médicale, salle de sport privée, notaire, agence de courtage, autres activités...) comme les secteurs Nominoé, ZAC les Touches Nords, la Teillais, alors que classé en zone UI1B proposée au PLUi, il ne permet que des activités d'industrie. (construction automobile,	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste).	
Mémoire en Réponse RM			*Toutes les activités non nuisantes sont possibles dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE, UO1) qui représentent plus de la moitié des zones urbaines (57%). Les zones dédiées aux activités (zones UI) représentent 22 % des zones urbaines. Elles ont été créées pour garantir le maintien d'activités de production et de logistique ainsi que l'artisanat et le commerce de gros dans la métropole qui sont difficilement compatibles avec de l'habitat. La mixité fonctionnelle y est limitée également, selon les zones UI1a, UI1b,..., entre les activités car la très forte pression foncière dans ces zones notamment dans le coeur de métropole, risque de reléguer ces types d'activités en périphérie. Il est en effet, pour Rennes Métropole, essentiel de préserver ces activités en milieu urbain au titre de la mixité fonctionnelle et de la "Ville à courte distance".* *Différents secteurs de la zone Ui1 ont été définis pour répondre à la mise en oeuvre du Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole. Parmi ces secteurs, certains sont limitatifs dans les destinations autorisées* *(UI1a, UI1e et UI1f) et d'autres autorisent plus ou moins l'implantation de bureaux (UI1b, UI1d et UI1g) et de services avec accueil de clientèle (UI1c, UI1d, UI1e, UI1f et UI1g) sous conditions.* *Il s'agit d'un choix politique inscrit dans le PADD :* *- Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat.* *- Orientation 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques et en créant de nouveaux sites économiques de production majeurs, à proximité des infrastructures de transports* *- Orientation 2.3 : Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximités, services…) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueil.* *Il est à noter que le règlement des zones UI permet aux activités existantes de faire l'objet d'extension même si la destination n'est pas autorisée en construction neuve. Néanmoins, les observations formulées pendant l'enquête publique sont en cours d'examen afin d'évaluer les assouplissements qui pourraient être envisagés pour les constructions neuves au sein des zones UI notamment pour les bureaux et activités de service" sans toutefois remettre en cause les orientations générales retenues.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande, considérant que l'opération a été créée dans le but même d'accueillir de l'artisanat. Les activités de services sont possibles dans de nombreux zonages du PLUi, alors que l'artisanat trouve plus difficilement les emprises nécessaires à son développement, eu égard au coût du foncier.*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
PACE	**Obs-1043-Email**	**Monsieur GUIHARD Christophe Sté Haras du Casse**	Présentation du projet ? Le Casse- PACE Demande de changement de zonage du futur PLUI dans le cadre de l'enquête publique Le haras du Casse est installé depuis 25 ans sur les terres familiales à Pacé, dans un environnement vert et préservé. Le Haras du Casse à une situation idéale pour y développer des activités équestres et autres dans un environnement naturel. Le site est en limite d'urbanisation (ZAC du Beausoleil, liaisons douces). Il présente un ilot de respiration dans le paysage. Aujourd'hui, l'activité principale se trouve dans les terrains situés au Sud de la RD 29 (élevage, compétition, loisir. Les terrains situés côté Nord de la RD sont utilisés actuellement comme pâturage. Dans le but de diversifier les activités proposées et de valoriser le site pour les activités « vertes » en pleine nature, un projet de parc équestre et naturel était présenté à la mairie de Pacé (déc 2018 et mars 2019, courriers et compte-rendu des réunions en pièce-jointe). Le projet de Parc Équestre trouve à Pacé tout son sens. Les terrains sont actuellement classés en zone A au PLU ainsi que dans le futur PLUI. Sollicitons un changement de zonage (type zone UG ou STECAL ?), afin de poursuivre le projet.	Demande non retenue car le projet n'est pas assez abouti pour être inscrit à cette phase, mais pourrait l'être ultérieurement par voie de modification du PLUi et en accord avec le projet communal.
Mémoire en Réponse RM			*D'une manière générale, les STECAL doivent conserver un caractère exceptionnel et il n'est pas envisagé de faire évoluer significativement leur nombre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En outre, la création éventuelle de STECAL supplémentaires nécessitera un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi.* *Seules, les différentes demandes de création de STECAL Loisirs-Tourisme sont en cours d'examen au regard des différents critères définis dans le rapport de présentation. Elles pourront faire l'objet d'une suite favorable sous réserve notamment d'un niveau suffisamment précis de la définition du projet permettant une vérification de leur compatibilité avec le Schéma d'Hébergement Touristique de Rennes Métropole, et sous réserve de l'accord des communes concernées.* *Concernant les demandes de création de STECAL au Haras du Casse à Pacé et au Placis-Rouault, Rennes Métropole et les communes concernées les examineront sur la base de la fourniture d'éléments de projet précis à fournir par le porteur de projet.* *Une consultation de la CDPENAF sera toutefois nécessaire avant validation définitive de ces projets.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, qu'elle invite à contacter le porteur de projet afin que celui-ci puisse fournir l'ensemble des éléments nécessaires en vue de l'intégration du projet avant approbation du PLUi.*	
PACE	**Obs-1097-Web**	**FRANCOIS LE BOTERFF Territoires Publics**	Territoires et Développement, Société d'Economie Mixte d'aménagement de la Métropole rennaise, est en charge de l'aménagement de la ZAC des Touches à Pacé. Cette opération, qui se développe sur un périmètre de près de 70 Ha	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			bannissables et dont l'intégralité du foncier est maîtrisée par Territoires, a pour vocation d'accueillir une programmation entièrement dédiée au développement économique. La partie nord de la ZAC, dédiée à l'accueil de tout type d'activité à l'exception du commerce, est couverte dans le PLUi par un zonage « UI1b » dédié « aux activités productives, commerce de gros et aux bureaux sous condition ». Ce zonage est globalement en cohérence avec les activités actuelles et en projet sur la zone, mais mériterait cependant d'être amendé sur 2 points : - La limite de surface pour les programmes de bureaux (« Bureaux Autorisé sous condition de surface (500 m² minimum à 3000 m² maximum de SP ») s'avère être un réel frein à la densification de certain programme en cours d'élaboration, programmes d'insérer les stationnements en sous-sol sous chaque immeuble. Ceci est pourtant indispensable pour maîtriser la consommation foncière ; Le relèvement de ce seuil à 4 ou 5 000 m² de SP par bâtiment permettrait de résoudre aisément cette problématique. - Sont annoncées comme interdites toutes « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ce qui rentre en contradiction avec de nombreux projet actuellement implantés ou intégrés aux projets en cours de développement (activités de services intégrées à des programmes tertiaires notamment, Il conviendrait a minima d'assouplir cette interdiction, voire d'envisager un autre type de zonage pour le nord de la ZAC les Touches (UI1 g par exemple).la parcelle AZ98 : Cette parcelle est classée au PLU actuel en zonage 1AUIc qui autorise la réalisation de ce type de programme. Le PLUi envisageant de transformer le zonage 1AUIc en zonage UI2b rendrait impossible ce programme. Par la présente, nous demandons donc la modification de la limite entre les zonages en passant la parcelle AZ98 dans le périmètre du zonage qui sera retenu pour le nord de la ZAC les Touches (UI1b, voire UI1g).	Demande non retenue en ce qui concerne le relèvement du seuil de 3000 m² de SP pour les bureaux afin de ne pas porter atteinte aux équilibres entre les grandes opérations tertiaires de Rennes Métropole et les programmes en "diffus". Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour le classement en UI1g de la parcelle concernée (AZ 98) afin de prendre en compte les projets actuels et futurs de la ZAC.
Mémoire en Réponse RM			*La demande d'augmenter le plafond 3000 à 4000 ou 5000 m2 pour les bureaux sera examinée au regard de son impact sur les autres secteurs concernés par ce zonage dans l'ensemble de l'agglomération.* *D'éventuelles modifications de zonage, notamment un classement en UI1g sur quelques secteurs de la ZAC, sont en cours d'examen en lien avec la commune.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
PACE	**Obs-1110-Web**	**Anonyme**	Si le projet commercial "Open Sky" à Pacé ne se fait pas, quelles peuvent être les autres possibilités pour aménager ce secteur et profiter ainsi des infrastructures existantes (parkings, réseaux…) ? Ne faudrait-il pas avoir un zonage permettant d'accueillir des équipements, services ou activités… et éviter ainsi d'aller urbaniser des terres agricoles sur des secteurs moins bien desservis ?"	Demande non retenue car la vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015. Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'étude environnementale et d'impact. Ce site aujourd'hui viabilisé a vocation à être classé en zone U. Il n'est donc pas question de la vocation de ce secteur dans le PLUI
Mémoire en Réponse RM			*Page 32 du MER -La vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015.*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'études environnementales et d'impact *Ce site aujourd'hui viabilisé a vocation à être classé en zone U. Il n'est donc pas question de remettre en question l'urbanisation de ce secteur.* *Le porteur de projet malgré les recours est titulaire d'un permis et propriétaire des terrains de l'assiette de la ZAC des Touches.* *La question qui est globalement posée est celle de la pertinence de ce type de projet économique et sa pérennité. C'est bien au porteur de projet de se positionner sur celui-ci.*	conformément aussi au projet communal.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur le sujet dans ses conclusions.*	
PACE	**Obs-1123-Web**	**Gilles NASSY**	La zone UI1b proposée au PLUI ne permet que les activités d'industrie (Construction automobile, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste) or les secteurs Nominoé, Zac les Touches Nord, La Teillais peuvent accueillir des activités de service avec accueil d'une clientèle (médecin, maison médicale, salles de sport privées, notaire, agence de courtage de prêts, autres activités). Un classement en zone UI 1g pour les secteurs Nominoé, Zac les Touches Nord, La Teillais, serait plus adapté aux évolutions à venir des entreprises.	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage afin de tenir compte de la réalité des mutations opérées sur une partie de la zone de la Teillais et de la ZAC Les Touches.
PACE	**Obs-1205-Email**	**Cécile Berthoud**	Il me semble que la zone UI 1b de Pacé proposée au PLUI ne permet que de l'activité industrielle. Aujourd'hui dans Pacé, la zone de la Teillais peut accueillir des activités de service. Un classement en zone UI 1g pour les secteurs Nominoé, Zac les Touches Nord, La Teillais, ne serait-il pas plus adapté aux évolutions à venir des entreprises ? Une telle diversification peut être réalisée sous réserve qu'elle ne soit pas en contradiction avec le SCOT	
Mémoire en Réponse RM			*Voir la réponse de RM à l'observation N°736 ci-dessus sur le même thème*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est opposée à cette évolution qui aurait pour principale conséquence une diminution de l'attractivité du centre-ville de Pacé, avec une concurrence entre le centre-ville et la périphérie. La CE considère que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ont vocation à se développer dans le centre-ville.*	
PACE	**Obs-1143-Web**	**Anonyme**	Je soutiens l'ensemble des démarches de renouvellement urbain portées par les communes de Rennes Métropole lesquelles sont cohérentes avec les enjeux écologiques et environnementaux. Habitant Pacé, je suis satisfait du projet de la ZAC Centre qui confortera notre centre-ville. J'ai constaté sur le plan "Coefficient de végétalisation" des coefficients élevés qui semblent correspondre à la possibilité de ménager des projets futurs de densification. Dans ce cadre, je suggère d'intégrer les 3 maisons du bd Dumaine de la Josserie situées à l'est du cimetière au coefficient de 70% prévu au sud.	Demande non retenue afin de maintenir une homogénéité de traitement entre les maisons du secteur. De plus, la surface des parcelles concernées, intégrées au plan thématique coefficient de végétalisation, celui-ci s'élève déjà à 60%, ce qui est adapté au contexte paysager des parcelles.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'au regard de la surface des parcelles concernées, intégrées en zone T1 du plan thématique coefficient de végétalisation, celui-ci s'élève déjà*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			à 60%, ce qui est adapté au contexte paysager des parcelles.	
PARTHENAY DE BRETAGNE	**L7-R1-001**	**Mme Rozenn RIGAULT**	Sur la parcelle A0278, une longère sur les 2 figurants au cadastre de 1850 n'a pas été identifiée comme PBIL. Souhaite pouvoir la rénover, sachant qu'elle se situe en zone N au projet de PLUi. Voir L7-R1-004 (photos)	Demande non retenue, car le bâtiment ne présente plus de caractère patrimonial aujourd'hui. Pour rappel à l'origine, l'ancienne dépendance possédait des murs élevés en terre, selon la technique traditionnelle et locale. Cependant, au fur et à mesure, les anciens murs en terre ont cédé la place à une maçonnerie en parpaings de ciment.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
PARTHENAY DE BRETAGNE	**L7-R1-002-A1 à-A2**	**M. Jean-Noël DAVID**	Exploitant agricole à Pleumeleuc au Gué Neuf (limitrophe), secteur de La Croix Cornillé demande le maintien de la parcelle 1493 en zone A pour la pérennité de son exploitation, déjà impactée par le passé. Ouvert à une compensation foncière. Propose de zoner les parcelles 1336, 1337, 1494 et 1495 en 2AU comme au PLU en vigueur, car exploitées hors élevage (avec un impact moindre)	Demande non retenue, mais classement en zone 2AU de la partie Nord du terrain, actuellement classé en zone A du PLU communal afin de phaser l'extension urbaine en deux temps. Par ailleurs, par sa convention signée avec la SAFER Bretagne, Rennes Métropole active une politique foncière visant à offrir, quand cela est possible et nécessaire, des compensations foncières plutôt que financières.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est attentive à ce que le développement urbain ne se fasse pas au détriment de la pérennité des exploitations agricoles qui constituent des activités économiques du territoire. Dès lors elle considère qu'une compensation ou mise à disposition de surface équivalente à proximité est indispensable.*	
PARTHENAY DE BRETAGNE	**L7-R1-004-A1**	**Mme Rozenn RIGAULT**	1 document (4 pages) Parcelles cadastrées A282 et 284, contenant 2 longères. L'une classée 2 étoiles au PBIL, la seconde, non répertoriée mais présentant les mêmes caractéristiques que la première. Demande classement PBIL de la seconde.	Demande non retenue, car le bâtiment ne présente plus de caractère patrimonial aujourd'hui. A l'origine, l'ancienne dépendance possédait des murs élevés en terre, selon la technique traditionnelle et locale. Cependant, au fur et à mesure, les anciens murs en terre ont cédé la place à une maçonnerie en parpaings de ciment.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
PARTHENAY DE BRETAGNE	**L7-R1-014**	**Mr Vilboux**	Demande si pour les exploitants dont des terres sont artificialisées il est prévu des compensations afin de maintenir leur outil de travail	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Néanmoins par sa convention signée avec la SAFER Bretagne, Rennes Métropole active une politique foncière visant à offrir, quand cela est possible et nécessaire, des compensations foncières plutôt que financières.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que si l'observation ne relève pas du PLUi, il est de la responsabilité de RM de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de procéder à des compensations ou mises à disposition de foncier le cas échéant.*	
PARTHENAY DE BRETAGNE	**L7-R1-026**	**Mr Tanguy GARCON**	Exploitant agricole, conteste le classement en zone 2AU des parcelles situées au nord du bourg de Parthenay au lieudit « le Bas Champ » couverte par l'emplacement réservé 398 (équipement sport/loisir). Il demande le classement de cette zone en 2AUG dès lors que l'ER prévoit la réalisation d'un équipement sport/loisir.	Demande non retenue car ce secteur est justement à vocation d'équipement Sports-Loisirs" et fait partie du projet communal (voir OAP communale). Par ailleurs, Rennes Métropole a de plus fait le choix de ne pas mettre d'indice sur les zones 2AU.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande, au moins sur la partie de la zone 2AU couverte par l'ER398.*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
VEZIN-LE-COQUET	**C104**	**Mme. PILPRE Yvonne, La Haute Rivière**	Son habitation (parcelle 162, La Haute Rivière) est située à proximité de la zone 1AUO1(d) destinée à l'accueil de 15 à 20 logements individuels. Considère que l'OAP ne prend pas suffisamment en compte la qualité paysagère et d'espace de transition de la zone, et demande en conséquence qu'un maximum d'arbres soient maintenus et que la desserte fasse l'objet d'un soin particulier. Conteste les conditions d'assainissement de la zone qui prévoiraient un positionnement du poste de relevage, pour desservir la zone, qui ne permettrait pas d'intégrer les habitations situées entre la zone 1AUO1 et la RD68, et demande en conséquence que le futur poste de relèvement soit positionné de manière à permettre le raccordement des habitations longeant la RD68.	Demande prise en compte par modification du texte de l'OAP pour permettre le renforcement du caractère paysager du site de manière à prendr en compte la nature particulière du site en conservant l'ambiance paysagère du secteur et en prenant soin que les conditions de desserte soient également préservées. En ce qui concerne l'extension du réseau d'assainissement demande non retenue car c'est l'étude préalable au projet privé qui définira sa faisabilité et ses conditions de raccordement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le site présente un intérêt paysager indéniable qu'il convient de préserver dans le cadre de l'aménagement.* *La demande relative au positionnement du poste de relèvement et au tracé du réseau d'assainissement collectif ne relève pas du PLUi mais du zonage d'assainissement qui fera lui-même l'objet d'une enquête publique.*	
VEZIN-LE-COQUET	**L1-R1-035-A1 (1page)**	**M. Chermault Le petit Caradec**	Concerne la parcelle cadastrée AP 105 et 106 (terrain d'une surface de 5691 m²) Signale une erreur graphique. Sur le règlement graphique un espace paysager est indiqué occupant la totalité de la parcelle AP106. Demande que l'espace paysager épouse la réalité du terrain.	Demande prise en compte partiellement, par modification du plan de zonage pour la suppression de l'espace paysager sur la partie "jardin" mais maintien de la partie boisée au sud du fait de la réalité du terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de correction de la délimitation de l'EIPE.*	
VEZIN-LE-COQUET	**L7-R1-007**	**MR Jean-Claude MOISAN**	Coprésident du collectif « Urgence Climatique 35 » • Déplore que le PLUi intègre insuffisamment les préoccupations de transition écologique • Demande que soit améliorée la cohérence avec le plan (Climat-Air-Energie) notamment sur les déplacements doux • Assurer la continuité graphique entre les chemins piétonnier à créer (emplacements réservés) et ceux préexistants. • Supprimer l'emplacement réservé ER 707 au profit de la commune de Vezin le Coquet qui n'a aucun intérêt public	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le premier point n'attend pas de réponse de sa part. La CE est favorable à l'amélioration des déplacements doux et de leur interconnexion, mais considère que leur mise en place ne relève pas prioritairement du PLUi mais du PDU et PDIPR.* *En revanche, la CE est en désaccord avec le dernier point, considérant que la mise en valeur de cet espace naturel est bénéfique à la communauté.*	
VEZIN-LE-COQUET	**L7-R1-012-A1 à-A3**	**Mr Yves CAILLARD**	Demande que sa grange située sur la parcelle AI20 soit inscrite au PBIL de la commune.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car la dépendance de l'ancien manoir présente un caractère patrimonial allié à un parfait état de conservation. Élevé en terre crue selon la technique locale et traditionnelle de la bauge, l'édifice possède un vaste volume qui
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				participe à la composition du site. Par conséquent, l'édifice est classé en 3 étoiles au titre du PBIL.
VEZIN-LE-COQUET	**L7-R1-017-A1**	**Mr et Mme CHAUVIN - Mr et Mme BARON**	Demandent pour les parcelles 164 et 163 soit le maintien du droit de passage (servitude à perpétuité) qui y donne accès ou que la zone 1AUO(d) soit desservie par sa propre voie. Ils demandent également leur raccordement au réseau d'assainissement collectif Et joignent divers documents. PJ : dossier courriers +photos	Demande déjà prise en compte car le projet maintient bien la desserte des trois habitations existantes au sud. Demande non retenue concerne l'extension du réseau d'assainissement car c'est l'étude préalable au projet privé qui définira sa faisabilité et ses conditions de raccordement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de l'observation en ce qui concerne les conditions de desserte de la zone, considérant que les propriétaires doivent continuer de bénéficier de leur droit d'accès direct. Une mutualisation n'est pas à exclure dès lors qu'elle ne se fait pas au détriment des habitations précitées.* *En revanche, la CE considère que la partie de l'observation relative à l'assainissement relève du zonage d'assainissement et non du PLUi.*	
VEZIN-LE-COQUET	**L7-R1-018-A1**	**Mr CHAUVIN René**	Demandent que la parcelle AB164 soit classée en 1AUO1 au lieu de A	Demande non retenue car ne répond pas au projet urbain communal. De plus, ces terrains seraient très complexes à aménager au regard de leur topographie et des faibles possibilités d'accès à l'arrière des terrains (pas de desserte possible depuis la RD 68).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande, sous condition d'étendre ce classement aux deux parcelles voisines (AB162 et 163).*	
VEZIN-LE-COQUET	**L7-R1-033**	**M. et Mme. DESPRES**	1 rue de la Glestière - S'étonnent qu'une parcelle de terrains (UE2 au PLU de Vézin) soit reclassée en 2AU(d). Ce changement parait d'autant plus anormal que les propriétés voisines restent en zonage UE 2 ou 3. Considèrent ce reclassement comme étant une mesure de rétorsion prise à l'encontre du propriétaire suite à un refus de vente à RM en 2018. Demande à reclasser en UE2 a(d).	Demande non retenue compte tenu du positionnement de la propriét de 2 rues en entrée de zone à urbaniser et des enjeux stratégiques c cette parcelle. Cette propriété a en effet vocation à être intégrée au p Haie de Terre, ce qui n'est pas le cas des autres propriétés de la rue Glestière.
Appréciation de la commission d'enquête			*Compte tenu du positionnement de la propriété à l'angle de 2 rues en entrée de zone à urbaniser, et des enjeux stratégiques que revêt cette parcelle, la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0047-Web**	**Kévin TCHIADEU**	Demande la constructibilité de sa parcelle, comme c'était le cas lors de son achat, en vue de pouvoir construire prochainement sur son terrain.	Demande non retenue au regard des orientations du projet communal qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la vocation agricole / la qualité paysagère.
Appréciation de la commission d'enquête			*Observation impossible à traiter faute de références cadastrales*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0074-Web**	**Fabrice PHUNG NGOC**	Regrette l'absence d'une prise en compte des modes de déplacements actifs dans le PLUi. Cite en particulier l'impossibilité pour les cyclistes de traverser la RN12 via la RD288. Joins 1 plan avec comparaison des itinéraires sans sécurisation de la traversée et avec sécurisation	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE trouve l'observation judicieuse mais considère qu'elle relève davantage du PDU que du PLUi.*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0083-Web**	**Carole Cosquéric Espacil**	Demande la modification du règlement de hauteur sur la commune de Vézin-Le-Coquet sur les parcelles AD n° 193, 195, 508, 509 et 510, prévue à R+1+C. Nous souhaitons que la hauteur soit amenée à R+2+A/C afin de répondre aux enjeux urbains et architecturaux du projet de renouvellement urbain dans le cadre du projet en cours d'étude.	Demande prise en compte par modification du plan de détail des hauteurs avec le passage de R+1+C à R+2+A/C des parcelles concernées afin de répondre aux enjeux urbains et architecturaux du projet de renouvellement urbain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la densification prévue est adaptée. Outre qu'elle permet la progression d'un niveau par rapport à l'existant, ce gabarit permet de garantir une insertion dans le paysage avoisinant, les constructions voisines n'excédant pas ce gabarit (R+1+C). Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0413-Web**	**Guy Cherruault**	Propriétaire des parcelles AP105 et AP106, je constate que le plan fait apparaitre un espace paysagé sur la totalité de la parcelle AP106. Or l'espace paysagé n'occupe qu'une partie de la parcelle AP106 Merci de rectifier afin que le plan épouse la réalité du terrain Un plan a été déposé à Rennes Métropole le 17 mai 2019 (Réf L1R1035)	Demande prise en compte partiellement, par modification du plan de zonage pour la suppression de l'espace paysager sur la partie "jardin" mais maintien de la partie boisée au sud du fait de la réalité du terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de correction de la délimitation de l'EIPE.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0507-Web**	**Nathalie COUPIN**	« Je trouve dommage que vous ne mettiez pas en valeur le fait que Vezin est longé par une ligne de chemin de fer. Précédemment une halte ferroviaire avait été évoquée (citée dans le cahier des charges de la ZAC DES CHAMPS BLEUS). »	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation relève davantage du PDU que du PLUi.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0508-Web**	**TOUFFAIT RONDEL**	5 propriétaires en indivision de la parcelle AN 100 à Vezin le Coquet ont constaté sur le PLUI, qu'un chemin pédestre et cycliste était prévu. Nous n'avons pas été consultés pour ce projet et le découvrons, nous y sommes opposés pour le moment et demandons l'annulation de ce chemin. Une erreur est intervenue sur la parcelle AN 101 à Vezin le Coquet, un bosquet est classé, nous vous informons qu'il s'agit de ronces et d'arbres sauvages, merci d'en prendre note. Cette parcelle, AN 101 à Vezin le Coquet, est classée en NP inondable, nous vous demandons de revoir le classement et de reclasser cette parcelle en zone N non inondable.	Demande non retenue concernant le chemin il s'agit ici de mettre en œuvre le projet de la Vallée de la Vilaine dont la valorisation passe notamment par les cheminements piétons-cycles. De plus, ce chemin fait partie du tracé de la "Voie des Terres" (qui se poursuit sur Le Rheu). Demande non retenue concernant le classement de cette parcelle car ces terres font partie de la vallée de la Vilaine, corridor écologique inscrit au SCot du Pays de Rennes. La zone
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la délimitation du chemin piéton-cycle à créer inscrit au règlement graphique, ainsi qu'au classement EBC de la haie tel que proposé. En*	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			outre la parcelle AN101 est concernée par les zones inondables du PPRI, que le PLUi ne peut ignorer.	inondable ne peut pas être modifiée puisqu'il s'agit du PPRI Vilaine, servitude d'utilité publique.
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0528-Web**	**Jean-Noël Kerherve**	La nouvelle zone d'habitation des champs bleus de Vézin-Le-Coquet est à mon sens trop chargée en habitations et contraste trop avec les habitations existantes. De plus l'interdiction de pouvoir se garer devant chez soi me semble exagérée, au-delà des problèmes pour décharger sa voiture en hiver (pluie, vent, gérer des enfants en bas âge...). Le souci est que je constate une sorte de séparation entre 2 Vézin, je trouve que la différence d'organisation des habitations entre le vieux et le nouveau Vézin créé plus d'inégalités entre les habitants.	Demande non retenue car la ZAC des Champs Bleus a fait depuis très longtemps l'objet de concertation et d'une approche de développement durable qui permet à la commune de limiter significativement sa consommation de terres agricoles et naturelles. La commune bénéficie au contraire d'une offre de bus performante avec des temps de parcours très intéressants.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'observation traite de la zone des champs bleus dans sa partie déjà urbanisée que dans la partie restant à aménager, et dès lors cette observation ne concerne pas le PLUi.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0619-Web**	**Carole Cosquéric Espacil**	Dans le cadre de la préparation d'un projet de construction d'une Maison Helena à Vézin-Le-Coquet sur les parcelles AD n° 193, 195, 508 et 510, nous souhaitons vous alerter sur la règle de stationnement pour ce type de résidence. La Maison Helena est une résidence de logements locatifs sociaux à destination des séniors accompagnés dans le cadre d'un projet de vie développé au sein de la résidence. La règle s'appliquant aux Maisons Helena est celle du Logement LLS, soit 1 place par logement. Ce type de résidence n'entre pas dans la catégorie "Hébergement" car les espaces communs n'atteignent pas 10% de la SP totale. Dans le cas des projets Helena, ces espaces communs sont l'espace de convivialité qui approche les 50m² par résidence, donc inférieur aux 10% de SP. Il apparaît donc que cette règle de calcul est trop élevée par rapport aux besoins. Une règle de 0.5 pk par logement serait plus adaptée.	Demande non retenue car ce projet entre bien dans la catégorie hébergement pour laquelle il n'est exigé que 0,25 place par logement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, considérant que le besoin en place de stationnement reste avéré et que d'exiger une place par logement n'est pas disproportionné à l'usage réel.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0688-Web**	**Jean-Louis DUBREUIL**	1 et 2 : Les plans de zonage détaillé n° 084, 085, 086, 099 et 100 (Vezin Le Coquet) fournis avec le PLUI ne sont pas à jour des liaisons piétons-cycles existantes, et ne retranscrivent pas toutes les annonces faites dans le document OAP de Vezin le Coquet et cette absence pose question sur la véracité des annonces du document OAP (liaisons cycles vers Le Rheu, l'Hermitage et surtout Pacé). 3: Le document OAP de Vezin ne mentionne aucun développement des liaisons Cycles vers les salles de sport ou les différents quartiers. 4: Le plan général de l'OAP Rennes Métropole (RM-ADV plan 02) ne mentionne aucune liaison directe vers Pacé 5: Le plan général des OAP Rennes Métropole (RM-ADV plan 02) mentionne la piste cyclable Vezin-Rennes (RD125) comme secondaire et celle via la ZI "Route	1 et 2 : Demande non retenue car la définition d'un Schéma Directeur Vélo métropolitain est en cours d'élaboration. Cette demande sera néanmoins examinée dans le cadre de cette démarche. 3, 4 et 5 : Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de Lorient" comme primaire pour utiliser le réseau express Vélo mais, dans la réalité, c'est l'inverse, le circuit étant plus sécurisé sur la piste de la RD125 car la traversée de la zone de Lorient par la rue Manoir de Servigné est dangereuse avec les camions. 6: L'OAP de Vezin mentionne une desserte de transports en commun de l'intérieur de la ZAC des Champs Bleus: est-elle vraiment d'actualité car aucun aménagement n'est prévu actuellement. 7: L'OAP de Vezin mentionne une densité de 100 logements/ha dans le centre bourg au niveau du centre commercial: ce chiffre est trop élevé et tuera l'intérêt de la commune. 8: L'OAP de Vezin cite beaucoup de chiffres mais l'existant n'est pas communiqué (taux d'emploi du bois dans la chaufferie, nombre de logement en centre-bourg, ...) ce qui ne permet de comparer et d'avoir un avis circonstancié. 9: Sur l'habitat et la densité de logement, on a pu constater les problèmes de société et de délinquance engendrés par la construction de grands ensembles dans les années 60 et la tendance était à construire de petits collectifs depuis les années 90 or les densités importantes de logement fixés et les constructions récentes à La Courrouze, Beauregard et certaines communes périphériques oublient ce constat des années 60: ne faut-il pas s'interroger sur la répartition départementale des activités économiques pour renforcer démographiquement certains espaces où la vie se délite.	le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements. 6: Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC des Champs Bleus, a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. 7: Demande non retenue car il s'agit de mettre en place une politique de renouvellement urbain cohérente aux ambitions du SCOT et de la commune. En plus de cela, il s'agit de mettre en œuvre un renouvellement urbain avec des formes urbaines qui ne dénatureront pas le centre-ville tout en contribuant à une économie importante de foncier agricole et naturel. 8 et 9: Demande non prise en compte dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que les points 1 à 6 peuvent relever de corrections ou compléments à apporter aux différents documents du PLUi par RM.* *La CE n'a pas d'avis sur le point 8, et ne partage pas la position du requérant sur les points 7 et 9.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0729-Web**	**Alexandre METREAU**	Les 2 remarques (passerelle à la cale des Maréchales et liaison Vezin-Pacé) visent à conforter des liaisons douces (mobilité active vélo par exemple) entre communes de la 1ere couronne rennaise, entre pôle de proximité et pôle structurant. Les contraintes (RN24/RN12/fleuve) peuvent être contournées par des passerelles adaptées et peut être mieux localisées, sans forcément de surcout par rapport à ce qui est prévu, mais en respectant mieux la logique fluviale Flume/Vilaine et les trames vertes et bleues cœur de la structuration de notre territoire. Comme le montrent les récents aménagements cyclables, c'est la faisabilité, la sécurisation qui fait modifier les habitudes en termes de mobilité. Il me semble intéressant de poursuivre la réflexion rennaise vers la connexion des plus petites communes de la métropole. C'est au cœur de l'intercommunalité, de ce PLUi.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation relève d'avantage du PDU et du PDIPR que du PLUi.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0807-Web**	**BAYART Nicolas Sté NEXITY IR**	Dans le cadre de la préparation d'un projet immobilier à Vézin-Le-Coquet Rue de la Belle Epine/Chemin du Moulin à Vent, en concertation avec la commune, il	

Communes Secteur Nord-Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		PROGRAMME BRETAGNE	serait opportun de réduire l'emplacement réservé n° 706 d'une largeur de 10 m à 6 m et cela sans porter atteinte à l'objectif de créer un chemin piéton/cycle.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour la diminution de l'ER afin de permettre la bonne réalisation du projet tout en conservant l'objectif de créer un chemin piéton/cycle.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'une largeur de 6m pour piétons/cycles parait raisonnable, et est dès lors favorable à la prise en compte de la demande.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0822-Web**	**Olivier BRIAND Responsable d'opérations en charge du suivi de la ZAC des Champs Bleus Territoires et Développement**	Territoires et Développement intervient pour le compte de la Commune de Vezin le Coquet pour l'aménagement de la ZAC des Champs Bleus dans le cadre d'une concession d'aménagement. A ce titre, nous sommes amenés à déposer des observations sur 3 points réglementaires, à savoir les règles relatives aux clôtures, aux stationnements puis enfin aux espaces libres. 1. CLÔTURES : le plan de détail ne prévoit pas l'implantation en limite ou en retrait, alors que le CCTP de la ZAC le prévoit pour gérer les différences altimétriques entre domaine privé et domaine public. Demande une évolution du règlement en ce sens. 2. STATIONNEMENTS : incompatibilité du règlement avec le CCTP de la ZAC s'agissant des stationnements déportés (imperméabilité et surface maximale). Demande une évolution du règlement en ce sens 3. ESPACES LIBRES : interroge sur l'application de l'obligation de planter 1 arbre pour 4 places de stationnement en zone U et AU, dans le cas de stationnements déportés et mutualisés dans le cadre de PC de maisons individuelles (2 places par logement mais déportées au contact d'autres places).	1 : Demande non retenue car le règlement prévoit déjà cette disposition de retrait pour les clôtures. 2 : Demande prise en compte par modification du règlement car il s'agit d'une erreur matérielle de la version arrêtée. 3 : Demande non retenue car il convient de maintenir l'exigence et les ambitions à l'échelle métropolitaine concernant la prise en compte de la végétalisation dans les aménagements, y compris sur les aires de stationnement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte des points 1 et 2 de l'observation. En revanche, elle considère que la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement en aérien relève d'un enjeu paysager pour éviter d'importantes surfaces en enrobé non paysagées, et est dès lors défavorable au point 3 de la demande. Ainsi pour la CE, il faut apprécier la surface et le nombre total de stationnements par poche, et non chercher à les rattacher à une autorisation d'urbanisme.*	
VEZIN-LE-COQUET	**Obs-0915-Web**	**Anonyme**	Doublon avec l'Obs 885 - Cette proposition de PLUI ne fait pas évoluer les exigences de stationnement vélo dans les logements, alors que les objectifs de développement des déplacements à vélo ont été renforcés dans le PDU et la politique municipale rennaise. Il faut donc renforcer les exigences qualitatives et quantitatives en ce sens afin que chacun puisse stationner son vélo en bas de chez soi en toute sécurité.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE trouve la proposition judicieuse mais signale que les obligations de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux relèvent du code de la construction et de l'habitation (article R111-14-4 et Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) et non du code de l'urbanisme, et que dès lors le PLU ne peut imposer d'obligations supérieures matière de stationnement vélo.*	

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
LA CHAPELLE CHAUSSEE	**L5-R1-007-A1-a-A13**	**Cabinet d'avocat ARES Pour M. et Mme. GOUDE BRUNO**	Demande de création d'un STECAL Loisir et d'une zone Nl ou Al pour continuer d'exercer leur activité d'hébergements touristiques (gîtes, cabanes dans les arbres, chambres d'hôtes) au Manoir de l'Alleu. Seule offre de ce type sur le territoire de Rennes Métropole. L'absence de STECAL empêcherait toute évolution. Demandent que le règlement écrit des zones Ni et Ai autorise la réalisation d'annexes liées à l'activité, sous réserve du respect de l'emprise au sol autorisée qui devrait être d'un minimum de 1000m², l'emprise au sol des structures actuelles étant d'environ 750m². Propriété classée en zone Nhlb au PLU en vigueur (zonage permettant le développement d'activités d'hébergements touristiques dans les espaces naturels). Le mémoire de l'avocat expose la situation historique de la parcelle : délimitation d'une zone Nhlb dans le PLU en vigueur, qui permettait le développement d'activités d'hébergement touristique en zone à dominante naturelle mais n'autorisait pas la création de piscine, alors même que tous les autres zonages du PLU le permettaient. Réalisation d'un espace spa et piscine en contravention avec ledit règlement au regard de l'urgence et à la nécessité de réalisation pour la survie de l'activité économique. PV d'infraction, puis assignation en justice et condamnation en 1ère instance. Les requérants ont donc été condamnés, mais la procédure se poursuit en appel. Ils ont demandé, en phase d'élaboration du PLUi, la délimitation d'un STECAL, mais celle-ci leur a été refusée. Ils souhaitent que le PLUi reconnaisse leur activité par un STECAL de loisirs, au même titre que les autres activités qui en bénéficient dans le PLUi de Rennes Métropole. Cette reconnaissance leur permettrait de régulariser leur activité pleinement compatible avec les orientations du PADD du PLUi. Nombreuses PJ, dont un mémoire d'avocat, un plan de délimitation du STECAL souhaité, un plan de localisation des différentes installations sur photo aérienne, un extrait du PLUi (plan de zonage et règlement écrit), la délibération d'avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté, une attestation de témoin relative aux propos tenus par M. le Maire au cours du conseil municipal d'avis sur le projet de PLUi, plusieurs échanges de courriers entre les requérants et la mairie	Demande non retenue, car le PLUi ne peut pas être utilisé pour légaliser des constructions réalisées sans autorisation avant son adoption et faisant l'objet de procédure juridique en cours. D'autre part, au regard du projet communal, il n'est pas opportun de rendre possible un STECAL sur ce secteur.
Mémoire en Réponse RM			*Le site du Manoir des Alleu à La-Chapelle-Chaussée a été classé en zone NP, zone naturelle de protection renforcée, au regard de son éloignement du bourg et de la présence d'un environnement naturel sensible (Milieux Naturels d'Intérêt Écologique). Rennes Métropole et la commune émettent donc un avis défavorable à la création d'un STECAL sur ce site. Par ailleurs, au sein de la zone NP, l'interdiction d'implantation de piscines vise à en préserver le caractère écologique et environnemental. Cette interdiction vient ainsi différencier la réglementation de cette zone de celle de la zone N, afin notamment d'apporter une réponse aux avis du Pays de Rennes (p.5 : "les dispositions réglementaires des zones N et NP sont peu différenciées") et de la MRAe (p.25) : "le règlement écrit relatif au NP (espaces naturels de protection renforcée) autorise des*	

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			constructions et ne limite que partiellement leurs emprises et hauteurs, ce qui apparait comme contraire aux principes même de ce zonage). Il est cependant à noter qu'en zone NP, les annexes autres que les piscines sont autorisées sous condition de ne pas favoriser le mitage.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande. Indépendamment du jugement rendu relatif à la construction de la piscine, rien ne justifie l'absence de délimitation d'un STECAL pour cette activité qui a été rendue possible par le règlement du PLU toujours en vigueur. Le zonage Np couvrant la totalité de la propriété est injustifié dès lors que les bâtiments et installations sont très éloignés du cours d'eau. Cette activité s'inscrit dans un cadre naturel sans le dégrader. Favorable à la délimitation du STECAL dans le périmètre demandé par le requérant, à la mise en place d'un zonage Nl (activités de loisirs et d'hébergement de loisirs). La CE est favorable à l'autorisation d'une emprise au sol totale de 1 000m² pour la propriété. En revanche la notion d'annexe renvoie au logement alors même que la destination est ici celle de l'hébergement. Il n'est dès lors pas nécessaire d'autoriser la création d'annexes du moment que les constructions sont autorisées dans la limite totale cumulée de 1000m² d'emprise au sol.*	
LA CHAPELLE CHAUSSEE	**Obs-0475-Web**	**Eric LE VACON**	2 documents - A la Chapelle-Chaussée, le carrefour entre la RD27 (rue de Montmuran) et la RD81 (rue du Lavoir) vers le nord (en direction de St-Brieuc des Iffs) est particulièrement dangereux, du fait de la configuration étroite des bâtis de part et d'autre de la RD81. La visibilité y est très mauvaise pour les piétions, le croisement des véhicules en rotation est très délicat, la circulation agricole y est de plus fréquente. Le projet de ZAC du Chemin Neuf va induire une circulation supplémentaire sur ce carrefour, dans la mesure où deux des accès sont prévus sur la RD81 (contre un sur la RD27).Une réflexion sur les flux de circulation me semble nécessaire. Celle-ci pourrait inclure les propositions suivantes : 1) limiter à un seul les accès via la RD81, et favoriser l'accès à la ZAC par la RD27 2) pourquoi pas en profiter pour faire évoluer les voiries, dans un ensemble qui sera au final urbanisé: en mettant en sens unique la RD81 au droit de la ZAC (sens RD27 vers St Brieuc), en créant l'autre sens de circulation par une voirie nouvelle (au besoin départementale sous convention) dans l'emprise de la ZAC, avec un débouché par un des deux accès identifiés sur la RD81 (voir PDF joint), en requalifiant ces voiries comme la RD27 pour leur donner un caractère moins routier et plus urbain.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La RD27 est un axe plus passant que la RD81, en qualité d'axe principal en direction de Rennes notamment. Dès lors, multiplier les accès le long de celui-ci est de nature à créer des difficultés d'insertion et des ralentissements. En outre une route départementale doit par nécessité conserver un flux en double sens, et ne peut donc être « mise en sens unique au droit de la ZAC ». Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de cette demande.*	

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
LANGAN	**L5-R1-008-A1-a-A7**	**Yoann MULLER pour l'association de la ferme de la MORANDAIS**	Ont appris l'avis défavorable de la CDPENAF sur leur projet de STECAL yourte. Suite à quoi ils ont retravaillé le projet avec leur architecte et déterminé l'emplacement exact souhaité pour le positionnement de yourte, leur permettant en conséquence de réduire l'emprise concernée par le projet de STECAL. Rappellent en outre qu'il s'agit d'un projet de vie porté par une associant et prévoyant une grande diversité d'activités sur le lieu (boulange paysanne, maraichage, pâturage par des animaux de race locale, ferme pédagogique, résidence artistique, …) PJ : courrier, nouvelle délimitation souhaitée du STECAL, nouveau plan masse global du projet établi par leur architecte et localisant les emplacements des tentes, et dossier de présentation de leur projet	Demande prise en compte par modification apportée au plan de zonage, de manière à réduire le périmètre de la zone Ay, tout en le rapprochant des constructions existantes.
Appréciation de la commission d'enquête			*Au regard du dossier remis, qui justifie d'un projet de vie et d'activité et pas uniquement d'un projet d'habitat sur le site, la CE est favorable à la nouvelle délimitation de la zone Ay correspondant à un STECAL Yourte. Elle recommande une validation en CDPENAF préalable à l'approbation du PLUi.*	
LANGAN	**L5-R1-012-A1**	**Maire de Langan**	Demande la mise en place 2 ER supplémentaires, dans le cadre de l'étude de centralisation du bourg, pour la restructuration d'un espace public à proximité de la mairie, et d'un parking pour l'école (Plan joint)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés afin de créer 2 emplacements réservés, de manière à traduire l'étude urbaine confiée par la commune à l'Atelier du Marais pour la restructuration des espaces publics du centre-bourg. Après échange avec la commune, le plan retenu pour la délimitation de ces 2 emplacements réservés est celui joint à l'observation L5-R1-014-A1.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande. Il appartiendra toutefois de retenir le bon périmètre, celui-ci différant entre les observations L5-R1-012-A1 et L5-R1-014-A1.*	
LANGAN	**L5-R1-014-A1**	**Jean PIXEL**	Souhaite la mise en place d'1 ER pour la création d'un espace public autour de l'ancienne mairie, et d'1 ER pour la création d'un espace parking pour l'école	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés afin de créer 2 emplacements réservés, de manière à traduire l'étude urbaine confiée par la commune à l'Atelier du Marais pour la restructuration des espaces publics du centre-bourg. Après échange avec la commune, le plan retenu pour la délimitation de ces 2 emplacements réservés est celui joint à la présente observation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande. Il appartiendra toutefois de retenir le bon périmètre, celui-ci différant entre les observations L5-R1-012-A1 et L5-R1-014-A1.*	
MINIAC-SOUS-BECHEREL	**C036-A1 8pages**	**Mr TOULET Sébastien et Melle PAGE Rozenn**	Demande de STECAL Yourte Projet de permaculture sur parcelle (prairie classe 5) cadastrée A 390 à Miniac sous Becherel servant pour le pâturage de bovins : projet associatif de vie sur les terres d'enfance de Rozenn : lieu de vie et d'échanges de savoir-faire. Projet encadré par une association, et soutenu par le maire. Souhait d'accueillir un jardin pédagogique (accueil du public). Yourte=habitat léger, sain, écologique et démontable. Autonome en eau, et en électricité. Toilettes sèches. Accès par chemin communal qui sera empierré par nos soins. Demande création STECAL Yourte 120m2 au centre de la parcelle (voir photos et plan cadastral), en tant que zone d'expérimentation agricole.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et du règlement littéral pour créer un STECAL Yourte car elle répond aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			À noter que ce terrain (classe 5), n'est exploitable mécaniquement, du fait d'un dénivelé important que sur 3000m2.	
Mémoire en réponse RM			*Pour le STECAL arrêté au projet de PLUi, il est proposé de réduire le périmètre au strict nécessaire.* *Pour le STECAL à créer à Miniac, il nécessite une analyse complémentaire, en lien avec la commune s'agissant d'un nouveau projet non connu.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, qu'elle invite à contacter le requérant en vue d'obtenir les précisions nécessaires sur le projet pour que ce dernier puisse être intégré en vue de l'approbation du PLUi.*	
MINIAC-SOUS-BECHEREL	**L5-R1-004-A1/A5**	**PAGE Rozenn et TOULET Sebastien**	Parcelle A390 – Portent un projet associatif et de vie autour de la permaculture et de l'agroécologie paysanne, avec également la création d'un jardin pédagogique, l'accueil de public dans le cadre de diverses manifestations (accueil des scolaires, week-end initiation, animations nature, …). Le projet se fait dans le respect de la biodiversité et est tourné vers l'autosuffisance. Ils souhaitent pouvoir implanter une yourte sur cette parcelle et installer les équipements nécessaires à son autonomie (toilettes sèches, installations photovoltaïque, …). En accord avec la commune, ils prendront à leur charge l'empierrement du chemin. Demandent en conséquence la création d'un STECAL Yourte de 120m² sur la parcelle, à l'emplacement indiqué sur le plan joint à cette observation. Ils joignent à leur observation un extrait cadastral et orthophoto et repèrent dessus l'emprise souhaitée pour le STECAL yourte.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et du règlement littéral pour créer un STECAL Yourte, car elle répond aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation rendue sur l'observation C036-A1 (doublon)*	
MINIAC-SOUS-BECHEREL	**C114-1 dossier**	**Sté Club Cynophile d'Agility et d'Education de Miniac-Sous-Bécherel**	Demande de création de STECAL Loisir pour le club canin. Adresse du club : 36, la Ville es Malard, 35190 Miniac-Sous-Bécherel Actuellement nous utilisons un bâtiment construit en tôles arrondies, dimensions : 10m x 4m, dont nous souhaiterions conserver remplacement car centré sur nos terrains de travail canin. Ce local nous permet d'assurer au minimum l'accueil et la vie du club mais n'est pas adapté aux besoins des personnes à mobilité réduite. Nous possédons une arrivée d'eau potable avec un compteur situé près de la voie routière et l'électricité avec son compteur situé en bas de la parcelle également à proximité de la route (voir plan en annexe). Notre club a un rayon d'action local et régional, avec quelques participations nationales. Notre demande : Nous souhaiterions implanter un projet STECAL Loisirs d'une surface de 170m2 (17m x 10m) sur l'emplacement occupé par notre bâtiment existant (voir plan en annexe). Nos besoins pour le fonctionnement du club sont : -Un bureau d'accueil, une partie commune pour nos réunions, assemblées générales, goûter mensuel, un bloc sanitaire adapté aux PMR à raccorder au réseau existant sur route, un coin	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un STECAL Loisir Tourisme, car elle répond aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			cuisine, un volume de stockage pour remiser notre matériel commun à toutes les activités. Nous souhaitons que notre futur local ainsi que l'ensemble des terrains de la parcelle 352 s'inscrivent parfaitement dans le cadre champêtre et naturel des terrains environnants. A la douzaine d'arbres déjà plantés par nous, viendront s'adjoindre d'autres essences locales. Nous pourrions envisager avec ces modifications, d'organiser un événement de niveau grande région (Bretagne, Pays de Loire, Normandie), types Trophée par équipes, sélectif régional, voire une finale nationale. PJ : photos, plan cadastral	
Mémoire en Réponse RM			*D'une manière générale, les STECAL doivent conserver un caractère exceptionnel et il n'est pas envisagé de faire évoluer significativement leur nombre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En outre, la création éventuelle de STECAL supplémentaires nécessitera un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi.* *Seules, les différentes demandes de création de STECAL Loisirs-Tourisme sont en cours d'examen au regard des différents critères définis dans le rapport de présentation. Elles pourront faire l'objet d'une suite favorable sous réserve notamment d'un niveau suffisamment précis de la définition du projet permettant une vérification de leur compatibilité avec le Schéma d'Hébergement Touristique de Rennes Métropole, et sous réserve de l'accord des communes concernées.* *Le projet de STECAL au lieu-dit la Ville es Malard à Miniac-Sous-Bécherel permettant de conforter l'activité du Club cynophile Agility est en cours d'étude. Si sa création était confirmée, cette activité impliquerait certainement la création d'un STECAL Activités, et non de loisirs. Une demande d'éléments plus précis (emprise au sol de chaque nouvelle construction, leur localisation) a été formulée au porteur de projet afin de définir le périmètre de STECAL dans des limites plus restreintes que sur l'ensemble de la parcelle et d'en vérifier la complète pertinence. Au regard de ces éléments, Rennes Métropole et la commune statueront alors.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
MINIAC-SOUS-BECHEREL	**L5-R1-003**	**M. BERROU MONNIER Yann**	Signale que l'inventaire des zones humides de la commune est obsolète et demande qu'il soit revu	La demande sera prise en compte à terme car en effet l'inventaire de Miniac-sous-Bécherel et de Betton nécessite à ce jour une actualisation qui sera engagée en lien avec les syndicats de bassins versants concernés, après l'approbation du PLUi. Les compléments d'informations recueillis seront intégrés au PLUi dans le cadre d'une prochaine adaptation.
Mémoire en réponse RM			*Après avoir explicité la règlementation des inventaires des zones humides P63 à 65 du MER, RM conclut que :* *Les zones humides recensées dans le territoire de Rennes Métropole et reprises dans le PLUi ont été délimitées, pour la plupart, à l'appui de la définition de 2008. L'inventaire de Miniac-sous-Bécherel et de Betton nécessitent à ce jour une actualisation. Celles-ci seront engagées dès que possible en lien avec les syndicats de bassins versants concernés et seront prises en compte dans le PLUi dans le cadre d'une prochaine adaptation.* *L'actualisation des inventaires de zones humides pour tenir compte de l'évolution*	

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de la règlementation ne constitue pas une obligation qui incombe à la collectivité de Rennes Métropole. Toutefois, les compléments d'informations qui seront recueillis au fur et à mesure du temps seront progressivement intégrés au PLUi dans le cadre de modifications ou révisions du document.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, mais est favorable à la demande, nécessaire à la sécurisation des projets et à la préservation de l'ensemble des zones humides au regard du décret de 2008.*	
MINIAC-SOUS-BECHEREL	**L5-R1-005**	**M. EVEN René**	Conformément à l'avis exprimé par le conseil municipal sur le projet de PLUi, reprend à son compte la demande de rendre constructibles les parcelles cadastrées A586 et A585. Parcelles constructibles dans la carte communale et ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel délivré par la mairie le 23/11/2017 (toujours valide au moment du dépôt de l'observation).	Demande non retenue car les parcelles concernées se situent le long de la RD220 en direction de Rennes, en dehors de la tâche urbaine du SCOT. En effet, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT n'y autorise pas les extensions de la zone agglomérée (pas de flèches de direction d'urbanisation), or le PLUi doit être compatible avec le SCOT.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le Certificat d'Urbanisme cristallisait les droits à construire durant 18 mois, donc jusqu'au 23/05/2018. Sur le principe, les parcelles sont situées en continuité urbaine, mais constitueraient une urbanisation complémentaire et donc une consommation foncière supplémentaire. Indépendamment de l'observation formulée par le Conseil Municipal dans son avis sur le PLUi, la CE est défavorable à la prise en compte de cette observation.*	
MINIAC-SOUS-BECHEREL	**Obs-0376-email**	**Annick MONNIER et Philippe BERROU**	Cette parcelle, actuellement entourée d'une haie bocagère et possédant quelques fruitiers, n'est plus en zone constructible ! Je ne comprends pas : - elle est dans le bourg de Miniac (tout à l'égout) présent - elle est en ligne droite des autres parcelles constructibles, - sur 3 cotes il y a déjà des constructions. Cela ferait alors une "dent creuse" alors que, pour avoir été à des réunions de préparation du Plui (en tant qu'élue), il me semblait qu'il était question justement de les diminuer- si elle redevient constructible, nous pourrions ainsi séparer notre terrain actuel de 1600m2 (trop grand) en 2 parcelles.	Demande non retenue car la parcelle concernée se situe en dehors de la tâche urbaine du SCOT. En effet, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT n'y autorise pas les extensions de la zone agglomérée (pas de flèches de direction d'urbanisation) et oppose une limite paysagère à une telle intention ; or le PLUi doit être compatible avec le SCOT.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette parcelle constitue une frange de l'urbanisation. Elle n'est pas située dans le bourg mais en lisière, avec un linéaire de façade 50m qui en fait d'avantage une extension qu'une dent creuse. Dès lors la commission est favorable au maintien du zonage agricole sur cette parcelle, ou éventuellement à son classement en zone 2AU.*	
MINIAC-SOUS-BECHEREL	**Obs-0574-Web**	**Frédéric BINCE**	La proposition de zonage en 2AU au Nord du Boudou est en totale contradiction avec les objectifs de préservation des cônes de vue réciproques entre Bécherel et Miniac. Cet enjeu de préservation des paysages est d'ailleurs clairement indiqué dans l'OAP qui concerne la zone 1AU0 du boudou et impose des prescriptions justifiées pour prendre en compte cet enjeu. Cette contradiction laisse penser que cette zone 2AU a été rajoutée après coup sans justification si ce n'est la maîtrise foncière par la collectivité alors même que d'autres espaces en continuité directe avec l'espace bâti central existent mais ne sont pas dans le domaine privé de la commune. Cette urbanisation se fait également au mépris de l'arrêt de la consommation des terres agricoles car en effet cette urbanisation rendra l'exploitation de	Demande prise en compte partiellement par modification du plan de zonage : les zones 2AU de la Chenodie et du Courtus ont été intégrées aux zones A et N. Cependant ces secteurs, au contact de la zone agglomérée, permettront la poursuite du développement urbain de la commune à plus long terme. L'OAP communale a donc été modifiée afin de les intégrer en tant que tels.

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'ensemble de cette parcelle difficile et à terme son abandon	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate en effet que cette zone 2AU, de même que la zone 2AU située en lisière Sud-Ouest du bourg (au Sud de la rue de la Fontaine), coupent des parcelles agricoles en deux et condamnent leur exploitation à moyen terme. La commission d'enquête considère préférable d'opérer un choix entre une extension Sud-Ouest et une extension Nord-Ouest, et d'étendre en conséquence l'une des deux zones 2AU à l'ensemble de la parcelle agricole tout en reclassant l'autre zone 2AU en zone A.*	
ROMILLE	**L5-R1-001**	**Mmes. BALAGUER et NICOLAS**	Propriétaires indivisaires de la parcelle C736 à La Houltais Demande à classer la parcelle C736 en UE3 au lieu de A. Parcelle inexploitée par l'agriculture, bordée par la ZAC en limite Nord, par des habitations, par les réseaux	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage mais sous la forme d'un classement de la partie Ouest en zone 2AU de manière à combler cette dent creuse à moyen ou long terme.
Appréciation de la commission d'enquête			*Sur le fond la CE est favorable à la prise en compte de la demande pour la partie Ouest de la parcelle en situation de dent creuse, mais défavorable pour la partie Est qui constituerait une extension. Sur la forme, il semblerait souhaitable, eu égard à la surface que représente cette parcelle, et à l'emprise située dans sa continuité Sud, que le zonage retenu soit un zonage 1AUO1 ou 2AU, prévoyant ainsi la mise en œuvre d'une OAP.*	
ROMILLE	**L5-R1-002**	**Didier FAVREAU**	Souhaite s'assurer de la possibilité en UE2b (à Romillé) d'étendre une construction vers le côté, sachant que cette extension est autorisée vers l'arrière	Le règlement littéral prévoit bien en UE2b la possibilité d'implanter des constructions en limite séparative ou à 2 m minimum.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le projet est a priori compatible avec le règlement écrit qui prévoit l'implantation en limite séparative ou en recul de 2m dans une bande de 18m mesurée depuis l'implantation avant ou arrière de la construction.*	
ROMILLE	**L5-R1-006**	**M. et Mme LECHAUX**	Parcelle OE1205. Au PLUi, la parcelle est pour partie zonée en UE2b et pour partie en NP. Souhaitent que la limite de la zone UE2b soit agrandie vers l'Est, au détriment de la zone Np. Contestent également le classement des haies autour de la parcelle, qui empêchent la création d'accès et l'enclavent.	Demande non retenue car cela correspondrait à une extension urbaine sur une coulée verte classée en zone NP. En revanche, l'EBC est réduit sur son extrémité en correspondance avec la réalité du terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande. Décaler la limite vers l'Est constituerait une extension d'urbanisation, non justifiée. Le périmètre retenu au PLUi s'appuie sur la limite de bâti à bâti. En outre, la parcelle pourrait être desservie en empruntant l'accès de la parcelle située à l'Ouest.*	
ROMILLE	**L7-R1-019-A1**	**Mr TENOT**	Demandent que la parcelle nouvellement cadastrée AD862 soit rattachée au même zonage (UE2b) que la parcelle AD722. Pj : extrait cadastre	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage de manière à mettre en cohérence la limite de la zone UE2b avec la nouvelle limite parcellaire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande, légitime et portant sur une emprise minime.*	
ROMILLE	**Obs-0084-Web**	**Anonyme**	S'oppose à la suppression de l'espace parking place des frères Aubert dans le centre bourg de Romillé.	Demande non retenue, car le PLUi ne prévoit pas la suppression de ce parking mais un projet de renouvellement urbain qui prendra bien en compte le maintien de places publiques de stationnement.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette emprise est incluse dans le secteur de projet de l'encrier, qui fait lui-même partie de l'OAP intensification du centre-bourg. Le renouvellement urbain de ce secteur revêt une importance stratégique dans le projet communal, c'est pourquoi la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande du*	

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			requérant.	
ROMILLE	**Obs-0438-email**	**Chrystèle LECHAUX**	3 documents - Ma demande de création d'un STECAL Sports et Loisirs à Romillé, Une capture d'écran de la « Parcelle Cadastrale A 356 » * Ainsi que la lettre d'Alexis ROBERT « Explication du projet de création d'un local Sports et Loisirs » qui est mon fils à qui je souhaite léguer cette parcelle.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Mémoire en Réponse RM			*D'une manière générale, les STECAL doivent conserver un caractère exceptionnel et il n'est pas envisagé de faire évoluer significativement leur nombre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En outre, la création éventuelle de STECAL supplémentaires nécessitera un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi.* *Concernant les demandes de création de STECAL au Haras du Casse à Pacé et au Placis-Rouault, Rennes Métropole et les communes concernées les examineront sur la base de la fourniture d'éléments de projet précis à fournir par le porteur de projet.* *Une consultation de la CDPENAF sera toutefois nécessaire avant validation définitive de ces quelques projets.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à ce que RM se rapproche des requérants afin d'obtenir les éléments nécessaires à l'analyse du projet, en vue de son intégration pour l'approbation du PLUi.*	
ROMILLE	**Obs-0481-email**	**Valerie BALAGUER**	3 documents - Propriétaires indivis des parcelles cadastrales n°659, 662 et 736 de la section CO1 (pour une contenance de 0 ha 99a 67 ca), situées à « La Houltais », sur la commune de Romillé et classées en 2NA par le POS, nous souhaitons que lesdites parcelles soient concernées par l'ouverture à l'urbanisation. Nous proposons donc que les parcelles cadastrales n°659, 662 et 736 (partie ouest) de la sectionCO1, sises à Romillé, soient reclassées, à l'occasion de l'élaboration du PLUI de Rennes Métropole, en UE3. En effet, nos terrains, de par leur faible surface, leur enclavement dans une zone d'habitat dense (4 habitations situées dans un rayon de moins de 100 mètres) et la proximité d'un axe routier très passager (route départementale n°28) ne peuvent être valorisés par l'activité agricole. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles cadastrales n°659, 662 et 736 (partie ouest) de la section CO1, s'inscrit pleinement dans les objectifs d'urbanisation continue, économe en espace et resserrée autour des zones urbaines définis par le SCoT du Pays de Rennes.	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage mais sous la forme d'un classement de la partie Ouest en zone 2AU de manière à combler cette dent creuse à moyen ou long terme.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir à ce sujet l'appréciation de la CE sur l'observation L5-R1-001. La CE est favorable à une évolution de zonage desdites parcelles, mais recommande que le zonage retenu soit un zonage 1AUO1 ou 2AU impliquant la mise en œuvre d'une OAP au regard de la surface (près d'1 ha).*	
ROMILLE	**Obs-0617-Web**	**Simon LUMINEAU Sté Groupe Giboire**	1 document - Nous nous permettons de vous avertir d'une incohérence, entre le dossier de réalisation de la ZAC de la Houltais et du Placis-Verdys à Romillé, approuvé par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2018, et les documents du PLUi qui normalement devraient nous permettre de mener à bien	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage de manière à le mettre en cohérence avec l'OAP "Placis Verdys" et le dossier de réalisation de ZAC.

Communes Secteur Nord	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			ce projet. Cette incohérence porte sur le secteur du Placis-Verdys 1 - OAP PLACIS-VERDYS - PLAN IV-2-1-1.017 Romillé - Cependant, le plan de zonage du PLUi ne correspond pas à l'OAP. En effet, en superposant ces deux documents (cf annexe : plan 2 — zonage PLUi, OAP), nous notons une différence importante entre le massif boisé (OAP) et l'espace d'intérêt paysager ou écologique (plan de zonage). En superposant le plan de zonage PLUi et le dossier de réalisation (cf annexe : plan 3 — zonage PLUi_DR), nous constatons que les lots individuels au Nord du boisement sont largement touchés par l'espace d'intérêt paysager ou écologique (5 lots minimum deviennent inconstructibles). Aussi, par la présente, nous vous sollicitons afin de rectifier le plan de zonage, et de mettre en cohérence les contours de l'espace d'intérêt paysager ou écologique, conformément à l'OAP du secteur et au dossier de réalisation approuvé.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la rectification de cette erreur matérielle.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BETTON	**C013**	**Le Galloudec Patrick**	Demande de changement de zonage – lieu-dit « Les Gabeloux » cadastré B n°965 – auparavant nous étions en zone habitable et dans le futur PLUi nous sommes en zone A. Pourquoi ? Pour densifier notre hameau nous souhaiterions passer en zone de STECAL.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une quinzaine de maisons, dont la vocation dominante est agricole. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles.*	
BETTON	**C021-A1 8pages**	**Mme Marie-Annick Juet**	5 photos - Attire fortement l'attention et conteste la création d'une zone constructible UE2a dans une zone naturelle car il y a des risques d'inondation, une atteinte à l'environnement, des problèmes d'assainissement, de voirie et de desserte, de trottoirs et de stationnement. Cette urbanisation mettrait en péril les habitations existantes de la Rue du Vau Chalet par rapport aux inondations.	Demande prise en compte, en créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72 conformément au SCoT l'intégrant dans la tâche urbaine et compte-tenu du rapport de compatilibté entre le SCOT et le PLUi (pas de conformité stricte), il est décidé par la Commune de Betton de la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille. Les parcelles sont reclassées en Np.
Mémoire en Réponse RM			*En créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72. Toutefois, ce secteur n'étant pas considéré comme un espace urbanisé par le SCoT, car situé en champ urbain, la commune envisage la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de RM. Elle demande que ce retrait soit effectif dans le PLUi approuvé, avec un reclassement de l'emprise en zone Np.*	
BETTON	**C026- A1 3pages**	**M. et Mme Le Covec**	Déclare que la zone UE2a située au Vau Chalet était antérieurement dans une zone naturelle en zone NP du PLU de Betton et que lors de la réunion de présentation du PLUI en mairie le 20 mars dernier cette zone ne figurait sur aucun document, ni sur le bulletin municipal qui présentait le PLUI; Sont très étonnés de voir apparaître cette zone à urbaniser dans une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites , des milieux naturels, des paysages et des intérêts écologiques, ce que dispose le code de l'urbanisme pour les zones naturelles. De plus c'est aujourd'hui une zone agricole. Note que le Conseil Municipal a émis dans sa séance du 12 mars 2019 une suggestion de suppression de ce zonage. Rappelle que cette zone est située en bordure immédiate d'un secteur à risque du PPRI. S'interroge sur la capacité de cette zone urbanisée à accueillir des constructions en terme de réseaux, voiries et services publics, sachant que la voirie n'est pas du tout adaptée à de nouveaux flux de circulation, ce qui engendrerait des risques pour les riverains; Demandent, au regard de l'ensemble de ces considérations de bien vouloir reconsidérer la qualification de cette zone qui présente toutes les	Demande prise en compte, en créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72 conformément au SCoT l'intégrant dans la tâche urbaine et compte-tenu du rapport de compatilibté entre le SCOT et le PLUi (pas de conformité stricte), il est décidé par la Commune de Betton de la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille. Les parcelles sont reclassées en Np.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			caractéristiques d'une zone naturelle à préserver, dont l'état est inadapté pour accueillir des constructions.	
Mémoire en Réponse RM			*En créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72. Toutefois, ce secteur n'étant pas considéré comme un espace urbanisé par le SCoT, car situé en champ urbain, la commune envisage la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de RM. Elle demande que ce retrait soit effectif dans le PLUi approuvé, avec un reclassement de l'emprise en zone Np.*	
BETTON	**C095-A1 13pages**	**Cabinet VIA Avocat Pour M. et Mme JP Durand, Mme AF Durand, M. N.Durand, M. JP Durand et la SCI Le Boulet**	Parcelles B 1841, 1779, 1780, 1843, 1844, 1845, 471, 1838, 1834, 1836, et 1837. Annexes déposées : dans le même courrier d'observation, plans et photos Demande (Cabinet VIA Avocats) au nom de ses clients que les parcelles ne soient pas classées en zone A car considère que ces parcelles n'ont plus aucune vocation agricole, mais que ce sont des parcelles situées à proximité d'habitations et que ce sont des dents creuses qui bénéficient de tous les équipements nécessaires à leur urbanisation. Considère que le classement en zone A serait une erreur manifeste d'appréciation.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles, ni à leur classement en U alors que ces parcelles s'inscrivent dans une zone dont la vocation dominante reste agricole.*	
BETTON	**C096-A1 10pages**	**M. Philippe Gandon West Promotion**	Doublon de OBS-0638-Web	Demande non retenue car situées dans le ZA de la Motte d'Ille et à proximité de la ZA Enseigne de l'Abbaye, secteurs dédiés aux activités productives et commerce de gros spécifiquement, le classement des parcelles BA10 et BA11, en UI1c autorise les activités de services avec restaurants (sans bureaux). Le zonage UI3 sur les pacelles concernées ne peut être autorisé car il est exclusivement dédié aux parcs d'activités de bureaux et vise à conforter la vocation de parcs tertiaires sur certains sites dédiés. La construction de bureaux demeure possible en zones UA, UB, UC, UD, UE1 à UE3, UP et UO1 qui laissent suffisante la possibilité de réalisation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation OBS-0638-Web*	
BETTON	**L2-R1-001**	**M. JAMIN J-P**	Signale que les bâtiments de la rue du Vau Chalet identifiés comme PBIL au règlement graphique de Betton ne sont pas identifiés dans la liste des PBIL	Demande prise en compte avec modification de cette erreur matérielle dans la Liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. L'adresse

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que les bâtiments font bien l'objet d'une protection et sont bien inscrits dans la liste des PBIL, et que la demande est donc déjà prise en compte.*	associée au bâtiment (identifié sous le n°20909) est, au PLUi arrêté, le 63 bis rue Vau Chalet. En raison du nouvel adressage, l'adresse a été modifiée au 63 ter rue Vau Chalet.
BETTON	**L2-R1-004**	**M. LEROUX Jacques**	Impacté par un projet de construction limitrophe de sa propriété (ER0002 Mixité sociale au 11-15 avenue d'Armorique). Sur la forme, en colère de ne pas avoir été informé par les élus. Sur le fond craint la détérioration de son cadre de vie. Indique que les 3 maisons destinées à être détruites font partie du lotissement de la Croix Verte, soumis à un règlement de lotissement incompatible avec la construction d'un collectif. Demande quelle compensation il aura. Signale également des problèmes de stationnement sauvage sur les trottoirs et espaces verts le jour de marché et souhaite leur résorption	Demande non retenue car l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD. et dans le Plan Local de l'Habitat, les terrains situés au 11-15 avenue d'Armorique ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, en lien avec les enjeux précisés dans le rapport de présentation du PLUi. Considérant ce cadre planifiant la construction de logement social, la commune de Betton souhaite maintenir l'Emplacement Réservé 00002 de Mixité Sociale dont la construction accueillera des commerces en rez-de-chaussée. Toutefois, ce projet ne pourra être mené qu'après modification du cahier des charges de lotissement. La hauteur limitée sur ces parcelles est la même que celles des constructions de l'avenue bordant ces parcelles ; elle correspond à l'ambiance urbaine spécifique du centre-ville. Par ailleurs, la demande de compensation et celle de résorption des problèmes de stationnement sont hors sujet.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne retient pas les arguments soulevés par le requérant concernant l'ER0002 Mixité sociale. Le règlement du lotissement est caduc dès lors qu'il a été créé depuis plus de 10 ans. Par ailleurs la CE constate que la demande de compensation et celle de résorption des problèmes de stationnement sont hors sujet par rapport à l'enquête publique.*	
BETTON	**L2-R1-005**	**Mme. CARVILLE Patricia (Boulangerie Maison Carville)**	Souhaite la création de locaux commerciaux au 9 avenue d'Armorique, mais aussi en RDC du projet de logement social prévu 11, 13, 18 de l'Avenue d'Armorique, afin de dynamiser commercialement cette rue	Demande non retenue car les terrains situés au 11-15 avenue d'Armorique ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, en lien avec les enjeux précisés dans le rapport de présentation du PLUi. Située dans un périmètre de centralité, la commune de Betton prévoit sur la surface de l'Emplacement Réservé 00002 de Mixité Sociale l'accueil de commerces en rez-de-chaussée. Toutefois, ce projet ne pourra être mené qu'après modification du cahier des charges de lotissement. La caducité de ce document est réputée à 10 ans. La parcelle située au n°9 ne sera pas inclue dans le périmètre actuel de l'ER Mixité Sociale en raison de la difficulté pour déplacer ce local technique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'emprise est située dans un périmètre de centralité, permettant la création de locaux commerciaux.*	
BETTON	**L2-R1-006-A1**	**Mme. PRIOUR Elise et ses enfants**	Conteste la délimitation de l'Emplacement réservé n°23 pour l'extension du cimetière (parcelle AK6, 7, 8 et 9) au motif qu'il consomme une parcelle agricole. Propose que cette extension se fasse vers l'Est (parcelle AK1311) plutôt qu'au Sud	Demande non retenue car la surface de l'ER23 et la zone 2AU dans laquelle il se situe, reprennent le périmètre et le zonage délimités par le PLU en vigueur. Le PLUi n'enterrine aucun changement. Toutefois, une erreur est à corriger sur l'intitulé de la zone 2AUG à laquelle aucune règle n'est associée. Il s'agit bien d'une zone 2AU. La vocation de la zone est exprimée dans l'OAP communale.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande. En effet, l'emplacement réservé était déjà matérialisé dans le PLU de 2011 sur la même emprise. En outre le reste de la parcelle est classée en 2AU au projet de PLUi,*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			et n'aura donc plus de vocation agricole à terme.	
BETTON	**L2-R1-009**	**Annick et Bernard GUYOT**	Demande portant sur la parcelle A1269 située à La Touche en Betton, mesurant environ 8600m². Souhaitent que cette parcelle soit intégrée au zonage UE3. Elle s'intègre au paysage du hameau (topographie, haie bocagère) et est séparée de l'espace agricole par un dénivelé	Demande non retenue car si la parcelle A1269, située en milieu rural, est intégrée à la tâche urbaine du SCoT du Pays de Rennes, seul un rapport de compatibilité existe entre le PLUi et le SCoT. Au regard de la superficie de la parcelle concernée qui ne constitue pas une dent creuse et de l'incomplétude de la desserte en réseaux, le zonage A applicable sera conservé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette demande, qui constituerait une importante extension de l'urbanisation. Cette parcelle ne peut en effet être considérée comme une dent creuse.*	
BETTON	**L2-R1-010**	**M. et Mme. TORTELLIER Gilles**	Conteste l'intégration de son habitation en zone à risque d'inondation. Conteste donc le PPRI et sa reprise dans le PLUi	Demande non retenue car la modification du périmètre des PPRI est de la compétence de l'Etat. Le PLUi intégre le PPRI, sans pouvoir remettre en cause son contenu.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette demande. En effet, le PPRI est établi sous la maîtrise d'ouvrage de l'Etat, et a fait l'objet de sa propre enquête publique. Le PLUi doit intégrer le PPRI, sans pouvoir remettre en cause son emprise.* *Cependant la CE préconise à RM de vérifier le bon report de la délimitation du PPRi, et indique que l'Etat a engagé en 2019 une étude hydraulique sur le bassin de la Vilaine préalable à la révision des PPRi du département.*	
BETTON	**L2-R1-011**	**Mme. RUAUDEL et M. AIT-TALEB**	Parcelle AX125 Parcelle concernée par l'OAP Vivier-Louis. Sont satisfaits du projet indiqué dans l'OAP et souhaitent qu'elle soit scrupuleusement respectée concernant le tracé de la voie et le dimensionnement de l'espace vert. Souhaitent que la nouvelle voie créée soit une voie de desserte et non de transit, interdite aux poids-lourds. Signalent une haie de chêne bordant leur parcelle à l'Ouest et en demandent la protection	Demande prise en compte par protection au titre d'EBC de la haie de chênes bordant la parcelle AX125, pour préserver le bocage. L'entretien du boisement existant et le remplacement des arbres venant à disparaître sont obligatoires. Pour le reste, l'OAP sera appliquée telle que définie.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable au classement de la haie. Pour le reste de la demande, il s'agit de respecter l'OAP, ce que la CE ne peut qu'encourager.*	
BETTON	**L2-R1-016**	**M. BESNARD Michel**	S'inquiète de l'utilisation de pesticides à proximité des habitations. Souhaiterait des mesures en faveur de la protection de la population, en privilégiant la location des réserves foncières de la commune par des exploitants bio, et en prévoyant dans les OAP des zones tampons entre habitat et zones agricoles	Demande non retenue car le PLUi ne gère pas l'utilisation des sols. Les OAP du secteur prévoient des espaces tampons paysager sous forme de haies ou d'espaces verts
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la première partie de l'observation ne relève pas du PLUi. Quant-à la deuxième partie de l'observation, la CE constate que plusieurs OAP prévoient des espaces tampons paysager sous forme de haies ou d'espaces verts.*	
BETTON	**L2-R1-020**	**Jacob Jacques**	Demande l'implantation d'un centre commercial, style LIDL, la distribution gratuite de sacs poubelles pour les personnes défavorisées et signale l'absence de centre de radiologie sur le territoire communal	Demande non retenue car le PLUi réglemente l'affectation des zones et la destination des constructions. Le PLUi prévoit des espaces commerciaux et des espaces d'équipements, mais ne peut imposer leur création. A savoir, une étude est en cours pour l'implantation d'un centre commercial sur le site de la Forge. La demande relative aux sacs poubelles n'est pas du ressort du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le PLUi prévoit des espaces commerciaux et des espaces d'équipements, mais ne peut imposer leur création. La demande relative aux sacs poubelles ne concerne pas le PLUi.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BETTON	**L2-R1-021-A1 à-A5**	**M. et Mme LE HAGRE**	Demande de constructibilité de la parcelle BA182. Joint à l'appui de sa demande un extrait du PLU en vigueur, une photo des abords, deux photos de la parcelle concernée.	Demande prise en compte car située en zone 2AU, la parcelle est urbanisable à terme. Le zonage est maintenu. Le classement en EBC ne concerne que les éléments existants.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande. Outre que la parcelle concernée est en EBC au projet de PLUi, la demande constituerait une extension d'une zone U qui est-elle-même constitutive d'une enclave au sein d'une zone 2AU, donc actuellement agricole. L'espace concerné est un écart et n'a pas vocation à être urbanisé tant que la zone 2AU ne l'aura pas elle-même été.*	
BETTON	**L2-R1-022-A1**	**M. Philippe COUE Carrefour Property**	Carrefour souhaite transférer l'actuel centre commercial situé parcelles AL122 123 et AL192 à 195 sur une emprise située sur les parcelles AM43, 44, 47, 55, 57 à 59, 129, 144, 158, 159, 175, 176, 178. Cette nouvelle emprise plus grande, permettra d'étendre la surface commerciale. Carrefour souhaite permettre la création sur l'emprise libérée de bâtiments mixant commerces en rez de chaussée et logements à l'étage. De même sur la nouvelle emprise elle souhaite pouvoir réaliser un projet mixant logements et commerces. Or le zonage en Ui2a des 2 sites rend impossible la réalisation de ces projets. Souhaite donc une évolution du zonage.	Demande non retenue car le zonage UI2a des parcelles AL122 123 et AL192 à 195 Avenue Mozart est maintenu. Concernant les parcelles AM43, 44, 47, 55, 57 à 59, 129, 144, 158, 159, 175, 176, 178, il convient pour l'heure de conserver le zonage UI2a, dans ce secteur de centralité principale sur lequel s'applique un principe de constructibilité limitée dans l'attente de la définition du projet de construction mixte. La commune projette une opération d'ensemble permettant de développer une mixité fonctionnelle en accueillant du commerce et des logements, aux étages supérieurs, sur tout ou partie de ce secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande. En effet, le nouveau site est une zone mixte accueillant déjà logements et commerces dans le même périmètre, et le site libéré est au cœur de la ville et pleinement adapté à recevoir une mixité de foncions.*	
BETTON	**L2-R1-023**	**Véronique LE GRAND, présidente de l'association Mobilité Sécurité Ruralité Betton Nord Ouest**	Demande la mise en place de plus de voies vertes pour se rendre aux équipements, demande la mise en place de vélos en libre-service, de stationnements vélos abrités, demande plus de transports en commun et notamment plus de trains, demande d'éduquer la population à la mobilité	Demande non retenue car la définition d'un Schéma Directeur Vélo métropolitain est en cours d'élaboration. Cette demande sera néanmoins examinée dans le cadre de cette démarche. Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que seule la première partie de l'observation concerne le PLUi, les autres concernant la politique de transport et relevant d'avantage du PDU. Le PLUi intègre des orientations en matière de mobilité douce, au sein des OAP et par la mise en place d'emplacements réservés destinés à la création de voies douces.*	
BETTON	**L2-R1-024**	**Anonyme**	Constate qu'aucun supermarché n'est prévu à l'Ouest du canal alors même que de nombreux quartiers y sont présents. Souhaite savoir si la création d'un nouveau supermarché rue de la forge aura pour conséquence la fermeture du Carrefour Market	Demande non retenue car trois secteurs de centralités susceptibles d'accueillir un supermarché, ont été identifiés dans la commune de Betton, tous trois correspondants à des lieux de mixité urbaine, supports d'échanges commerciaux et sociaux. Ces espaces sont considérés comme des espaces publics structurants, qu'il convient de préserver ou de qualifier. Le premier se situe au croisement de la
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que cette observation n'attend pas d'appréciation. Il n'y a pas d'implantation de supermarché prévue à l'Ouest à la connaissance de la*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			commission d'enquête. Quant-au projet de la forge, il s'agit du transfert avec agrandissement du carrefour Market. Il serait a priori remplacé par un projet mêlant commerce et logement	Rue de Rennes, de la Rue du Mont Saint-Michel, et de l'Avenue d'Armorique, le second aux abords de la Rue La Forge et de la Rue du Mont Saint Michel et le dernier au croisement de la Rue du Trégor et de l'Avenue d'Armorique. Aucune surface commerciale n'est prévue en dehors de ces secteurs. Par ailleurs, si le zonage UI2a permet le maintien d'une activité commerciale dans l'hypercentre, il n'est pas du ressort du PLUi d'agir sur la gérance du site.
BETTON	**L2-R1-032**	**M. DURAND Jean-Paul, gérant de la SCEA Jeannick**	Demande la constructibilité des parcelles B1841, 1774, 1780, 1843 à 1845, et B471 : parcelles qui ne seront plus exploitées, dont les dimensions ne permettent plus l'accès aux engins agricoles, déjà viabilisées et bordées de trottoirs, sans plan d'épandage, le long d'un axe bénéficiant d'un arrêt de transport collectif (bus). Demande également la réaffectation de ses anciens bâtiments agricoles (changement de destination).	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Demande non retenue car la demande de classement au titre du PBIL concerne un ensemble de bâtiments agricoles ne présentant pas de caractère patrimonial (hangars, annexes en tôles).
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles. Par ailleurs la CE est favorable à l'identification des bâtiments de l'exploitation en tant que PBIL, condition nécessaire au changement de destination, sous condition que les bâtiments présentent bien un intérêt patrimonial. A défaut, le changement de destination n'est pas souhaitable.*	
BETTON	**L2-R1-033**	**M. JAMIER**	Conteste le classement de son habitation en zone Ui et demande à ce qu'elle soit intégrée en zone d'habitat	Demande non retenue car la parcelle étant intégrée dans le périmètre de la ZA La Motte d'Ille, la commune conserve le zonage UI1a. La commune souhaite faire aboutir dans un premier temps, la zone de renouvellement urbain du Haut Chalet dans son périmètre actuel, zone complexe par sa situation en zone PPRI.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande. Elle considère que la même réflexion pourrait concerner la parcelle à usage d'habitation située juste au Nord de celle-ci.*	
BETTON	**L2-R1-034**	**Anonyme**	Conteste la servitude de logements sociaux sur les parcelles AL76 et AL79 à BETTON, emplacement situé dans le centre-ville et proche de la gare, au motif que cette servitude empêche tout projet immobilier. Demande à autoriser l'accès des voitures depuis l'allée du calvaire	Demande non retenue car l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines du PLUi., des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D. et dans le Plan Local de l'Habitat, les terrains situés au 11-15 avenue d'Armorique ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, en lien avec les enjeux précisés dans le rapport de présentation du PLUi. Considérant ce cadre planifiant la construction de logement social, la commune de Betton souhaite maintenir l'Emplacement Réservé 00002 de Mixité Sociale dont la construction accueillera des commerces en rez-de-chaussée. Toutefois, ce projet ne pourra être mené qu'après modification du
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de l'observation, et considère que la proximité à la gare et en centralité fait justement de cet emplacement une localisation privilégiée pour la création de logements sociaux.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				cahier des charges de lotissement. La hauteur limitée sur ces parcelles est la même que celles des constructions de l'avenue bordant ces parcelles ; elle correspond à l'ambiance urbaine spécifique du centre-ville. Par ailleurs, la demande de compensation et celle de résorption des problèmes de stationnement sont hors sujet.
BETTON	**L2-R1-035**	**M. et Mme. LENEN Jean**	Demandent la constructibilité d'une partie de leur parcelle d'une surface de 5000m²	Demande non retenue, car si la parcelle A1269, située en milieu rural, est intégrée à la tâche urbaine du SCoT du Pays de Rennes, seul un rapport de compatibilité existe entre le PLUi et le SCoT. Au regard de la superficie de la parcelle concernée qui ne constitue pas une dent creuse et de l'incomplétude de la desserte en réseaux, le zonage A applicable sera conservé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, dans un secteur situé hors continuité d'urbanisation et ne comptant qu'une vingtaine d'habitations avec des interdistances supérieures à 30m, non propice à la délimitation d'un STECAL.*	
BETTON	**L2-R2-044-A1/A2**	**Mme. ESNAULT née DELALANDE et M. BARBIER**	Demandent le maintien de la zone UE2a du Vau Chalet (3 200m²), validée par le SCOT et destinée à permettre aux propriétaires la réalisation de maisons en bande, moyennent la cession de parcelles à la Commune (+de 2ha) lui permettant d'aménager la zone et de créer des chemins piétons	Demande prise en compte, en créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72 conformément au SCoT l'intégrant dans la tâche urbaine et compte-tenu du rapport de compatilibté entre le SCOT et le PLUi (pas de conformité stricte), il est décidé par la Commune de Betton de la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille. Les parcelles sont reclassées en Np.
Mémoire en Réponse RM			*En créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72. Toutefois, ce secteur n'étant pas considéré comme un espace urbanisé par le SCoT, car situé en champ urbain, la commune envisage la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de RM. Elle demande que ce retrait soit effectif dans le PLUi approuvé, avec un reclassement de l'emprise en zone Np.*	
BETTON	**L2-R2-047-A1**	**M. DURAND Nicolas**	Conteste le classement en zone A des parcelles B1780 et B1843 en s'appuyant sur l'article R151-22 du code de l'urbanisme et des jurisprudences récentes, dès lors qu'il considère que ces parcelles n'ont pas de potentiel agronomique, biologique ou économique. Indique en outre que les parcelles sont entourées de 19 habitions. Considère dès lors qu'il s'agit de dents creuses et demande dès lors leur constructibilité et la qualification de STECAL pour la zone (à délimiter en Ah). Signale à cet effet que tous les réseaux passent déjà en bordure de parcelles.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Il n'y a par ailleurs pas d'erreur d'appréciation sur le classement en zone A au regard des des dispositions du Code de l'Urbanisme.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité de ces parcelles.*	
BETTON	**L2-R2-050-A1**	**Village DECATHLON de Betton Rennes,**	1 document - Modification du PLUI zonage ZAC de Bunelais et Pluvignon - Dans le cadre de la révision du PLUI du Pays de Rennes, nous tenons à vous faire de nos remarques concernant le devenir des ZA du « village la Forme » à savoir la	Demande partiellement prise en compte. Concernant le zonage souhaité sur la zone de Pluvignon et de la Bunelais, les orientations qui sont prises par la collectivité sur les zones concernées ne

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		ZAC de Pluvignon	ZA de Pluvignon et ZA de Bunelais sur la commune de Betton. En effet, le Groupe DECATHLON, est propriétaire de nombreuses parcelles incluses dans ces ZAC. Dans le cadre du projet de rachat par Rennes Métropole de certaines parcelles situées sur la ZA de Bunelais, il a été évoqué le futur devenir de cette zone, dont le zonage au sein du PLUI en cours d'élaboration, pourrait convenir à un équipement public ou parapublic. Dans la proposition de zonage du futur PLUI, il est proposé pour la ZA de Pluvignon deux qualifications différentes avec la partie déjà aménagée classée en UI2a et la partie à gauche de la parcelle en zone UGI. nous vous proposons que l'ensemble des activités à venir sur la zone de Pluvignon soient en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme. Pour ce qui est des parcelles situées sur la ZA de la Bunelais, le PLUI prévoit aussi des zonages différents entre les parcelles, une partie en UGI et une autre en UG2a.Comme pour les parcelles de Pluvignon, est-il possible pour une bonne harmonisation du « village la forme » dans sa globalité de privilégier des équipements d'intérêts collectifs et services publics en lien avec l'activité globale de la zone et donc privilégier les activités sportives, de loisirs ou de tourisme et donc exclure les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Pouvez-vous ajouter que des établissements d'enseignements soient expressément autorisés de la ZAC de BUNELAIS? Sauf erreur de notre part, en l'état de la rédaction seuls les établissements d'enseignement en lien avec l'affectation de la zone (sports, loisirs ou tourisme) seraient autorisés. Il est prévu un accès direct à la ZA des Rignés pour les véhicules via le Village la Forme. Aux vues de l'engorgement chaque matin de la RD 29 et de la D175 et dans le cadre du PDU, ne serait-il pas intéressant de desservir le Village la Forme par les transports en commun. Aujourd'hui l'accessibilité du site via les transports en commun s'effectue uniquement via l'arrêt « vallée » des lignes 51 et 71 à 900m de la zone. La future zone des Rignés se verra desservie par l'arrêt «Tihouit » de la ligne 70 qui n'est pas non plus à proximité directe de la future zone.	peuvent être traduites de façon plus précise que par le zonage d'ores et déjà envisagé, qui permet les équipements en lien avec le loisir, le tourisme et les activités sportives, ainsi que les locaux techniques des administrations publiques et assimilés. L'exclusion de cette dernière sous-destination supposerait en effet un changement pour l'ensemble des zones UGI du PLUi ce qui n'est pas envisageable. Pas de modification de zonage apportée sur le secteur de Pluvignon ni sur le Réglement Littéral. L'ensemble de la zone de la Bunelais est classé en zonage UG2a pour permettre la réalisation d'équipements d'intêrets collectifs. Demande non retenue concernant les remarques en lien avec les questions de mobilités, car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à l'exclusion des locaux techniques des administrations publiques et assimilés, cette sous-destination couvrant notamment les constructions liées aux réseaux (et notamment les transformateurs électriques).* *La CE est favorable à une évolution du règlement écrit au sein de la ZAC des Bunelais (zonage UGi) afin d'y permettre la réalisation d'un lycée, conformément au projet exprimé dans l'OAP communale, sans conditionner la réalisation des établissements d'enseignements à un lien avec l'affectation de la zone (sports, loisirs, tourisme). La CE a vérifié que ces établissements étaient bien autorisés sans condition en zone UG2a.* *Par ailleurs, le PLUi n'a pas vocation à prévoir la desserte par les transports collectifs ou la réalisation d'aires de covoiturage ou d'autopartage, et la*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			commission d'enquête renvoie dès lors le requérant à l'enquête publique relative au Plan de Déplacement Urbain (PDU).	
BETTON	**L2-R2-051-A1**	**M. LORET Yves**	Demande la constructibilité de sa parcelle B1595, d'une surface de 7 304m² située à La Ville En Bois, secteur desservi par tous les réseaux et cerné par des habitations.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une quinzaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m, dont la vocation dominante est agricole. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles.*	
BETTON	**L2-R2-053**	**M. LEVOT Laurent**	Exploitant agricole qui signale que suite à un accident du travail son exploitation est en vente. Constate qu'au PLUI son exploitation est zonée en N, qui n'autorise pas les logements de fonction d'exploitants distincts des bâtiments d'exploitation, mais seulement intégrés à ceux-ci, ce qui n'est pas pensable sur son exploitation : bâtiments en tôles, nuisances liées aux chevaux (bruit, mouches, odeurs, …). Sollicite en conséquence le zonage de son exploitation en A (bâtiments et parcellaire), zonage privilégié des exploitations agricoles et qui permettrait la création d'un nouveau logement de fonction distinct des bâtiments d'exploitation. Cette évolution faciliterait la reprise de son exploitation, donc sa pérennité. Il ne cédera pas sa maison, présente à proximité de l'exploitation et dans laquelle il habite et passera sa retraite.	Demande prise en compte par adaptation du plan de zonage en A, l'activité de centre équestre relevant bien des activités agricoles.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'activité de centre équestre relevant bien des activités agricoles, la CE est favorable au classement du siège d'exploitation situé à La Thiaunais et de ses abords en zone A.*	
BETTON	**L2-R2-054-A1**	**Mme. DURAND Gisèle**	1 document - Demande la constructibilité des parcelles B1841, 1834, 1836 et 1837, parcelles devant être considérées comme des dents creuses, desservies par tous les réseaux et sans potentiel agricole pour de multiples raisons. L'urbanisation de ces parcelles permettrait en outre de limiter la consommation foncière de terres présentant un meilleur potentiel agronomique. Indique enfin que le maire s'était engagé à rendre ses parcelles constructibles en échange de la cession gratuite de terre qu'elle a accepté pour la réalisation de trottoirs	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Il n'y a par ailleurs pas d'erreur d'appréciation sur le classement en zone A au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m, dont la vocation dominante est agricole. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles.*	
BETTON	**L2-R2-055-A1/A3**	**M. DURAND Jean-Pierre**	3 documents - Conteste les choix opérés en matière d'urbanisation. Considère que devraient accueillir prioritairement des constructions les dents creuses dans les zones de mitage, les anciennes friches artisanales / industrielles / agricoles, les secteurs à faible valeur agronomique. Considère que le stationnement sur plusieurs niveaux devrait être imposé dans les zones commerciales. A Betton,	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Il n'y a par ailleurs pas d'erreur d'appréciation sur le classement en zone A au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			regrette que la déviation mise en place il y a 10 ans ne serve pas de support à l'urbanisation, 80% de la population de Betton habitant à l'Ouest de la voie ferrée. Par ailleurs, demande que le gîte réalisé sur la parcelle B1779 soit considéré comme un logement. Demande que ses parcelles B1843, 1844, 1845, 1841 et 1760 soient rendues constructibles. Demande également que la parcelle D19, située sur la commune de THORIGNE-FOUILLARD, soit rendue constructible : dent creuse desservie par les réseaux et impropre à l'agriculture pour avoir servi de dépôt de munition.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne peut que partager l'objectif de limitation de la consommation foncière. Toutefois celui-ci doit s'inscrire dans le cadre de la loi ALUR, qui vise à limiter le mitage en interdisant de conforter les zones d'habitat en campagne à l'exception des STECAL. En l'espèce, les critères retenus par le PLUi pour la délimitation des STECAL ne permettent ni de retenir comme constructibles ni les parcelles situées à Betton, ni celles situées à THORIGNE-FOUILLARD.*	
BETTON	**L2-R2-057**	**Mme. LEBER et M. CROSSOUARD**	S'étonnent de la constructibilité de la parcelle située entre la cantine, les ateliers municipaux et l'allée des Doris, zonée en UE3. Demande comment la parcelle sera desservie alors que le seul accès possible semble être l'allée de Doris, voie privée propriété des co-lotis	Demande non retenue car, afin de permettre l'accès automobile aux futures parcelles rendues constructibles, un passage par l'allée des Doris, actuellement voie privée, semble être l'option la plus cohérente. La desserte ne pourra se faire qu'avec l'accord des colotis ou après rétrocession de l'allée des Doris. En ce sens, la commune de Betton considère la possibilité d'intégrer l'allée des Doris dans le domaine public sinon, de créer une contre allée desservant les futures habitations.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'à la lecture du PLUi la desserte devrait en effet se faire par l'allée des Doris. Eu égard au caractère privé de cette voie, la desserte ne pourra se faire qu'avec l'accord des colotis ou après rétrocession de l'allée des Doris à la Commune.*	
BETTON	**L2-R2-060**	**M. et Mme. CHAUVEL**	Parcelle AH80 en zone UE3. Parcelle constructible au PLU mais dont l'accès sur la rue n'a pas été autorisé, alors même qu'un bateau a été réalisé. Demandent l'autorisation de sortir de leur propriété enclavée, à proximité de la sortie actuelle de 2 autres propriétaires, sans que cela ne pose de problème de dangerosité.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre règlementation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il ne s'agit pas d'une demande liée au PLUi, mais bien aux questions de sécurité et de visibilité des accès. Dès lors, la parcelle étant maintenue constructible, il n'appartient pas à la commission d'enquête de se prononcer sur l'accès.*	
BETTON	**L2-R2-063**	**Claire BASLE**	Conteste la délimitation d'un chemin piétons-cycles à conserver Allée des Doris, qui serait une erreur à rectifier. Interroge sur les conditions de desserte de la parcelle AE694, par nouvel accès ou par l'allée des Doris, et demande quelles modalités seraient déployées dans le cas de l'utilisation de l'allée des Doris puisqu'il s'agit d'une voie privée.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage (recalage de l'emplacement et précision que ce chemin est à réaliser dans la partie sud de la propriété communale) afin de permettre l'accès automobile aux futures parcelles rendues constructibles, un passage par l'allée des Doris, actuellement voie privée, semble être l'option la plus cohérente. La desserte ne pourra se faire qu'avec l'accord des colotis ou après rétrocession de l'allée des Doris. En ce sens, la commune de Betton considère la possibilité d'intégrer l'allée des Doris dans le domaine public sinon, de créer une contre allée desservant les futures habitations.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la rectification du plan de zonage, en ce qu'il matérialise à tort « un chemin piétons cycles à conserver » inexistant à ce jour. Pour la deuxième partie de l'observation voir à ce sujet l'appréciation de la CE sur l'observation L2-R2-060.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Quant au cheminement piéton-cycle à créer ou à conforter, celui-ci est recalé et sera réalisé par la commune sur la partie plus à l'ouest de l'allée des Doris sur la propriété communale. Le plan de zonage sera rectifié afin de recaler l'emplacement et préciser que ce chemin est à réaliser dans la partie sud de la propriété communale.
BETTON	**L7-R1-023-A1**	**Mme Janine JUET**	Conteste la création d'une zone UE2 qui crée une enclave dans un espace naturel qui borde la vallée de l'Ille - destruction d'un couloir écologique - zone inondable - appartenance du chemin d'exploitation situé entre la parcelle 76 et la parcelle de cette zone UE2 - nos élus ont suggéré : "en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique du Vau-Châlet et pour être cohérent avec l'OAP communale, de supprimer la zone UE2"	Demande prise en compte, en créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72 conformément au SCoT l'intégrant dans la tâche urbaine et compte-tenu du rapport de compatilibté entre le SCOT et le PLUi (pas de conformité stricte), il est décidé par la commune de Betton de la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille. Les parcelles sont reclassées en Np.
Mémoire en Réponse RM			*En créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72. Toutefois, ce secteur n'étant pas considéré comme un espace urbanisé par le SCoT, car situé en champ urbain, la commune envisage la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de RM. Elle demande que ce retrait soit effectif dans le PLUi approuvé, avec un reclassement de l'emprise en zone Np.*	
BETTON	**L2-R2-064-A1**	**Mme. JUET Jeannine**	Sollicite l'identification d'un four, situé Chemin du Vau Châlet et faisant partie d'un ensemble avec un puits qui a lui été identifié, en tant que PBIL. Joins un acte notarié précisant l'existence de ce four à cet effet.	Demande non retenue, car faute d'éléments complémentaires (plans, photographies) et d'une identification sur le terrain, l'édifice n'a pas été identifié.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
BETTON	**Obs-0025-Web**	**Jean François ORHAN**	Conteste la modification du zonage sur le lotissement de "La Croix verte" à Betton (11 à 15 de l'avenue d'Armorique, en plein centre-bourg de la commune) permettant la réalisation d'un immeuble collectif à la place de trois maisons individuelles dans le lotissement alors que le règlement ne permet pas ces constructions. Pense que cette construction va dénaturer le paysage et nuire au tourisme très présent au centre ville.	Demande non retenue car l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines du PLUi., des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D. et dans le Plan Local de l'Habitat, les terrains situés au 11-15 avenue d'Armorique ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, en lien avec les enjeux précisés dans le rapport de présentation du PLUi. Considérant ce cadre planifiant la construction de logement social, la commune de Betton souhaite maintenir l'Emplacement Réservé 00002 de Mixité Sociale dont la construction accueillera des commerces en rez-de-chaussée.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement dudit lotissement est caduc, et ne peut plus être prorogé au-delà des dix ans en application de la loi ALUR. Dès lors la CE considère que rien ne s'oppose à la réalisation d'un projet d'immeuble de hauteur limitée sur ces parcelles bordant une avenue, laquelle est déjà bordée par ce type de constructions.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Toutefois, ce projet ne pourra être mené qu'après modification du cahier des charges de lotissement. La hauteur limitée sur ces parcelles bordant une avenue, laquelle est déjà bordée par ce type de constructions, correspond à l'ambiance urbaine spécifique du centre-ville.
BETTON	**Obs-0160-Web**	**Anonyme**	Je demande que : le PLUI prenne en compte dans les règlements d'urbanisme les dangers potentiels pour la santé – dont l'exposition aux pesticides – et générer des mesures prescriptives élaborées en concertation. Ainsi des zones pourraient être « sanctuarisées ». Rendre obligatoire des plantations de haies peu productives de déchets verts, prévoir dans le PLUI des zones sans traitements. Déterminer une distance minimale suffisante entre habitations et zones traitées par les pesticides, créer des zones tampons près des habitations avec un accompagnement financier réservé aux agriculteurs concernés.	Demande non retenue car le PLUi ne gère pas l'utilisation des sols. Les OAP du secteur prévoient des espaces tampons paysagers sous forme de haies ou d'espaces verts
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE signale que le PLUi ne peut règlementer l'usage de pesticides. Dès lors cette demande est hors-sujet. En outre, s'il semble de bon sens de favoriser les haies produisant peu de déchets verts, la commission d'enquête considère qu'il n'est pas souhaitable de l'imposer, notamment parce que des filières bois-énergie se développent et valorisent notamment les déchets verts issus de certaines essences composant les haies.*	
BETTON	**Obs-0279-email**	**Marie-Odile Lemasson**	S'interroge sur les conditions d'urbanisation de la zone UE2a du Vau Chalet eu égard aux conditions de desserte difficiles, et aux incidences potentielles sur les habitants présents dans le secteur et à venir vis-à-vis du risque inondation.	Demande prise en compte, en créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72 conformément au SCoT l'intégrant dans la tâche urbaine et compte-tenu du rapport de compatilibté entre le SCOT et le PLUi (pas de conformité stricte), il est décidé par la commune de Betton de la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille. Les parcelles sont reclassées en Np.
Mémoire en Réponse RM			*En créant le zonage UE2a, le PLUi arrêté souhaitait rendre urbanisable une partie des parcelles BB102 et BC72. Toutefois, ce secteur n'étant pas considéré comme un espace urbanisé par le SCoT, car situé en champ urbain, la commune envisage la suppression du zonage UE2a en raison de la nécessité de préserver l'espace naturel écologique de grande qualité du Vau Chalet et pour être cohérent avec l'OAP communale visant à valoriser le champ urbain du Canal d'Ille*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de RM. Elle demande que ce retrait soit effectif dans le PLUi approuvé, avec un reclassement de l'emprise en zone Np.*	
BETTON	**Obs-0334-Web**	**Anonyme**	Dans le cadre de la consultation du PLUI sur les communes de Betton et Chevaigné je n'ai pas retrouvé le règlement des zones 2AUG et 2AUI figurant sur les plans de zonage. Je suppose qu'il faut se référer au règlement des zones 2AU.	Demande prise en compte par rectification de l'erreur matérielle. Ces secteurs doivent être compris simplement comme des zones 2AU. Ces indices préfigurant la vocation de la zone sont supprimés.
Appréciation de la commission d'enquête			*En effet, le règlement applicable dans ces zones est le règlement de la zone 2AU. La lettre finale permet uniquement de préfigurer la vocation de la zone lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BETTON	**Obs-0480-Web**	**Anonyme**	Concernant les réserves foncières acquises par la commune ou Rennes Métropole en vue de projets futurs (lotissements, zone commerciale…), louer celles-ci à des paysans pratiquant une agriculture sans pesticide en établissant des baux ruraux à restriction d'usage (ces champs sont souvent riverains des habitations). Pour les lotissements à venir, anticiper les problèmes de riverains de zones épandues, par exemple en prévoyant des zones non traitées (ZNT) entre habitations et champs traités. Des agriculteurs bio pourraient prendre en charge ces bandes enherbées.	Demande non retenue car le PLUi ne gère pas l'utilisation des sols. Les OAP du secteur prévoient des espaces tampons paysagers sous forme de haies ou d'espaces verts
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE signale que le PLUi ne peut règlementer l'usage de pesticides. Dès lors cette demande est hors-sujet.*	
BETTON	**Obs-0494-email**	**Guy ROUILLE**	1 document - orientation 5.5 du PADD - Cette orientation n°5 est très nettement insuffisamment déclinée au 5.5. L'absence notable de la prise en compte du réseau ferroviaire TER existant et opérationnel au sein de la métropole est particulièrement remarquable. Il serait très intéressant de produire une carte superposant les 43 communes avec l'infrastructure ferroviaire existante, les densités de population, les évolutions de fréquentation et d'utilisation de ce mode de transport au sein des 13 haltes et gares de RM, les distances entre les communes non directement desservies et le point d'arrêt ferroviaire le plus proche. OAP communale OAP échelle BETTON - Le § Optimiser le pôle d'échanges de la gare semble rester au stade du voeu pieux mais ne fournit aucune information précise quant aux objectifs réellement attendus tant en termes de délai que d'augmentation du cadencement des trains. Remarque particulière concernant la commune de Betton : Sauf erreur de ma part (au regard du volume des documents à exploiter), je n'ai rien trouvé concernant le devenir de la zone de l'ancien hôtel-restaurant « LE PACIFIC » route de Rennes qui semble abandonné de tout projet. Le PLUi ne serait-il pas une opportunité pour modifier l'usage actuel (restauration) de ce site et de la zone tout en ne négligeant pas le risque inondation du secteur (zone bleue du PPRI) ? Nuisances sonores : observations de la MRAe : Cette remarque rejoint et conforte les préoccupations exposées à maintes reprises par les riverains de cette ZAC communale La Plesse-La Chauffetterie à la municipalité de Betton et à RM dans le cadre du projet de suppression du PN de la Levée et de la création d'une trémie consécutive à la réalisation de la ZAC.	Demande non retenue car les OAP étant des instruments de l'urbanisme opérationnel, il n'est pas du ressort de l'OAP communale de déterminer la fréquence de passage des trains. L'OAP communale indique que le projet vise à optimiser le pôle d'échanges de la gare en favorisant les traversées sous la voie de chemin de fer en confortant le réseau de transport en commun et en optimisant le stationnement à proximité de la gare. Le zonage UI1c applicable aux parcelles BA10/BA11 autorise les activités de services avec restaurants (sans bureaux). Une mutation du site est donc envisagée. Cet impact sera étudié lors de la conception du projet de trémie.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) est le document dont le rôle est d'établir la politique de transports et de mobilité à l'échelle de Rennes Métropole. Il n'appartient donc pas au PADD du PLUi d'intégrer l'ensemble des éléments qui en relèvent.* *Le règlement a zoné le Pacific en UI1c qui autorise les activités productives, commerce de gros et pôles de services avec restaurant (sans bureaux).* *Enfin la MRAE signale en effet que le risque d'exposition aux nuisances sonores est peu pris en compte dans la ZAC de la Plesse-la Chauffetterie et recommande que celui-ci soit mieux intégré. La commission d'enquête approuve*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			cette recommandation de la MRAE qui permettra d'améliorer l'information des futurs habitants sur le risque auxquels ils s'exposent, et aux aménageurs de la ZAC de mieux prendre en compte cette nuisance.	
BETTON	**Obs-0529-Web**	**Anonyme**	Il y a plusieurs bâtiments d'intérêt communaux (grange par exemple) dans la ville de Betton qui ne sont pas rénové et qui ne le seront pas. Le changement de destination étant impossible, il n'est pas envisageable pour les propriétaires d'injecter des sommes importantes pour maintenir de tel bâtiment. Des changements de destinations pourraient permettre de rénover dans les règles de l'art ces bâtiments.	Demande non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments identifiés au titre de PBIL, sous réserve que certaines conditions soient respectées selon le zonage en vigueur. Le batiment n'ayant pu être localisé, aucune suite ne peut être donnée à la requête.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le principe qui a été retenu pour les changements de destination est le prérequis d'une identification au titre de PBIL, donc d'un véritable intérêt patrimonial. Dès lors qu'un bâtiment correspondait à ces caractéristiques, il pouvait être étoilé avec un niveau de protection qui différait selon la qualité du bâti. La CE regrette que le requérant n'ait pas localisé les bâtiments concernés.*	
BETTON	**Obs-0613-email**	**VERONIQUE CARABIN SCHNEIDER Sté DECATHLON**	Doublon de l'observation L2-R2-050-A1	Demande partiellement prise en compte. Concernant le zonage souhaité sur la zone de Pluvignon et de la Bunelais, les orientations qui sont prises par la collectivité sur les zones concernées ne peuvent être traduites de façon plus précise que par le zonage d'ores et déjà envisagé, qui permet les équipements en lien avec le loisir, le tourisme et les activités sportives, ainsi que les locaux techniques des administrations publiques et assimilés. L'exclusion de cette dernière sous-destination supposerait en effet un changement pour l'ensemble des zones UGl du PLUi ce qui n'est pas envisageable. Pas de modification de zonage apportée sur le secteur de Pluvignon ni sur le Réglement Littéral. L'ensemble de la zone de la Bunelais est classé en zonage UG2a pour permettre la réalisation d'équipements d'intêrets collectifs. Demande non retenue concernant les remarques en lien avec les questions de mobilités, car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation L2-R2-050-A1*	
BETTON	**Obs-0616-Web**	**Simon LUMINEAU Sté Groupe Giboire**	1 document - Nous nous permettons de vous avertir de certaines incohérences entre le dossier de réalisation de la ZAC de La Plesse - La Chauffeterie à Betton	Demande prise en compte par rectification du plan de zonage afin de rendre cohérent le traitement des arbres existants situés dans le

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			et les documents du PLUi qui normalement devraient nous permettre de mener à bien ce projet 1 - REGLEMENT GRAPHIQUE - PLAN IV-2-1-I-050 Betton : incohérence entre l'OAP et le règlement graphique sur des haies (rue de la Hamonais) 2 - OAP LA PLESSE - LA CHAUFFETERIE Page 15 le document graphique ne nous permet pas de réaliser la ZAC en termes de hauteur de bâtiments et d'implantation des logements collectifs. La définition n'est pas assez claire et nous aimerions pouvoir avoir un document graphique et un texte sur les formes urbaines compatibles avec les attentes du dossier de réalisation (approuvé par la délibération du CM du 4 octobre 201 8). 3- REGLEMENT LITTERAL En zonage 1AUO1 indexé, le règlement de la zone UO1 qui s'appliquera. Deux problèmes se posent en termes de stationnement et de niveau par rapport au sol existant ce qui n'était pas le cas dans le PLU actuel avec lequel nous avons travaillé sur la ZAC. Demandent dès lors 1,5 place de stationnement par logement au lieu de 2 par logement en accession libre ou sociale. Demandent l'évolution de la règle considérant qu'un socle supérieur à 1m20 constitue un RDC. Le PLUi n'a donc pas pris en compte les éléments du dossier de réalisation approuvé de la ZAC à la fois en termes graphiques et écrits. Nous souhaiterions que cette situation puisse être corrigée avant l'approbation pour ne pas remettre en cause la réalisation de 633 logements nécessaires dans le cadre du PLH.	périmètre de la ZAC La Plesse - La Chauffeterie avec le schéma de l'OAP de quartier La Plesse - La Chauffeterie Demande prise en compte par adaptation du plan de stationnement (1.5) et indiqué dans l'OAP de quartier L'OAP de La Plesse - La Chauffeterie a été revue afin de préciser la répartition des hauteurs entre le coeur du quartier, les immeubles bordant le parc et celles du bois habité. Les affectations des pieds d'immeubles ont été précisées en bordure de l'avenue Simone Veil.
Appréciation de la commission d'enquête			*1. La CE est favorable à une mise en cohérence entre les haies protégées affichées aux OAP et celles affichées au règlement graphique. Toutefois, dès lors que le même graphisme est utilisé pour représenter les haies à préserver et les haies à créer dans le document de l'OAP de quartier, elle invite à RM à vérifier s'il s'agit d'une volonté d'imposer la création de haies là où elles n'existent pas.* *2. La CE est favorable à l'évolution proposée de l'OAP, partie littérale s'agissant de la forme urbaine, celle-ci permettant de clarifier la hauteur par type de programme.* *3. La CE invite RM à se positionner sur l'évolution demandée s'agissant du nombre de stationnements, au regard de la faisabilité du projet. En revanche, s'agissant de la règle considérant les socles supérieurs à 1m20 comme rez de chaussée, la CE considère qu'elle ne remet pas en cause la faisabilité du projet dès lors que le règlement littéral précise que « Dans toutes les zones UI, UO et 1AU, la hauteur des constructions s'apprécie par rapport au niveau du terrain aménagé avant construction. »*	
BETTON	**Obs-0633-Web**	**Nicolas DURAND**	Je suis propriétaire des parcelles B1780 et B1843 sur la commune de Betton. Au regard du PLUI en cours d'élaboration, ces parcelles ont vocation à être classées en zone agricole. Or, l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » C'est	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Il n'y a par ailleurs pas d'erreur d'appréciation sur le classement en zone A au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'ailleurs ce qu'a très récemment rappelé la Cour administrative d'appel de Bordeaux. De même, le Conseil d'État a également rappelé ce principe : En l'espèce, force est de constater que les parcelles en cause n'ont aucun potentiel agronomique, biologique ou économique. En premier lieu, ces parcelles s'inscrivent dans un secteur urbanisé : il existe au sein de ce secteur près d'une cinquantaine de constructions et a proximité immédiate de mes deux parcelles, nous sommes en présence de 19 habitations (B1779, B749, B1723, B1724, B1751, B494, B715, B1053, B1604, B704, B1605, B1867, B1609, B799, B1828, B475, B474, B472, B473) représentant un STECAL relatifs aux hameaux d'habitat (page 168 du tome V du rapport de présentation du PLUI de Rennes Métropole).Manifestement, ces parcelles doivent être regardées comme des « dents-creuses »En troisième lieu, le classement en zone agricole est un non-sens dès lors que ces terrains sont entièrement viabilisés et desservis par les réseaux : eau potable, eaux usées, électricité, fibre optique… En outre, ces parcelles sont desservies par une voie parfaitement carrossable avec un revêtement adapté aux voitures et des trottoirs pour les piétons : Les bus circulent également sur ces voies plusieurs fois par jour. A l'évidence, ces terrains ne présentent aucune vocation agricole et ne peuvent qu'être destinés à l'urbanisation. Au regard de l'ensemble de ces motifs, je vous remercierai de bien vouloir émettre un avis défavorable sur le classement en zone agricole des parcelles suscitées,	
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m, dont la vocation dominante est agricole. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles.*	
BETTON	**Obs-0638-email**	**Philippe GANDON Sté WEST-PROMOTION**	1 document - Parcelle BA10/BA11 au cadastre au lieudit "l'enseigne de l'Abbaye" - zonage UI1c - propriétaires demandent classement UI3 - OAP LeHaut Chalet -	Demande non retenue car situées dans le ZA de la Motte d'Ille et à proximité de la ZA Enseigne de l'Abbaye, secteurs dédiés aux activités productives et commerce de gros spécifiquement, le classement des parcelles BA10 et BA11, en UI1c autorise les activités de services avec restaurants (sans bureaux). Le zonage UI3 sur les pacelles concernées ne peut être autorisé car il est exclusivement dédié aux parcs d'activités de bureaux et vise à conforter la vocation de parcs tertiaires sur certains sites dédiés. La construction de bureaux demeure possible en zones UA, UB, UC, UD, UE1 à UE3, UP et UO1, qui laissent suffisantes la possibilité de réalisation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande. Outre que les PJ du courrier reportent l'OAP du PLU en vigueur et non du PLUi soumis à enquête publique, la commission d'enquête relève que les bureaux sont possibles en zones UA, UB, UC, UD, UE1 à UE3, UP et UO1, ce qui laisse suffisamment de possibilités de réalisation. Les parcelles BA10/BA11 ne sont pas comprises dans une zone tertiaire.*	
BETTON	**Obs-0640-email**	**Sté Via Avocats**	5 documents J'interviens au soutien des intérêts de Monsieur et Madame Jean-Pierre et Gisèle DURAND, Madame Anne-Françoise DURAND, Monsieur Nicolas DURAND et Monsieur Jean-Paul DURAND, la SCI LE BOULET, Ceux-ci sont propriétaires des parcelles suivantes situées sur la commune de BETTON,	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Il n'y a par ailleurs pas d'erreur d'appréciation sur le classement en

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			au lieu-dit, LA MORINAIS : Au regard du PLUI en cours d'élaboration, ces parcelles ont vocation à être classées en zone agricole. B 1841, 1779, 1780, 1843, 1844, 1845, B471, 1838, 1834, 1836, 1837. Pour classer en zone agricole des parcelles, celles-ci doivent donc disposer d'un véritable potentiel pour justifier leur vocation agricole. En l'espèce, force est de constater que les parcelles en cause n'ont aucun potentiel agronomique, biologique ou économique. En premier lieu, ces parcelles (ou parties de parcelles) s'inscrivent dans un secteur urbanisé : il existe au sein de ce secteur près d'une cinquantaine de constructions (lieudit La Morinais). Ce secteur compte de nombreuses habitations. Ces dernières sont implantées de manière dense sur de petites parcelles (distance d'une vingtaine de mètres entre les habitations) le long de la voie. En outre, la zone d'aménagement concerté de la PLESSE en cours de réalisation se situe à une distance d'environ 250 mètres du lieudit « La Morinais ». Le secteur de la Morinais se trouve ainsi juste à droite de la RD175 c'est-à-dire à proximité immédiate de la future ZAC de la Plesse- Certaines de ces parcelles situées le long de la voie doivent être regardées comme des dents creuses : B 1841, B1780, B 1843, B 1844, B 1845 ainsi que les parties des parcelles B 471 et B 1838. En deuxième lieu, dès lors que ces parcelles ne font l'objet d'aucune culture ou exploitation de bétail actuellement, leur identification comme « terrain agricole » est d'ores et déjà contestable. En troisième lieu, le classement en zone agricole est un non-sens dès lors que ces terrains sont entièrement viabilisés et desservis par les réseaux : eau potable, eaux usées, électricité, fibre optique…Au regard de l'ensemble de ces motifs, je vous remercierai de bien vouloir émettre un avis défavorable sur le classement en zone agricole des parcelles suscitées, de vous prononcer sur le caractère constructible des parcelles énumérées ci-dessus.	zone A au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m, dont la vocation dominante est agricole. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles, ni à leur identification en zone urbaine.*	
BETTON	**Obs-0695-Web**	**Pablo AZZIS**	1 document - J'ai pris connaissance du projet de PLUI pour la commune de Betton. J'ai remarqué à cet effet que la Zone "N" située au Nord de Betton repasserait en zone "A" avec le nouveau PLUI, et ce alors qu'il existe une zone de captage plus bas des habitations. Nous (habitants de cette zone) regrettons cet arbitrage car il fait donc apparaître des zones potentiellement cultivées au plus proches des habitations. Cette partie de Betton a vu arriver ces dernières années des familles avec de jeunes enfants. Les produits à base de pesticides étant grandement utilisés par nos agriculteurs,	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre règlementation. Le PLUi est un document gérant les occupations des sols et non leur gestion ou leur usage. Dès lors, le zonage n'a aucune incidence sur le type de production agricole et son mode de culture. En revanche, lorsqu'un périmètre de captage existe, son règlement est applicable.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			nous nous inquiétons pour la santé de nos enfants et de la nature environnante.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le PLUi est un document gérant les occupations des sols et non leur gestion ou leur usage. Dès lors, le choix d'un zonage A ou N n'a aucune incidence sur le type de production agricole et son mode de culture. En revanche, lorsqu'un périmètre de captage existe, son règlement est applicable.*	
BETTON	**Obs-0789-Web**	**Benoît MORIN**	Un voisin m'a parlé de cette consultation. Nous avons une grange classée patrimoine local, ce qui nous empêche toute rénovation de ce bâtiment. Afin de l'entretenir, nous pensons qu'il serait sage de pouvoir changer de destination et de la rénover dans les règles de l'art. Cette grange se situe à La Rue Gibert à Betton	Demande non retenue car situés en zone A, les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments identifiés au titre de PBIL, sous réserve que les conditions suivantes soient également remplies : (surface du bâtiment existant supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol, 150 m² d'emprise au sol pour le futur logement, batiment situé à 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; aménagement réalisé dans le volume existant sans extension; couverture du risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,…).
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement graphique fait apparaitre 3 bâtiments identifiés en tant que PBIL sur le plan de zonage de Betton. L'identification en PBIL est le prérequis nécessaire à un changement de destination, autorisé sous condition.*	
BETTON	**Obs-0824-Web**	**Anonyme**	S'interroge, au regard du classement d'autres bâtiments de même qualité de la commune classés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, du classement en 1* de deux bâtiments. L'un est situé au lieu-dit La Trunais (bâtiment le plus à l'Est) et l'autre au lieudit 2 Les Beuschers.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car les deux édifices présentent respectivement un intérêt patrimonial singulier. La dépendance de la ferme de la Trunais, est construite en terre crue selon la technique locale et traditionnelle de la bauge et participe à la composition de l'ancienne ferme. Les demandes sont prises en compte par un classement à la hausse. L'édifice (identifiant : 50615) est donc classé en 2 étoiles comme la ferme. Initialement classée en 1 étoile, la ferme des Beuschers (identifiant : 20917) bénéficie d'un classement en 3 étoiles, compte tenu de sa composition unique et de son état de conservation exemplaire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un nouvel examen des bâtiments de ces deux lieux-dits en vue de rehausser le cas échéant le niveau de protection à 3* contre 1* au PLUi, et ce d'autant plus que ces bâtiments bénéficient d'une protection plus importante dans le PLU en vigueur.*	
BETTON	**Obs-0845-Web**	**Anne-Catherine Baslé**	Je souhaite attirer l'attention sur la densification de la zone d'habitation se trouvant le long de l'avenue Mozart (avant la zone de la Forge) et sur l'intérêt que représenterait la réalisation d'une liaison douce entre ce secteur d'habitation et le halage du canal. Faciliter l'accès au canal par ce moyen permettrait à bon nombre d'habitants d'accéder au canal plus directement. Pourquoi ne pas envisager un chantier permettant la participation des habitants à l'occasion de ces travaux ?	Demande non retenue car un projet de cheminement piéton/cycle dans le secteur de La Forge est en réflexion. Cette liaison rue de la Forge - Canal d'Ille et Rance fait notamment l'objet de l'emplacement réservé 53.
Appréciation de la commission d'enquête			*Aucun principe de chemin ni emplacement réservé n'est inscrit dans ce secteur au PLUi. La CE considère que cette idée serait intéressante dès lors qu'elle pourrait se réaliser dans le respect des contraintes du PPRI. A défaut, la CE constate qu'un chemin longe l'Ouest du carrefour Market et permet ainsi de rejoindre le canal.*	
BETTON	**Obs-0846-Web**	**Anne-Catherine Baslé**	doublon de Obs-0845	Demande non retenue car un projet de cheminement piéton/cycle dans le secteur de La Forge est en réflexion. Cette liaison rue de la

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation Obs-0845-Web*	Forge - Canal d'Ille et Rance fait notamment l'objet de l'emplacement réservé 53.
BETTON	**Obs-0873-Web**	**Simon LUMINEAU**	Aménageur de la ZAC de la PLESSE à BETTON, signale que la règlementation des clôtures dans le PLUI est incompatible avec les règles mises en place dans les cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales. Demande à ce titre que le règlement des zones 1AUO ne règlemente pas les clôtures, en renvoyant la responsabilité de le faire aux aménageurs par le biais des cahiers de recommandations architecturales paysagères et environnementales.	Demande prise en compte par ajout de plan de détail afin de compléter ou de remplacer certaines dispositions du règlement littéral sur les clôtures, précisant les dispositions particulières. Dans le cas présent, un plan de détail de clôture définissant la réglementation applicable dans le périmètre de l'OAP La Plesse Chauffeterie, dont l'aménagement est réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'une ZAC, est créé et renvoit au dossier de réalisation de la ZAC de La Plesse.
Mémoire en Réponse RM			*Afin d'adapter la réglementation applicable aux clôtures situées en secteur opérationnel, des plans de détails sont créés précisant les dispositions dérogatoires. Dans le cas présent, un plan de détail de clôture définissant la réglementation applicable dans le périmètre de l'OAP La Plesse Chauffeterie, dont l'aménagement est réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'une ZAC, est créé.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
BETTON	**Obs-0982-Web**	**QUIRION Louise**	Particulièrement intéressée par l'histoire et le patrimoine, je m'interroge à propos de certains classements du patrimoine local de Betton : - la ferme de la Trunais - la ferme du Beuschers (classée en 3* au PLU et ici en 1*).	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage et de la Liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car les deux édifices présentent respectivement un intérêt patrimonial singulier. La dépendance de la ferme de la Trunais, est construite en terre crue selon la technique locale et traditionnelle de la bauge et participe à la composition de l'ancienne ferme. Les demandes sont prises en compte par un classement à la hausse. L'édifice (identifiant : 50615) est donc classé en 2 étoiles comme la ferme. Initialement classée en 1 étoile, la ferme des Beuschers (identifiant : 20917) bénéficie d'un classement en 3 étoiles, compte tenu de sa composition unique et de son état de conservation exemplaire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un nouvel examen des bâtiments de ces deux lieux-dits en vue de rehausser le cas échéant le niveau de protection à 3* contre 1* au PLUi, et ce d'autant plus que ces bâtiments bénéficient d'une protection plus importante dans le PLU en vigueur.*	
BETTON	**Obs-1070-Email**	**LE GENTIL Stéphanie**	Concerne ferme au lieu-dit « Le Bas Chenézé » (Zone A). Une moitié nord-ouest du bâtiment en « L » est notre maison d'habitation (cf Habitation), l'autre moitié Sud est aménagée en gites et chambres d'hôtes à partir de 1985 (cf Gites et Chambres d'hôtes). Trois autres bâtiments non rénovés dans les années 70 figurent aussi sur notre propriété : - Le Fournil (plus de 200 ans) n'a jamais été répertorié au PLU, malgré sa présence au cadastre 1820. Nous demandons son classement PBIL, afin de pouvoir le transformer en gite et le préserver (voir photos). - Le refuge à porc (1886) est situé dans la continuité de la maison d'habitation. Afin d'éviter sa détérioration, nous demandons un changement de destination et un classement PBIL pour sa conservation (voir photo). - Le bâtiment agricole situé dans la continuité des gites. C'est un ancien bâtiment agricole de la deuxième moitié du 20ième siècle.	Demande prise en compte partiellement, avec modification des plans de zonage et de la Liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local : - Le fournil présente un caractère patrimonial (mur en bauge, carré bois d'origine). La demande de classement est acceptée en 2. - La soue présente un caractère patrimonial (déjà classée au titre du PLU communal) et est classée en conséquence en 2*. - Le hangar ne présente aucun caractère patrimonial (murs en parpaings de ciment, tôle, ciment). La demande de classement est donc rejetée. À noter : situés en zone A, les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments identifiés au titre de PBIL, sous réserve que les conditions suivantes soient également remplies : (surface du bâtiment existant supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol, 150 m² d'emprise au sol pour le futur logement, bâtiment situé à 100m de

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Nous souhaiterions y aménager une piscine couverte pour l'agrément de nos clients et la conservation du bâtiment qui est tout à rénover (voir photos).	bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; aménagement réalisé dans le volume existant sans extension; couverture du risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,…)). Par ailleurs, le classement en 2* induit le respect de conditions supplémentaires destinées à encadrer les projets de restauration et réhabilitation afin de permettre une évolution du bâti respectueuse de son caractère patrimonial.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
CHEVAIGNE	**L2-R1-003-A1-a-A5**	**M. et Mme. CHASLE**	Parcelles B2174 et B790. Contestent le projet de classement qui a pour conséquence de rendre constructible le bois qui était protégé par un EBC au PLU en vigueur sur la parcelle B2174, mais de rendre inconstructible la parcelle B790 située au Sud qui elle était constructible. Les concepteurs du PLUi auraient reconnu le caractère d'erreur manifeste lors d'une réunion publique. Demandent en conséquence à reclasser la parcelle B790 en zonage UE3, et à reclasser en N la partie de la parcelle B2174 supportant le bois.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage (adaptation de la limite du zonage UE3) et par adaptation des plans des hauteurs, de stationnement, et de coefficient de végétalisation enfin de mettre en cohérence la zone.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
CHEVAIGNE	**L2-R1-028-A1**	**PINEL Emile**	Relatif à la parcelle A749, La Cabochais. Bâtiment étoilé en PBIL. Demande la possibilité de procéder à un changement de destination	Demande non retenue car le bien étant déjà classé en PBIL, le changement de destination est de fait autorisé sous certaines conditions au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le PLUi permet bien, sous condition, ce changement de destination en logement. Il appartiendra au requérant de déposer un permis de construire en ce sens une fois le PLUi approuvé.*	
CHEVAIGNE	**L2-R2-043-A1**	**M. et Mme. LEDUC**	Dossier 48 pages. Demande de création d'un STECAL habitat, considérant que le hameau est un espace à densifier, et indiquant qu'aucun exploitant n'a souhaité exploiter leur parcelle. La délimitation du STECAL permettrait de rendre constructible leur parcelle B433.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la création d'un STECAL habitat, dès lors que la zone concernée ne comprend que 5 habitations (mitage)*	
CHEVAIGNE	**L2-R2-049**	**M. PINEL Tanguy**	L'ER27 prévu pour la réalisation d'un chemin piéton, est localisé sur une haie indispensable à la ferme du lieu-dit Le Bois Denial. Cette haie protège la ferme et la biodiversité. Ce chemin pourrait être créé en accompagnement de la route.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage (l'emplacement réservé est déplacé) afin de préserver la haie
Appréciation de la commission d'enquête			*Ce n'est pas l'ER27 mais l'ER173 qui est concerné. La CE est favorable à une évolution de l'emprise de nature à permettre de préserver la haie.*	
CHEVAIGNE	**L2-R2-061-A1**	**M. et Mme. BROSSET**	Parcelles B762, B471 et B1737. Contestent la modification de la limite de la zone UE entre le projet de PLUi et le PLU en vigueur. Souhaitent le maintien de la délimitation telle qu'elle existait au PLU, qui permettait une extension de leur habitation et s'appuyait sur une limite naturelle de leur parcelle (haie et clôture grillagée). L'emprise dont le zonage change n'est pas exploitée, et la SAFER interrogée lors de l'achat de leur propriété ne s'y était pas opposée). Signalent l'absence d'explication lors de la réunion publique. Contestent la modification de	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage (adaptation de la limite du zonage UE3) et, pour mise en cohérence, par adaptation des plans des hauteurs, de stationnement et de coefficient de végétalisation Demande non retenue pour ce qui concerne l'emplacement réservé et l'EBC.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			tracé de l'ER169 au PLUi par rapport à l'ER 38 au PLU en vigueur. Conteste le classement d'une haie en EBC et préconise qu'elle soit identifiée en élément d'intérêt écologique, car elle constitue un élément de soutènement d'un plan d'eau et nécessite un entretien.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation, à l'exception de l'évolution demandée du tracé de l'ER169, tracé qu'elle considère approprié.*	
CHEVAIGNE	**L2-R2-062**	**M. et Mme. BRUEZIERE**	1. Contestent le classement en EBC de la parcelle A380, constituée de bois de saules 2. Emplacement réservé 176 : conteste sa délimitation qui gênerait l'exploitation agricole. Considère que des alternatives sont possibles. 3. Emplacement réservé 175 : conteste sa délimitation, pour partie prévue en zone humide et inondable 4. Conteste la protection des arbres situés sur les parcelles A301-1548, A295-297, A343-363, A351-351. 5. Demande le déplacement du cours d'eau qui circule le long de la parcelle A351 vers le long de la parcelle A350 (proche RD25).	1. Demande non retenue car l'EBC, situé proche d'une réserve d'eau, doit être protégé pour ces fonctions bocagères et écologiques. 2. Demande non retenue car, en raison du passage sous la voie de chemin de fer nécessaire au cheminement piéton/cycle à créer, le tracé de l'ER 176, situé le long des rails de chemin de fer ne peut évoluer. 3. Demande non retenue car la création d'un cheminement piéton/cycle, longeant le ruisseau de Launay Cosnie, ne contrevient pas aux prescriptions relatives aux zones PPRI. 4. Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage (classement en EIPE des arbres des parcelles A343 et A351, initialement en EBC). 5. Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre règlementation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à une évolution de la protection du boisement en MNIE. Elle est favorable à un nouveau tracé de l'ER176 moins impactant. En revanche, l'ER175 ne pose pas de difficultés, des aménagements étant possibles en zone humide (sur platelage par exemple). S'agissant des arbres protégés, la CE est favorable au réexamen du classement par Rennes Métropole. Enfin, le dernier point ne relève pas du PLUi et n'attends pas d'appréciation de la CE.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**C060-A1 5pages**	**Capcode Sté d'avocats pour M.Mme LEBRET**	Propriétaires de la parcelle AO 40 (anciennement C 643) 7 Les Quatre Vents à La Chapelle des Fougeretz (35a97ca), hameau classé en N : illégalité du projet – R151-24CU, R151-13, Loi ELAN complétant les dispositions et indiquant les modalités d'appréciation du caractère exceptionnel des STECAL. Le classement en N constitue une erreur manifeste d'appréciation (réseaux… fiche STECAL RM).	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le hameau "Les 4 vents" ne peut être considéré comme un STECAL relatif aux hameaux d'habitats au regard des critères retenus. A savoir, le nombre minimal de 15 logements dont les interdistances entre bâtiments sont inférieures ou égales à 30 m afin de justifier d'une densité minimale n'est pas atteint.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons, avec des interdistances supérieures à 30m, dont la vocation dominante est naturelle. Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles, ni à leur identification en zone urbaine.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**L1-R2-026**	**Antoine BOTREL Lamotte Construction**	Concerne Rue de Pacé, La Chapelle Fougeretz – Parcelles (AH 103, 102, 160, 161, 100) Zonage UD2b(d) anciennement UIa2 – ER 240 Les 5 propriétés concernées sont situées entre 4 zones (1AUO1, UI1a, UD2a(d), 1AUO1) Un projet d'ensemble immobilier situé sur ces 5 parcelles est étudié depuis fin 2018 (renouvellement urbain-135-140 logements-accession libre et régulée, accession sociale et locatif social), respectant la servitude mixité sociale de RM	Demande partiellement prise en compte pour favoriser la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain par adaptation des plans du coefficient de végétalisation (30%), des plans de stationnements (1.8), des plans de hauteur (étape partielle)

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			2015-2020. Nous demandons l'évolution des règles : - modification du coefficient de végétalisation à 10 % (contre 70 % actuellement pour une assiette foncière de 1201 m²) pour stationnement sur les parcelles et quelques places en aérien – Piétons pris en compte dans projet (voir annexe A2) - modification du nombre de stationnements à 1,8 (contre 2 prévus) pour laisser de la place aux liaisons douces et espaces végétalisés. Une règle identique au secteur de la Viennais et Hardy nous semble pertinente. - L'ajout au règlement des hauteurs de la possibilité de travailler le dernier étage sous format d'étage partiel en complément de l'attique et du comble. Pour permettre de varier l'architecture au sein de la même opération (voir plan de masse, annexe A3)	
Appréciation de la commission d'enquête			*1. Modification du coefficient de végétalisation : sans réduire jusqu'à 10%, la CE est favorable à une évolution du coefficient de végétalisation à un niveau plus faible militant dans le sens d'une densification du secteur.* *2. Modification du nombre de stationnements : la CE est défavorable à la prise en compte de cette demande.* *3. Etage partiel : la CE est favorable à la prise en compte de cette demande. Voir à ce sujet l'appréciation de la CE aux observations 469 et 1106 web.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**L2-R1-007**	**M. LEBRET Emile**	S'étonne que le hameau soit zoné en N, et souhaite qu'il soit classé comme STECAL dès lors que les terrains permettraient d'accueillir de nouvelles constructions, et que le hameau est raccordé à l'assainissement collectif	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le hameau Les 4 vents ne peut être considéré comme un STECAL relatif aux hameaux d'habitat au regard des critères retenus. A savoir, le nombre minimal de 15 logements dont les interdistances entre bâtiments sont inférieures ou égales à 30 m afin de justifier d'une densité minimale n'est pas atteint.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ces parcelles sont situées hors STECAL, et hors continuité d'urbanisation dans un secteur ne comptant qu'une vingtaine de maisons avec des interdistances supérieures à 30m, dont la vocation dominante est naturelle). Dès lors la CE n'est pas favorable à la délimitation d'un STECAL pour permettre la constructibilité des parcelles, ni à leur identification en zone urbaine.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**L2-R2-040-A1**	**Axel Roy Sté SARL ABACA SALOME PARQUET**	Le zonage UI1b interdit le commerce de détail, ce qui empêche l'extension des activités commerciales existantes (dont Centrakor, Conforama, …) La Commune serait favorable à un changement de zonage sur le secteur pour l'intégrer en UO2.	Demande non retenue car le règlement du PLUi permet l'évolution des activités existantes (par extension en particulier) même si elles accueillent des destinations non autorisées dans la zone.
Mémoire en Réponse RM			*Toutes les activités non nuisantes sont possibles dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE, UO1) qui représentent plus de la moitié des zones urbaines (57%). Les zones dédiées aux activités (zones UI) représentent 22 % des zones urbaines. Elles ont été créées pour garantir le maintien d'activités de production et de logistique ainsi que l'artisanat et le commerce de gros dans la métropole qui sont difficilement compatibles avec de l'habitat. La mixité fonctionnelle y est limitée également, selon les zones UI1a, UI1b,..., entre les activités car la très forte pression foncière dans ces zones notamment dans le coeur de métropole, risque de reléguer ces types d'activités en périphérie. Il est en effet, pour Rennes Métropole, essentiel de préserver ces activités en milieu*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			urbain au titre de la mixité fonctionnelle et de la "Ville à courte distance". *Différents secteurs de la zone Ui1 ont été définis pour répondre à la mise en œuvre du Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole. Parmi ces secteurs, certains sont limitatifs dans les destinations autorisées (UI1a, UI1e et UI1f) et d'autres autorisent plus ou moins l'implantation de bureaux (UI1b, UI1d et UI1g) et de services avec accueil de clientèle (UI1c, UI1d, UI1e, UI1f et UI1g) sous conditions.* *Il s'agit d'un choix politique inscrit dans le PADD :* *- Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat.* *- Orientation 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques et en créant de nouveaux sites économiques de production majeurs, à proximité des infrastructures de transports* *- Orientation 2.3 : Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximités, services…) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueil.* *Il est à noter que le règlement des zones UI permet aux activités existantes de faire l'objet d'extension même si la destination n'est pas autorisée en construction neuve. En outre, les entreprises dont l'activité est hybride, c'est-à-dire en lien avec plusieurs destinations (bureaux, industrie et services par exemple) sont autorisées au travers la notion "d'activités accessoires" qui permet la cohabitation de ces différentes fonctions au sein d'un même programme quand celles-ci sont indissociables les unes des autres.* *Néanmoins, les observations formulées pendant l'enquête publique sont en cours d'examen afin d'évaluer les assouplissements qui pourraient être envisagés pour les constructions neuves au sein des zones UI notamment pour les bureaux et activités de service" sans toutefois remettre en cause les orientations générales retenues.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la réponse de RM donne des garanties, dès lors que le règlement autorise l'extension (pouvant aller jusqu'au doublement du bâtiment) des bâtiments accueillant des destinations et sous-destinations non autorisées dans la zone. C'est uniquement dans le cas de la construction d'un bâtiment neuf ou d'un permis en changement de destination que le projet ne pourrait être accepté. Ainsi la pérennité des activités déjà existantes n'est pas remise en cause, et la CE n'est dès lors pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**L4-R2-007 A1**	**Indivision Belloir Marie Annick Claudine, Françoise, Marie**	Nous demandons de maintenir le sud de notre parcelle AL12 dans la zone Nh du STECAL telle qu'elle est dans le PLU actuel à La Chapelle des Fougeretz.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le périmètre du STECAL relatif aux hameaux d'habitat La Ricoquais (Nh) n'est pas étendu à la parcelle mentionnée, laquelle est située en zone

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Hélène Morin		2AU, secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande car ce terrain est en zone 2AU avec les parcelles voisines.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**L7-R1-003**	**M. Bernard LOUAZEL**	Souhaite une sortie de sa parcelle AM123P sur la zone 1AU01 où doit être implanté un lotissement	Demande non retenue car pour le lieu-dit La Chesnaie, une seule sortie sera autorisée sur le projet du secteur sud dans le cadre de l'opération future.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'un tel accès serait compatible avec l'OAP, mais que dès lors que la parcelle AM123p dispose déjà d'un accès par le Sud, il appartiendra à l'aménageur de décider de l'opportunité de réaliser l'accès demandé eu égard à son coût de réalisation.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**L7-R2-002**	**Jocelyne JOUNO BAZUREAU**	Plan 046 : 26 Lieu-dit les 4 vents. Demande que mon terrain, en zone A (au PLU en vigueur), devienne une zone A STECAL pour y implanter un centre permacole (dépôt de permis). La chambre d'agriculture m'a confirmé que ce projet pouvait voir le jour en zone A STECAL, or le terrain est maintenant classé N. Demande que cette zone reste en A STECAL.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le projet n'est de plus pas suffisamment abouti notamment sur la partie hébergement, et que sa faisabilité apparait incertaine.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la création d'un STECAL activités permettant le développement de l'activité permacole et de formation sur la permaculture.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**L7-R2-008**	**Mme Jocelyne JOUNO BAZUREAU**	Complément à l'observation L7-R2-002 : Argumentation et fourniture des différents courriers relatifs à la réalisation d'un centre Permacol lieu-dit Les Quatre Vents ; demande de création d'un « STECAL Activités » qui le permettrait. (l'obs. 002 demandait le maintien d'un zonage A STECAL).	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le projet n'est de plus pas suffisamment abouti notamment sur la partie hébergement, et que sa faisabilité apparait incertaine.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la création d'un STECAL activités permettant le développement de l'activité permacole et de formation sur la permaculture.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-0123-Web**	**Laurence DUBOIS**	Souhaitent la diminution des obligations de 2 places par logement à La Chapelle des Fougeretz, afin de pouvoir transformer leur garage en extension de leur maison, pour adapter leur maison à leur vieillissement. La taille de leur parcelle ne leur permet pas de constituer une autre place de stationnement sur leur parcelle qui serait contraire aux objectifs de développement durable. Proposent que soit ajustée l'obligation de 2 places de parking dans les zones denses ou à densifier, bien desservies par les transports en commun ainsi que dans le cadre des projets de mise en accessibilité des logements.	Demande non retenue au regard notamment du taux motorisation des ménages observé sur la commune et de la morphologie urbaine pavillonnaire du secteur. La norme édictée au PLUi est donc cohérente avec l'objectif de ne pas trop reporter sur l'espace public les besoins privés de stationnement.
Appréciation de la commission d'enquête			*Si la CE comprend les préoccupations du requérant, elle ne peut se positionner favorablement à la demande. En effet, cela reviendrait à prévoir des règles individualisées et non identiques à l'échelle de Rennes Métropole. En outre, rien n'interdirait dans le futur que ce logement soit à nouveau occupé par une famille disposant de plus d'une voiture, avec dans ce cas un report du stationnement sur le domaine public.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-0140-email**	**Christophe BOUTET**	Logement collectif se situant sur la chapelle des Fougeretz au 26, rue des Longrais. Le secteur de la rue des Longrais est passé en zone urbanisable pour du logement collectif (zone UD2b) avec une hauteur de R+2+C. Cependant les plans thématiques des coefficients végétaux place de	Demande prise en compte pour favoriser la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain en particulier par adaptation des plans du coefficient de végétalisation (30%), des plans de stationnements (1.8) et de hauteur.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			stationnement reprennent les prescriptions liées aux zones pavillonnaires. Pour exemple, le coefficient de végétalisation est à 70% et le nombre de stationnement à 2 places par logement. Ces contraintes rendent impossible la construction de logements collectifs. Dans les autres communes de la métropole pour le même zonage, le stationnement est de 1.5 places par logements (arrêt de bus à 100metres) et le coefficient de végétalisation compris entre 15% et 30%. Il y a donc une incohérence entre ces plans.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette observation concernant le coefficient de végétalisation, qui est corrélé à la taille de la parcelle, ce qui permet également de protéger les bâtiments voisins de projets trop impactants et de préserver une trame paysagée. En revanche, la CE est favorable à une évolution du stationnement vers la règle 1,8AL et 1LLS, reprenant la règle prévue dans la zone d'aménagement voisine.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-0174-Web**	**Anonyme**	Signale que la route allant de Pacé à La Chapelle des Fougeretz est de plus en plus empruntée, mais n'est pas adaptée à un tel trafic. La route serait accidentogène	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation est sans incidence sur le PLUi.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-0393-Web**	**Alain JOURDAIN**	Il n'existe aujourd'hui à La Chapelle des Fougeretz aucune (je dis bien aucune!) piste cyclable sur cette commune. La liaison avec Montgermont se fait au bord de la route du meuble par une étroite bande cyclable où les autos frôlent les cyclistes, au mieux à 80 km/h (bientôt plus?). La population de la commune s'accroissant, aucune création de piste protégée n'étant prévue, faut-il en déduire que la citoyen Chapellois [allant à Rennes] ne verra pas « ...étoffer cette offre de mobilités intercommunale mais aussi favoriser la qualité de vie, la santé et l'accessibilité aux centres-bourgs / centres-villes et aux équipements. »?	Demande non retenue car la définition d'un Schéma Directeur Vélo métropolitain est en cours d'élaboration. Cette demande sera néanmoins examinée dans le cadre de cette démarche.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la création de pistes cyclables ne relève pas du PLUi.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-0396-Web**	**Alain JOURDAIN**	1 document ; La partie en rouge de la rue de la Rivière, dans le plan ci-joint ne pourrait-elle pas prendre le statut de chemin piétonnier ? Ce qu'elle est dans les faits depuis de nombreuses années. Cela permettrait de mieux protéger la sécurité des usagers et de leurs enfants.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la demande ne concerne pas le PLUi.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-0469-Web**	**Anonyme**	Concernant les hauteurs maximums des constructions, l'introduction de la notion d'étage partiel, tout particulièrement dans les zones UD2, ne permettrait-elle pas d'éviter l'effet "boite sur le toit" souvent associé à la notion d'attique ?	Demande prise en compte par adaptation sur le secteur rue de Pacé du plan des hauteurs de manière à autoriser les étages partiels au même titre que les combles et les attiques.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Cela permettrait également un travail plus complexe des volumes et une plus grande diversité architecturale dans ces zones denses ou amenées à se densifier.	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-1106-Web**	**Marian RUBIO**	A proximité du futur quartier (projet urbain partenarial Giboire-Launay en cours), nous sommes chargés d'une étude sur les parcelles AH 100, 102, 103, 160,161 situées rue de Pacé et à l'angle de la rue de Pacé et de la rue des Longrais. Des échanges ont lieu avec la ville où il ressort que le secteur pourrait trouver un intérêt en termes d'ouverture et de diversité architecturale à trouver la possibilité dans le PLUI de réaliser des étages partiels en plus des attiques et combles déjà possibles. La parcelle AH 100 (angle des rues) possède un statut (entrée de quartier et de ville) et une forme particulière qui amènent la ville à souhaiter sur cette parcelle, un projet qui se détache en termes d'architecture et de gabarit. Si c'est envisageable dans le PLUI, la possibilité de réaliser un étage de plus sur ce terrain par rapport à la règle courante serait intéressante.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est favorable à la prise en compte de ces demandes, dans le but d'une diversification des formes architecturales, dans les différentes zones, sous réserve d'un encadrement du volume maximal de cet étage partiel par rapport à l'étage inférieur. Pour autant, la CE considère que la notion d'attique ne doit pas disparaitre du règlement littéral, cette solution étant complémentaire.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-0699-email**	**Mairie de La Chapelle des Fougeretz**	1 document - Nous avons reçu en mairie cette remarque de M. Gaultier pour l'enquête publique. Il avait déjà sollicité à plusieurs reprises la commune pour un changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation à La Ville Benêtre, ce qui n'était pas possible au PLU. Avec le classement de ses bâtiments au PBIL dans le cadre du PLUi, cela deviendra possible mais il tenait à appuyer de nouveau sa demande afin de s'assurer de pouvoir mener à bien son projet.	Demande non retenue car en zone A, les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments identifiés au titre de PBIL au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains, sous réserve du respect de différentes conditions définies par le règlement. Le bâtiment étant déjà classé en PBIL.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-1057-Email**	**Daniel Auffray**	Secteur du Haut Danté Demande de classement au PBIL de la grange en bordure de route et datant de la fin du dix-neuvième siècle, début du vingtième, typique des bâtisses de la région avec ses murs en terre sur soubassement de pierre, mode de construction traditionnel dans notre région. Ce classement permettrait ensuite de changer la destination de ce bâtiment pour le transformer en habitation et donc de sauver un témoin de l'histoire locale qui, faute de rénovation, continuera de s'abîmer et de se désagréger.	Demande non retenue car il s'agit d'une erreur matérielle. La grange, située au lieu-dit Le Haut Danté, est d'ores et déjà classée au titre du PBIL. La précédente adresse "21 Danté" inscrite dans la liste PBIL (en annexe du RL) a été corrigée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-1113-Email**	**Hugues SERRAND Directeur de la**	Nous vous proposons une OAP pour l'aménagement d'un projet dans le centre bourg autour de la mairie privilégiant l'animation commerciale en rez-de-	Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier Coeur de Ville, du plan de zonage (UO1), des plans de hauteur

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Promotion Bati Armor	chaussée des bâtiments, ce qui contribuera au renforcement de l'animation commerciale du centre bourg. Dans les étages, nous proposons des appartements. Il nous semble également important de proposer des perméabilités à l'intérieur de l'îlot permettant de favoriser, voir de renforcer les liaisons douces en cœur de bourg de la Chapelle-Des-Fougeretz.	(R+2+A/C/P) et de coefficient de végétalisation, afin de mettre en oeuvre une opération avec l'objectif d'augmenter la densité, de permettre l'installation de commerces, et une circulation douce à travers cet ilot, maillant et animant ainsi le centre bourg
Mémoire en Réponse RM			*Présentant des enjeux d'aménagement et de développement communaux, l'ilot de la Mairie (parcelles AE 493 494 315 316 317 318 319 320 321 322 324 325) est identifié comme un secteur de projet. Le principal objectif est d'augmenter la densité, de permettre l'installation de commerces, et une circulation douce à travers cet ilot, maillant et animant ainsi le centre bourg. Une nouvelle OAP de quartier, dénommée, Ilot Mairie, est créée.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	**Obs-1197-Web**	**BAZUREAU JOUNO Jocelyne**	1 document. Exploite une activité permacole. Demande la modification du zonage pour 3 raisons : 1/ avant son terrain était en A maintenant il est en N. Appui de la Chambre d'agriculture Pourquoi ce changement ? 2/ demande la création d'un STECAL sur la zone A pour son activité permacole. (vu avec le maire en 2016) 3/ dans le cas où ces demandes ne seraient pas acceptées, je souhaite que les activités de formation permacole soient possible en zone N. et que le camping soit accepté.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le projet n'est de plus pas suffisamment abouti notamment sur la partie hébergement, et que sa faisabilité apparait incertaine.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la création d'un STECAL activités permettant le développement de l'activité permacole et de formation sur la permaculture.*	
SAINT-GREGOIRE	**C002-A1 4pages**	**Groupe Jeulin**	Demande la modification de zonage sur la parcelle cadastrée section AT N°239, et en corolaire, des plans thématiques de hauteur et de coefficient de végétalisation – Nous avons depuis plusieurs mois un projet de construction sur la parcelle AT239, sise le Haut Trait, de deux petits collectifs et deux lots pour de la maison d'habitation. Ce projet est conçu en accord avec la commune. Le classement de cette parcelle dans le PLUi ne permet plus les constructions sur ces 2 lots à l'arrière de la parcelle AT239. Nous demandons le zonage UE2c. Hauteur H+1+A/C	Demande prise en compte par adaptation du plan de zonage en UE2c, du plan des hauteurs R+1+A/C et du plan de coefficient de végétalisation T1 afin de répondre aux objectifs de densification de ce secteur en cohérence avec le projet communal.
Mémoire en Réponse RM			*La commune de Saint-Grégoire approuve cette demande de modification du zonage et le passage en UE2c de la partie ouest de la parcelle AT239.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
SAINT-GREGOIRE	**C007-A1 33pages**	**M. et Mme. LE CORGUILLE**	Caractère infondé du polygone d'implantation pour certaines constructions sur le secteur de la ZAC champs daguet à ST GREGOIRE ; la maison des requérants est située en UE2c (d) et conteste le caractère inéquitable du différentiel de zonage existant au sein d'un même secteur d'une ZAC réalisée à la même période. S'étonne aussi que ce secteur pavillonnaire ne bénéficie pas d'obligation de densification comme dans d'autres secteurs de la commune. Contestent in fine l'existence de contraintes supplémentaires en matière de construction (extension et végétalisation). De plus il est estimé que le plan de	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et adaptation du plan des hauteurs en R+1+A/C, la cohérence de l'ordonnancement des bâtiments de ce quartier restant contenu par les règles gérénales applicables au quartier et permettant de maintenir une harmonie et une cohabitation entre les riverains

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			détail défini pour la ZAC ne prend pas en compte l'exposition, limite la constructibilité sur la face nord des terrains. Au final, il est estimé que les différenciations de sous zones au sein de la même ZAC (zonage U2C ou U2C(d)) est inéquitable et demande un zonage unique sur la ZAC du champ DAGUET, demande la mise en place d'une règle d'extension possible pour l'ensemble de la zone et demande à ce que le coefficient d'occupation des sols soit en cohérence avec la surface des terrains	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que c'est l'essentiel du périmètre de la ZAC du Champ Daguet qui est concerné par le zonage UE2c(d), et que les concepteurs du PLUi peuvent parfaitement et légitimement prévoir des zonages différents au sein de la ZAC. Les zones d'implantation définies par le plan de détail permettent de garantir le respect et la cohérence de l'ordonnancement, de ne pas supprimer les alignements bâtis et de maintenir l'intimité et l'ensoleillement des constructions voisines et qui pourraient être impactées par une extension des pavillons de leurs riverains. Dès lors cette mesure est parfaitement compréhensible, et la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-GREGOIRE	**C069-A1 16pages**	**West Promotion, représentant la famille COCHET**	Concerne les parcelles AY102, 103, 104 et 36 au lieu-dit Les Balus. Sont satisfaits de l'avis exprimé par le conseil municipal de la commune sur le projet de PLUi demandant l'évolution en zonage Ui en lieu et place du précédent zonage Na, mais souhaiteraient que les parcelles soient zonées en UI3 et non UI, dès lors que le projet élaboré et présenté en mairie a pour vocation la réalisation de bureaux.	Demande partiellement prise en compte sur ce secteur déjà urbanisé par modification du plan de zonage (instauration d'un zonage UI1d à vocation activités productives mixtes et non pas UI3, réservé aux pôles tertiaires) et par adaptation des plans de coefficient de végétalisation (V=15%(b), de hauteur (H=10m) et de stationnement (2AL 1LLS).
Mémoire en Réponse RM			*La commune de Saint-Grégoire, en accord avec la proposition de Rennes Métropole, confirme le zonage UI1d proposé*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM à laquelle elle est favorable.*	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-002-A1**	**Consorts MILON, La Ricoquais**	Parcelles AO190 et AN121 zonées en N au projet de PLUi. Les requérants demandent à ce qu'elles soient constructibles, comme c'était le cas au PLU en vigueur, ce qui serait compatible avec les documents supra-communaux. Parcelles bien desservies et à proximité des équipements	Demande partiellement prise en compte par intégration d'une partie de la parcelle AO190 en 2AU, par modification du plan de zonage, des plans de coefficient de végétalisation, de hauteur et de stationnement et de la carte de l'OAP communale.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir réponse à l'observation L2-R1-025-A1*	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-012**	**M. LAFRANCHE Daniel**	Chemin rural La Noë. Les parcelles AH166 et 167 sont zonées en NH au PLUi, donc constructibles. Néanmoins le classement de la haie longeant le Sud de ces 2 parcelles en EBC empêche toute création de nouvel accès, donc empêche de construire. Signale que la haie serait composée d'arbustes plantés par ses soins, sans intérêt suffisant pour un classement EBC	Demande prise en compte par adaptation du plan de zonage (remplacement des EBC en EIPE)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable au déclassement de la haie, composée de sujets de haute tige. La constructibilité n'est pas remise en cause dès lors qu'une nouvelle construction pourrait bénéficier de l'accès déjà existant par la parcelle AH166*	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-019**	**Pierre TESSIER**	S'oppose à la destruction de la Ferme des 11 journaux	Demande non retenue car la ferme des 11 journaux est inscrite au PBIL, mais ne présente pas de caractéristiques permettant de la classer en plus d'une étoile.
Appréciation de la commission d'enquête			*En absence de précision sur la localisation du bâtiment, il n'est pas possible de*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			s'assurer de la protection de ce bâtiment. Dans la rue des 11 journaux à Saint-Gregoire, seuls des pavillons récents sont présents, et aucun PBIL n'est identifié.	Par ailleurs, s'agissant d'une erreur matérielle, le zonage UE3a appliqué aux parcelles AX129 et AX130, situées aux Onze Journaux, n'ayant de règle qui lui est associée dans le Règlement Littéral, il convient de le modifier en UE3.
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-025-A1**	**Consorts MILON, La Ricoquais**	1 courrier - Complément à l'observation L2_R1_002_A1. Dépôt d'un courrier intégrant un extrait de la carte du DOO du SCOT opposable, faisant apparaître le secteur concerné par la demande.	Demande partiellement prise en compte par intégration d'une partie de la parcelle AO190 en 2AU, par modification du plan de zonage, des plans de coefficient de végétalisation, de hauteur et de stationnement et de la carte de l'OAP communale.
Appréciation de la commission d'enquête			*Contrairement à ce que défend le requérant, cette carte montre qu'aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est permise en direction de leurs parcelles. Le site prévu par le SCOT permettant une extension de l'urbanisation a de fait été zoné 1AUO1 et 2AU au PLUi. En revanche, les parcelles des requérants sont inclues en continuité naturelle à favoriser en espace urbain. Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-029**	**M. HENRY Félix**	Cité des Jardins - Conteste le classement en périmètre de centralité commerciale de l'ilot compris entre la rue de la Belle Epine et la rue de la galerie. Conteste le zonage UD2a rue des Druides en ce qu'il permet des constructions en R+4, hauteur plus élevée que dans le centre, et avec incidence forte sur les maisons voisines. Demande en conséquence que le règlement de la zone UD2a impose une bande d'inconstructibilité vis-à-vis des limites séparatives. Idem pour le zonage UA1a pour les maisons situées avenue du Général De Gaulle, entre la rue de Belle Epine et le boulevard Robert Schuman	Demande partiellement prise en compte avec modification du zonage de la partie EST de l'avenue des Druides (UE2c), et modification des plans thématiques hauteur (R+1+A/C) et Coefficient de Végétalisation (T1). Demande non prise en compte concernant l'évolution du périmètre de la centralité, qui correspond bien aux critères définis dans le tome V du rapport de présentation.
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-030**	**M. GALLON Eric**	Cité des Jardins - Conteste les évolutions du règlement (hauteur, végétalisation) qui impactent la cité-jardins de Saint-Gregoire. Indique le dépôt prochain d'un courrier / pétition.	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R2-041-A1/A2**	**Association La Cité des Jardins, représentée par son président Thomas GEORGEAIS**	Courrier + ouvrage « Des champs promus en cité des jardins ». Observation déposée avec l'appui des habitants de 90 maisons du quartier Conteste le zonage et le coefficient de végétalisation prévus Boulevard De Gaulle et Avenue des Druides qui permettraient la construction d'immeubles Boulevard De Gaulle, et celle d'immeubles plus hauts et denses que ceux existants Avenue des Druides. Avenue des Druides, et Boulevard De Gaulle, l'association sollicite un coefficient de végétalisation de 70% et des hauteurs max en R+1+C. Conteste l'extension du périmètre de centralité depuis la zone de la Forge jusqu'aux commerces de la Place du Champ Marqué en ce qu'il intègre de nombreuses maisons, et propose que la zone de centralité soit limitée à la zone UA1a bd du Général De Gaulle. Demande l'intégration de la charte paysagère de la Cité des Jardins au PLUi. Conteste le périmètre du droit de préemption renforcé, en ce qu'il n'intègre pas l'ensemble des habitations du quartier	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R2-042**	**Emeline ROUX**	Cité des Jardins - Constate qu'avenue des Druides, le coefficient de végétalisation est passé de 30% dans le PLU en vigueur à 10% dans le projet de PLUi, ce qui est inférieur au cœur de ville et aux rues alentours (60 à 70%).	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Souhaite en conséquence un coefficient de végétalisation de 60%. Conteste la possibilité de réaliser du R+4+attique avenue des druides alors que les constructions alentours sont en R+C à R+2+C maximum. Demande que la hauteur max soit de R+1+attique en vue de préserver une transition douce avec les constructions voisines et d'éviter les ombres portées. Constate que le R+4+attique autorisé avenue des druides est plus haut que le cœur de ville (R+2). Signale que les parcelles situées avenu des druides sont peu larges et impacteraient directement les constructions voisines. Pose enfin la question de la gestion de la circulation en cas de densification forte.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0038-Web-A**	**Jean-Pierre TALPIN**	1 document - Cité des Jardins - Signale que le plan n'est pas à jour puisqu'ils ont bâti leur maison sur la parcelle AR417. Celle-ci, située en zone UE1a, est bordée par une zone UD2a (autorisant le R+3+A/C) Demandent que les maisons zonées en UD2a soit zonées en UE1a, s'étonnent que les maisons propriété de la ville ne soient pas inclues dans le zonage UD2a (parcelle AR10), regrettent l'absence de concertation et communication	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0120-Web**	**Emeline ROUX**	Nous proposons l'abandon de ce zonage R+4 av. de Druides pour maintenir le zonage actuel ou définir un zonage identique à celui Général de Gaulle = R+2+attique, dans la limite de 20 m de profondeur de terrain constructible depuis la chaussée pour densifier certes, mais tout en préservant ce quartier résidentiel, l'existant en termes de hauteur d'habitations, l'histoire de ce premier lotissement de St Grégoire, une Cité des Jardins, et la biodiversité en ville.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 6 observations précédentes			*La CE est favorable à la réduction de la zone UD2a au bénéfice du zonage UE1a dans sa partie située à l'Est de l'Avenue des Druides dans le prolongement de la cité des jardins, dans un souci de cohérence architecturale et de respect de l'identité de la cité, avec une évolution en conséquence du coefficient de végétalisation (au minimum 30%) et du plan des hauteurs (maximum R+2+A/C à l'Est de l'Avenue des Druides).* *En revanche, la CE est favorable à la délimitation de la centralité commerciale telle que prévue au PLUi, qui permet d'englober l'espace commercial du Champ Marque.*	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-031-A1**	**M. DECONINCK Jean-Luc**	Conteste l'OAP de la Saudrais à Saint-Gregoire en ce qui concerne le traitement des lisières, les accès automobiles et les liaisons douces. Demande à ce que l'indication littérale dans l'OAP de créer une haie boisée structurante en limite Est soit matérialisée sur le plan de l'OAP par un pointillé vert. Idéalement, une ceinture de haie pourrait être prévue autour de la zone. Conteste le maillage piéton jugé excessif au sein de l'OAP, notamment en ce qu'il prévoit d'emprunter un chemin d'accès privé et clos à leur propriété et celle de leur voisin. Souhaitent que la haie à créer, et le cas échéant le cheminement piéton à lui associer, soient prolongé jusqu'en limite Nord de l'OAP pour rejoindre la route de la Saudrais.	Demande prise en compte par adaptation du plan de zonage pour modifier le tracé de la haie à préserver ou à créer le long de la limite Nord du secteur Nord de la Saudrais ainsi que le tracé du chemin piétonnier . Par ailleurs, il est proposé d'intégrer l'OAP de la Saudrais dans l'OAP du Bout du Monde, et de prendre en compte ces modifications dans la future OAP globale.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à l'ensemble des évolutions proposées : haie à créer en*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			limite Est à matérialiser, imposer des haies complémentaires au Nord pour gérer la transition avec l'espace agricole, réduire le nombre de cheminements piétons prévus sur un site de seulement 1,7ha.	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R1-036**	**M. et Mme. RAYNAUD**	Contestent l'utilisation possible par des voitures du chemin du moulin reliant la rue de la Duchesse Anne à l'espace Robinson (zone UE3). Contestent la possibilité de projets de constructions le long du chemin du Moulin, secteur faisant partie d'une coulée verte	Demande non retenue. La voie constitue un accès aux parcelles, et non pas un axe de circulation
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le chemin du Moulin, très étroit et encaissé, n'est pas dimensionné pour supporter un supplément de flux. En revanche, elle considère que rien ne s'oppose à la réalisation de projets sur la parcelle AP116 dès lors que sa desserte serait réalisée par l'accès existant au Nord du chemin du Moulin.*	
SAINT-GREGOIRE	**L2-R2-052-A1**	**Consorts BRIAND**	Demandent le zonage en Ah de leur parcelle AH93 et d'une petite partie de la parcelle AH292. Indiquent avoir un avis favorable du maire de la commune. A défaut, intégration en zone Nh nous conviendrait.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, qui constituerait une extension du périmètre du STECAL et non de la densification, qui plus est sur une emprise aujourd'hui exploitée.*	Demande non retenue car la commune de Saint-Grégoire, après étude des périmètres de protection du captage de la Noé, ne peut répondre favorablement à cette demande qui reviendrait à étendre le périmètre du STECAL défini en accord avec Rennes Métropole.
SAINT-GREGOIRE	**L2-R2-058-A1**	**M. TEXIER Jean-Yves**	1. Regrette que le PLUi ne soit présenté en présence d'élus locaux, ni en comparaison avec les PLU en vigueur. S'interroge sur l'information par les communes de l'enquête en cours. 2. Conteste la suppression de l'identification de l'immeuble situé sur la parcelle BD239 en tant que PBIL, contrairement au PLU en vigueur, et par conséquent l'interdiction de réaliser un changement de destination 3. Conteste la remise en cause d'un plan d'épannelage pour raisons économiques ou de politique de l'habitat, ayant pour conséquence la remise en cause de l'harmonie du tissu urbain 4. S'interroge sur la volonté politique des élus à considérer une « halte ferroviaire » à St-Gregoire en citant les temps de déplacement à vélo 5. Conteste le tracé envisagé pour desservir la ZAC multi-sites du Champ Daguet à St Gregoire, coupant en 2 des parcelles, traversant champs, haies, prairies permanentes, zones humides, avec un pont à réaliser sur le canal dans un méandre remarquable. S'interroge sur le coût financier, écologique du projet et sa conformité avec la Loi sur l'Eau	Demande retenue par modification du plan de zonage et de la liste des PBIL pour protéger le bâtiment visé au titre du PBIL et ainsi permettre le changement de destination au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains.
Appréciation de la commission d'enquête			*1. C'est le principe même de l'enquête publique qui veut que celle-ci soit réalisée en toute indépendance, et donc sans la présence d'élus locaux lors des permanences. La CE rappelle que le PLU en vigueur était consultable sur poste informatique dans les lieux de permanence durant l'enquête.* *2. La CE est favorable à un examen par RM de la demande reclassement du*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			bâtiment situé sur la parcelle BD239 en PBIL. *3. La CE ne peut apporter de réponse précise à ce point, la rédaction de cette observation étant trop vague. Elle rappelle néanmoins qu'aucune règle d'urbanisme n'est figée, et qu'une modification est possible à l'occasion de chaque évolution du document d'urbanisme.* *4. Même si l'OAP communale est muette sur le sujet, la CE considère qu'une halte ferroviaire constituerait un nouvel atout pour l'accessibilité de la commune, devant être vue comme complémentaire à la possibilité de déplacements cyclistes sur la commune.* *5. L'OAP du Bout du Monde vise à permettre la production de 800 logements, aussi la CE comprend la nécessité de multiplier les modes de desserte et les points d'accès à cette zone. La réalisation d'une voie en zone humide et zone inondable du PPRI impliquera nécessairement la réalisation d'une étude d'impact mettant en œuvre la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser).*	
SAINT-GREGOIRE	**L7-R1-021**	**Mme TURGIS et Mr LEBARQUE**	Parcelles BE368 et 371 - S'opposent à l'application du coefficient de végétalisation de 80% prévu sur cette zone qui rend leur propriété non divisible en vue de construire. Demandent maximum 70 % de végétalisation sur cette parcelle.	Demande prise en compte par modification du plan de coefficient de végétalisation pour le ramener à 70%, à l'instar des Hayes Besnard, à proximité immédiate.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à une réduction du coefficient de végétalisation à 70%, eu égard à la densité du tissu bâti alentours.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0002-Web**	**Sébastien CORPEL**	Le nord de la commune de Saint-Grégoire est oublié. Aucune solution ou préconisation pour assurer une sécurisation des piétons et des vélos sur la zone Belle-Visée - Maison familiale rurale. Une ligne douce pourrait permettre de rejoindre le bourg de Saint-Grégoire à partir de la MFR, soit le long de la RD82. Chaque jour des piétons marchent le long de la RD82, laquelle est extrêmement dangereuse. Enfin, les règles de construction et d'extension dans les hameaux de cette zone semblent a priori inchangées alors que ces habitations pourraient être sorties de la zone dite naturelle.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation, visant à améliorer les mobilités douces, relève d'avantage du Plan de Déplacements Urbains et d'une mise en œuvre opérationnelle que du PLUi. Pour autant, elle est favorable à l'étude de ce point par RM pour mettre en œuvre une solution de sécurisation des déplacements.* *Concernant le 2nd point de cette observation, la CE considère que le secteur de la Belle-Visée ne présente pas une densité suffisante de constructions en application des critères définis (car interdistances de constructions supérieures à 30m) et ne peut dès lors être identifié en tant que STECAL habitat.*	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0023-Web-A**	**Anonyme**	Concerne ZAC Champ Daguet à Saint Grégoire (35760) Demande de prendre en compte la demande d'un zonage unique pour les zones pavillonnaires et petits collectifs sur la ZAC du champ Daguet. C'est-à-dire un zonage unique UE2C pour plus d'équité.	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et adaptation du plan des hauteurs en R+1+A/C, la cohérence de l'ordonnancement des bâtiments de ce quartier restant contenu par les règles gérénales applicables au quartier et permettant de

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- Prendre en compte un coefficient d'occupation des sols et de végétalisation qui soit en cohérence avec la surface des terrains, dans la mesure du possible de l'existant et de la proximité du centre-ville. - La mise en place d'une règle d'extension possible pour l'ensemble des pavillons du Champ Daguet en dehors de la zone d'implantation : o Dans la limite de 30% et au maximum de 30m2 d'emprise au sol pour l'ensemble des pavillons dans le Secteur champ-daguet. o Un retrait minimal de 5m des extensions par rapport à l'alignement sur le champ daguet (idem constructions des annexes) 1 document joint (33 pages – argumentaire)	maintenir une harmonie et une cohabitation entre les riverains.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation C007-A1 (doublon)*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0095-Web**	**Anonyme**	La rue de l'abbé Filaux, à Saint Grégoire a une circulation très dense dans les deux sens. Avec l'augmentation prévisible de la population, il faut prévoir rapidement des structures pour dégager la circulation intense aux heures d'affluence.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements. Touefois, il est à noter que le franchissement du canal qui sera réalisé dans le cadre de la ZAC multisite permettra de soulager une partie du trafic empruntant la rue de l'Abbé Filaux.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation relève d'avantage du PDU que du PLUi.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0117-email**	**Mylène HENNETON-CREPIN**	Signale une erreur sur le fond de plan cadastral concernant la parcelle où est située leur habitation : 28 avenue de la Libération à St Grégoire, en ce que l'extension de son habitation ne figure pas sur le plan.	Demande non retenue car le remaniement cadastral n'est pas du ressort de Rennes Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à une mise à jour cadastrale.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0145-Web**	**J LEFEBVRE Groupe Giboire**	Demande de changement de zonage concernant les parcelles cadastrées section BD n° 66 et 67 à Saint-Grégoire, pour les classer dans le même zonage que leurs voisines, situées Avenue de la Libération, en UA1a, pour un aménagement plus cohérent et harmonieux. 2 annexes : 1 courrier explicatif, 1 extrait de plan cadastral + PLU en vigueur à St Grégoire+PLUi	Demande prise en compte par modification du plan de zonage UD2c, des plans de coefficient de végétalisation (V=30%) de hauteur (H=R+2+A/C) et de stationnement (2AL 1LLS) pour les parcelles BD66 et BD67 afin de permettre un aménagement plus cohérent et harmonieux du secteur.
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0339-email**	**Yanick BLIN**	1 document - Maison Blanche, commune de SAINT GREGOIRE. Aujourd'hui le PLUI maintient pour partie un secteur dense sur le centre de Maison Blanche, à l'exception de notre maison ainsi que celle de notre voisin. Selon les documents d'urbanisme de ce nouveau PLUI, nos terrains seront isolés au milieu d'un secteur dense, immeubles de 3 étages. Nous pensons qu'il y a une incohérence dans ces documents d'urbanisme et que notre terrain devrait se situer dans la zone de centralité.	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation, qui donnerait davantage de cohérence à l'aménagement futur du secteur de la Maison Blanche.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0214-Web**	**Gérard BECEL**	Zone UE3 La construction de la tranche du bout du monde va encore réduire d'autant leur espace vital Les arbres qui restent dans cet endroit sont majestueux. Nous serions dépités de les voir décapités. puissiez-vous pouvoir nous écouter.	Demande non retenue car les dispositions du PLUi (EIPE, coefficient de végétalisation de 80 % et hauteur limité à R+1+A/C) limitent déjà considérablement la constructibilité du secteur.
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0293-Web**	**Eric GUERAULT**	La haie de la Route du Bout du Monde est l'une des dernières représentantes de haie bocagère du quartier ; - Les arbres présents autour du terrain et à l'intérieur présentent un intérêt significatif : essences locales et sujets âgés de plusieurs décennies (Cyprès d'environ 70 ans...) ; - La parcelle arborée permet d'abriter encore une certaine biodiversité (oiseaux, rapaces nocturnes [chouettes], écureuils, petite faune locale...) malgré l'urbanisation résidentielle alentour. C'est l'un des derniers "îlots vert" du secteur... - Cette parcelle arborée pourrait devenir un petit parc boisé urbain du quartier du Champ Daguet, sans nécessairement réaliser des aménagements lourds (tonte seulement une ou deux fois par an, à l'image du parc de Kermaria). C'est pourquoi j'aimerais vous demander une protection renforcée des arbres le long de la Route du Bout du Monde, voire tout autour du terrain et à l'intérieur.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0317-email**	**Mr et Mme GUERAULT Eric**	2 documents - La haie de la Route du Bout du Monde est l'une des dernières représentantes de haie bocagère du quartier ; - Les arbres présents autour du terrain et à l'intérieur présentent un intérêt significatif : essences locales et sujets âgés de plusieurs décennies (Cyprès d'environ 70 ans...) ; - La parcelle arborée permet d'abriter encore une certaine biodiversité (oiseaux, rapaces nocturnes [chouettes], écureuils, petite faune locale...) malgré l'urbanisation résidentielle alentour. C'est l'un des derniers "îlots vert" du secteur...- Cette parcelle arborée pourrait devenir un petit parc boisé urbain du quartier du Champ Daguet, sans nécessairement réaliser des aménagements lourds (tonte seulement une ou deux fois par an, à l'image du parc de Kermaria) ; C'est pourquoi j'aimerais vous demander une protection renforcée des arbres le long de la Route du Bout du Monde, voire tout autour du terrain et à l'intérieur.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0354-Web**	**Françoise VIVIER**	Demande de protection renforcée des arbres et espaces boisés existants le long de la Route du Bout du Monde à Saint Grégoire.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0421-Web**	**Anonyme**	1 document - la parcelle du Champ Daguet à St Grégoire. J'habite sur la commune de St Grégoire rue Charles de Foucauld et je jouxte un dernier ilot de verdure que constitue le Champ daguet. Tout ce quartier de St Grégoire s'est fortement urbanisé en quelques années avec la construction de nombreux lotissements et immeubles entrainant la destruction des espaces verts. D'autres projets de lotissements sont d'ailleurs prévus dans la continuité de la route du	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			bout du monde après la rue Nobel. Il s'agit d'une parcelle encore arborée qui se place entre la route du bout du monde, la rue Charles de Foucauld, et le Boulevard Surcouf. Il est indispensable d'assurer la protection de ce patrimoine végétal du quartier, au minimum en protégeant les arbres qui jouxtent la rue du bout du monde et la rue Charles de Foucauld, ainsi que les arbres remarquables du terrain, ou en profiter pour en faire un petit parc urbain arboré.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0440-email**	**Thierry JOSSEAUME**	La parcelle du Champ Daguet - il s'agit d'une parcelle encore arborée qui se place entre la route du bout du monde, la rue Charles de Foucauld, et le Boulevard Surcouf. Cet îlot de verdure abrite encore des oiseaux et de la petite faune locale (écureuils, chouettes...). Les arbres autour et à l'intérieur de ce terrain présentent un intérêt écologique essentiel et méritent d'être protégés comme paysage et arbres remarquables (Certains arbres dont des cyprès sont centenaires). Il est indispensable d'assurer la protection de ce patrimoine végétal du quartier, au minimum en protégeant les arbres qui jouxtent la rue du bout du monde et la rue Charles de Foucauld, ainsi que les arbres remarquables du terrain, ou en profiter pour en faire un petit parc urbain arboré.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0441-email**	**Thierry JOSSEAUME**	Concerne parcelle du Champ Daguet à St Grégoire. Ce quartier de St Grégoire s'est fortement urbanisé en quelques années avec la construction de nombreux lotissements et immeubles entrainant la destruction des espaces verts. Cet ilot de verdure abrite encore des oiseaux et de la petite faune locale (écureuils, chouettes...) Les arbres autour et à l'intérieur de ce terrain présentent un intérêt écologique essentiel et méritent d'être protégés comme paysage et arbres remarquables (Certains arbres dont des cyprès sont centenaires). Il est indispensable d'assurer la protection de ce patrimoine végétal du quartier Pj : photo aérienne	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0536-email**	**Sarah HARDOUIN**	Je souhaite apporter ma voix quant aux modifications éventuelles que pourrait subir la route du bout du monde à Saint Grégoire. Quartier du Champ Daguet. Il est pour moi comme pour tout habitant de ce quartier, tout simplement inconcevable de voir modifier cette zone géographique.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0537-email**	**Philippe PAULUS**	J'habite en face des arbres le long de la route du bout du monde à Saint Grégoire. Le lotissement possède très peu d'espaces verts. J'espère que cet espace vert sera conservé pour garder un peu de biodiversité (arbres, oiseaux, etc...) et garder un peu de nature dans ces lieux denses en constructions.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0579-Web**	**Isabelle JOURDAN**	Habitant St-Grégoire, je vous sollicite afin d'attirer votre attention sur le fait de notre souhait, mes voisins et moi-même, de préserver la haie de la route du Bout du Monde qui est une des dernières représentantes de haie bocagère du quartier Les arbres présents autour du terrain et à l'intérieur présentent un intérêt significatif- Cette parcelle arborée pourrait devenir un petit parc urbain du quartier du Champ Daguet.	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0914-Web**	**Anonyme**	S'appuie sur les orientations du PADD en matière de bien-être et d'espaces de ressourcement pour demander le classement de la totalité de la parcelle BE87 située dans le quartier du Champ-Daguet à Saint Grégoire en espace Boisé Classé. Signale que la parcelle comprend de nombreux arbres et est un espace de refuge pour la biodiversité, et permettrait de jouer le rôle d'espace de ressourcement pour la population. Propose que la construction existante devienne un équipement d'intérêt collectif conciliable avec l'intérêt environnemental et la préservation de la biodiversité.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-1004-Web**	**DILIS Olivier**	St Grégoire - zonage - paysage EBC/EIPE Demande de protection d'une parcelle boisée (dernière parcelle boisée du Champ Daguet à St Grégoire) Document joint, vue aérienne sans indication de référence cadastrale.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 12 observations précédentes			*La CE considère que la protection de la parcelle concernée est adaptée. La haie est identifiée en tant qu'Espace d'intérêt Paysager et Ecologique. Cette protection soumet toute atteinte à déclaration préalable. Le coefficient de végétalisation de la zone UE3 s'élève à 80%, limitant les possibilités de division parcellaire, et la hauteur maximale est limitée à R+1+A/C. Dès lors la CE n'est pas favorable à la prise en compte d'évolution de protection de la haie, ou d'identification de la parcelle en EBC.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0641-email**	**Association Bien Vivre au Champ Daguet**	Elle est satisfaite de la partie descriptive très détaillée de l'OAP Centre-ville pour chaque îlot (page 16). Elle souhaiterait vivement le même souci du détail pour l'OAP du bout du monde. La composition urbaine rédigée « une densification plus forte aux points bas du site dans le respect des points de vue depuis les extérieurs du site » est absente des plans et des formes urbaines avec le détail des hauteurs maximales, des formes urbaines de l'habitat et du nombre de logement environ par zone dans le futur bout du monde. L'association demande donc ces deux ajouts de précision en intégrant le projet de la ZAC multi sites dans le PLUI : sur les plans et sous le paragraphe formes urbaines de l'OAP bout du monde. Page 20 de l'OAP, paragraphe mobilité, absence de prise en compte des conséquences du trafic engendré sur une zone pavillonnaire inadaptée à recevoir du trafic et notamment la rue Nobel. L'association souhaite que ces aspects soient abordés et des solutions apportées (sens unique par exemple).	Demande prise en compte par complément au texte de l'OAP Bout du Monde indiquant plus clairement que les constructions les plus hautes se feront là où l'altitude du site est la moins élevée. Par ailleurs, s'agissant d'un projet, les formes urbaines ne sont pas encore clairement définies. Une attention particulière est accordée aux problématiques de circulation et de trafic avec la création du franchissement. Les dossiers de création et de réalisation de ZAC permettront de prendre en considération ces remarques.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle tout d'abord que la partie littérale de l'OAP a la même valeur que le plan de l'OAP, tous deux s'opposant dans un rapport de compatibilité, et considère dès lors qu'il n'est pas nécessaire de reporter sur les plans la partie littérale de l'OAP. Au stade de l'OAP, le détail des hauteurs n'est pas connu, et ne se retrouve pas dès lors sur celle-ci.* *En revanche, la CE est favorable à une concertation avec les habitants riverains en vue de définir les aménagements de nature à limiter les nuisances et contraintes liées au trafic supplémentaire à venir.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0744-Web**	**Anonyme**	N'y aurait-il pas une erreur sur la définition des périmètres des OAP de quartier pour le Bout du Monde et le Nord de la Saudrais à Saint Grégoire ? En effet, les documents disponibles sur le site de la commune (http://www.saintgregoire.fr/c66256ZAC_multisite_projet_global.html et présentant le projet de ZAC Multisite montrent que le périmètre de la ZAC descend jusqu'à la haie, au nord des habitations de la Saudrais. Quel périmètre retenir ? plan thématique hauteur, de végétalisation, extrait de l'OAP	Demande prise en compte par adaptation des plans de hauteur et de coefficient de végétalisation, et adaptation de l'OAP (intégration de la Saudrais dans l'OAP du Bout du Monde)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'a pu consulter la page internet citée dans l'observation, le lien n'étant plus en compte au moment de l'analyse. Dès lors, elle invite RM à vérifier l'adéquation entre le périmètre de l'OAP et le périmètre de la ZAC.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0327-Web**	**Anonyme**	1 document - Il me semblerait pertinent de saisir l'opportunité offerte par le PLUi pour corriger certaines incohérences dans le règlement graphique de la commune de Saint Grégoire. Sur le secteur de la Bretèche, le contour de la zone UE3 a été élargi au sud, mais réduit au nord par rapport à l'existant. Cette modification du tracé ne me semble pas pertinente, car elle bien qu'elle permette plus de constructibilité au sud elle crée ce qui s'apparente à des dents creuses au nord. L'agrandissement du zonage UE3 selon un tracé plus rectiligne permettrait une densification de ce secteur, dans le respect du caractère pavillonnaire de la zone, puisqu'un coefficient de végétalisation élevé s'applique.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage UE3,des plans de coefficient de végétalisation (V=70%) de hauteur (H=R+1+A/C) et de stationnement (2AL 1LLS), et remplacement par EIPE des EBC au nord du chemin existant, afin de permettre un aménagement plus cohérent et harmonieux du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, qui s'apparenterait à une extension d'urbanisation dans un corridor écologique zoné en Np. La CE n'est pas d'avantage favorable à l'extension de la zone UE3 sur la partie Sud, pour la même raison, et souhaite que sa limite suive la délimitation parcellaire entre AW15b et AW15c au cadastre.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0340-email**	**Cabinet d'Avocats Blanquet pour les consorts Vauléon**	1 document détaillé et argumenté de la demande - sollicitent le classement des parcelles BI n°46 et 85 en zone urbaine U voir à urbaniser 1AU -	Demande non retenue au regard du projet communal qui ne prévoit pas de zone d'urbanisation future dans ce secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que ces parcelles sont classées en 2AU, ce qui est pleinement compatible avec le PADD et l'OAP communale de Saint-Gregoire. Dès lors, la CE est défavorable à la prise en compte de la demande de classement des parcelles en U ou 1AU.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0366-Web**	**Patrice DUMAS**	Liaison cyclable vers St Grégoire Nord et Melesse La liaison vers le Nord de St Grégoire et vers Melesse nécessiterait des aménagements pour les cyclistes,	Demande non retenue car la définition d'un Schéma Directeur Vélo métropolitain est en cours d'élaboration. Cette demande sera néanmoins examinée dans le cadre de cette démarche.
Appréciation de la commission d'enquête			*Si la CE est favorable au développement et à la sécurisation des itinéraires cyclables, elle considère cependant que cette observation semble relever d'avantage du PDU et n'attend pas de développement dans le PLUi.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0367-Web**	**Patrice DUMAS**	Réclame la mise en place d'une voie réservée aux transports en commun et aux vélos + la promotion du covoiturage entre la Belle Ecuelle à St Grégoire et le rond-point de Mélesse.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes
Appréciation de la commission d'enquête			*Si la CE est favorable au développement et à la sécurisation des itinéraires*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			cyclables, elle considère cependant que cette observation semble relever d'avantage du PDU et n'attend pas de développement dans le PLUi.	solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0443-email**	**Philippe GANDON WEST-PROMOTION**	1 document - représentant de la famille COCHET propriétaires des parcelles AY102/103/104 et 36 au lieudit "Les Balus" route de Saint-Malo. Changement de zonage passant de Na à une zone UI. Le projet des propriétaires était la création d'un parc d'activités de type "Tertiaire" en lieu et place des activités présentes actuellement sur le site. La demande est de classer cette zone en UI3, secteur à vocation de parcs et de bureaux.	Demande partiellement prise en compte sur ce secteur déjà urbanisé par modification du plan de zonage (instauration d'un zonage UI1d à vocation activités productives mixtes et non pas UI3, réservé aux pôles tertiaires) et par adaptation des plans de coefficient de végétalisation (V=15%(b) , de hauteur (H=10m) et de stationnement (2AL 1LLS).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il appartiendra à RM de préciser les activités susceptibles d'être réalisées sur le site, en cohérence avec les activités autorisées dans le secteur d'OAP d'enjeux intercommunaux « Zone d'Activités Nord-Rennes Saint-Gregoire » qui prévoit une dominante d'activités commerciales (pôles commerciaux et supermarchés situés hors des périmètres de centralité).*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0453-Web**	**Anonyme**	La zone limitrophe de Rennes ne cesse de se bâtir. Il est important de maintenir de la nature au plus près des habitants et de conserver des couloirs écologiques pour la flore et la faune locale.	Demande prise en compte. Le PLUi est soumis à un contrôle de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale définissant des objectifs environnementaux. Le PLUi intègre une évaluation environnementale.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le PLUi a bien pris en compte la préservation de la trame verte et bleue telle qu'identifiée au SCOT, et protège en EIPE ou EBC un grand nombre de bois et haies.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0485-Web**	**Maximilien COUFFON**	Je suis le gérant d'une SCI qui possède des locaux à SAINT-GREGOIRE au 6 rue de la Longeraie. Il s'agit d'un local d'activités qui est littéralement entouré de locaux commerciaux sur tous ses côtés. Le PLUI propose de restreindre fortement l'usage de toute cette zone uniquement aux locaux artisanaux et industriels (zone UI1a). Je trouve ce choix étonnant puisque le bâtiment suivant dans la rue au n°8 sera une concession automobile qui vient tout juste de s'installer, justement à la place d'un site industriel ! Par soucis de cohérence, je propose de décaler la limite de la zone UI1A plus au Sud et à l'Est pour la mettre en cohérence avec la réalité de l'usage dans son évolution actuelle. D'autre part, je pense qu'il est nécessaire de développer des zones de commerces B to B ou B to C sur ces emplacements moins bien placés et visibles que sur la rue du Chesnay Beauregard par exemple, mais dont les loyers environ 50% inférieurs sont beaucoup plus supportables pour un grand nombre de commerçants et d'indépendants.	Demande non retenue au regard de la nécessaire compatibilité du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes et notamment le Document d'Aménagement Commercial, qui classe le nord de la ZA Nord en Secteur de développement, ce qui se traduit par le zonage UI2a au PLUi. Les secteurs de développement sont destinés à accueillir de nouvelles implantations commerciales par création, transfert ou restructuration qui nécessitent d'être couplées à du développement de surfaces de vente. Une étude sur le schéma global de la ZI Nord est en cours.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à une modification de la limite entre Ui1a et Ui2a, au bénéfice de la zone Ui2a.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0544-email**	**Nathalie ROUSSEL**	Nous sollicitons votre attention pour l'étude de notre demande d'extension pour notre maison située 5 rue Jacques Monod 35760 St Gregoire.	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et adaptation du plan des hauteurs en R+1+A/C, la cohérence de

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			En effet après consultation de la Mairie de St Grégoire, il nous est impossible d'agrandir. La seule possibilité est d'agrandir à l'étage mais notre besoin est d'agrandir la pièce de vie, trop petite avec nos 2 jeunes enfants. La maison de 81,62 m2 au sol représente à peine 20% du terrain qui fait 411 m2. Nous pensons qu'un agrandissement de 30 m2 ne dénaturerait pas l'environnement. Les normes de plantation sur notre terrain sont respectées et afin de conserver le maximum de verdure nous souhaiterions que notre extension se fasse côté sud, sur toute la longueur du chemin en limite de propriété. Nous avons constaté qu'une zone constructible existe mais la mairie ne nous l'a pas évoqué est-il possible de rectifier ce problème ce qui permettrait de répondre à notre demande.	l'ordonnancement des bâtiments de ce quartier restant contenu par les règles gérénales applicables au quartier et permettant de maintenir une harmonie et une cohabitation entre les riverains.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'habitation se situe dans la ZAC des Champs Daguet, dans une zone UE2c (d) dont le plan de détail impose le respect d'une emprise constructible. Le Rapport de Présentation tome V page 80 indique que le plan de détail vise à maintenir les caractéristiques morphologiques du quartier tout en permettant des extensions du bâti en encadrant les implantations et sens de faîtages. En l'occurrence, une extension est possible vers l'Est. Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0677-Web**	**Association-des-Quartiers Melliers-Forge-Centre**	Cette observation focalise sur la restructuration du Centre-ville de Saint-Grégoire en nombre de nouveaux logements collectifs (cad. 400 logements additionnels annoncés sur le seul périmètre situé entre la rue de la Duchesse Anne et la rue Jean Discalceat, cela sans compter les 122 logements déjà programmés sur le site de la Forge). Nous souhaitons mettre en avant le questionnement spécifique des résidents actuels du quartier du Centre ; La Forge : Dans le prolongement du point précédent, le règlement graphique sur la zone UO1 fait apparaitre une « erreur importante » en hauteur de construction des nouveaux bâtiments qui affichent la norme de R+4+A/C/P par rapport aux zones riveraines UA1a et UC1, où le maximum est indiqué à R+3+A/C/P. Cela entre en contradiction avec le projet de rénovation du pôle de La Forge, tel qu'il a été approuvé par le conseil municipal en 2018 sur base de la proposition du Cabinet d'Urbanisme Univers. Nous souhaiterions que cette norme soit ramenée à R+3+A/C/P par rapport à la cohérence d'ensemble de l'OAP du Centre, à la « qualité des paysages urbains » et à la « concertation menée avec les Grégoriens ». L'urbanisation globale de la commune sera de l'ordre de +35% de logements sur la durée du PLUi. En matière de circulation dans l'OAP Centre-ville, notre association attire l'attention sur l'augmentation du trafic automobile en rive sud du pôle de La Forge (sur la limite entre les zones UO1 et UE2c). Alors qu'il s'agit de l'entrée (rues du Blavet et des Melliers) de deux quartiers résidentiels, ceux-ci seront impactés par l'importante densification annoncée de l'habitat dans le Centre, en sus de la circulation de transit nord/sud.	Demande prise en compte par adaptation du plan des hauteurs sur le secteur (R+4+A/C/P sur La Forge, et passage à R+3+A/C/P sur la rue de l'Eglise) et adaptation de l'OAP de quartier "Centre Ville" qui renseigne sur l'opération future.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Les Melliers : Le nouveau « règlement littéral » du PLUI pour Saint-Grégoire, ne mentionne pas le principe d'esthétique des constructions, ni d'orientation de respect du patrimoine remarquable sur la zone UE2c ; cela pour l'attribution des permis de construire et des futures déclarations de travaux. Le lotissement des Melliers a été réparti à sa création en quatre secteurs, attribués chacun à un architecte, désigné à l'issue d'un concours, pour concevoir et réaliser les habitations.	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0626-Web**	**Hugues LELOIX**	Dans le règlement graphique, une « erreur importante » apparait en hauteur de construction des nouveaux bâtiments sur la zone UO1 qui affichent la norme de R+4+A/C/P par rapport aux zones riveraines UA1a et UC1, où le maximum est indiqué à R+3+A/C/P. Cela entre en contradiction avec le projet de rénovation du pôle de La Forge, tel qu'il a été approuvé par le conseil municipal en 2018 sur base de la proposition du Cabinet d'Urbanisme Univers. Je demande que cette norme soit ramenée à R+3+A/C/P par rapport à la cohérence d'ensemble de l'OAP du Centre, à la « qualité des paysages urbains » et à la concertation menée avec les Grégoriens. L'urbanisation globale de la commune sera d'environ 1500 logements additionnels sur la durée du PLUI ; il n'est pas nécessaire de modifier ni la hauteur des prochains immeubles spécifiquement pour le pôle de La Forge et ni la qualité environnementale du Centre, où sont actés 122 nouveaux logements et 525 places de parking (voir le document « La Forge, j'en parle » de la réunion publique du 29 mai 2017). Le dénivelé prévu des constructions, en coupe du côté de la future Place des Melliers, sera déjà de 5 niveaux pour l'ensemble des riverains versus les 2 à 3 niveaux existants à ce jour. Il est nécessaire d'installer un aménagement destiné à pacifier la circulation automobile et qu'il soit mentionné dans l'OAP pour les rues du Blavet et des Melliers, au même titre que pour les rues de la Duchesse Anne et du Général de Gaulle, ainsi qu'une priorité piétons & vélos au bas de la rue du Blavet et au niveau de la nouvelle Place des Melliers (« partage de la rue » , ceci étant recommandé dans le projet Univers).	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que permettre un niveau de plus en zone UO1 que dans son environnement immédiat n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du projet, et ne constitue pas une erreur de nature à nuire à la qualité des paysages.* *S'agissant de l'aménagement à installer pour pacifier la circulation, si la CE juge la proposition intéressante, celle-ci ne relève pas du PLUi mais des aménagements opérationnels (programme de travaux routiers). Il en va de même pour la priorité piétons-vélos.* *S'agissant de l'esthétique spécifique des quartiers constituant les Melliers, le règlement de la zone UE2c étant le même à l'échelle de tout RM ne peut prévoir de spécificité pour ce lotissement. Toutefois, la CE considère qu'un plan de détail pourrait être établi en ce sens.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0675-Web**	**Vincent LE FAUCHEUR**	1 document - Il serait souhaitable qu'en zone N ou A, malgré l'article 157 de la loi ALLUR, modifié par l'article 25 de la loi LAAF, les extensions de bâtiments existants à autres destinations que les habitations ou nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à des équipements collectifs soient autorisées. Elles peuvent l'être lors de l'existence d'un STECAL. La question se pose sur l'ancienne route de Saint-Malo au lieu-dit Les Balus à SAINT-GREGOIRE, proche de zones où l'on permet le développement des zones commerciales comme GEANT et où le développement d'un bâtiment d'activités existantes n'est pas possible sur une parcelle dont la superficie le permettrait.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation Obs-0443-email*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0937-Web**	**MARCHAIS Yannick**	Demande de précision sur les modalités de réalisation des OAP sur ST Grégoire au plan des constructions et des aménagements des espaces paysagers. OAP centre-ville : retrait du bâti pour aménager le trottoir et une trame verte le long du bâti îlot Discalceat site de la maison des associations actuelle : préciser le site et les modalités de remplacement de CEE espace dédié aux activités associatives. Préservation optimale des arbres en place (intégrer dans le cahier des charges) : les platanes le long du bd Duchesse Anne appartiennent au patrimoine de la ville ; OAP Bout du Monde : équipement enfance jeunesse à l'est (Le Verger) : donner une description sommaire du projet (école, maison de quartier, crèche?) Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : prévoir un espace pour des jardins familiaux sur le site Bout du Monde (nombreux résidents en appartement, proximité) nouvelles voiries : aménager en première phase de la ZAC la sortie vers le canal pour éviter les nuisances liées aux travaux (préservation du Champ Daguet et du centre-ville) et permettre aux futurs habitants de bien identifier cet ouvrage structurant avant l'acquisition de leur bien. OAP Robinson-les Rochelles : des installations sportives aux Rochelles : préciser ce qui est envisagé, déplacements : préciser les aménagements prévus pour les déplacements vélos/piétons en lien avec le canal OAP Villeneuve : voie d'accès directe à la RD 137 en sortie de la zone Alphasis depuis le boulevard de la Boutière : à situer sur un plan joint, déplacement bus : préserver un espace le long du bd de la Boutière pour l'aménagement futur d'une voie dédiée pour le bus (bus non opérationnel en pointe de circulation) OAP nord de la Saudrais : aménagement de maisons de type longère, modèle de hameau : préciser la surface des parcelles à bâtir (quelle densité de logements ?). Pour l'ensemble des sites OAP : à préciser la démarche prévue pour réduire les surfaces imperméabilisées (ratio maxi/type d'usage, parkings végétalisés …) Autre secteur : entrée de ville de St Grégoire depuis Rennes : préserver un	Demande partiellement prise en compte. En effet, la commune de Saint Grégoire souhaite pouvoir intégrer certains des éléments portés dans cette remarque, notamment ceux concernant l'OAP centre-ville sur le retrait du bâti et la préservation des espaces verts. L'OAP Robinson les Rochelles a été prévue pour marquer la volonté de la commune d'offrir des espaces libres et agréables à investir par les résidents de tous les quartiers, tout en en facilitant l'accès par la création du franchissement. Par ailleurs, concernant le franchissement, le projet de ZAC Multisite dont il dépend prévoit effectivement dans son phasage une réalisation anticipée de l'ouvrage afin de permettre l'accès aux véhicules de chantier par cette voie et de limiter ainsi les désagréments sur les zones déjà urbanisées. Par ailleurs compte tenu de la pertinence des différents autres éléments de cette remarque, ils pourront être pris en considération lors de l'élaboration du dossier de création de la ZAC Multisite

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			retrait suffisant de la voirie des futures urbanisations pour préserver l'entrée "verte de la ville" (se reporter à ce qui avait été demandé et réalisé pour le CHP)	
Appréciation de la commission d'enquête			*D'une manière générale, la CE souligne la volonté de précisions relatives aux OAP de la commune. Elle rappelle cependant que les OAP étant opposables dans un rapport de compatibilité, il n'est pas surprenant qu'elles n'aillent pas jusqu'au niveau de détail souhaité par le requérant. Elle invite RM à apprécier l'opportunité d'apporter d'avantage de précisions aux différentes OAP, eu égard à l'avancement et la validation des différents projets.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0970-Web**	**LANGLAIS Stéphane**	Interpellés par le non classement en EIPE de la trame verte que représente l'espace boisé entre la rue des Redones à St Grégoire, et le nouveau siège d'Arkea (voir pj). Il s'agit du solde de la précédente haie bocagère (Nord-Sud) et nous échangeons avec la municipalité pour la densifier. Le permis de construire de la salle multimodale prévoyait de la maintenir / reconstituer un peu plus à l'Est. Préserver ce maillage bocager a du sens dans le cadre de la continuité de coulé verte visant à protéger la biodiversité, à séparant les espaces que sont en l'espèce le résidentiel et la zone d'activité, et à préserver la qualité des paysages.	Demande prise en compte par adaptation du plan de zonage (instauration EIPE) afin de pérenniser cet espace boisé qui permet le maintien d'une limite verte naturelle propice à la biodiversité et sépare des espaces à vocations distinctes.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de reclassement de la haie en EIPE.*	
SAINT-GREGOIRE	**Obs-0977-Web**	**Anonyme**	Observation d'étonnement face à un classement NP des terrains occupés par les ateliers municipaux qui serait transformé en Zonage UGa intégrant des immeubles de grande hauteur de 14 mètres dans un secteur actuellement occupé par des pavillons de hauteur R+1+C. Sectorisation non cohérente avec la protection de la zone naturelle. Demande de rectifier cette incohérence.	Demande partiellement prise en compte par adaptation du plan des hauteurs ramenant la hauteur autorisée à 10 m (correction d'une erreur matérielle)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la parcelle accueille déjà les ateliers municipaux et son stockage, et que dès lors le zonage UG2a est parfaitement adapté, et compatible avec la carte du SCOT. En outre le règlement de cette zone prévoit des règles encadrant les hauteurs vis-à-vis des parcelles riveraines.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**C053-A1 3pages**	**M.Mme Auguste BOURGEOIS**	Propriétaire de la parcelle A 1684 à St Sulpice la Forêt (1216m2) non enclavée, non bâtie mais située au milieu d'un espace bâti, desservi par les réseaux, collecte OM, transports en commun… Située en N au PLU sur recommandation du SCOT, constitue une dent creuse (cite La loi Alur et SRU), souhaite constructibilité de la parcelle, inutile pour l'agriculture.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de cette observation, la parcelle étant située en zone N dans une zone d'urbanisation linéaire / diffuse non destinées à être renforcée, et ne pouvant être qualifiée de STECAL en application des critères de délimitation (nombre de constructions, interdistances maximales de 30m).*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**C078**	**Département Ille et Vilaine**	PDA- En réponse au courrier adressé comme propriétaire de l'Abbaye du Nid-au Merle, le département d'Ille et Vilaine mentionne que le PDA proposé pour ce	Demande non retenue car la proposition de mise en place d'une zone de préemption environnementale résulte d'une demande de la

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			monument n'appelle aucune remarque de sa part. Il propose à RM et à la commune de St Sulpice, dans le cadre de renforcement de la protection la mise en place d'une zone de préemption environnementale, procédure de sa compétence.	Commune qui donnera suite. Le moment venu, les périmètres définis pourront êter intégrés dans les annexes du PLUi à posteriori
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur le PDA concerné.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**L2-R1-013**	**M. THIRION et Mme. THIRION-GUELTAS**	Contestent l'intégration d'une partie de leur jardin dans l'OAP jardin neuf – Zone 1AUO1 au PLUi. Signalent qu'ils ne sont pas vendeurs, et qu'il s'agit d'un refuge LPO (biodiversité variée)	Demande non retenue car le Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune n'implique pas une obligation d'aliénation. L'étude préalable au Dossier de création de ZAC, en cours, précisera le caractère de l'aménagement. L'OAP a fait l'objet d'une analyse environnementale dans le cadre du PLUi et a montré que les parcelles présentent un enjeu faible, toutefois, face aux menaces potentielles des mesures sont prévues : maintien de la haie existante en limite nord et plantation de haies basses favorisant la nidification du chardonneret
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-0561-Web**	**Mr. Anthony Thirion et Madame Thirion Gueltas**	Nous sommes propriétaire d'une petite propriété localisée en centre bourg. Une partie de notre jardin est concerné par une OAP, intitulé "Jardins neufs". Par suite d'un entretien avec le premier Adjoint au maire, en charge de l'urbanisme, celui-ci nous a indiqué que nous serons dans l'obligation de céder à plus ou long terme une partie conséquente de notre jardin. Alors que nous ne sommes pas vendeur. Nous avons aussi appris tout récemment que le statut de la moitié du jardin est maintenant non constructible pour nous ou tous futurs acheteurs potentiels, autre que la mairie. Nous ne sommes pas vendeur de la moitié de notre propriété.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE comprend la position des requérants qui souhaitent bénéficier de leur jardin. Pour autant, sa localisation et sa superficie justifient de son intégration partielle dans l'OAP Jardins Neufs. Elle rappelle que les propriétaires n'ont pas, à court terme, l'obligation de vendre, jusqu'à la mise en œuvre de la ZAC dans le cadre de la DUP (procédure amiable ou expropriation). Dès lors, la CE n'est pas favorable à l'évolution du périmètre de l'OAP.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**L2-R2-045**	**M. et Mme. BOISSIER Patrick**	Contestent l'emplacement réservé n°650 destiné à l'élargissement de la rue du Pertue Renaud, qui impacterait fortement leur parcelle, de petite dimension. Signalent que des possibilités de voies de desserte existent au sein de la zone 2AU prévue (22ha)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage afin de réduire à 10 mètres la largeur de l'emplacement réservé, tout en maintenant son principe (élargissement et prolongement de la voie) s'agissant d'une voie de desserte locale donnant accès à un futur secteur de développement urbain
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**L2-R2-056**	**Corinne RAGNEAU**	S'étonne de l'élargissement prévu de la route (ER 650). S'interroge sur la procédure et les compensations. S'interroge sur l'opportunité de développer Saint-Sulpice-la-Forêt, ville de petite taille et sans dynamisme commercial et peu desservie par les transports en commun	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-0373-Web**	**Patrick BOISSIER**	Nous nous opposons farouchement au projet d'une future route dans notre rue du Pertue Renaud Ce projet est surréel 13 mètres de largeur, ce qui est énorme. Pour réaliser cette route on nous prend 3m de terrain, le portail et les clôtures et même un saule pleureur vont disparaitre chez nous ainsi que chez nos voisins. Cela réduira notre propriété considérablement La Route St Denis est plus étroite. Bref une petite voirie suffirait avec une piste cyclable. Peu de voitures y passeraient, les habitants du Landrot passent par l'école pour y déposer leurs enfants le matin. En plus il y a un projet de lotissement au sud Le Petit Roquet,	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la déviante du bourg pourra y être faite sur les terrains sans endommager et pénaliser les sulpiciens. De plus un lycée se construit à Liffré donc nos enfants sulpiciens continueront leur scolarité à Liffré.	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1126-Web**	**Bernard QUERE**	1 document - L'emplacement réservé n° 650, sur la commune de Saint-Sulpice La Forêt, reprend l'emplacement réservé n°37 du PLU communal dans sa dernière version modifiée du 18 juin 2015. L'annexe IV-2-6-2 Liste des autres emplacements, du règlement graphique, indique que cet emplacement correspond à l'élargissement de la rue Pertue Renaud. Première précision, la rue du Pertue Renaud, domaine communal, s'arrête à l'est de la parcelle AB 229. Cette rue se prolonge par un chemin privé correspondant aux parcelles AB 229 et AB230, puis se continue vers le sud par la parcelle AB377. En l'état, cet emplacement réservé correspond pour partie à l'élargissement de la rue du Pertue Renaud et pour le reste au prolongement de cette même rue. Cette même annexe ne précise pas la justification de cet élargissement, donc sa destination au sens de l'article R. 151-48 2° du Code de l'urbanisme. Considérons cette voie de desserte dans la perspective de l'aménagement de la zone 2AU située au sud. Une alternative consiste en une voie de desserte est-ouest totalement inscrite dans cette même zone 2AU, comme elle existe dans la dernière version du PLU communal, modifié le 18 juin 2015. 2. Si la superficie de cette réserve n°650 est indiquée, la largeur impliquée n'est pas précisée par l'annexe IV-2-6-2 (page 71), alors qu'elle impacte directement l'alignement des propriétés riveraines. A ce titre, le PLU en vigueur, dans sa version modifiée du 18 juin 2015, prescrivait une largeur de 13,00m. Un redimensionnement de cette emprise à 10,00m maximum, préserve les éventuels besoins de desserte et limite l'impact sur les propriétés existantes. Se faisant, elle proportionne plus justement les conséquences financières pour la collectivité des éventuelles actions en délaissement pouvant accompagner cette réserve.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 4 observations précédentes			*La CE considère en effet que le dimensionnement de l'ER650 est impactant. Notamment, dans le tronçon Est de cet ER, la CE est favorable, a minima, à sa suppression au Nord de la rue du Pertue Renaud, considérant que la zone 2AU peut être desservie par divers points d'accès, et notamment depuis la rue de Saint-Denis. Elle invite ainsi RM à envisager la suppression totale de cet ER.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**L4-R1-023**	**M. ALAIN AUBAULT**	Demande la possibilité de rendre constructible une parcelle de terrains située à la Corbière à St SULPICE. Une partie de cette parcelle a déjà été acquise par la commune pour la réalisation d'aire de parkings et d'arrêt de bus. La parcelle de 5 hectares est classée en zone A	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, qui constituerait une extension d'urbanisation contraire à la loi ALUR.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1130-Web**	**Bernard QUERE**	1 document - constate que l'inscription "haie ou boisement à conserver" qui existait au PLU de St Sulpice la Forêt (plan N°2) a disparu au PLUi (plan IV-2-1-1-031) Or, comme vous pourrez le constater sur les vues ci-dessous, ce	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour instaurer des EIPE

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			boisement, situé en lisière sud de la zone urbanisée de la commune est toujours présent et a été préservé, entretenu et valorisé et demande que cette disposition soit maintenue.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que cette observation est à mettre en lien avec la précédente. Elle constate que le retrait de l'identification de cet EIPE est lié à la volonté de réaliser une voirie structurante par l'ER650. Dès lors que RM renoncerait à la mise en œuvre de cet ER, il serait opportun de matérialiser l'alignement comme au PLU en vigueur en EIPE. Indépendamment, la CE est favorable a minima à ce que le linéaire situé hors ER soit bien identifié en tant qu'EIPE.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-0012-Web-A**	**Patrick FINET**	PDA Je m'étonne que le projet de PDA soit présenté comme indépendant de la zone des 500m et basé sur la seule co-visibilité, alors que de nombreuses habitations dans la zone définie ne sont pas visibles de l'abbaye et ne la voient pas. Des maisons plus proches que la mienne ne font pas partie de la zone des PDA. Il est très dommageable que le document ne présente pas une liste exhaustive des changements entre l'existant et le projet. (1 document joint)	Le PDA se justifie par la co-visibilité mais également par la cohénrece des tissus urbains et paysagers. Après échange avec l'Architecte des Batiments de France et la Commune, lors de l'élaboration du PDA, la maison classée 3* au PBIL, a déjà été inclue dans le PDA
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur le PDA concerné.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-0126-Web**	**Marc DOREL**	PDA Question portant sur la possibilité de rénovation d'un bâtiment situé dans un écart d'identité agricole et des financements possibles. Que peut m'apporter RENNES METROPOLE en terme de financement ?	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre règlementation Les modalités de financement de la rénovation ne sont pas du ressort du PLUi
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur le PDA concerné.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1002-Web**	**CHLEBOWSKI Marion**	Incompréhension quant à la prise en compte des bâtiments PBIL : des maisons remaniées sont classées en 3* et d'autres en 2*, des disparités de classements sur la rue de la Grange, la rue Naise, rue de la Chesnais et la route de Saint-Denis. Demande de révision et de compléter le recensement en centre-ville mais également en campagne (la Motte aux Chouans, le Feuillet, par exemple).	Demande prise avec modification des plans de zonages et de la Liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, afin d'homogénéiser le classement sur la commune. Un déclassement des éléments patrimoniaux recensés a été réalisé de 3* en 2* sur la quasi-totalité du bourg (rue de la Grange, rue de Naise, rue de la Chesnais, route de Saint-Denis) hors édifices remarquables. La même procédure a été réalisée sur quelques ensembles ruraux afin d'homogénéiser le classement suite à des remaniements opérés sur le bâti.Ci-dessous la liste des édifices dont le déclassement est proposée : - 4 rue du Champs Thébault (28358) : 3 étoiles à 2 étoiles - 6 rue du Champs Thébault (28359) : 3 étoiles à 2 étoiles - 1 rue de la Chesnais (28360) : 3 étoiles à 2 étoiles - 2 rue de la Chesnais (28361 + 28364) : 3 étoiles à 2 étoiles - 6 rue de la Grange (28375) : 3 étoiles à 2 étoiles - 12 rue de la Grange (30811) : 3 étoiles à 2 étoiles - 16 rue de la Grange (28369) : 3 étoiles à 2 étoiles - 18 rue de la Grange (30802) : 3 étoiles à 2 étoiles - 15 rue de la Grange (28353) : 3 étoiles à 2 étoiles - 17 rue de la Grange (28354 et 28355) : 3 étoiles à 2 étoiles - 19 rue de la Grange (28356 et 28357) : 3 étoiles à 2 étoiles - 26 rue de la Grange (28363) : 3 étoiles à 2 étoiles - 28 rue
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande d'évolution du classement en PBIL.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				de la Grange (28362) : 3 étoiles à 2 étoiles -8 rue de Naise (28346) : 3 étoiles à 2 étoiles -10 rue de Naise (28345 et 28347) : 3 étoiles à 2 étoiles -12 rue de Naise (28342) : 3 étoiles à 2 étoiles -15 rue de Naise (28341 et 28344) : 3 étoiles à 2 étoiles -17et 17 bis rue de Naise (28338 et 28339) : 3 étoiles à 2 étoiles -19 rue de Naise (28337) : 3 étoiles à 2 étoiles - 32 route de Saint-Denis (29600 et 29601) : 3 étoiles à 2 étoiles - 33 route de Saint-Denis (29603) : 3 étoiles à 2 étoiles - 52 route de Saint-Denis (28312) : 3 étoiles à 2 étoiles - 56 route de Saint-Denis (28310 et 28311) : 3 étoiles à 2 étoiles - 8 Le Cropy (28402 et 28403) : 3 étoiles à 2 étoiles - 1 et 3 le Feuillet (28320, 28321, 28322, 30808) : 3 étoiles à 2 étoiles - le Launay Cartel (28314) : 3 étoiles à 2 étoiles - 1 Porte Neuve (28397, 38399, 30809) : 3 étoiles à 2 étoiles
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1060-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	Observation du maire de Chasne-Sur-Illet s'insurgeant que sa commune située en dehors du périmètre du PLUI puisse être impactée indirectement par une OAP sur la commune de ST Sulpice La Foret !	Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier. L'accès initialement envisagé depuis la route de Chevaigné n'est à considérer que comme une possibilité à étudier, mais l'accès rue Naise est privilégié. La flèche correspondant à l'éventuelle sortie route de Chevaigné sera donc repositionnée dans les limites communales Demande non retenue car le nom de l'OAP correspond à l'usage et à la dénomination historique de ce site. Avec son aménagement, des adresses postales seront attribuées en lien avec les nouvelles voies créées Demande prise en compte par l'amélioration de la lisibilité de la limite communale sur le schéma de l'OAP de quartier Demande prise en compte par clarification des dispositions de l'OAP de quartier. L'opération d'aménagement sur la commune de St-Sulpice prévoit bien uniquement un cheminement piéton-cycle au niveau du chemin du Pré Thébault, situé en limite communale et propriété de Chasné sur Illet. Aucun prolongement de l'impasse du Champ Thébault n'étant envisagé, la référence à la desserte de l'opération "dans le prolongement de l'impasse du Champ Thebault" sera supprimée. Demande prise en compte par clarification des dispositions de l'OAP de quartier. Le maillage viaire du secteur d'aménagement Le Bas Champ Thebault est en cours d'examen avec la commune afin de tenir compte des remarques relatives à l'accès prévu au droit du
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1061-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	Observation relayant la précédente du même maire de Chasne-Sur-Illet demandant que la commune de ST SULPICE LA FORET, contigüe à la sienne, modifie la dénomination d'un lieu-dit appelé Le bas Champ Thébault...ce lieudit est évoqué dans l OAP de la commune de ST SULPICE LA FORET et cela crée des problèmes d'identification autant avec la poste qu'avec des personnes tierces aux communes !	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1062-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	Observation en complément des deux précédentes du maire de Chasne-Sur-Illet au sujet des limites communales entre les deux communes limitrophes. Il est hors de question que la commune de St Sulpice la Forêt empiète sur la commune de Chasne-Sur-Illet, ni maintenant, ni en 2030, ni après. Je vous demande par conséquence d'indiquer sur vos documents la limite de commune.	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1063-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	Saint Sulpice la Forêt, OAP "Le Bas Champ Thébault" : « Une étude de connexion avec la route de Chevaigné sera à étudier. À titre d'exemple, la desserte de l'opération, pourra être complétée par un prolongement de l'impasse du Champ Thébault. » La commune de Chasne-Sur-Illet n'a pas prévu le prolongement de l'impasse du Champs Thébault en desserte. Ce cheminement piéton/cycle restera bien piéton/cycle et uniquement interconnecté aux chemins de randonnée en terre au sud du lotissement.	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1064-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	Dans le cadre de l'OAP de Saint Sulpice la Forêt "Le Bas Champ Thébault" Le Maire de la Commune de Chasne-Sur-Illet déclare que propriétaire du chemin de randonnée en terre qui traverse la RD 528 qui se situe au nord de la zone d'aménagement de St Sulpice la Forêt, restera piéton et éventuellement pour le cycle, mais ne se transformera en aucun cas en voirie.	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Tient à rappeler que l'ensemble des terres au nord de cette parcelle sont sur la commune de Chasne-Sur-Illet et qu'il n'est nullement prévu de faire une voie d'accès à celle-ci sur la commune de Chasne-Sur-Illet.	territoire de Chasné-sur-Illet. Un fonctionnement en entrée-sortie depuis la rue Naise sur Saint-Sulpice sera privilégié, avec possibilité qu'un accès sur la route de Chevaigné via Chasné soit étudié
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1065-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	Saint Sulpice la Forêt, OAP "Le Bas Champ Thébault" Desserte pour les modes actifs *: Le chemin du Bas Champ Thébault sera conservé et mis en valeur et une connexion avec l'opération devra être prévue. Le chemin de randonnée en terre (en pointillé jaune sur le schéma) qui court de l'ouest à l'est au sud du Champ Thébault est mitoyen entre les deux communes. La partie nord de celui-ci étant sur la commune de Chasne-Sur-Illet et la partie sud sur celle de St Sulpice la Forêt, par conséquent rien ne pourra être fait sans l'accord des deux communes.	La station d'épuration de Saint Sulpice la Foret est dimensionnée pour 1950 eq/hab. Aujourd'hui, sa charge actuelle est de 800 eq/hab en pointe (centile 95). Les prévisions d'évolution de population à horizon 2035 montrent un accroissement de population de 390 eq/hab. Il s'avère donc que la capacité d'épuration de cette station est suffisante au-delà de 2035.
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1067-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	Observation complémentaire du Maire de Chasne-Sur-Illet. Constate que la population de la commune de St Sulpice la Forêt va augmenter et que son assainissement en eaux usées est réalisé par un lagunage situé sur la commune de Chasne-Sur-Illet S'interroge sur sa capacité à recevoir les effluents de la population actuelle de St Sulpice la Forêt et se demande comment son assainissement sera géré à l'horizon 2030 car il n'y a rien d'indiqué dans le PLUi à ce sujet.	Concernant les modalités de consultation des communes sur ce projet de PLUi, l'ensemble des communes limitrophes de Rennes Métropole a reçu un courrier de notification de l'arrêt du projet de PLUi, en décembre 2018, les invitant à formaliser un avis sous trois mois. La commune de Chasné sur Illet a été destinataire de ce courrier (accusé de réception daté du 21 décembre 2018). La commune de Chasne-sur-Illet a bien été destinataire du projet de PLUi, mais qu'elle n'a pas formulé d'avis dans le délai imparti.
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1068-Email**	**Benoit MICHOT Maire de la commune de Chasné sur Illet**	La consultation des personnes publiques associées (communes et EPCIs) n'est-elle pas obligatoire lors d'une consultation pour un PLUi ? *Demande de notification : La commune de Chasné sur Illet limitrophe de Rennes Métropole, et par conséquence personne publique associée n'a pas été consultée pour le PLUi de Rennes Métropole !!	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**Obs-1206-Email**	**Benoit MICHOT**	Le maire de Chasne-Sur-Illet s'inquiète de l'installation future d'une station d'épuration sur la commune de St Sulpice la Forêt conséquence de la densification prévue dans cette commune	
Mémoire en Réponse RM			*L'OAP Le Bas Champ Thébault, située en limite communale, est bien contenue à l'intérieur des limites de la Commune de Saint-Sulpice. L'accès initialement envisagé depuis la route de Chevaigné n'est à considérer que comme une possibilité à étudier, mais l'accès rue Naise est privilégié. La flèche correspondant à l'éventuelle sortie route de Chevaigné sera donc repositionnée dans les limites communales.* *Le nom de l'OAP n'est pas modifié. Il correspond à l'usage et à la dénomination historique de ce site. Avec son aménagement, des adresses postales seront attribuées en lien avec les nouvelles voies créées.* *La lisibilité de la limite communale est améliorée sur le schéma de l'OAP de quartier.* *L'opération d'aménagement sur la commune de St-Sulpice prévoit et conserve bien uniquement un cheminement piéton-cycle au niveau du chemin du Pré Thébault, situé en limite communale et propriété de Chasné sur Illet. Aucun prolongement de l'impasse du Champ Thébault n'étant envisagé, la référence à*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la desserte de l'opération "dans le prolongement de l'impasse du Champ Thebault" sera supprimée. *Le maillage viaire du secteur d'aménagement Le Bas Champ Thebault est en cours d'examen avec la commune afin de tenir compte des remarques relatives à l'accès prévu au droit du territoire de Chasné-sur-Illet. Un fonctionnement en entrée-sortie depuis la rue Naise sur Saint-Sulpice sera privilégié, avec possibilité qu'un accès sur la route de Chevaigné via Chasné soit étudié.* *La station d'épuration de Saint Sulpice la Foret est dimensionnée pour 1950 eq/hab. Aujourd'hui, sa charge actuelle est de 800 eq/hab en pointe (centile 95). Les prévisions d'évolution de population à horizon 2035 montrent un accroissement de population de 390 eq/hab. Il s'avère donc que la capacité d'épuration de cette station est suffisante au-delà de 2035.* *L'ensemble des PPA et PPC, dont les différentes communes limitrophes de Rennes Métropole, ont reçu un courrier de notification de l'arrêt du projet de PLUi, en décembre 2018, pour avis. Concernant la commune de Chasné sur Illet, le PLUi arrêté a bien été transmis à la commune par un courrier du 20 décembre 2018. L'avis de réception de cette lettre recommandée est daté du 21 décembre 2018. Toutefois, Rennes Métropole n'a pas eu connaissance d'avis formulé par la commune de Chasné-sur-Illet.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse apportée par RM, et des évolutions prévues de représentation graphique de l'OAP Le Bas Champ Thébault (voirie, limite communale). Elle se satisfait de la réponse sur les différents points abordés par le requérant, et constate que la commune de Chasne-sur-Illet a bien été destinataire du projet de PLUi, mais qu'elle n'a pas formulé d'avis dans le délai imparti.*	
SAINT-SULPICE-LA-FORET	**L2-R2-048**	**Mme. CAILLIBOT Sandrine**	Une voie est prévue au Nord de l'OAP Jardin Neuf (emplacement réservé 649), sans qu'un accès ne soit prévu à celle-ci depuis l'OAP ce qui est regrettable. Regrette également qu'une zone Uo1 (destinée à être urbanisée) soit créée au sein de la zone UGi, et souhaiterait que l'intégralité de cette zone soit dédiée aux équipements et activités sportive	Demande non retenue car l'étude préalable au Dossier de création de ZAC, en cours, précisera le caractère de l'aménagement de ce secteur dans le respect du cadre paysager de ce site. La voie constitue un accès aux parcelles, et non pas un axe de circulation. Des équipements sportifs ont déjà été créés par la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond aux besoins en logement de la commune. Des espaces dédiés aux équipements pourront être vu à l'avenir dans d'autres emprises dédiées
Appréciation de la commission d'enquête			*Pas d'appréciation de la CE.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**C090-A1 2pages**	**SCP VIA AVOCATS Pour M. Jean-Pierre Durand**	Parcelles AD19 et 70 à Thorigné-Fouillard (lieu-dit Le grand coin) Classées en zone Naturelle. L'article R151-24 du code de l'urbanisme précise les zones pouvant être classées en N. La jurisprudence (requête 06LY2118 de la CA de Lyon 15/02/2001) retient que le classement en zone N d'une parcelle qui n'a pas vocation à être protégée est illégale. En l'occurrence, les parcelles en cause jouxtent des habitations. La AD19 doit être regardée comme une dent creuse, car encerclée par deux habitations. La parcelle 70 contient un bâtiment agricole désaffecté qui ne fera plus l'objet	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'une exploitation agricole. Ces terrains sont entièrement viabilisés (eau potable, eaux usées, électricité, fibre optique, etc.), desservis par une voie carrossable, ne présentent pas un intérêt esthétique, historique ou écologique. Il n'existe pas d'exploitation forestière. Le classement en zone N résulte d'une erreur manifeste d'appréciation et ne justifie aucun besoin particulier de protection. En conséquence, demande de classement en zone constructible.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande, car au milieu d'une immense zone N et ne constitue en rien un hameau susceptible d'être intégré à un STECAL. La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
THORIGNE-FOUILLARD	**L2-R1-008-A1**	**Antoine Botrel Groupe LAMOTTE, promoteur immobilier**	Observation déposée par Margot LE GUERN et Annaëlle TEISSIER - Demande le déclassement de 2 PBIL sur les parcelles AP122, AP123 et AP124. Projet en cours, permis déposé. Le PLU en vigueur a identifié le secteur comme secteur de renouvellement urbain. Il n'identifie pas d'élément patrimonial, et l'architecte conseil de la ville n'a pas signalé l'intérêt du bâtiment. La fiche patrimoine indique que le bâtiment a été considérablement remanié au XXème siècle par un rehaussement. Le Projet prévu en remplacement comprend 87 logements en accession libre, régulée et location sociale.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste du PBIL pour supprimer les bâtiments identifiés aux n°30975 et 30974 car un permis de construire valant démolition a été délivré.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement en PBIL.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**L2-R1-017**	**Mme. Marie-Renée BOT**	Membre de l'association du patrimoine de la commune. Signale des erreurs dans le repérage des PBIL. A titre d'exemple sont cités le 49 rue Nationale et le 16 rue Georges Sand. Souhaiterait que la liste soit corrigée	Demande partiellement prise en compte par modification des plans de zonage et de la liste du PBIL selon la qualité patrimoniale des biens (ajout, retrait, correction d'adressage).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de vérification des classements en PBIL.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**L2-R1-018**	**R Le Derrien**	Demande s'il est prévu une déviation pour éviter la partie urbanisée de la Porte de Tizé jusqu'au giratoire de la RN12; Demande si un parc relais (covoiturage) est prévu au niveau de la porte de Tizé ? Demande des informations sur le tracé de la liaison entre la porte de Tizé et le terminus de la ligne B du Métro aux Longchamps ? Demande si un aménagement de l'ancienne route de Thorigné est prévu dans le cadre de l'urbanisation future de la Réauté l'Epine ? Enfin regrette que le Village La Forme à Betton ne soit pas desservi par les transports en commun.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements. Pour information : 1) La déviation de la partie urbanisée de Thorigné-Fouillard est prévue depuis la création de la ZAC de la Vigne en 2002. Son tracé envisagé est indiqué dans l'OAP communale et matérialisé au règlement graphique par un principe de voirie à créer.
Appréciation de la commission d'enquête			*Ne concerne pas directement le PLUi, les déplacements sont organisés dans le cadre du PDU.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				2) Une aire de covoiturage existe déjà à la porte de Tizé, dont la capacité a d'ailleurs été récemment augmentée. Elle est localisée dans l'OAP communale. Son évolution éventuelle dépendra des conclusions du nouveau schéma des aires de covoiturage prévu dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain de la Métropole. 3) La liaison de bus prévue entre la porte de Tizé et le terminus du métro empruntera les boulevards d'Argentré, de Saint Roch et des Alliés. Des aménagements de voirie pour dédier une partie du tracé en site propre sont programmés à la porte de Tizé, sur le boulevard Saint Roch en approche du carrefour de Bellefontaine et sur le boulevard des Alliés, dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'une part et des ZAC de ViaSilva Atalante et des Pierrins d'autre part. Par ailleurs une évolution intégrale du tracé en site propre est également anticipée si besoin par le PLUi via l'inscription d'une marge de recul le long du boulevard Saint Roch et d'un emplacement réservé sur le foncier non maitrisé au niveau du giratoire du Placis Vert. 4) L'aménagement de l'ancienne route de Thorigné et du carrefour de celle-ci avec la RD 29 est envisagé dans le cadre des études de création de la ZAC Multisite Réauté/centre-ville/Dugueslin/Nationale.
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R1-003-A1-a-A13**	**M. et Mme. LECOCHE Yves et M-T**	Parcelle AH2 - Demande soit le reclassement de sa parcelle dans le domaine public communal, faute de pouvoir l'entretenir ou en faire quoi que ce soit, soit qu'elle soit rendue constructible dès lors que l'ensemble des réseaux passent à proximité, ce qui impliquerait le retrait de l'EBC. Demande la constructibilité de la parcelle.	Demande non retenue car le classement en EBC de cette parcelle est pleinement justifié au regard de son caractère boisé en continuité immédiate de la forêt de Rennes classée zone Natura 2000. De plus, cette parcelle est partiellement grevée d'une zone humide et d'un Milieu Naturel d'Intérêt Écologique identifié par le SCoT du pays de Rennes.
Appréciation de la commission d'enquête			*- Le classement dans le domaine public n'est pas du ressort de la commission d'enquête. La commission d'enquête est défavorable au déclassement de la zone EBC et à la demande de classement en zone constructible car la parcelle est isolée en zone Np et ne peut faire l'objet d'un STECAL.* *La délimitation d'un STECAL habitat sur cette parcelle, ou plus généralement sur le secteur d'habitations intégrant cette parcelle, n'est pas possible en application de la retranscription par le PLUI des critères de délimitation du SCOT (densité, interdistance de 30m).*	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R1-026-A1 à-A3**	**M. JUDEAUX**	1- Demande que soit pris en compte l'avis de la chambre d'agriculture relatif au point 673 (création d'une liaison douce sur emprise agricole) - cf fonctionnalités et emplacements réservés – pages 30/41 2- Opposition au projet de création de voie (cf point 677) sauf à le recaler plus au nord en limite de parcelle 3- ZAC multi-sites, réserves quant au projet dès lors qu'il empiète sur le domaine agricole	1) Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés pour supprimer cet ER car un autre cheminement, également prévu au PLUI et passant par la Grande Réauté, emprunte en grande partie un chemin et apparait plus direct pour rejoindre le sud de la Commune et la vallée de la Vilaine.
Appréciation de la commission d'enquête			*1 – La CE propose de modifier l'emplacement réservé en concertation avec la*	2) Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés pour supprimer cet ER et le

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Chambre d'agriculture ; *2- La CE est favorable au déplacement du projet de voie comme demandé. A défaut, elle considère que le projet de renouvellement urbain en centre-ville nécessitant la création de cette voie ne présenterait aucun intérêt, consistant uniquement en un report de la consommation foncière.* *3 – La CE n'a pas d'observation à formuler à l'encontre de la ZAC*	remplacer par un principe de voirie à créer au plus près de la zone urbaine. La Métropole partage les objectifs de limitation de la consommation foncière et veillera à ce titre à définir, dans le cadre des études qu'elle vient d'engager en concertation avec la commune, les propriétaires fonciers et les riverains, un projet le moins impactant possible en foncier. 3) La métropole prend acte de la remarque et invite le pétitionnaire à participer à la concertation menée par la commune (maitre d'ouvrage de la ZAC) sur ce projet.
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0011-email**	**Régine MORISSE-LEVEDER**	Demande de changement de destination effectué en 2017 (Thorigné Fouillard et Rennes Métropole), pour transformer un local professionnel inoccupé depuis 2015 en logement individuel (52 m2). Ma demande a été rejetée, du fait d'absence de place de parking (à moins de 200 m). Le PLUi prévoit-il des modifications des règles concernant les parkings publics alloués aux locaux ne possédant pas de place de stationnement ou de garage ? Je souhaite qu'il soit possible d'utiliser un parking public, comme le font les habitations et immeubles proches.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi. En cas d'incapacité à réaliser les places de stationnement sur l'assiette du projet ou à proximité (300 m), le PLUi prévoit en effet deux règles alternatives : soit l'obtention d'une concession dans un parking public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité ; soit l'acquisition des places nécessaires au projet dans un parc privé existant ou en cours de réalisation à proximité.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la demande qui remettrait en cause la règle pour l'ensemble du PLUi*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0016-Web**	**Gérard De L'HOMMEAU**	Au nord de la parcelle AY182, jusqu'à maintenant il n'y avait pas de d'espace boisé classé et vous en avez créé un. Par contre il y a bien des chênes au nord de la parcelle voisine (AY52) jusqu'à la route, et un EBC à cet emplacement ne dérangerait personne. Je comptais accéder à la parcelle 182 par le Nord. Je vous demande donc de reconsidérer l'emplacement actuel de l'EBC au nord de ma parcelle de façon à ce que je puisse y accéder, avec l'accord, bien sûr, d'un droit de passage du propriétaire de la parcelle AY51, M. Cardo.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage afin de reclasser la haie en EIPE sur la totalité de son linéaire (parcelles AY 52 et AY 182) et ainsi en assurer la protection. Ce classement en EIPE, plutôt qu'en EBC permet la réalisation d'accès.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à une modification limitée de L'EBC après vérification de la qualité des arbres classés*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0036-Web**	**Denis FEVRIER**	1/ secteur enjeux communaux/ partie 2.3 vilaine amont/ orientation Cet axe cyclable ne devra pas occulter ni laisser à l'abandon l'actuelle et récente piste cyclable reliant Thorigné-Fouillard à Rennes (Longs Champs) qui est en voie de détérioration avancée dans la commune de Thorigné-Fouillard. Cet axe cyclable indispensable - sans aucun dénivelé !- à pérenniser absolument permet une liaison verte entre Thorigné- Fouillard et les centres commerciaux des Longs Champs . C'est LA porte d'entrée Nord Est de Rennes... 2/ observation sur PADD/ partie A/ orientation ; A l'évidence il y a un "trou" à l'Est de Rennes. Hormis LIFFRE il règne un désert culturel et une absence d'intérêt manifeste pour les communes écartelées entre une deuxième couronne et la ville de Rennes. L'exemple de Thorigné-Fouillard	1) Demande non retenue car la liaison Thorigné-Fouillard / terminus du métro ViaSilva est déjà prise en compte au PLUi (OAP métropolitaine et communale, règlement graphique) comme axe vélo principal à conforter de manière prioritaire. Le projet de voie verte sur Vilaine Amont est complémentaire et davantage axé sur le loisir. 2) Demande non prise en compte dans le PLUi car elle ne relève pas

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			est significatif. (pas d'établissement scolaire, pas de lieu culturel, pas de piscine, pas de lieu d'enquête publique (!), peu de transport en commun (quid des indispensables navettes bus très régulières avec le futur métro (terminus viaSilva/ Cesson Sévigné)	de son champ d'application mais d'une autre réglementation. La politique d'équipements, à de rares exceptions près, relève de la compétence d'autres collectivités que la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne peut se prononcer sur la politique d'entretien et la pérennisation de toutes les voies douces, ni sur la politique de la ville qui ne concerne pas directement le PLUi.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0129-Web**	**Anonyme**	Conteste la densification prévue à Thorigné-Fouillard : destruction de la ville, manque de commerces, d'associations, de lieux de vie.	Demande non retenue car le renouvellement urbain est nécessaire pour répondre aux besoins en logements (décohabitation et accueil de nouveaux habitants) et à l'impératif d'économie d'espaces agricoles et naturels. Il est également rappelé que le renouvellement urbain est un objectif national depuis la loi SRU. C'est également par l'apport de nouveaux habitants dans les centres villes renouvelés et plus dense que l'on réussira à faire vivre et à développer les tissus commerçants et associatifs. Une partie des choix urbains relèvent par ailleurs de la procédure de la ZAC multisite, en cours d'étude. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune.
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 MER, Densification/Hauteur*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation est démentie par l'OAP communale, tant en matière d'objectif de développement commercial par le renouvellement urbain en centralité qu'en terme d'équipements eu égard aux investissements engagés dans le cadre de la ZAC de la Vigne.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0267-Web**	**Anonyme**	Des infrastructures accompagnant les arrivées successives de nouveaux habitants mal pensées ou insuffisantes voire absentes, une urbanisation mal pensée avec une ultra concentration des habitations avec des terrains de petites tailles.	Demande non retenue car les documents de planification, PLUi et PDU, s'attachent à organiser un développement du territoire le plus équilibré et durable possible. Le renouvellement urbain et la gestion économe des espaces agricoles et naturels sont par ailleurs des objectifs nationaux définis par la loi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation est démentie par l'OAP communale, tant en matière d'objectif de développement commercial par le renouvellement urbain en centralité qu'en terme d'équipements eu égard aux investissements engagés dans le cadre de la ZAC de la Vigne.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0522-Web**	**JEAN YVES LEFEUVRE**	Ma voisine et moi-même propriétaires des parcelles respectivement AP 150 et 240, sommes en zonage UE2c(d) dont la hauteur est limitée à H= R+1+A/C. Nos parcelles sont directement mitoyennes des 2 parcelles AP 152 et 153 qui sont classées en zonage UO1 dont la hauteur = 17m correspondant à H=R+3+A+C ; Cette situation est anormale. Ces 4 parcelles font partie d'une trame urbaine continue composée de maisons individuelles. Cette rupture va entraîner des nuisances insupportables pour les parcelles AP 240 et 150. Compte tenu de leur situation à l'Est, elles ne bénéficieront plus d'ensoleillement sans compter la perte de vue sur l'église ainsi la perte de l'intimité avec des vues plongeantes. Nous demandons d'examiner à nouveau le classement des parcelles AP 152 et 153 en les classant en zonage UE Des recours au tribunal administratif et civil pourront être introduits dès lors que des constructions ne respecteraient pas les intérêts des propriétaires des parcelles AP 240 et 150	Demande non retenue car ces terrains sont adressés sur l'axe principal de Thorigné-Fouillard. Afin de créer un véritable centre-ville et de le connecter au pôle de la Morinais, L'OAP communale de Thorigné-Fouillard et l'OAP de quartier du Centre-ville prévoient la construction de petits collectifs à l'alignement, avec pour certains la création de cellules d'activités en rez-de-chaussée. Les règles du PLUi traduisent cet objectif qui n'est pas nouveau puisque ces parcelles sont en zonage permettant des collectifs de 2 ou 3 étages avec attique ou combles depuis 2004. Une partie des choix urbains relèvent par ailleurs de la procédure de la ZAC multisite, en cours d'étude. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 MER, Densification/Hauteur*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la hauteur maximale autorisée est cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain portés par le secteur. La CE a pu exprimer son souhait d'une concertation avec la population sur tous les projets susceptibles de les impacter.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0592-Web**	**DOUILLARD Jean Yves**	Je vous envoie ma demande de STECAL correspondant à mon projet de création d'activité touristique sur les communes de Thorigné-Fouillard et Cesson Sévigné. En effet j'envisage de créer sur le domaine dit "Moulin de Tizé" une structure permettant l'organisation de mariages le WE et de séminaires en semaine. Le manoir du moulin de Tizé n'est plus habité depuis 3 ans et ce projet permettrait sa rénovation totale, la structure permettrait aussi la création de 3 emplois directs et de nombreux emplois indirects. A ce jour le projet a été présenté aux 2 mairies sur lesquelles se trouve le domaine et ces dernières soutiennent le projet. Je sollicite donc une modification du PLUi permettant notamment un changement de destination pour activité de service et de tourisme.	
Mémoire en Réponse RM			*D'une manière générale, les STECAL doivent conserver un caractère exceptionnel et il n'est pas envisagé de faire évoluer significativement leur nombre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En outre, la création éventuelle de STECAL supplémentaires nécessitera un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi.* *Seules, les différentes demandes de création de STECAL Loisirs-Tourisme sont en cours d'examen au regard des différents critères définis dans le rapport de présentation. Elles pourront faire l'objet d'une suite favorable sous réserve notamment d'un niveau suffisamment précis de la définition du projet permettant une vérification de leur compatibilité avec le Schéma d'Hébergement Touristique de Rennes Métropole, et sous réserve de l'accord des communes concernées.* *Concernant la demande d'un STECAL sur le <u>Moulin de Tizé à Thorigné-Fouillard,</u> la Métropole et la commune partagent l'intérêt de développer des activités de loisirs et de tourisme sur différents sites emblématiques de la vallée de la Vilaine dont le Moulin de Tizé. Cet objectif est d'ailleurs clairement évoqué dans l'OAP 30* *intercommunale "Vilaine Amont". Toutefois, la création de STECAL a été conditionnée à l'étude de l'impact de chaque dossier et à sa viabilité économique. Hors le projet présenté ne semble pas assez mûr, notamment concernant la problématique de l'accès et du stationnement qui n'est pas du tout anticipé. De fait, la création d'une activité pouvant accueillir jusqu'à 300 visiteurs dans un environnent sensible (MNIE) sans qu'aucune surface de stationnement ne soit réalisée dans ou à proximité du site n'est pas acceptable en l'état. Une adaptation ultérieure du PLUi pourra être envisagée une fois ces réserves levées.*	Demande non retenue car les problématiques d'accès et de stationnement ne sont pas suffisamment traitées et anticipées, la mutualisation avec la porte de Tizé ne pouvant pas être envisagée avant plusieurs années. La Métropole et la commune de Thorigné-Fouillard partagent toutefois l'intérêt de développer sur le moulin de Tizé une offre en adéquation avec la volonté de développer l'offre touristique et de loisir de la vallée de la Vilaine. Ainsi, une évolution ultérieure du PLUi pourra être envisagée une fois les problématiques d'accès et de stationnement solutionnées.

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*D'une manière générale, la commission d'enquête est favorable à ce que les projets de STECAL loisirs-tourisme soient au maximum pris en compte dès à présent en vue de leur intégration pour l'approbation du PLUi. Cette volonté de la commission d'enquête implique que RM puisse prendre contact avec les différents porteurs de projets pour obtenir les éléments complémentaires nécessaires à la bonne compréhension de leurs projets et à l'étude de leur incidence sur l'environnement.* *Moulin de Tizé à Thorigné-Fouillard : la commission d'enquête considère qu'une mutualisation du stationnement avec le parking à créer prévu dans l'OAP des Portes de Tizé doit être recherchée.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0601-email**	**Jean-Yves Douillard**	Doublon de Obs-0592 - STECAL pour le projet du Moulin de Tizé.	Demande non retenue car les problématiques d'accès et de stationnement ne sont pas suffisamment traitées et anticipées, la mutualisation avec la porte de Tizé ne pouvant pas être envisagée avant plusieurs années. La Métropole et la commune de Thorigné-Fouillard partagent toutefois l'intérêt de développer sur le moulin de Tizé une offre en adéquation avec la volonté de développer l'offre touristique et de loisir de la vallée de la Vilaine. Ainsi, une évolution ultérieure du PLUi pourra être envisagée une fois les problématiques d'accès et de stationnement solutionnées.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation ci-dessus observation N°592*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0625-Web**	**Anonyme**	Le projet de PLU puis du PLUi a modifié fortement les zones constructibles à "plus forte hauteur" en les élargissant pour densifier les zones habitées de Thorigné Fouillard. Si l'intention est juste et louable de créer des logements, la juxtaposition des gabarits de construction pose de nombreuses questions qui ne semblent pas gérer pour l'instant par la nouvelle réglementation. Certaines zones ayant été sorties des secteurs de la ZAC multi-site, de petites zones résiduelles demeurent sans contrôle de développement urbain tout en étant dans des zones PLUi orientées à forte densité. Ces zones ne devraient-elles pas être ressorties des zones UO afin de générer un projet ambitieux mais cohérent sur les zones étudiées. Et ce particulièrement sur la zone du centre bourg, dans une commune où la centralité du bourg peine justement à être identifié (commerces éparpillés...).La mise en valeur des quelques patrimoines bâtis restants en place serait aussi à mon sens porteur et permettrait de créer une vraie identité : continuité du centre et des éléments tels la mairie (ancienne ferme rénovée) l'église pourraient être mis en relation avec les quelques éléments survivants le long de la rue de la Mare pavée (ferme en arrière secteur, maison en pierre bourgeoise seule de ce type dans le bourg, propriété des Noés..). Le respect des transitions avec le Bâti résidentiel en place doit être contrôlé plus que ne le propose le nouveau règlement.	Demande prise en compte sur l'îlot au nord de la rue de la Mare Pavée par modification des plans de zonage et de détails (reclassement du UO1 vers du UE2h (d)), des plans thématiques des hauteurs (R+2 maximum) et du coefficient de végétalisation (classement en V= 70 % avec bonus) et de l'OAP de quartier Centre-ville (retrait du secteur du périmètre). Il est également rappelé que toutes les différences entre le PLUi et le périmètre d'étude de la ZAC ne sont pas des erreurs, les zonages UO1 et les OAP s'appliquant également sur des secteurs de projet hors ZAC portés par l'initiative privée mais encadrés par la collectivité.
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 MER, Densification/Hauteur*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que ce point mérite une attention particulière de RM. Elle constate en effet que la zone UO mériterait d'être élargie.*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0629-Web**	**Matthieu Simonin**	Je trouve que la création de la piste cyclable express en site propre entre Thorigné-Fouillard et le métro est une très bonne chose.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'attend pas d'appréciation de sa part.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0639-email**	**Sté Via Avocats**	J'interviens au soutien des prétentions de Monsieur Jean-Pierre DURAND, propriétaire des parcelles AD19 et AD 70 à THORIGNE FOUILLARD au lieu-dit LE GRAND COIN. La jurisprudence retient que le classement en zone N d'une parcelle qui, par sa localisation et ses caractères n'auraient pas vocation à être protégée est illégale-En l'espèce, force est de constater que les parcelles en cause n'ont pas à faire l'objet d'une protection particulière et que les parcelles en cause jouxtent des habitations. En premier lieu, la parcelle AD n°19 doit être regardée comme une dent creuse du fait que celle-ci est encerclée par deux constructions à usage d'habitation : Sur la parcelle AD n°70, il existe un bâtiment agricole. Toutefois, force est de relever que le bâtiment est aujourd'hui désaffecté et qu'il ne fera plus l'objet d'une exploitation agricole : En deuxième lieu, le classement en zone naturelle est un non-sens dès lors que ces terrains sont entièrement viabilisés et desservis par les réseaux : eau potable, eaux usées, électricité, fibre optique…). En troisième lieu, les parcelles ne présentent pas d'intérêt particulier du point de vue esthétique, historique ou encore écologique. Au regard de l'ensemble de ces motifs, je vous remercierai de bien vouloir émettre un avis défavorable sur le classement en zone naturelle des parcelles suscitées, se prononcer sur la constructibilité des parcelles et de bien vouloir répondre à ces observations dans votre rapport.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Doublon C090-A1 – Voir appréciation de la CE de cette dernière*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0882-Web**	**Marine Laperrouse**	Classement en PBIL s'étonne que le projet de PLUI classe en PBIL la maison située 50 rue Nationale, mais oublie du bâti dans certains hameaux : Le Grand Tertre, la Marquerais, la Haute et Grande Réauté, etc.	Demande prise en compte par modification des plans de zonage et de la liste du PBIL. Le classement de la maison, située au 50e rue Nationale est supprimé car il s'agit d'une erreur. Compte tenu de l'intérêt patrimonial de certains hameaux, et dans un souci de cohérence, le classement des hameaux suivants a été actualisé en parallèle de l'avis Région : - La Petite Réauté - La Petite Saudrais - Le Petit Tertre - Le Pâtis du Moulinet - Le Portail - Le Petit Gaudrier - Les Gaudriers - Les Landelles - Le Champgiron
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement en PBIL.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0378-Web**	**Virginie et Nicolas Bruneau**	Les projets actuels pour la ville ne vont apporter que pollution : sonore et atmosphérique de par l'accroissement de la circulation mais aussi visuelle avec	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la bétonisation et la densification. Les constructions prévues à la Réauté sur des terres cultivées vont franchement défigurer la commune car vont faire reculer encore la campagne et la nature au profit du béton créant un effet étouffant. Que fait-on de la faune et la flore qui y vivent ? Les constructions prévues en face l'école sainte Anne me paraissent déraisonnables car elles créeront un surcroît de circulation Le projet de création de cellules commerciales est ahurissante quand on voit quotidiennement que les commerces déjà présents sont loin d'être saturés et suffisent amplement. Nous sommes farouchement opposés au projet de la ZAC multi-sites	Concernant le Tertre Rouge = Demandes partiellement prises en compte par modification du plan de zonage pour reclasser en 2AU les parcelles AY 64 et AY 68 et par suppression de l'OAP de quartier du Tertre Rouge. Le plan des hauteurs et du coefficient de végétalisation sont également modifiés en conséquence (passage en RL). La demande de conditionner l'aménagement du Tertre Rouge à la réalisation d'une desserte via la ZAC de la Réauté n'est toutefois pas retenue, l'amélioration et la sécurisation de la voirie existante pouvant également être une condition préalable pour aménager le secteur. La demande de renforcer la protection des haies bocagères est partiellement retenue par modification du plan de zonage pour ajouter la haie centrale en EIPE car l'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré que des trois haies, seule celle au sud présente un intérêt écologique fort justifiant un classement en EBC. Les deux autres méritent également d'être conservées tout en permettant néanmoins l'abattage ponctuel d'arbres pour le passage des réseaux, d'une voie ou d'un chemin, ce qu'un classement en EIPE permet. Concernant les orientations prises par la ZAC Multisite = Demandes non prises en compte dans le PLUi car elles relèvent de la procédure de la ZAC en cours d'étude. Les requérants sont invités à se rapprocher de la commune. Concernant l'OAP du Centre-ville = Demandes non retenues car le renouvellement urbain est nécessaire pour répondre aux besoins en logements (décohabitation et accueil de nouveaux habitants) et à l'impératif d'économie d'espaces agricoles et naturels. Il est également rappelé que le renouvellement urbain est un objectif national depuis la loi SRU. C'est également par l'apport de nouveaux habitants dans les centres villes renouvelés et plus dense que l'on réussira à faire vivre et à développer les tissus commerçants et associatifs. La hauteur maximale autorisée est par ailleurs cohérente avec les enjeux de renouvellement urbain portés par le secteur. Il est rappelé que le renouvellement urbain sur le centre-ville fait l'objet d'études et d'une démarche de concertation depuis 2010 (études de l'AUDIAR puis de la SETUR). Le PLUi retraduit ces intentions. L'OAP
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0501-Web**	**Anonyme**	Je ne comprends pas le sens de ce qui est mis en hypothèse de travail avec la ZAC Multi-sites dans la zone du centre-bourg de Thorigné Fouillard ! En fonction du lieux d'implantation, construire un collectif de plusieurs étages viendrait dénaturer le paysage et engendrerait des désagréments au niveau de la vue, de la luminosité, de l'ensoleillement et de l'intimité des maisons aux alentours, sans parler de l'impact sur la valeur financière des biens de chacun. Il y a un espace boisé classé au n°11 rue de la mare pavée. Au n°6 et 4 de la rue de la mare pavée, il y a également un espace naturel du même type. Il me semble important de considérer cet espace à la hauteur de sa valeur, la taille des arbres en rend compte (identique à l'espace classé qui est de l'autre côté de la rue?). Il me semble important d'assurer la continuité de la biodiversité en ville, de renforcer la place du végétal. Dans les derniers plans d'hypothèse de travail, le nord de la rue de la mare pavée est retiré de la ZAC Multi-site. Quel en est la raison ? Qu'il soit question de la ZAC Multi-sites ou du zonage du PLUI, il me semble opportun d'entendre les souhaits des habitants. Nous sommes en période de concertation et via le livre « l'Ami » de la commune, reçu dans les boites aux lettres, il est mis une information avec des dates et des lieux de rencontre qui ne correspondent pas à ce qui est mis en ligne. Je vous remercie d'organiser des réunions de quartier avec les élus. Je regrette par contre la logistique ! J'espère que les échanges pourront tout de même avoir lieux et être favorisés.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0509-Web**	**Anonyme**	On veut nous imposer une ZAC Multi-sites dans le centre bourg - De construire un bâtiment de plusieurs étages à la place d'une honorable maison bretonne, démolie en quelques jours pour faire place à une construction au milieu des pavillons résidentiels est désolant. A qui le tour après cela !? L'étalement urbain sur des terres agricoles est également envisageable à mes yeux mais pas en urbanisant 40 hectares à la Réauté sur de terres cultivées	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0519-Web**	**Stephane Masset**	Observation 1 : Mise à jour du périmètre des secteurs UO1 suite à l'évolution du périmètre du projet de ZAC multi sites à Thorigné-Fouillard Lors de la réunion publique de concertation sur le projet de ZAC multi sites qui s'est tenue le 24 mai 2019 à Thorigné-Fouillard, l'équipe en charge des études sur le projet a annoncé, en accord avec l'équipe municipale, la diminution du périmètre des secteurs opérationnels. Les orientations urbaines présentées lors de cette réunion montrent l'évolution	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			du périmètre du projet 1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune de Thorigné-Fouillard présentées dans document R1arret_OAP Communale- 334. PDF et qui s'appuient notamment sur le projet de ZAC multi sites initial ne sont donc plus à jour.	du Centre-Ville définit quant à elle des objectifs qualitatifs (prise en compte du repère urbain qu'est l'église, accroche des nouvelles constructions aux anciennes en matière de hauteur, de gabarit et d'implantation) qui garantiront la bonne insertion des futures constructions. Concernant le projet de la Réauté = Demandes non retenues car si le développement communal conjugue renouvellement urbain et extension urbaine afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, il semble toutefois difficile de produire la totalité des logements nécessaires en renouvellement urbain, pour des raisons d'acceptabilité sociale d'une part et de complexité opérationnelle d'autre part. Dans une logique de modération de la consommation d'espaces, une densité plus importante (30 logements par hectare) que celle définit par le SCoT (25 logements par hectare) a par ailleurs déjà été imposée sur la Réauté.
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0202-Web**	**Daniel HARY**	S'oppose fermement à l'urbanisation de 40 ha de très bonnes terres agricoles à La Réauté à Thorigné-Fouillard; Demande que la densification soit plus importante; Dénonce la création d'un lotissement "La Vigne" qui se trouve à proximité d'un verger de pommiers très traité chimiquement, ce qui fait fuir ses habitants. Dénonce aussi le projet de contournement routier inutile de ce lotissement. Pense que dans le cadre de la transition énergétique, qu'il vaut mieux investir dans la mobilité entre Thorigné et Rennes avec des lignes de bus, mais aussi développer des cheminements doux insuffisants sur la commune.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0610-Web**	**HELENE SYLVESTRE**	Il serait bon que ce projet puisse préserver d'avantage les espaces naturels et agricoles et que l'objectif de modérer la consommation d'espaces pour réduire l'étalement urbain puisse être respecté. Un effort d'accueil de nouveaux habitants est déjà en cours de réalisation sur la commune avec le projet d'une ZAC multi-sites. Par ailleurs ce projet dans le secteur de la Réauté va engendrer la création d'environ 1000 logements à lui seul sur environ 36 hectares de Terres agricoles. Je me trouve aujourd'hui, dans une incompréhension face au nouveau projet d'OAP « Tertre Rouge » qui vient se surajouter à celui de cette ZAC. Ce projet ayant pour but de « prolonger en extension urbaine l'emprise du hameau du Tertre Rouge » en créant un nouveau lotissement de 30 logements sur deux parcelles agricoles. Cet espace agricole et boisé ne fait alors pas parti du cadre de vie exceptionnel à préserver ? De plus, pour accéder à ce futur lotissement de nombreux véhicules devront emprunter une route qui est à ce jour non adaptée à une circulation plus dense. Ces perspectives me semblent incohérentes avec la volonté affichée de permettre un cheminement doux dans le quartier mais aussi avec la sécurité des personnes qui s'y déplacent.	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R1-016**	**Mr Jean-Yves Lefeuvre Elu municipal**	Le Tertre Rouge parcelles AY64 et 68, et parcelles AP 152 et 153 en Centre Bourg à Thorigné-Fouillard Annexes déposées : A1/A5 Considère que les parcelles AY 64 et 68 ne devrait pas passer de 2AU à 1AUO1 en OAP dans le PLUI et devraient le cas échéant être intégrées à la ZAC de la Reauté afin de bénéficier de ses infrastructures, ce qui éviterait les nuisances de circulations aux riverains des hameaux voisins. De plus, ces parcelles ayant plus de 9 ans d'existence en zone 2AU devraient être réintégrées en zone A. Considérant le zonage UO1 inadapté aux parcelles des 3 et 5 de la rue des Vignes; Considère qu'il faut conserver la perspective d'entrée de ville vers la Rue des	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Vignes; Pense que la hauteur des bâtiments autorisés en secteur UO1 va écraser l'église et le bâti conservé; Considère que le bon état des bâtiments aux 3 et 5 rue des Vignes ne justifie pas un renouvellement urbain; Estime que la hauteur autorisée en zonage UO1 compte tenu de la faible profondeur des parcelles va créer des nuisances aux riverains; S'insurge sur l'exclusion des parcelles AP152 et 153 du périmètre de la ZAC du Centre Bourg et demande qu'elles y soient réintégrées; Considère que l'OAP et particulièrement celle du centre bourg ne sont pas nécessaires.	
Mémoire en réponse RM à la demande de Mr Jean-Yves Lefeuvre Elu municipal			*Cette demande est portée par un élu communal qui ne s'exprime pas au nom du conseil municipal de Thorigné-Fouillard qui a émis un avis différent dans sa délibération sur le PLUI. Elle sera analysée par la métropole au même titre que les autres requêtes de particuliers.* *Par ailleurs, l'OAP de la ZAC du Tertre Rouge a vocation à accueillir une trentaine de nouveaux logements, ainsi qu'une voie piétons / cycles.* *Les nuisances pour les riverains seront donc réduites.* *Le fait que ces parcelles étaient auparavant classées en 2AUest sans incidence dès lors que le PLUi doit également prendre en compte, pour établir le zonage adéquat, des perspectives d'avenir.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R2-010 A1**	**Association le Tertre Rouge**	Construction d'une trentaine de logements sur un terrain d'environ 1ha, aux portes des zones naturelles protégées, ce projet jouxte la future ZAC de la Réauté et le projet de PLUi prévoit le passage de ces parcelles en zone 1AU, dès cette année. L'OAP et la ZAC ne seraient pas programmées en concomitance. Nous pensons que l'accès par le chemin de la Baillée n'est pas adapté. Déplorons que l'urbanisation de ces parcelles soit en avance de phase par rapport à la ZAC de la Réauté voisine. Nous demandons donc à conditionner l'urbanisation de l'OAP "Tertre Rouge" à la création simultanée d'un accès par la ZAC de la Réauté. Pétition de 33 signatures	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0362-Web**	**PASCAL MARTINEAU**	L'extension urbaine du hameau du Tertre Rouge : Ce projet me paraît en totale contradiction avec tous les autres sur la commune et les grands principes maintes fois répétés.En matière de maîtrise des déplacements urbains, ce projet va contribuer à augmenter très significativement le nombre de véhicules dans le quartier mais surtout, il sera desservi par l'unique voirie actuelle du Tertre Rouge. Je souhaiterais faire une remarque sur le discours officiel concernant les « nouvelles mobilités ». Si le souhait est de diminuer l'usage de la voiture, il faut peut-être déjà commencer par mettre en œuvre des solutions qui, par construction, suppriment les trajets « domicile – travail ». Par exemple, favoriser l'installation d'entreprise sur la commune, développer un espace de coworking, donner une incitation financière aux personnes pratiquant le télétravail, etc.	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0572-Web**	**Julien Sylvestre**	Je souhaite vous interpeller sur le projet de lotissement dans le secteur la baillée (Tertre Rouge) à Thorigné Fouillard (Hors ZAC multi-site). En effet, celui-ci n'est ni en adéquation, ni compatible avec l'environnement actuel. Dossier contre le projet d'aménagement du secteur la baillée par Launay ; Le quartier du Tertre Rouge est et a toujours été une transition douce entre le centre-bourg qui devient très (trop) urbanisé et la campagne - règlement zone Ueb -Commentaire : Sur un terrain de 300m2, il faut donc construire une maison de 75m2 d'emprise au sol annexes comprises, comment est-ce possible ? Conclusion sur le PLU actuel : En reprenant les articles UE3, UE6, UE7 et UE9 du PLU actuel, il parait évident qu'un lotissement tel qu'il est prévu n'est pas du tout en adéquation avec les contraintes actuelles du PLU des zones UEb et avec la configuration actuelle de notre lotissement que nous considérons comme un village.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0584-Web**	**Matthieu Simonin**	Une observation sur l'OAP "Tertre Rouge" à Thorigné-Fouillard - Il est prévu la construction d'une trentaine de maisons sur deux parcelles agricoles actuellement classées 2AU, à l'extrémité est de Thorigné-Fouillard. Alors que les alertes quant à la disparition du vivant et les menaces sur la biodiversité se multiplient, cette OAP prévoit l'urbanisation d'un peu plus d'un hectare dans une zone excentrée actuellement très sauvage	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0585-Web**	**Hélène Durand**	Observation identique à Obs-0584-Web	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0586-Web**	**Hélène Durand**	1 document - Observation concernant l'OAP du Tertre Rouge à Thorigné Fouillard - les haies bocagères dont il est question ne sont pas ou plus classées. En particulier la haie au centre dont il est question dans la description précédente est actuellement non classée alors qu'elle abrite de magnifiques chênes et une faune sauvage très diversifiée (écureuils, chouette, lucanes…). Sans classement de cette haie, ces arbres sont voués à disparaître, le lotisseur privé ayant acheté cette parcelle n'aura aucune obligation de la conserver. Dans le tome V du rapport de présentation du PLUi, il est précisé que la haie bocagère au sud de la parcelle présente un intérêt fort. PLU 2016 : la haie au nord et au sud sont classées / Projet PLUi 2018 : la haie au nord est déclassée. Ainsi, dans le but de préserver le patrimoine paysager de cette zone, je demande que les trois haies pouvant être affectées par les futures constructions soient préservées et protégées au maximum : ainsi la haie au nord doit redevenir un espace boisé classé comme c'était le cas dans le PLU actuel, et la haie du centre doit obtenir la même classification.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0587-Web**	**Matthieu Simonin**	Doublon de Obs-586-Web	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0749-Web**	**JACQUES LEBONNOIS**	L'OAP « Tertre Rouge » prévoit la construction d'une trentaine de logements sur un terrain d'environ un hectare à Thorigné-Fouillard dans le quartier du même nom. Situé en périphérie de la ville de Thorigné-Fouillard et aux portes de zones	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			naturelles protégées, notre quartier du Tertre Rouge offre à de nombreux promeneurs une transition douce entre le bourg et la campagne environnante. On y trouve une quarantaine d'habitations desservies par une voie unique de circulation le traversant, typique d'un passé agricole encore présent. Plus précisément, le projet de lotissement s'implanterait dans des parcelles accessibles par le chemin de la Baillée, au sud de notre quartier. Ce projet jouxte également la future ZAC de la Réauté, or le projet de PLUi prévoit le passage de ces parcelles en terrain constructible (1AU) dès cette année. L'OAP et la ZAC de la Réauté ne seraient donc pas urbanisées de manière concomitante. En conséquence, l'accès à ce nouveau lotissement ne pourra se faire qu'en empruntant les ruelles du tertre Rouge et le chemin de la Baillée. Nous, habitants du Tertre Rouge, • pensons que l'accès au nouveau lotissement par le chemin de la Baillée n'est pas adapté, • déplorons que l'urbanisation de ces parcelles soit en avance de phase par rapport à la ZAC de la Réauté voisine.Il est dans l'intérêt de tous de privilégier un accès par la ZAC de la Réauté et d'établir un plan de circulation concerté afin de permettre la mixité des différents modes de transport dans notre paisible quartier. Nous demandons donc à conditionner l'urbanisation de l'OAP « Tertre Rouge » à la création simultanée d'un accès par la ZAC de la Réauté.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0750-Web**	**PAULETTE LEBONNOIS**	Doublon de Obs-0749-Web	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0775-email**	**M. et Mme Kerhousse**	Considèrent et demandent que le projet d'OAP du Terte Rouge se fasse dans le cadre de la ZAC de la Réauté car les infrastructures de desserte routière actuelles ne sont ni adaptées à la période de travaux ni à à la circulation engendrée par les 30 logements prévus. De plus la transition ville/campagne de ce secteur engendre un afflux de promeneurs et de nombreux enfants fréquentent ce secteur sinueux et de visibilité réduite.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0787-Web**	**Sylvie et Pascal MOREL**	Nous habitons au 37 Ruelle du tertre Rouge. Sur les plans présentés lors de la dernière réunion publique figure un chemin piéton longeant à l'ouest de notre domicile. Nous vous suggérons d'arborer ce chemin su ses deux côtés. En effet, cela permettrait : • De nous assurer une intimité par rapport à notre baie ouest qui correspond à notre salon ; • De garder l'aspect champêtre du quartier à l'aide d'une haie vive arborée ; • D'assurer un nouveau corridor écologique.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0801-email**	**Sylvie et Pascal MOREL**	Nous habitons au 37 Ruelle du tertre Rouge. Sur les plans présentés lors de la dernière réunion publique figure un chemin piéton longeant à l'ouest de notre domicile. Nous vous suggérons d'arborer ce chemin su ses deux côtés. En effet, cela permettrait : * De nous assurer une intimité par rapport à notre baie ouest qui correspond à	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			notre salon ; * De garder l'aspect champêtre du quartier à l'aide d'une haie vive arborée ; * D'assurer un nouveau corridor écologique. (même que l'Obs 787).	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0775-email**	**M. et Mme Kerhousse**	Considèrent et demandent que le projet d'OAP du Terte Rouge se fasse dans le cadre de la ZAC de la Réauté car les infrastructures de desserte routière actuelles ne sont ni adaptées à la période de travaux ni à à la circulation engendrée par les 30 logements prévus. De plus la transition ville/campagne de ce secteur engendre un afflux de promeneurs et de nombreux enfants fréquentent ce secteur sinueux et de visibilité réduite.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0842-Web**	**DAVID BARON**	L'OAP du "Tertre rouge" de Thorigné Fouillard. Le projet d'une trentaine de logements n'est pas adapté à ce village : - la voirie n'est absolument pas adapté à accueillir une cinquantaine de véhicules-Dans ce projet présenté dans l'OAP il est noté que ce lotissement est une continuité de la prochaine ZAC de la Réauté alors que dans le projet de ce dernier, Madame Le MAIRE nous a indiqué que le chemin de la baillée serait une voie douce donc pas desservie par les véhicules donc il est logique que ce n'est pas une continuité de la ZAC.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1083-Web**	**Anonyme**	S'oppose au projet de lotissement prévu dans l'OAP "Tertre rouge" à Thorigné-Fouillard Comment peut-on faire tant de maisons sur un si petit espace ??? Ce lotissement n'a aucune raison d'être, en encore moins dans ces conditions.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1094-Web**	**Jérôme Crassous**	OAP "Tertre rouge" Il est mentionné dans le projet de PLUI "Le secteur se situe dans la continuité de l'urbanisation future de la Réauté et s'inscrit dans un cadre bocager de qualité." Si le caractère bocager est mentionné comme "de qualité", pourquoi l'altérer ? Est-ce que les paysages doivent absolument être de "mauvaise qualité" pour être préservé ? D'autre part l'accès par le chemin actuel sera particulièrement compliqué, voire avec des passages dangereux. Un accès par la future zone de la Réauté est indispensable. Quelle est l'urgence à faire ceci maintenant ? Si cet aménagement est vu dans la continuité de la Reauté, aménagez la Réauté d'abord. Ce bétonnage de la campagne au voisinage du peu de bocage un peu champêtre qu'il reste encore sur la commune est un massacre honteux. Honte à nos élus à la botte des lotisseurs.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 23 observations précédentes			*Réauté : la CE considère que l'aménagement de la ZAC pourra se faire dans le respect du caractère bocager. Elle rappelle que l'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera, a minima, une modification du PLUi et la définition d'une OAP (ou d'un programme de ZAC valant mise en compatibilité du PLU). Une enquête publique devra être réalisée à cette occasion, et les conditions d'aménagement seront alors définies. La CE ne conteste pas l'aménagement de cette zone au regard de l'objectif de logements à produire à Thorigné-Fouillard.* *Tertre Rouge : même si la zone ne prévoit la réalisation que d'une trentaine de logements, la CE souhaite que l'aménagement de cette zone soit conditionné à*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			sa desserte par la ZAC de la Réauté. Dès lors, elle souhaite que le secteur soit zoné en 2AU. En effet, elle considère que les conditions actuelles de desserte ne sont pas satisfaisantes, et qu'il est souhaitable que ce secteur soit desservi par une voie à créer au sein de la zone de la Réauté. En revanche, elle considère que l'OAP donnait toute garantie quant-à la préservation de la trame bocagère au sein de la zone. *ZAC centre-bourg / OAP centre-ville : la CE considère que sa mise en œuvre est souhaitable au regard des objectifs de densification, et qu'elle constitue la contrepartie nécessaire à la consommation foncière de la Réauté. La CE considère que les hauteurs prévues sont adaptées aux enjeux, et que le recul avec les constructions voisines est suffisant pour leur mise en œuvre harmonieuse. Néanmoins, la CE invite la commune et RM à poursuivre la définition du projet dans le cadre d'une concertation ciblée.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0612-Web**	**Michel MERCIER Sté SOCOBRET (Espacil Accession)**	Demande d'adaptation du PLUi arrêté – remarques formulées lors de l'enquête publique Emetteur : Socobret, porteurs du projet -Le schéma des OAP est à ajuster afin de correspondre au projet urbain prévu sur le secteur : - Ajuster le tracé de la rue des Longrais, voie existante - Redresser l'axe piéton cycle nord en limite du terrain de sport - projet du secteur de l'Omelais à Thorigné-Fouillard.	Demande prise en compte par modification du schéma de l'OAP de quartier de l'Omelais afin de rectifier les tracés des voies et chemins à réaliser en cohérence avec le projet urbain en cours de réflexion.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1148-Web**	**NOEL Henri**	Secteur L'Omelais + la Clotière ne fait pas partie des secteurs de renouvellement urbain prévus. Pourquoi ? Il est imposé une densité de 45lgts/ha dans les zones UO à Thorigné-Fouillard. Est-ce la même chose pour toutes les communes de R.M? Pour ce qui me concerne plus particulièrement, ma propriété située 1 rue du Clos Corbin est fortement impactée (photos jointes) par ce projet de renouvellement urbain. Le Zonage UO imposé sur ma parcelle cadastrée A011 est tel que je n'ai virtuellement plus accès à ma maison en cas de construction imposée d'immeuble. L'entrée principale et l'entrée de garage sont situées sur A011. Je demande donc que l'ensemble de ma propriété soit reclassé en zonage UE afin de préserver le plein accès libre et privé à ma maison, qui est totalement dévalorisée en l'état actuel.	Demande partiellement prise en compte par modification des plans de zonage et de détails afin de retirer du UO1 et de classer en UE3(d) la partie de la parcelle AO11 servant d'accès à la parcelle AO12. Les plans thématiques de hauteur, de coefficient de végétalisation et de stationnement sont également modifiés en conséquence (mêmes règles que sur la parcelle AO12).Le reste de la parcelle AO11 est toutefois maintenu en UO1 car ce terrain est intégré au projet de l'Omelais et participe à l'objectif de requalification urbaine de ce carrefour et de ses abords.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande en remontant la limite de la zone UO de quelques mètres vers le Nord afin d'épargner l'entrée de la propriété des requérants.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R2-009**	**Pascal Pouplin**	Conteste le futur projet concernant le Domaine de Tizé - problème de circulation déjà existant qui ira en s'aggravant avec l'arrivée de nouvelles populations. Pourquoi ne pas chercher un accès par la route "Boulevard d'Argentine" ?	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R2-008**	**Mme Danielle OHANA**	Inquiétude concernant un projet face à un site classé Renaissance, l'arrivée de béton et surtout d'un passage en permanence de livraisons dès 6h le matin, voitures, motos camions… nous redoutons la perte de notre tranquillité à laquelle nous avons aspiré en nous installant sur ces terrains. (+5 signatures)	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R1-031-A1**	**M. Jacques PELVE**	Concerne le lotissement de TIZE et notamment sa réalisation sur des terrains dont certains d'entre eux sont en zone inondable pour leur totalité. L'accès au lotissement n'est pas adapté. Le requérant s'étonne qu'aucune étude d'impact n'ait été réalisée, notamment quant à la capacité des réseaux à absorber. Il marque son inquiétude quant à la faune et à la flore d'un secteur écologiquement protégé. Enfin, il s'inquiète de l'absence de place de stationnement	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R1-044**	**M. Chanteloup Patrick**	Objet : orientation d'aménagement et de programmation sur le domaine Tizé.1/l'accès au lotissement ne peut se faire que par 1 seule voie la rue du manoir. Le projet présente des risques de circulation avec nuisances sonores et pollutions.2/ le type de constructions prévues autour du manoir, leur hauteur, leur vocation restent floues. Quid des parkings à proximité ? Ne risque-t-on pas de voir les placettes du lotissement squattées par les visiteurs du manoir ? qu'attend la mairie pour convoquer les habitants afin de leur donner toutes les informations nécessaires ?	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage et de l'OAP de quartier du Domaine de Tizé afin de préciser le projet, de mieux préserver le caractère historique, naturel et bocager du site et de mieux gérer la transition avec le lotissement de Tizé voisin : - Pour les constructions futures, la notion d'hébergement est précisée comme devant être en lien avec la vocation du site (domaine de l'art de la culture et du sport) et la destination "restauration" est supprimée des possibilités de construction. - Concernant la zone 1AUO1, celle-ci est réduite en enlevant les zones inondables et humides (reclassement en NP) et de la prairie au sud-ouest du site en limite de Cesson-Sévigné (reclassement en Ne). - La parcelle BC 32 est quant à elle basculée en secteur constructible non pérenne (secteur 2 de l'OAP de quartier du Domaine de Tizé) afin de conserver sa dimension naturelle. - Une zone tampon inconstructible de 20 m est créée out le long du lotissement de Tizé et matérialisée par une marge de recul au plan de zonage. - Concernant le patrimoine végétal, les haies situées au sud du site, le long du lotissement de Tizé et au nord du Manoir ainsi que la pointe ouest du boisement situé au nord du site, sont reclassées en EBC au plan de zonage afin de garantir une meilleure protection. - Afin de préserver le caractère patrimonial du site, la hauteur maximale est modifiée dans l'OAP de quartier "Domaine de Tizé" pour être plafonnée à R+1+comble. - Le principe d'une passerelle piéton/cycle vers le golf de Cesson-Sévigné et franchissant le Vilaine à l'endroit du manoir est supprimé dans l'OAP de quartier "Domaine de Tizé". Concernant le principe d'un déport à terme du stationnement des
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R2-017**	**Nom lisible**	Domaine de Tizé : trop de flou dans le projet. Nous ne voulons pas de restauration qui apportera trop de trafic routier rue du manoir	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R2-018**	**M. e Mme Delacroub**	Domaine de Tizé - en complément de mon courrier du 30–05–2019 je veux rajouter 2 autres points : nous ne voulons pas de restauration, souhaite que l'accès entre lotissement actuel et la zone 1 ne soit pas bloquée par des haies trop épaisses	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R2-019**	**M. et Mme Jalabert**	Domaine de Tizé : Manque d'information sur l'enquête publique concernant le PLU. Affichage mal placé lisible. Projet flou et imprécis. Inexactitude sur le plan de la zone non constructible du poids de Tizé. Réserves sur la localisation du parking, sur les bâtiments prévus dont la destination est trop imprécise, d'autre part 1 projet de restauration risque d'engendrer diverses nuisances. Les exigences écologiques ne semblent pas avoir été prises en compte	
THORIGNE-FOUILLARD	**L4-R2-021**	**Daniel Rogue**	Domaine de Tizé - L'accès aux activités du manoir traverse la totalité du lotissement et aucun élément présenté pour garantir la sécurité. Problème avec les véhicules de livraison est-il prévu d'aménager des horaires pour respecter la tranquillité des habitants. Comment sera contrôlé l'accès piétonnier depuis le nouveau parking ? La description des résidences hôtelières et les autres constructions est particulièrement floue. Est-il possible de préciser rapidement la hauteur des constructions prévues ?	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0292-Web**	**Jean-Louis et Martine LE PAJOLEC**	Constructions pérennes (ou extension du lotissement de Tizé) Nombres de lots constructibles envisagés ? Quelle voie d'accès prévue ? Y a-t-il eu une étude d'impact sur la voirie du lotissement de Tizé : rue du manoir, rue du grand Tertre, allée de la Vilaine et rue du petit bois ? Nombre de véhicules supplémentaires par jour ? sur les réseaux existants du lotissement de Tizé : eau, électricité, gaz, internet fibre, antenne problème de stationnement déjà existant	
THORIGNE-	**Obs-0399-Web**	**Anonyme**	Observations concernant le domaine de Tizé 1) Une extension du lotissement de	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
FOUILLARD			Tizé est prévue. Mais quel est le nombre de lots constructibles envisagés ? Quel sera le type de construction ? Des maisons individuelles, mitoyennes ou non mitoyennes ? Des bâtiments de combien d'étages ? Pour information, le champ à l'Est du chemin (1 sur la carte) est une zone totalement inondable et non partiellement comme il apparaît page 30 du rapport. Existe-t-il des études d'impact ? • sur la voirie du lotissement de Tizé : rue du Manoir, rue du Grand Tertre, allée de la Vilaine et rue du Petit Bois ? Le nombre de véhicules supplémentaires par jour est estimé à combien ? • sur les réseaux existants du lotissement de Tizé : eau, électricité, gaz, internet fibre, antenne collective.La faune (oiseaux, batraciens) et la flore champêtre qui étaient abondantes, il y a peu, tendent à se restreindre. Cette zone humide reste très fragile. Le cyclo-cross annuel, qui n'est pas une activité gênante en soi, crée des dégradations suite aux stationnements sauvages.Un parking est prévu au nord du lotissement de Tizé. Les personnes accédant aux activités ne préfèreront-elles pas choisir un stationnement de proximité et de commodité c'est-à-dire les rues et parkings du lotissement de Tizé plutôt que le parking prévu dans votre projet.	visiteurs lors des principales manifestions au nord du site, via le boulevard d'Argentré, est quant à lui réaffirmé dans l'OAP de quartier "Domaine de Tizé". Toutefois il convient de préciser que ce déport ne pourra être réalisé de façon pérenne qu'une fois la Zone d'activités de la Porte de Tizé engagée, ce qui ne se fera pas avant plusieurs années. D'ici là, la Métropole et la commune de Thorigné-Fouillard s'engagent à étudier, en concertation avec les riverains, des solutions transitoires et alternatives.
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0526-Web**	**Anne-Marie DETRE**	1/ Concernant la zone 1 (partie Sud Domaine de Tizé) : - Densité prévue? nombre de lots? type de constructions ? type de bâtiment ? - Mobilité et transport pour accès : à partir du lotissement de Tizé (perdurera pour les livraisons et le personnel technique) : Quel accès concret par le Domaine de Tizé ? Rue du Manoir pas calibrée, Rond-point d'entrée du Domaine de Tizé, risque un engorgement matinal. 2/ Etudes d'impact effectuées? Nous souhaiterions en connaître les résultats sur :- voirie du lotissement de Tizé (véhicules supplémentaires par jour)? Types de véhicules (lourds livraisons ?)- réseaux d'énergie : eau, électricité, gaz, internet fibre…- nuisances sonores? - pollution ? 3/ Concernant la zone 2, n'y a –t-il pas un risque d'ordre environnemental ? Exemple le festival Electro l'an dernier, a provoqué de fortes nuisances sonores nocturnes, des déchets plastiques (gobelets et bouteilles) dans l'Etang qui communique avec la Vilaine. La faune (oiseaux et batraciens) et la flore champêtres de la zone est encore abondante et remarquable. Mais cette zone humide est fragile et la faune tend à se restreindre. Menace pour l'écologie locale ?	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0680-Web**	**Vincent Richer**	l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Domaine de Tizé » est tout à fait contraire aux enjeux environnementaux faune flore du lieu. l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Domaine de Tizé "pas de prise en compte des impacts environnementaux	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0689-Web**	**Yannick BAZERQUE**	Nous sommes propriétaires depuis 13 ans dans le domaine de Tizé au 65 rue du Petit Bois. Il semble que depuis juillet 2015, le Conseil de Rennes Métropole et la commune étudient l'évolution du PLUi et que des réunions publiques ont été	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			organisées sur la commune en 2017 et 2019. Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas été informés de ces réunions et malheureusement nous n'y avons pas participé. Ce mois ci, nous avons pris connaissance de l'enquête publique unique de Rennes Métropole par hasard grâce à un riverain. Nous constatons que l'affiche a disparu à l'entrée du domaine alors que l'enquête a été prolongée jusqu'au 31 mai 2019. Nous souhaitons connaître le détail des classifications de ces 4 zones au PLU (approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole en dernière délibération) : zones UGn, UGa et NP ?	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0692-Web**	**VIRGINIE BAZERQUE**	Domaine de Tizé. Pour préserver ce cadre de vie, il conviendrait d'abandonner l'idée de construction dans la zone ouest 1. Dans le cas contraire, il faudrait au minimum laisser la haie de chênes, prévoir une zone inconstructible d'au moins 20 mètres et au delà, prévoir un talus arboré. De plus, il est inenvisageable de prévoir des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration qui généreraient immanquablement de fortes nuisances sonores et de mauvaises odeurs. Vous conviendrez que ces aménagements ne mettraient nullement en valeur le site du Manoir de Tizé et que seul un environnement naturel convient à ce bel édifice.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0701-email**	**Louis Pierre Evellin**	Nous habitons depuis 34 ans au *67 rue du Petit Bois à Tizé*, un lot qui borde sur 50 mètres la zone sud ouest (*zone 1 sur la carte AOP p.30, secteur 1AUO1 Si cela devait se faire *il faudrait absolument faire en sorte* qu'on envisage une *zone "tampon" d'une quinzaine de mètres à partir de la haie d'arbres existante et qu'il faut absolument garder; *d'un point de vue écologique il parait *inenvisageable* que de tels arbres -chênes- soient abattus (Je constate que cette haie est déclarée *"à préserver ou à créer" sur le plan d'OAP p.30 mais qu'elle n'apparait pas sur celui présenté par le commissaire enquêteur*) Il serait possible, avec la terre déblayée pour les constructions à venir, d'*édifier un talus qui serait végétalisé et arboré*: ceci correspondrait *"Traitement des lisières" *(p 29, colonne de droite) "*pour garantir un maximum l'intimité des jardins donnant sur le Domaine. Un espace tampon inconstructible est aménagé à dominante végétale*" Pour ce qui est des bâtiments de restauration (odeurs de cuisine possibles) il serait souhaitable de *l'implanter le plus à l'est possible.*	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0706-email**	**M & Mme Vincent BOISGONTIER**	Nous demandons que l'accès automobile au secteur ne se fasse pas à partir du lotissement de Tizé mais exclusivement par le nouvel accès à réaliser depuis le Boulevard d'Argentré y compris pour les livraisons et le personnel technique, ceci pour des raisons de sécurité et de tranquillité, la situation s'étant déjà dégradée d'une façon importante depuis la création d'activités culturelles et sportives autour du manoir, elle ne pourrait que s'aggraver si ce plan était mis en application. Cette solution avait d'ailleurs été retenue lorsque la municipalité de Thorigné-Fouillard avait décidé il y a quelque temps d'accorder un permis de construire pour un hôtel restaurant dans la parcelle n° 2 du plan page 30.	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Création d'une passerelle sur la Vilaine au niveau du Golf. Nous pensons que c'est tout simplement une erreur pour des raisons de sécurité compte tenu des risques de blessures des promeneurs par des balles dont les golfeurs ne maîtrisent pas toujours la direction!!! Il y a quelques années, la totalité des habitants avaient demandé le rattachement du lotissement de Tlzé à la commune de Cesson-Sévigné Toutes les instances départementales avaient à l'époque donné leur feu vert. A la surprise générale, la procédure n'a pu abouti suite au refus des services du ministère de l'intérieur de modifier les limites des circonscriptions parlementaires, or aujourd'hui ce problème n'existe plus puisque nous avons le même député.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0712-email**	**Yannick Bazerque**	L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier Domaine de Tizé qui est présentée sur le site rennes Métropole (arrêt du projet en Décembre 2018) comprend un plan du secteur Domaine de Tizé en 4 zones. Les orientations qui seront prises pour ces 4 zones sont très importantes pour l'avenir de ce secteur, pour les riverains et les visiteurs à venir. Nous souhaitons connaître *le détail* *des classifications de ces 4 zones au PLU (*approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole en dernière délibération)* : *zones UGn, UGa et NP ? * (identique à la 692Web)	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0717-email**	**Virginie Bazerque**	Pour préserver ce cadre de vie, il conviendrait d'abandonner l'idée de construction dans la zone ouest 1. Dans le cas contraire, il faudrait au minimum laisser la haie de chênes, prévoir une zone inconstructible d'au moins 20 mètres et au delà, prévoir un talus arboré. (voir Obs 692 - 712)	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0732-Web**	**Catherine et Christian Le Corguillé**	A la lecture du document concernant l'implantation d'espaces culturels, sportifs et d'un lotissement à usage d'habitation, contigüe au domaine de Tizé, nous anticipons de fortes nuisances pour les habitants actuels du domaine de Tizé, et pour les usagers de la rue de la Chalotais. Ces nuisances ne seraient pas acceptables par les habitants du domaine de Tizé. Au moins 3 nuisances seraient immédiates : - L'accroissement de la circulation, sur des voies non prévues pour cet usage - Le stationnement intempestif dans les rues du domaine de Tizé- L'utilisation de cet axe par des usagers venant de la rocade ou de Thorigné-Fouillard ; - Enfin, l'autre gros problème, c'est la disparition d'une zone verte, à proximité de la Vilaine, la création d'une zone de bruit et de nuisance, et notamment pour les personnes de Tizé ayant leur maison en bordure de ce lotissement et qui avait fait le choix de ce lotissement pour son calme. Le nouveau métro étant situé à plus de 2 km de cette zone, cela inciterait les personnes à prendre leur voiture et non pas à utiliser les transports en commun.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0735-email**	**Marie-France et Alain Ridard**	Riverains de la zone n°1 prévue dans le cadre de l'aménagement des abords du Manoir de Tizé, il nous semble important que la qualité de vie actuelle de habitants en lisière de zone 1 soit respectée. En effet, il est prévu dans le rapport	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			vu auprès du commissaire enquêteur des constructions pérennes de bâtiments à vocation d'hébergement, de restauration, équipement d'intérêt collectif et services publics de type culturels, artistiques et sportifs. Une étude préalable est nécessaire, afin que nous sachions précisément où ces constructions seront implantées. En effet, il est primordial que nous ne subissions pas de nuisances pouvant être évitées dans l'intérêt et des habitants riverains et de Rennes Métropole.Pour protéger la sécurité des riverains, une zone tampon est apparemment prévue. Il serait opportun d'édifier un talus végétalisé et arboré au-delà des chênes actuels et du chemin à une distance d'au moins 20 mètres.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0840-Web**	**Anonyme**	Concerne l'OAP de Thorigné-Fouillard sur le domaine de Tizé; Résidant dans le quartier du domaine de Tizé, j'ai pris connaissance du projet d'OAP inclus dans le PLUI de Rennes Métropole et souhaite par la présente vous faire part de mes observations dans le cadre de l'enquête publique en cours.Les modifications substantielles du classement des terrains en proximité du Manoir de Tizé (de l'actuel UGn au PLU à 1AU01dans le PLUI) appellent mes interrogations : circulation, nuisances sonores, stationnement	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0876-email**	**Danielle OHANA**	S'oppose au projet d'aménagement du Domaine de Tizé à Thorigné-Fouillard, en limite de Cesson-Sévigné. Projet risquant d'engendrer de nouvelles nuisances pour les riverains : nuisances sonores (circulation, concerts, restauration), livraisons. S'étonne de la possibilité de construire à possibilité d'un bâtiment dont l'escalier est classé. Souhaite qu'un tel projet artistique et culturel voit le jour loin des habitations.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0955-Web**	**ROGUE Daniel**	Les abords immédiats du lotissement représentent une valeur inestimable avec sa partie boisée et ses espaces verts participant à la qualité environnementale du site : mise en valeur optimale et exceptionnelle du notre manoir.Toute construction additionnelle fera perdre aux lieux son caractère paisible et apportera les nuisances bien connues d'un site urbanisé Le projet visant à faciliter l'accès des véhicules au site présente deux conséquences non admissibles par les résidents actuels : nuisances sonores, risques pour les piétons et des cyclistes. Par ailleurs, la voie unique d'entrée dans le lotissement est sans issue : on peut s'interroger sur l'acheminement des pompiers et des secours en cas de péril. Pourquoi vouloir remplacer des espaces verdoyants par des constructions dont le besoin et l'utilité restent à démontrer ? Enfin, nous avons en proximité le projet VIA SILVA qui, compte tenu de sa dimension exceptionnelle, doit être en capacité de répondre aux besoins actuels et futurs en termes d'habitat et de locaux professionnels.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0964-Web**	**Kernaleguen francis**	Secteur du MANOIR DE TIZE: il est regrette que la densification du secteur soit omise , qu en ce qui concerne le secteur Nord ,aucune précision ne soit donnée sur la densité , et la nature des constructions.Enfin il est demandé qu un parking	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			soit aménagé sur le village des communes afin de limiter l encombrement des parkings publics lors des manifestations .Enfin , a titre général , il est demandé à la commune de mieux maitriser le déroulement des fêtes afin de moins perturber la vie des résidents du secteur .	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1010-Web**	**Javaudin Jean-Philippe**	Thorigné-Fouillard - OAP - circulation/stationnement - nuisances (sonores....) Concerne le projet de construction de bâtiments à vocation culturelle au domaine de Tizé (hébergement et restauration). Il est indiqué dans l'OAP de Thorigné-Fouillard page 29 que l'accès pour les livraisons et le personnel se fera par le lotissement de Tizé. ; Je suis inquiet : camions, rue du Manoir, sécurité des enfants, livraisons très matinales, nuisances sonores. Toujours concernant l'accès à ces bâtiments : il est indiqué que des parkings seront créés pour l'accès du public. Il est à craindre que de nombreuses voitures viennent stationner rue du Manoir, notamment les week-ends. Comment peut-on s'assurer que personne ne tentera d'accéder aux équipements culturels par la rue du Manoir ? Peut on donc interdire par des barrières l'accès piéton de ce coté et forcer ainsi le public à utiliser les nouveaux parkings, et donc emprunter une autre voie ?	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1012-Web**	**Renault michel**	Inquiétude quant aux constructions prévues aux abords du Manoir de Tizé. PLUi trop flou et permissif : Hébergement= hôtel ou maisons individuelles ? Aucune limite citée en matière de densité et/ou taille si ce n'est « de l'ordre de R+1+C » en zone 1 Ouest : il serait préférable que ce soit R+1+C maximum et « hauteur dans la limite du logis principal » dans la zone 1 Est, la hauteur là aussi devrait être limitée à R+1+C maximum. Souhait d'une zone tampon de 15 à 20m (conservation des plantations et création d'un talus). Le site est trop bruyant avec ses activités qui doivent être encadrées (souvenir marquant du festival Electro), parking éloigné qui génèrera du stationnement sauvage (compliquant l'accès des propriétaires, véhicules pompiers et urgence ainsi que les camions poubelle), problème accès lycée.... Demande de concertation en amont pour les projets. Qui dit restauration dit nuisances sonores tôt le matin pour les livraisons, et tard le soir à la sortie des derniers clients, des nuisances sonores dues aux extracteurs de fumées, climatiseurs, pompes à chaleur et des odeurs. Un tel équipement amène beaucoup de nuisances sans mettre en valeur le site coté environnemental. L'observation 592 demande le classement du Moulin de Tizé afin de permettre une activité de mariage de grande ampleur (nuisances sonores nocturnes). Il serait préférable de ne permettre que des activités sans nuisances sonores nocturnes en particulier. Nous subissons déjà aujourd'hui le bruit de roulement de la rocade est : les emprises nécessaires pour réaliser des dispositifs anti bruit vers Tizé et Cesson-	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Sévigné sont ils prévus ?	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1020-Web**	**ROZE Yvon**	Interrogation sur l'OAP, quant à l'importance quantitative du projet, aux porteurs du projet au vu des possibilités offertes, aux risques de nuisances (circulation, stationnement, sonores.....). Inquiétude quant à la TVB, l'environnement du manoir et son bâti, la tranquillité du lotissement.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1031-Web**	**Delaunay Jean-Yves**	Remarque que dans le cadre de l'OAP de Tizé sur la Commune de Thorigné-Fouillard, aucune indication n'est donnée sur la nature exacte et la densité des aménagements proposées dans ce secteur.; Considère que les accès à partir du boulevard d'Argentré sont un non sens écologique car empruntés par de nombreux randonneurs et cyclistes et demande la préservation de cet écosystème; Demande la rectification d'une erreur graphique sur le plan de l'OAP qui n'a pas reproduit intégralement le massif boisé en vert et son classement en EBC justifié par la présence de vieux chênes et de talus présentant un intérêt pour le Grand Capricorne dont la présence participe à la retenue des eaux de ruissellement et réservoir de biodiversité. En outre, les talus de part d'autre de cet ensemble boisé sont protégés (leur suppression sans autorisation, est interdite par une directive européenne depuis 2014).	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1052-Email**	**DELACHOUE Hervé et Hélène**	S'opposent formellement à l'OAP de Tizé ; Destruction d'espaces verts et d'arbres centenaires, protection des espèces animales et insectes ainsi que la flore Nuisance car l'accès automobile n'était prévu que pour les habitants du lotissement et avons déjà la fréquentation liée au lycée; Nuisance liée à la restauration et hébergement qui va entraîner du bruit, beaucoup plus de passage Gêne des riverains pendant les travaux; Fermeture de l'accès aux étangs et au golf pour le lotissement; Demandent que veut dire lieu public culturel et lieu d'expérimentation des espaces ?	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1071-Email**	**Bouteiller Laurence**	Thorigné-Fouillard, OAP le Manoir de Tizé ; Nous contestons ce projet pour les raisons suivantes : - Augmentation de la circulation (accès du personnel et livraisons via la rue du Manoir) - Problème de sécurité avec les camions (la rue du Manoir étant étroit, même sans trottoir au fond, entrée et sortie du lotissement avec les lycéens, voitures en double file, priorité des vélos sur piste cyclable...) et spécialement la sécurité pour les enfants en vélo.. - Nuisances sonores (lors des manifestations / activités et à cause de la circulation des camions…)	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- Stationnement (potentiellement dans le lotissement, même si parking prévu pour les visiteurs plus loin au nord). Nous demandons une concertation élargie à tous les habitants du domaine de Tizé, ainsi qu'une lisibilité plus précise sur le contenu du projet.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1072-Email**	**Pierrick Hiard**	Opposition au projet d'aménagement du domaine de Tizé en raison des nuisances apportées en termes de circulation dans un lotissement et de la perte de la qualité de vie engendrée.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1102-Email**	**Julia Dubois**	Nous sommes riverains du domaine de tizé, un lotissement prisé et spécialement apprécié pour être un lotissement calme dans un cadre verdoyant. Nous contestons ce plui, car il perturbe notre qualité de vie et dévalorise notre lotissement pour les raisons suivantes : accès automobile au secteur:/ sécurité/ sécurité de nos enfants/ nuisance sonore/ circulation /stationnement/environnement biodiversité	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1107-Web**	**Christian Pirou**	Tout d'abord 2 remarques d'ordre général : 1) L'accès à l'information pour ce projet important de révision du PLU est extrêmement difficile, les règles ont sans doute été respectées mais les petits panneaux renvoyant sur le site de Rennes Métropole n'ont sans doute pas permis aux personnes concernées d'avoir accès à l'information. De même la partie sur les observations sur le site Internet avec comme seul titre « observation n°… » sans la zone concernée n'encourage pas la consultation… 2) Sous prétexte qu'une zone se trouve à l'intérieur d'une rocade, « on » doit absolument l'urbaniser même si on détruit de façon irréversible une zone naturelle à caractère exceptionnel, ce qui est le cas de la zone « domaine de Tizé » La zone « domaine de Tizé » concernée est une zone enclavée entre • la Vilaine et le golf de Cesson Sévigné à l'est (zone verte) • les étangs de Cesson Sévigné au sud (zone de promenade et de détente) • le lotissement de Tizé à l'ouest (espace calme) • un petit bois escarpé au nord (zone naturelle). La voirie du lotissement de Tizé est très étroite, souvent avec un seul trottoir d'un seul côté de la rue, des places de stationnement prévues uniquement pour les riverains et leurs visiteurs ne permettent pas un accès adapté à cette zone enclavée. Ce projet est trop permissif. Nous demandons donc la modification de ce projet dans le secteur du domaine de Tizé afin que les espaces naturels soient préservés et aménagés en zone de détente et de repos, sans constructions nouvelles, accessibles uniquement aux piétons et cyclistes.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1117-Email**	**Jean Paul Patard**	Domaine de Tizé - S'opposent au projet prévu dans l'OAP à Thorigné-Fouillard. Développent des arguments dans le document	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1134-Email**	**Jean Paul Patard**	Domaine de Tizé - nous ne sommes pas favorables au développement de ce projet car il y a déjà des problèmes de circulation et d'accès : la rue du Manoir est trop étroite. Problème de stationnements sauvages. L'accès au petit bois en	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			lisière du domaine de Tizé ne peut être qu'un facteur aggravant. Nous sommes contre ce projet pour les nuisances qu'il va représenter.	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-1189-Web**	**Anonyme**	Remarques sur l'OAP "Domaine de Tizé". L'entrée du domaine et le réseau des rues n'ont pas été prévus pour un tel flux de véhicules, nuisances sonores et impact sur l'environnement, il existe déjà des points de restauration et des lieux d'hébergement à proximité. Contre le projet	
THORIGNE-FOUILLARD	**Obs-0673-Web**	**Jean-Louis et martine Le Pajolec**	Après consultation de l'enquête publique, concernant l'OAP du domaine de Tizé, il est question de constructions pérennes dans la zone 1. Actuellement à l'ouest du chemin de la zone 1 il y a un terrain non constructible selon le PLU servant de parking pour l'association « Au bout du plongeoir » et un petit triangle un peu plus haut en limite directe avec le lotissement du Tizé non constructible également aujourd'hui. Pourquoi vouloir construire dans ces 2 zones vertes ? Ne serait-il pas plus judicieux de les conserver zone non constructibles et vertes alors que le bétonnage systématique d'espaces disponibles va à l'encontre de l'Histoire. N'est-il pas nécessaire de créer d'urgence des zones pièges à CO2 (plantation d'arbres) et aussi d'espaces occupées par des plantes mellifères pour les abeilles qui sont en voie de disparition.	
Mémoire en Réponse RM			*La volonté d'aménagement du site du Manoir de Tizé, autour d'un projet culturel, sportif et de loisir est ancienne et date du PLU communal de 2004. Plusieurs ajustements amenant à progressivement préciser le projet (vocation, emprise, accès) ont eu lieu ces dernières années et ont fait l'objet de modifications du document d'urbanisme, à chaque fois soumises à enquête publique. La dernière en date est la modification n°7 du PLU de Thorigné-Fouillard approuvée en 2016 et qui avait pour objet de permettre et d'encadrer le projet de Site Expérimental d'Architecture porté par l'association Au Bout Du Plongeoir.* *Par ailleurs, le projet communal de Thorigné-Fouillard a fait l'objet de deux réunions publiques en amont de l'enquête du PLUi (13 décembre 2017 et 27 février 2019) dans lesquelles les principales orientations prévues sur le Manoir de Tizé ont été présentées sans toutefois porter spécifiquement sur le site. Suite aux nombreuses requêtes formulées dans le cadre de l'enquête publique et aux interrogations soulevées, une réunion de présentation et d'échanges a été organisée avec l'ensemble des habitants du lotissement de Tizé, des représentants de l'association Au Bout du Plongeoir, la Métropole et la commune le 18 juin dernier.* *Le projet formalisé dans l'OAP a pu être présenté et explicité aux riverains. Il s'avère que plusieurs craintes étaient fondées sur la seule lecture du règlement (UO autorisant des logements) et sur une méconnaissance du rôle d'une OAP et de son caractère opposable. Il est également apparu que les termes utilisés dans l'OAP pouvaient en effet sembler flous et prêter à confusion. Les échanges ont permis de clarifier cela et démontrer que le projet prévu au PLUi était en*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			continuité des usages et de la vocation actuelle du site de Tizé. Concernant les nuisances subies lors de certaines manifestations (bruits, circulation et stationnement), l'association au Bout Du Plongeoir s'est engagée avec la Métropole et la commune à discuter en amont avec les riverains et à ne plus autoriser certains événements festifs comme les mariages. Dans le cadre des échanges avec les riverains, il a été convenu d'adapter le projet sur plusieurs points : ajout d'une bande inconstructible de 20 m le long du lotissement de Tizé, classement en EBC de la haie séparant le domaine de Tizé du lotissement du même nom, classement en EBC de la pointe du bois situé au nord du site, reclassement en Ne ou NP des parties de terrain situés en zone inondable rouge du PPRi ou identifié en zone humide, reclassement en Ne de la partie sud de la parcelle BC 38 en limite de Cesson-Sévigné, reclassement en zone d'aménagement non pérenne (secteur 2 sur l'OAP de quartier) d'un secteur en limite du lotissement de Tizé et classé en secteur 1 sur l'OAP de quartier dans le PLUi arrêté, introduction d'une emprise au sol faible ou d'un coefficient de végétalisation élevé (seuil à définir) pour la future résidence d'artiste afin de conserver le cadre paysager et vert du site. *Les notions d'hébergements et de restauration renvoient à la création d'une résidence d'artistes d'environ 8 à 10 chambres avec une cuisine commune. L'objectif étant de permettre aux artistes présents et travaillant sur le site de Tizé pour quelques jours à quelques semaines de pouvoir y rester le soir et s'imprégner du site et de son environnement. il ne s'agit en aucun cas de réaliser une offre hôtelière ou un restaurant ouvert au public et aux visiteurs. Sur ces points, la Métropole reconnaît que les termes utilisés dans l'OAP sont de nature à fausser la compréhension du projet et que celle-ci devra être précisée. Concernant les équipements projetés au nord du site, ils pourront être divers dans leurs usages et leurs gabarits car issus d'expérimentations architecturales. Ils devront être non pérennes et temporaires pour garantir une remise en état du site après chaque expérimentation. Cela peut être les installations suivantes : des chapiteaux, des cirques, des bâtiments modulaires, des œuvres d'arts, des totems, du mobilier urbain, etc.* *La rédaction de l'OAP pourra être clarifiée afin d'assurer la bonne compréhension du projet d'aménagement poursuivi.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 33 observations sur le thème			*La commission d'enquête prend connaissance de la tenue d'une réunion d'information sur le projet en date du 18 juin 2019 (après clôture de l'enquête publique) et des évolutions qui ont été arbitrées à l'occasion de celle-ci. En ce sens la commission d'enquête constate, une fois de plus, que la concertation ciblée est bien le meilleur dispositif en matière d'acceptabilité des projets.* *Si la commission prend acte des évolutions qui seront apportées à l'OAP suite à cette réunion, elle regrette en revanche qu'aucune solution alternative n'ait été retenue en matière de desserte du site. Aussi la CE considère nécessaire de conditionner l'aménagement du site à la réalisation préalable du parking de*	

Communes Secteur Nord-Est	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			délestage au sein de l'OAP des Portes de Tizé. Il appartiendra à la collectivité de se doter de tous moyens visant à interdire l'accès par la voie du lotissement du Domaine de Tizé à tous les visiteurs du site, cette voie devant être réservée exclusivement aux livraisons. Sur ce dernier point, la CE recommande vivement à RM de poursuivre la concertation engagée avec les riverains en vue de déterminer les modalités horaires de nature à minimiser les nuisances pour les habitants.	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BOURGBARRE	**L8-R1-012-A1/A5**	**Mr et Mme SUIGNARD**	Sur la commune de BOURGBARRE demandent soit : Le classement en zone urbaine des hameaux Le Brossaie, La Douetté, La Jacaudaie comme au PLU actuel ou l'accord d'un PC comme cela a été fait sur un terrain situé dans le même hameau et la même rue (PC 03503217M0054) Signalent l'avis défavorable de la modification du PLU N°3 de Bourgbarré (annexes A1 à A5)	Demande prise en compte par modification du règlement graphique (passage en UE3), du plan des hauteurs (passage en R+1+A/C), de stationnement (passage en S5) et de végétalisation (passage à 80% ou 90% selon les tailles de terrain) de manière à faire évoluer le projet communal sur le secteur. Il s'agit de concilier les demandes des habitants qui souhaitent pouvoir urbaniser sur leurs terrains tout en préservant la qualité paysagère, urbaine et environnementale du quartier. Le passage en zone UE3 est compatible avec le SCOT puisque le secteur est situé dans la tâche urbaine. Enfin ce changement de zonage sera accompagné d'un fort coefficient de végétalisation et de prescriptions paysagères pour préserver l'aspect naturel et qualitatif du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il s'agit d'un secteur qualifié d'urbanisé au SCOT, et est dès lors favorable au zonage de ce secteur en U.*	
BOURGBARRE	**L8-R1-038-A1 à-A5**	**Mr et Mme GAPIHAN**	Demandent le maintien des hameaux « le Brossais, la Douettée et la Jacaudais » demeurent en zone urbaine comme ils le sont au PLU actuel de la commune. Ont joints un ensemble pièces dont un recours devant le TA concernant un CU refusé.	Demande prise en compte par modification du règlement graphique (passage en UE3), du plan des hauteurs (passage en R+1+A/C), de stationnement (passage en S5) et de végétalisation (passage à 80% ou 90% selon les tailles de terrain) de manière à faire évoluer le projet communal sur le secteur. Il s'agit de concilier les demandes des habitants qui souhaitent pouvoir urbaniser sur leurs terrains tout en préservant la qualité paysagère, urbaine et environnementale du quartier. Le passage en zone UE3 est compatible avec le SCOT puisque le secteur est situé dans la tâche urbaine. Enfin ce changement de zonage sera accompagné d'un fort coefficient de végétalisation et de prescriptions paysagères pour préserver l'aspect naturel et qualitatif du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il s'agit d'un secteur qualifié d'urbanisé au SCOT, et est dès lors favorable au zonage de ce secteur en U.*	
BOURGBARRE	**L8-R2-006**	**Mr et Mme GARNIER, Mme HUON, Mr LE BRIS**	Appuient la demande de classement en zone urbaine du hameau « les Brossais, la Douettée, la Jacaudais » exprimée par Mr et Mme SUIGNARD (L8-R1-0012) comme cela était le cas au PLU de la commune.	Demande prise en compte par modification du règlement graphique (passage en UE3), du plan des hauteurs (passage en R+1+A/C), de stationnement (passage en S5) et de végétalisation (passage à 80% ou 90% selon les tailles de terrain) de manière à faire évoluer le projet communal sur le secteur. Il s'agit de concilier les demandes des habitants qui souhaitent pouvoir urbaniser sur leurs terrains tout en préservant la qualité paysagère, urbaine et environnementale du quartier. Le passage en zone UE3 est compatible avec le SCOT puisque le secteur est situé dans la tâche urbaine. Enfin ce changement de zonage sera accompagné d'un fort coefficient de végétalisation et de prescriptions paysagères pour préserver l'aspect naturel et qualitatif du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il s'agit d'un secteur qualifié d'urbanisé au SCOT, et est dès lors favorable au zonage de ce secteur en U.*	
BOURGBARRE	**Obs-0194-Web**	**Pierre QUELO**	1- au lieu dit de Launay Garnier, à Bourgbarré, serait-il envisageable d'installer des box à vélo sécurisés (voir existant à Noyal/Chatillon) 2- Une aire de covoiturage proche de la gare de St Armel serait aussi la bienvenue (Parking existant saturé). 3- L'augmentation démographique de Rennes Sud et l'annulation du projet de la route des estuaires a entraîné, sur la rue de l'Isle à Bourgbarré	1- Demande non prise en compte car cet aménagement n'a pas été étudié à ce stade. Cette demande sera néanmoins examinée dans le cadre des réflexions à venir sur les aménagements cyclables à réaliser à l'échelle de la commune 2- Demande non prise en compte dans le PLUi car elle ne

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			("résidentielle"), un trafic très important lié aux accès aux communes de St Erblon, Orgères, Chanteloup....une évolution du réseau est-il envisageable ? Ce trafic routier inclut de nombreux poids lourds	relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que ces observations relèvent davantage du PDU que du PLUi.*	3- Demande non prise en compte car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
BOURGBARRE	**Obs-0381-Web**	**Françoise Turquety**	5 documents - Situées à proximité immédiate du lotissement de la Touche-Jus, et du futur aménagement de carrefour entre la RD82 et la rue de la Touche Jus, les parcelles ZM 201, 200, et 103 (Ci joint l'extrait du plan cadastral) peuvent être considérées comme une dent creuse. Aussi d'un seul tenant, pour une surface de 1,6 hectare, ce secteur est une opportunité pour les Services Urbain de Rennes métropole et la Mairie de Bourgbarré. Il permettrait d'accueillir un nombre relativement important de logements ou d'activités situés à moins de 5 minutes à pied du centre bourg et de la ZAC de La Grée. L'usage agricole ayant disparu depuis une trentaine d'années, les terrains deviennent des friches, peu valorisantes dans ce secteur.	Demande non prise en compte car non compatible avec le SCOT et qui ne s'inscrit pas dans le projet communal à court terme. Cette option pourrait en effet être envisagée à plus long terme dans l'optique d'une révision du SCOT et du PLUI.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève qu'il s'agit d'un choix des élus de ne pas urbaniser à court terme ce secteur. Pour autant, ce secteur pourrait faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'occasion d'une future révision du PLUi.*	
BOURGBARRE	**Obs-0621-Web**	**CHRISTOPHE DESILLE**	Nous sommes sur la commune de Bourgbarré dans le quartier de la Jacaudais et la Douetté qui doit passer en zone N, cette zone est très restrictive. Nous souhaiterions que les surfaces d'emprise au sol passent de 150 m2 à 200m2 pour une extension, et 60 m2 à 120 m2 pour les annexes.	Demande non prise en compte car les demandes de changement du règlement littéral impacteraient l'ensemble du territoire métropolitain. De plus la demande dépasse largement les seuils qui ont été fixés dans le PLUI, issus d'un travail en concertation entre Rennes Métropole, la Chambre d'agriculture et la CDPENAF
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il s'agit d'un secteur qualifié d'urbanisé au SCOT, et est dès lors favorable au zonage de ce secteur en U, qui donnerait davantage de possibilités d'évolution des constructions ou de constructions neuves.*	
BOURGBARRE	**Obs-0654-Web**	**Coline Hurel Sté Groupe Launay**	2 documents - Nous sommes aménageurs de la ZAC de la Grée à Bourgbarré et avons constaté une incompatibilité entre les aménagements prévus et certaines pièces du PLUi (OAP et plans de zonage). Nous avons également constaté une incompatibilité entre les aménagements prévus pour les clôtures et le règlement littéral du PLUi. Pour cette raison nous souhaitons que les modifications suggérées en annexes 1 et 2 soient prises en compte. Il est nécessaire de créer un bouclage de cheminement doux au sud de la ZAC afin de correspondre au projet en : - Intégrant un cheminement doux le long de la voie structurante située au sud	Demande prise en compte par modification du règlement graphique et de l'OAP de quartier, ainsi que par la création d'un plan de détail spécifique aux clôtures sur la ZAC.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de la ZAC - Raccourcissant la flèche du cheminement doux sud/ord1 située au sud de la ZAC - Prolongeant la flèche du cheminement doux au sud - Règles concernant les clôtures sur la ZAC de la Grée à Bourgbarré.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte des demandes, et souhaite que lorsqu'un règlement de ZAC ou de lotissement définit des règles en matière de clôtures, celui-ci puisse primer sur le règlement littéral général.*	
BOURGBARRE	**Obs-1019-Web**	**MEUNIER Nathalie**	1, Les Cruaux -J'ai effectué une demande de certificat d'urbanisme qui a été refusée alors que le terrain face au mien sur lequel existait une marre avec des grenouilles a été vendu et qu'un permis de construire a été délivré. Je constate qu'il est question de modifier le PLU dans ma zone d'habitation pour le passer en zone naturelle. Je suis également très surprise que sur ma commune on privilégie le passage des terres agricoles en terrains constructibles.	Demande prise en compte par modification du règlement graphique (passage en UE3), du plan des hauteurs (passage en R+1+A/C), de stationnement (passage en S5) et de végétalisation (passage à 80% ou 90% selon les tailles de terrain) de manière à faire évoluer le projet communal sur le secteur. Il s'agit de concilier les demandes des habitants qui souhaitent pouvoir urbaniser sur leurs terrains tout en préservant la qualité paysagère, urbaine et environnementale du quartier. Le passage en zone UE3 est compatible avec le SCOT puisque le secteur est situé dans la tâche urbaine. Enfin ce changement de zonage sera accompagné d'un fort coefficient de végétalisation et de prescriptions paysagères pour préserver l'aspect naturel et qualitatif du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il s'agit d'un secteur qualifié d'urbanisé au SCOT, et est dès lors favorable au zonage de ce secteur en U, qui donnerait davantage de possibilités d'évolution des constructions ou de constructions neuves.*	
BOURGBARRE	**Obs-1042-Email**	**François Crabot**	Lieux-dits "La Douettée", "Le Brossais" et "Les Placis" à Bourgbarré. Accord total sur le passage en zone naturelle de ces lieux-dits. Toutefois, ce passage me pose question concernant les buts recherchés, la temporalité des évènements, les conditions de réalisation et les effets qui en découlent. Buts recherchés : maintenir à minima la biodiversité et limiter les constructions. La biodiversité a déjà quasiment disparu. C'est théoriquement une urgence absolue. Temporalité : les zones citées précédemment ont vu leur état d'origine fortement transformé voire disparaitre. Depuis 15 ans (liste non exhaustive) : - sur 3 zones humides recensées, une a disparu totalement en étant comblée ; - les zones boisées ont diminué des deux tiers ; - les sols ont été artificiellement imperméabilisés (plusieurs centaines de m2) ; - des espèces majoritairement non locales ont été plantées; - la plupart des butes ou talus ont été bâchés ; - la moitié des parcelles possèdent des constructions illégales non déclarées; Conditions de réalisation : est-ce que des obligations d'aménagement ou d'équipement seront fixées aux propriétaires ? Bilan écologique global de ces zones est à peu près le pire de la commune : consommation énergétique, consommation d'eau, raccordements non conformes des eaux usées, usage des herbicides, éclairage nocturne.	Demande partiellement prise en compte par modification du règlement graphique (passage en UE3), du plan des hauteurs (passage en R+1+A/C), de stationnement (passage en S5) et de végétalisation (passage à 80% ou 90% selon les tailles de terrain) de manière à faire évoluer le projet communal sur le secteur. Il s'agit de concilier les demandes des habitants qui souhaitent pouvoir urbaniser sur leurs terrains tout en préservant la qualité paysagère, urbaine et environnementale du quartier. Le passage en zone UE3 est compatible avec le SCOT puisque le secteur est situé dans la tâche urbaine. Enfin ce changement de zonage sera accompagné d'un fort coefficient de végétalisation et de prescriptions paysagères pour préserver l'aspect naturel et qualitatif du secteur.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Les parcelles non constructibles seront-elles clôturées pour éviter les décharges sauvages? Intérêt de conserver des "dents creuses" ? Incompréhension et opposition de beaucoup de riverains et propriétaires. Aucune logique des pouvoirs publiques sur le long terme pour ces zones Conclusion sans appel : on est là sur de l'effet d'annonce qui ne répond pas à l'urgence de changer de paradigme sans obligations contraignantes (ce qui n'arrivera pas).	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il s'agit d'un secteur qualifié d'urbanisé au SCOT, et est dès lors favorable au zonage de ce secteur en U, qui donnerait davantage de possibilités d'évolution des constructions ou de constructions neuves.*	
BOURGBARRE	**Obs-1138-Web**	**Guillaume RENAN**	La SCI Natagora dont je suis le gérant, a acquis auprès de la commune, le terrain cadastré ZH246 sis La Vayrie à Bourgbarré, dans le but d'y implanter une clinique vétérinaire dédiée aux chevaux. À la lecture du règlement du PLUI, il semble que le zonage UI1a auquel est affecté ledit terrain, ne permette pas de développer ce type d'activité qui comprend une partie de bureau. Je vous remercie par avance de bien vouloir reconsidérer la règlementation affectée à ce terrain qui conditionne le projet initié en accord avec la commune et le développement de notre activité sur la Bretagne.	Demande prise en compte par modification du règlement graphique pour classer le secteur en UI1d de manière à faire évoluer le projet communal et autoriser le développement de l'activité de clinique vétérinaire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dont semble relever une clinique vétérinaire n'est pas autorisée en zone UI1a. Dans la mesure où la parcelle a été cédée par la commune aux fins de réalisation de ce projet, la CE est favorable à ce que RM examine, en lien avec la commune, cette observation.*	
BRUZ	**C004-A1 3pages**	**Cherel Bernard - Bréteil**	Parcelle BZ 126, "les coudrais" à Bruz classée en 2AU. Cette parcelle jouxte une parcelle classée en UE3 sur laquelle des maisons sont en constructions. Je demande la révision du classement de ma parcelle pour les raisons suivantes : proximité de 3 lots vendus pour constructions, continuité de l'urbanisme, renforcement de la dynamique métropolitaine	Même remarque C004-A1 / L3-R1-008-A1/A3 Demande non retenue car la parcelle est située dans le périmètre d'extension urbaine future de "Mons-Rouaudière", qui fera l'objet d'une réflexion globale.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, considérant qu'une opération d'aménagement d'ensemble est souhaitable. Dès lors le zonage 2AU est légitime dans l'attente d'une future ouverture à l'urbanisation permettant d'imposer une densité minimale.*	
BRUZ	**C010**	**M et Mme Demé Thierry**	Demande de modification de zonage sur les parcelles n°40 et n°41, situées n°131 - Le Callouët - porteurs d'un futur projet immobilier souhaitent transformer la zone classée en N à ce jour en terrains constructibles. Superficie d'environ 13 000m². La viabilisation est au bout du terrain. Il faut noter que la parcelle n°35, limitrophe à notre propriété est une réserve foncière de la commune de Bruz.	Demande non retenue car la parcelle est située dans le champ urbain du Schéma de Cohérence Territorial (pas de nouvelles constructions, ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL).).
BRUZ	**L3-R1-015-A1/A2**	**M. et Mme Thierry Demé**	Lieu-dit Le Callouët. Demandent le changement de zonage afin de pouvoir construire tout ou partie des parcelles BN 40 et 41	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**L3-R1-032**	**Thierry Demé**	Parcelles BN 40 et 41 - demande quelles sont les possibilités de construire ou d'extension sur les parcelles BN40 et 41 situées en zone N car ne comprend pas le RL entre &3 p 161 et le & 4 p 68	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La CE est défavorable à la demande de constructibilité, celle-ci s'inscrivant dans une zone d'urbanisation diffuse n'ayant pas vocation à être densifiée. Le règlement de la zone N n'autorise pas les constructions nouvelles à usage d'habitation, mais uniquement l'extension mesurée des constructions existantes sous condition.*	
BRUZ	**C086-A1 5pages**	**SADIV**	Aménageur de la ZAC Ker Lann, à Bruz, signalent que le projet de PLUi n'est pas pleinement compatible avec la ZAC de Ker-Lann, dont le dossier de création modificatif n°2 a été approuvé, et le dossier de réalisation modificatif n°2 transmis par Rennes Métropole à la MRAE. Remarques sur les OAP : demande plus de souplesse dans la formulation de la partie vocation et programmation, non pas dans sa surface totale mais dans sa répartition par nature. Demande à revoir la formulation de la partie qualité environnementale en supprimant la mention relative aux espaces verts récréatifs. Erreurs matérielles sur le plan de zonage : la marge de recul indiquée sur la façade de Ker-Lann devrait être une marge de recul au titre du L111-8 du CU dès lors qu'une étude loi Barnier a été réalisée. La marge de recul ne devrait pas épouser le contour du giratoire envisagé sur la RD36 puisque la marge s'applique à l'axe de la chaussée. Demande que les haies à créer identifiées dans la ZAC et reportées sur le PLU en vigueur à Bruz soient reportées sur le plan de zonage, et demande de retirer des haies non destinées à être préservées dans le cadre de la ZAC. Demandes de modifications : demande à s'appuyer sur l'étude d'impact de la ZAC pour modifier la représentation des haies dans les secteurs Sud et Nord de la ZAC. Demande le déclassement d'une emprise non boisée mais zonée en EBC, destinée à accueillir une ligne électrique à dévoyer de 90 000V. L'étude d'impact a prévu une compensation par un EBC à créer sur une autre parcelle, que la SADIV demande de reprendre comme EBC à créer au PLUi. Demande un repositionnement de l'ER89 au regard de la nouvelle localisation prévue pour la passerelle piétonne. Demande la suppression de l'ER88 au bénéfice d'une servitude de localisation d'un principe de voirie plus au Nord, qui permettra de jouer le rôle prévu initialement par l'ER de désenclavement d'une parcelle.	Demande prise en compte avec modification de : - du texte de l'OAP de quartier de Ker Lann - des plans de zonage avec corrections d'erreurs matérielles (marge de recul erreur de légende, protections paysagères et emplacements réservés). L'ensemble de ces demandes sont justifiées afin d'assurer la cohérence du PLUi avec le dossier de Zone d'Aménagement Concerté – ZAC – récemment modifié.
Mémoire en Réponse RM			*La cohérence avec le dossier de ZAC sera améliorée autant que possible :* *- Adaptation du texte de l'OAP de Kerlann* *- Correction d'erreurs matérielles sur les plans de zonage : marge de recul (erreur de légende), protections paysagères et emplacements réservés*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, solution à laquelle elle est favorable.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**C102**	**Lafarge**	Demande que le zonage Nc reprenne les contours du périmètre de la carrière modifié par arrêté du 28/12/2005 Demande modification du règlement du PLUi afin que la remise en état soit davantage classée en naturelle qu'agricole.	Demande prise en compte afin de prendre en compte l'évolution du périmètre d'autorisation. Les zones concernées par la cessation d'activité sont intégrées aux zones limitrophes (NP et N). . Le règlement littéral fixe des conditions pour les centrales solaires photovoltaïques uniquement dans les zones A et N. Or, les terrains ciblés par cette observation sont classés en secteur Nc qui ne fixe aucune condition pour les "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" dont relève ce type d'équipement. Toutefois, afin de rendre plus lisible la possibilité de réaliser ce type d'équipement en secteur Nc et Nci, il est précisé que "les parcs de production photovoltaïque sont autorisés sous réserve d'intégration paysagère".
Mémoire en Réponse RM			*La demande de réduction du périmètre du secteur Nc pourra être prise en compte pour supprimer les terrains qui ne sont plus concernés par l'arrêté d'autorisation d'exploitation délivré par le Préfet.* *La demande de modification du règlement du PLUi pour autoriser les centrales solaires photovoltaïques sur les anciennes carrières même si la remise en état agricole est exigée par le Préfet au terme de l'exploitation est en cours d'analyse avec les communes en croisant les différents enjeux (paysage, sensibilité environnementale, agriculture) sur les sites concernés pour déterminer les priorités entre retour immédiat ou non vers un usage agricole et l'installation de centrales photovoltaïques avec un usage pastoral et une réversibilité vers un état agricole. Pour la commune de Bruz, le maintien d'un retour à une vocation agricole semble important afin de conforter l'activité agricole sur la commune et en raison de sa localisation dans le site de projet Vallée de Vilaine.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM. Elle est favorable à la réduction du périmètre du secteur Nc, et précise que la reconversion des anciennes carrières en centrale photovoltaïque ne doit pas être vue comme la solution systématique mais comme une des possibilités au sein d'un large panel de solutions (dont remise en état agricole).*	
BRUZ	**L1-R1-027**	**M. Robert Cotin**	61 avenue Legault - Souhaite construire une maison sur sa parcelle (640 m2). Que peut-il faire sur sa parcelle (implantation)	Demande non retenue car allant à l'encontre de la composition urbaine encadrée par le plan masse sur ce secteur. Volonté de conserver la composition d'ensemble.
BRUZ	**L3-R1-014**	**M. et Mme Cotin**	Parcelle 124 : 61 av Alphonse Legault. Souhaitent réaliser une construction ou vendre leur terrain situé en zone UB2A (m).	
BRUZ	**L3-R2-077**	**M. et Mme Cotin, 10, Place du Maréchal Juin à Rennes**	59 avenue Alphonse Legault, Parcelles AS 124/125 - Demande que le plan d'épannelage (en fait le plan masse IV-2-4-047-01) ne s'applique que sur la parcelle AS 125 afin de pouvoir construire sur la parcelle AS 124.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes.			*La CE constate que le plan masse du secteur, eu égard à la zone d'implantation du bâti imposée, ne permet pas la réalisation d'une nouvelle maison en arrière de celle déjà existante. Elle n'est pas favorable à l'évolution du plan masse, qui permettrait une construction en rupture avec la morphologie du tissu urbain.*	
BRUZ	**L3-R1-003**	**Mme Roseline Dubois**	Observation se limitant à un seul mot : « Zonage ». Pas d'annexe déposée	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'observation n'est pas traitable.*	
BRUZ	**L3-R1-005**	**M. et Mme CROCQ**	26 rue du Champ Niguel Bruz - Zonage	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'observation ne comporte pas de question, et par conséquent n'attend pas*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'appréciation de la CE.	
BRUZ	**L3-R1-007 +-A1**	**M. Marcel NOYAL**	Souhaite savoir si sa parcelle CD59 située en zone UE3 est totalement constructible et ne comprend pas pourquoi sa maison comporte une étoile.	Demande prise en compte avec modification apportée au plan de zonage, à la liste et fiche du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) car il s'agit d'une erreur matérielle. L'édifice bénéficiant du classement en 1 étoile au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local est situé au 6 Route de Mons.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que cette étoile correspond à un classement en PBIL (Patrimoine Bâti d'Intérêt Local).* *La parcelle CD59 est en effet constructible, sous réserve du respect du règlement de la zone UE3 et des autres règles (coefficient de végétalisation notamment).*	
BRUZ	**L3-R1-008-A1/A3**	**M. et Mme Bernard CHEREL**	Parcelle BZ 126 - Demandent que leur parcelle soit en zone UE3 au lieu de 1AU	Même remarque C004-A1 / L3-R1-008-A1/A3 Demande non retenue car la parcelle est située dans le périmètre d'extension urbaine future de "Mons-Rouaudière", qui fera l'objet d'une réflexion globale.
Appréciation de la commission d'enquête			*La parcelle BZ126 est en situation d'extension d'urbanisation (bien qu'en continuité immédiate). Le maitre d'ouvrage a fait le choix de prévoir l'urbanisation de ce secteur à moyen terme, d'où un zonage 2AU, privilégiant à court terme les extensions vers le Nord (ZAC Ker Lann). La CE n'est dès lors pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
BRUZ	**L3-R1-011**	**Anonyme**	Fait remarquer l'absence du cinéma face à la gare en zone UC2 sur le zonage de Bruz	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre réglementation. Elle sera traitée lors de la mise à jour du cadastre.
Appréciation de la commission d'enquête			*Il semble s'agir d'une erreur matérielle, ou de l'absence de mise à jour cadastrale. La CE est favorable à la mise à jour du cadastre sur les plans de zonage.*	
BRUZ	**L3-R1-012 +-A1**	**Anonyme**	La Barrière à Bruz - Parcelles BM 108, 109 et 111 - S'étonne qu'une "baraque en tôle" soit en PBIL et que ces terrains soient classés en zone inondable alors qu'il y a des constructions.	Demande prise en compte avec modification partielle du plan de zonage, de la liste et la fiche du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) car le classement du bâtiment en tôle (identifiant : 50705) est une erreur matérielle. En revanche, maintien du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) dans l'attente révision générale.
BRUZ	**L3-R1-024**	**M. Launay**	Parcelle BY 108 - Observation à rattacher en complément à l'observation L3 R1 012. Demande que le bâtiment de la parcelle BY 108 ne soit pas étoilé car ne présente aucun intérêt architectural.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE remarque que les classements ne sont pas incompatibles : un classement PBIL peut concerner des vestiges de maison devant être protégés, l'identification en zone inondable pouvant de surcroit être établie postérieurement aux constructions évoquées. Toutefois, la CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement du bâtiment en PBIL.*	
BRUZ	**L3-R1-016**	**M. et Mme Phillipe DEPOUET**	14 rue de la Rabine. S'inquiètent de voir leur maison entourée d'immeubles R+2+C. Pourquoi ne pas intégrer leur maison au projet ?	Demande non retenue car allant à l'encontre de la composition urbaine souhaitée pour ce secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que la parcelle pourrait être intégrée dans le zonage UB2a(m) dès lors que les propriétaires y sont favorables.*	
BRUZ	**L3-R1-018**	**Anonyme**	S'inquiète du déplacement possible dans le PLUI de l'école de la Providence, ce qui aurait une incidence sur la vie du centre et ses commerces.	Demande non retenue car le projet développé sur le secteur la Providence conserve l'école (il est juste prévu qu'elle se déplace).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE observe que ce déplacement ne saurait concerner le PLUI, puisqu'il ne porte que sur les zonages, et non sur les transferts.*	
BRUZ	**L3-R1-019-A1/A3**	**M. et Mme Beaucôté-Midocq**	Parcelle CH462 - demandent que la parcelle anciennement dédiée à un paysagiste en zone A devienne constructible (cf contacts avec les élus de	Même remarque L3-R1-019 / L3-R1-022

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Bruz.)	Demande non retenue car la priorité est donnée au maintien de l'activité de pépiniériste.
BRUZ	**L3-R1-022-A1/A2**	**M. et Mme Beaucôté – Midocq**	Demandent le rattachement de leur parcelle au zonage UE2c et la mise à jour du cadastre. Annexes déposées : Plan cadastral et courriers mairie - Observation complémentaire à la L3 R1 0019, complément de document (plan cadastral et courrier mairie de Bruz)	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que la demande de constructibilité est légitime dans la mesure où la parcelle située en centre-ville n'est plus concernée par une quelconque activité. Toutefois au regard de la surface de la parcelle concernée, la CE est favorable à la mise en place d'une OAP fixant a minima des règles de densité.*	
BRUZ	**L3-R1-020**	**Mme. ARMANDANS**	Parcelles BE106, 107, 108 et 110 - Parcelles situées en zone UE2b dans le projet de PLUI, souhaite que le zonage UC2 soit étendu jusqu'à la limite de sa parcelle dans le cadre d'une continuité d'urbanisation.	Demande non retenue car les parcelles sont classées en zonage correspondant à du tissu bâti pavillonnaire, cohérent avec les lotissements proches. Le zonage UC2 n'est identifié que sur la poche d'habitat collectif limitrophe. Maintien du pavillonnaire sur cette parcelle pour une cohérence à l'échelle de l'îlot bâti.
BRUZ	**L3-R2-064**	**Mme. ARMANDANS**	Parcelles 106, 107, 108 et 110 Demande de rajouter aux parcelles citées dans sa demande L3-R1-020 ci-dessus la parcelle 109 faisant partie de sa propriété - Contenu de la précédente observation : Parcelles situées en zone UE2b dans le projet de PLUI, souhaite que le zonage UC2 soit étendu jusqu'à la limite de ses parcelles dans le cadre d'une continuité d'urbanisation.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande, qui permettrait une densification mesurée du secteur avec une homogénéité de la forme urbaine sur la rue.*	
BRUZ	**L3-R1-021-A1**	**M. et Mme Paul Requintel de Bréal sous Monfort, M. et Mme Bénardais de St Raphaël, M. et Mme Barbé de Rennes, Mme Catherine Judéaux de Liffré**	Secteur Mons Rouandière. Demandent que leurs parcelles CC 24, 25 et 26 situées en zone 2AU soient ouvertes à l'urbanisation.	Demande non retenue car les parcelles sont situées en zone 2AU inconstructible dans l'attente d'une réflexion d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le maitre d'ouvrage a fait le choix de prévoir l'urbanisation de ce secteur à moyen terme, d'où un zonage 2AU, privilégiant à court terme les extensions vers le Nord (ZAC Ker Lann). La CE n'est dès lors pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
BRUZ	**L3-R1-023**	**Anonyme**	14 rue de la Rabine. Se demande quelle hauteur est autorisé sur la zone UB2a mitoyenne de leurs parcelles situées en en zone UE2b car sur le règlement littéral, il est indiqué H ou H1 alors que sur le règlement graphique il est indiqué NR, non réglementé. Parcelles 474, 477 et 1000	Demande non retenue car la parcelle se trouve dans un secteur dont la composition urbaine est encadrée par le plan-masse. Volonté de conserver la composition d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*La hauteur autorisée figure au plan de masse, et fixe une hauteur de 9m à l'égout de toiture et 15 au faitage pour les bâtiments situés du même côté de la rue que leur maison, et 7m50 à l'égout pour 12m au faitage pour les*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			constructions situées en face de l'autre côté de la rue.	
BRUZ	**L3-R1-025**	**M. Launay**	Parcelle BY 109 et 111 - Conteste la zone bleue du PPRI	Demande non retenue car le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) est une servitude d'utilité publique dont l'approbation relève du Préfet et non du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas compétente s'agissant de la délimitation de la zone bleue du PPRI. Cette délimitation, issue du PPRI, est reprise au PLUi. La CE rappelle que c'est l'Etat qui est compétent en matière de PPRI, et que celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique.*	
BRUZ	**L3-R1-029-A1**	**M. et Mme Pascal et Isabelle Lavigne -Mons**	Parcelles CD 34 et 35 - Demandent que la zone UE3 englobe leurs parcelles jusqu'à leurs limites Ouest alors qu'elles ont été coupées en deux avec l'Ouest en zone A.	Mêmes remarques L3-R1-029-A1 / L3-R1-040-A1/A2 / Obs-0110-Web / Obs-0349-email. Demande prise en compte avec modification du plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble de l'unité foncière dans un même zonage, pour une cohérence de découpage en zones. Aux abords, réflexion dans le cadre de l'urbanisation du secteur Mons-Rouaudière.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande, dès lors que les fonds de parcelles concernés et zonés en A constituent une enclave dans le hameau et n'ont aucune vocation agricole (jardins d'agréement).*	
BRUZ	**L3-R1-030-A1/A4**	**M. Louis Bourgeais représentant 8 riverains de la Croix Blanche**	Demandent la création d'un STECAL sur les parcelles BS 44,45, 46, 47, 48, 52, 53,54, 55,56 afin de les rendre constructibles.	Demande non retenue car les parcelles concernées sont situées en zone de captage d'eau potable et trame verte et bleue du Schéma de Cohérence Territorial, donc ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL).
Mémoire en Réponse RM			*Concernant l'évolution des STECAL habitat, un travail est en cours avec les communes concernées afin de réduire certains périmètres de STECAL habitat.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, considérant que les critères d'interdistance et de densité ne sont pas remplis pour permettre la délimitation d'un STECAL habitat.*	
BRUZ	**L3-R1-034**	**M. Samuel Raffray**	Est-il possible d'envisager des terrains à buts d'autonomie, partage, vie collective sur la Ville de Bruz ou alentours (Pont-Péan par exemple) ?	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre réglementation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Bien que la question soit intéressante, la CE estime que la problématique soulevée ne relève pas du PLUI mais de l'aménagement du territoire.*	
BRUZ	**L3-R1-036**	**M. Vernier**	Constate que le dossier est très volumineux et qu'une présentation aux citoyens aurait été nécessaire ; Déplore que le Maire ne soit pas le décideur dans sa commune.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'appréciation est politique et qu'elle ne relève pas directement du PLUI. La CE rappelle que RM a indiqué dans son mémoire en réponse que le PLUi était une co-construction entre RM et les communes.*	
BRUZ	**L3-R1-037-A1/A7**	**M. David Costard**	Parcelle BY 18, en 2003 C367 Annexes déposées : Courriel, courrier mairie de Bruz et plans Demande que sa parcelle BY 18 anciennement C 367 fasse l'objet de la création d'un STECAL afin qu'elle devienne constructible car située en zone A (N au PLU en vigueur).	Demande non retenue car la parcelle concernée est située hors tache urbaine du Schéma de Cohérence Teritorial (SCoT), donc ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL).
Mémoire en Réponse RM			*Concernant l'évolution des STECAL habitat, un travail est en cours avec les communes concernées afin de réduire certains périmètres de STECAL habitat.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande. La parcelle BY18 est située en continuité d'urbanisation, et la délimitation d'un STECAL n'est dès lors pas adaptée. La CE n'est pas non plus favorable à l'intégration de la*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			parcelle en zone UE3 ou AU, considérant que le maitre d'ouvrage a fait le choix de retenir d'autres secteurs à urbaniser en priorité (notamment ZAC de Ker Lann).	
BRUZ	**L3-R1-038**	**Anonyme**	Est venu consulter le dossier de PLUI et fait part de sa satisfaction pour le développement de la périphérie rennaise et en particulier pour Bruz.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'a pas d'appréciation à formuler sur cette observation.*	
BRUZ	**L3-R1-039**	**Thierry Demé**	A la lecture du RL page 68 &5 concernant la zone N, demande confirmation qu'il est possible de créer un logement par changement de destination pour l'annexe du logement (garage) située à moins de 20 m de leur habitation et si oui, est-il possible de réaliser 150 m² en tout entre l'existant et l'annexe ?	Observation n'appelant pas de réponse puisque la réponse a été donnée lors de la permanence enquête publique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le changement de destination en zone N est autorisé sous conditions, la première d'entre elles étant que le bâtiment soit identifié en tant que PBIL.*	
BRUZ	**L3-R1-040-A1/A2**	**M. et Mme. LE DOUJET**	Demandent que les parcelles CD34 et CD35 soient zonées en totalité en UE3 (1 partie étant en A au PLUi) Informe qu'elle a déposé un courrier concernant sa demande de modification de zonage à Mons à Bruz et a déposé une observation N°110 sur le registre dématérialisé.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble de l'unité foncière dans un même zonage, pour une cohérence de découpage en zones. Aux abords, réflexion dans le cadre de l'urbanisation du secteur Mons-Rouaudière.
BRUZ	**Obs-0349-email**	**Cabinet d'Avocats Blanquet pour M. et Mme. LE DOUJET**	1 document - parcelle cadastrée section CD n°34 (et 1 partie de la CD n°35) sis au 16 bis au lieudit Mons (1 400m²) les 3/4 de la parcelle CD 34 sont classés en zone urbaine UE3 (830m²) et le reste en zone A (350m²) ce classement en zone A n'a aucune pertinence	
BRUZ	**Obs-0110-Web**	**Mael LE DOUJET**	Demandent que l'ensemble des parcelles CD 34 et 35 au village de Mons à Bruz soient classées en totalité en zone UE3 y compris parties Ouest car ont signé un compromis de vente et leur projet ne pourrait plus se réaliser en l'état du PLUI. 1 courrier	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande, dès lors que les fonds de parcelles concernés et zonés en A constituent une enclave dans le hameau et n'ont aucune vocation agricole (jardins d'agréement).*	
BRUZ	**L3-R1-042**	**Anonyme**	Demande que l'accès à la Vilaine par la voie de Mons à Bruz soit préservé pour les déplacements doux dans le cade de l'urbanisation du secteur, ceci en toute sécurité.	Demande non retenue car une réflexion d'ensemble sera menée préalablement à l'aménagement du secteur. L'OAP métropolitaine "Vallée de Vilaine" précise d'ores-et-déjà l'objectif de développement des cheminements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que la demande est légitime, et compatible avec le projet de PLUi.*	
BRUZ	**L3-R1-043-A1/A4**	**Mme Nathalie Blanchard – Gouyette**	Parcelles ZH 51 et 52 - Demande que les parcelles ZH 51 et 52 situées en zone N au PLUI deviennent constructibles	Demande non retenue car les parcelles concernées se trouvent en secteur inconstructible (tassement de terrain), hors tache urbaine du SCoT, et ne répondent pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, considérant que les parcelles concernées sont situées en zone d'urbanisation diffuse non destinée à être renforcée. Elle constate qu'elles ne sont pas non plus en continuité urbaine avec l'urbanisation de Pont-Péan.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**L3-R1-046-A1**	**M. Bécard**	Demande que les règles d'urbanisme qui concernent l'ensemble de sa parcelle CE 63 située à Bruz soit modifiées en remontant le plan d'épannelage vers le Nord afin d'exclure les zones UE1 et UE3 des dispositions de celui-ci et de permettre une évolution partielle de la parcelle.	Demande non retenue car la parcelle concernée se situe en secteur dont la composition urbaine est encadrée par le plan-masse. Volonté de conserver la composition d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*Il ne s'agit pas d'un plan d'épannelage, mais d'un plan de masse. La CE est favorable à un classement en UD2b ou UE2b du Sud de la parcelle, ce qui permettrait une optimisation du foncier.*	
BRUZ	**L3-R1-047-A1/A6**	**M. et Mme Fourmont**	Parcelle AT 14 et 15 Demande la modification des règles d'urbanisme sur ses parcelles AT 14 et 15 afin de permettre la divisibilité des parcelles et leur constructibilité. Ne comprend pas que la mairie de Bruz dans son courrier du 15 mars 2019 l'informe que les plan d'épannelage du PLU de Bruz ont été repris dans le PUI alors que dans le PLUI, il n'y en a pas sur la commune de Bruz.	Demande non retenue car les parcelles concernées se situent en secteur dont la composition urbaine est encadrée par le plan-masse. Volonté de conserver la composition d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE observe que le pétitionnaire est mal informé puisqu' il n y a pas de plan d'épannelage à Bruz mais un plan de masse limitant la construction dans la parcelle citée.*	
BRUZ	**L3-R1-048**	**M. Roullé**	Demande que soit favorisée l'implantation des activités en renouvellement urbain afin de faciliter les mobilités ; Réserver du foncier pour réaliser des axes lourds entre St jacques Ker Lan et Bruz; Prévoir un report modal à l'horizon 2030 vers TCSP en ménageant des espaces pour le PEM de Bruz; Favoriser les modes doux vers TCSP; Reprendre l'étude de la halte ferroviaire de la Courrouze pour desservir St Jacques; Ouvrir les parcs relais le dimanche; Multiplier les sites de co-voiturage; Créer une troisième voie entre les échangeurs Alma et du Bois Harel; Homogénéiser la densité à l'hectare sur le territoire afin d'éviter la fracture sociale et renforcer les exigences quel que soit le statut de la ville.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE observe que les observations relèvent davantage du PDU que du PLUI, à l'exception du dernier point auquel la CE ne souscrit pas, considérant qu'une densité différenciée à l'échelle du territoire est souhaitable pour renforcer les ambiances de quartier et éviter la banalisation de l'urbanisation, pour privilégier les densités les plus fortes dans les secteurs mieux desservis par les transports en commun ou en centralité.*	
BRUZ	**L3-R1-051**	**M. Hervé Poences**	Demande ce qui est prévu pour la sortie des voitures sur la route du Général de Gaulle côté boulevard Pasteur	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais concerne les choix d'aménagement urbain, sans impact sur le contenu du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas en mesure d'apporter de réponse précise à la demande faute de connaitre la parcelle concernée. Elle indique que le secteur fait l'objet d'un plan de détail fixant des prescriptions architecturales à respecter (clôtures*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			béton par exemple).	
BRUZ	**L3-R1-053-A1/A5**	**M. Patrick Richard Le Patis Mattival**	Demande que la limite constructible séparative soit revue dans le cadre du PLUI afin de permettre la construction d'une piscine plus proche de cette limite car elle avait été refusée dans le cadre du PLU actuel. Se préoccupe de ce qui se fera sur la parcelle BL48 contigüe à la sienne au Sud. (courrier 2017 et plans de projet de piscine)	Demande non retenue car le PLUi arrêté a modifié la limite de zonage et le positionnement de la haie a été revu.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE observe que la parcelle est située en UE3 dont le règlement littéral autorise une implantation en retrait de 2m des limites séparatives. Modifier la limite de zonage n'aura aucune incidence sur la règle applicable, celle-ci s'appuyant sur la limite séparative et non sur la limite de zone, et la CE n'y est dès lors pas favorable.* *La parcelle BL48 classée en 1AUO1 Ker Lann. La CE invite le requérant à prendre connaissance de l'OAP communale de Bruz qui expose le projet.*	
BRUZ	**L3-R2-068-A1**	**M Philippe Loyer de Mons**	1 document - Demande que la zone UI1d au PLUI au lieu dit Les Perruches à Bruz passe en UG3 afin de permettre la réalisation d'hébergement hôtelier.	Demande prise en compte avec modification du règlement littéral afin de permettre le maintien de l'offre en hôtel à proximité du Parc des Expositions, mais pas de zonage spécifique à la parcelle : évolution du règlement littéral afin de permettre le renouvellement des hôtels existants sans limite de surface.
BRUZ	**L3-R2-065-A1**	**SCI Bayet**	1 plan - concerne un hôtel à Bruz à proximité de l'aéroport (le N° de parcelle AE399 est introuvable) Demande que le terrain sur lequel se trouve son hôtel passe de zone UI1d au PLUI en UG3 afin de pouvoir créer un agrandissement d'hébergement hôtelier.	
Mémoire en Réponse RM			*Toutes les activités non nuisantes sont possibles dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE, UO1) qui représentent plus de la moitié des zones urbaines (57%). Les zones dédiées aux activités (zones UI) représentent 22 % des zones urbaines. Elles ont été créées pour garantir le maintien d'activités de production et de logistique ainsi que l'artisanat et le commerce de gros dans la métropole qui sont difficilement compatibles avec de l'habitat. La mixité fonctionnelle y est limitée également, selon les zones UI1a, UI1b,..., entre les activités car la très forte pression foncière dans ces zones notamment dans le coeur de métropole, risque de reléguer ces types d'activités en périphérie. Il est en effet, pour Rennes Métropole, essentiel de préserver ces activités en milieu urbain au titre de la mixité fonctionnelle et de la "Ville à courte distance".* *Différents secteurs de la zone Ui1 ont été définis pour répondre à la mise en oeuvre du Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole. Parmi ces secteurs, certains sont limitatifs dans les destinations autorisées* *(UI1a, UI1e et UI1f) et d'autres autorisent plus ou moins l'implantation de bureaux (UI1b, UI1d et UI1g) et de services avec accueil de clientèle (UI1c, UI1d, UI1e, UI1f et UI1g) sous conditions.* *Il s'agit d'un choix politique inscrit dans le PADD :* *- Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- Orientation 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques et en créant de nouveaux sites économiques de production majeurs, à proximité des infrastructures de transports *- Orientation 2.3 : Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximités, services…) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueil.* *Il est à noter que le règlement des zones UI permet aux activités existantes de faire l'objet d'extension même si la destination n'est pas autorisée en construction neuve. En outre, les entreprises dont l'activité est hybride, c'est-à-dire en lien avec plusieurs destinations (bureaux, industrie et services par exemple) sont autorisées au travers la notion "d'activités accessoires" qui permet la cohabitation de ces différentes fonctions au sein d'un même programme quand celles-ci sont indissociables les unes des autres.* *Néanmoins, les observations formulées pendant l'enquête publique sont en cours d'examen afin d'évaluer les assouplissements qui pourraient être envisagés pour les constructions neuves au sein des zones UI notamment pour les bureaux et activités de service" sans toutefois remettre en cause les orientations générales retenues.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE rappelle que le règlement littéral autorise l'extension des bâtiments, même pour des destinations non autorisées dans la zone. RM a indiqué à la CE qu'une extension s'entend jusqu'au doublement de l'emprise au sol du bâtiment. Dès lors la CE considère qu'il n'est pas opportun de modifier le zonage de la parcelle.*	
BRUZ	**L3-R2-066-A1**	**M. Philippe Loyer de Mons**	1 document - Propose que le règlement littéral soit mis en cohérence concernant le recul des attiques, Page 10 il est question d'un recul minimum de 2 m alors que page 81 dans le paragraphe "sommet" il est possible de passer à 1 m et 4 m en cumulé des reculs opposés.	Demande prise en compte par clarification de l'écriture (pas d'incohérence mais besoin de clarification).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il n'y a pas d'incohérence. Le principe est celui d'un recul de 2m de part et d'autre, pouvant être modulé (+ de retrait d'un côté impliquant – de retrait de l'autre).*	
BRUZ	**L3-R2-067-A1**	**M Philippe Loyer de Mons**	Propose que dans le règlement littéral, l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable soit clairement autorisée dans les zones A, N et NP.	Demande non retenue car le règlement littéral intègre déjà des souplesses pour les installations d'équipements et de production d'énergies renouvelables.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que le règlement littéral est parfaitement adapté, et n'est pas favorable à son évolution concernant ce point.*	
BRUZ	**L3-R2-069-A1**	**M Philippe Loyer de Mons**	Observation détaillée - Propose que le secteur de plan masse spécifique à la ZA Portes de Ker Lann pages 133/134 et 135 du Tome V - annexes soit intégré au plan de détail de Bruz car pense que personne ne peut deviner que ces règles spécifiques existent.	Demande partiellement retenue par intégration des objectifs / règles de composition urbaines du secteur Portes de Ker Lann qui ont été oubliées (récente mise en compatibilité du PLU) : - intégration de l'OAP oubliée, - adaptations des plans de hauteur et coefficient de
Mémoire en Réponse RM			*L'information relative à la localisation des plans de détails, masse et*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'épannelage est identifiée dans le libellé des zonages par un suffixe : (d) pour détail, (e) pour épannelage, (m) pour masse. Ces trois informations sont affichées sur les plans de synthèse de la même façon que les libellés des autres types de zonage. *Ce sont les plans noir et blanc au 1/2000e, 1/2500ième et les plans thématiques qui constituent donc la partie graphique essentielle du règlement du PLUI qui ont une valeur juridique et sur lesquels les périmètres des plans de détail, de masse ou d'épannelage sont reportés précisément.* *Les informations contextuelles des plans (noms des lieux dits, bâtiments, numéros et noms de voies, principaux équipements) issues principalement du Référentiel Voies et Adresses (RVA) de Rennes Métropole ont été actualisées et repositionnées pour une meilleure lisibilité des plans. Sur ces plans de zonage, les informations textuelles vont être adaptées pour l'approbation du PLUi afin de ne pas avoir de superpositions d'informations géographiques (des noms de lieux dits sont repositionné pour ne pas cacher le n° d'un ER ou d'une servitude de localisation, les PBIL sont plus lisibles etc.)* *Enfin, pour chaque série de plan, un plan d'assemblage sera identifié et numéroté en plan n°1 pour identifier l'emprise des plans et leur numérotation sur l'ensemble du territoire.*	végétalisation, - complément au plan de détail concernant les socles "stationnement", autorisés sur un niveau hors emprises constructibles En revanche, les plans de détail (d), de masse (m) et d'épannelage (e) apparaissent déjà sur les plans de zonages (petites lettres).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la prise en compte de la demande est souhaitable. Elle souhaite ainsi qu'un figuré établi sur le plan de zonage détaillé renvoie vers l'annexe V-7 pour tous les projets concernés.*	
BRUZ	**L3-R2-070-A1**	**M Philippe Loyer de Mons**	Demande que le secteur de la Haie Gautrais à Bruz en zone UI1d au PLUI passe en UI4 afin de permettre les grands équipements. Pense qu'il s'agit d'une erreur matérielle.	Demande non retenue car le choix est de conserver le zonage actuel dans l'attente de la définition du projet sur ce site.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il appartient au Maître d'ouvrage de vérifier s'il s'agit ou non d'une erreur matérielle.*	
BRUZ	**L3-R2-071-A1**	**M Philippe Loyer de Mons**	Ne comprend pas que le règlement littéral interdit les hébergements hôteliers dans les STECAL (page 75) alors que le STECAL de la Pommeraie à Bruz a été créé pour cela.	Demande non retenue car il s'agit d'une erreur de lecture du zonage (pas de problème d'écriture du PLUi).
Appréciation de la commission d'enquête			*Le requérant n'a pas regardé le règlement correspondant au bon STECAL. Ainsi page 75 du règlement littéral, il s'agit des STECAL activités (zones Ni et Ai) alors que se sont les STECAL loisirs (zones Nl et Al) qui autorisent l'hébergement hôtelier. En l'occurrence, le manoir de la Pommeraie est zoné en Nl, autorisant l'hébergement hôtelier.*	
BRUZ	**L3-R2-072-A1**	**M Philippe Loyer de Mons**	Demande l'élargissement du zonage UE3 à Mons vers l'Ouest sur la zone N car les parcelles sont déjà clôturées ou entourées de haies délimitant les limites naturelles, c'est un secteur urbanisé en hameaux, le réseau d'assainissement collectif est déjà installé et cette urbanisation permettrait d'apporter des taxes supplémentaires à la commune.	Demande non retenue car il s'agit d'un secteur de hameaux qu'il n'est pas souhaité densifier.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de cette demande, qui constituerait*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			une extension d'urbanisation dans la trame verte et bleue, dans un corridor écologique identifié notamment dans l'OAP communale.	
BRUZ	**L3-R2-073-A1**	**M Philippe Loyer de Mons**	Texte et tableau côtes CDPHE - Indique des erreurs matérielles concernant le report graphique du PPRI dans le secteur de Mons/Le Marais à Bruz non conforme à la réalité; la route de Mons/Le marais devrait être en zone bleue car la ligne de côte de crue centennale est inférieure à 1 mètre, certaines zone devraient être sorties de la zone bleue car non inondées lors de crue centennale. Au regard des côtes fournies dans l'annexe, demande que la collectivité demande à la Préfecture de rectifier le PPRI afin que le graphisme du PLUI soit le plus juste possible.	Demande non retenue. Le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) fera l'objet d'une révision prochainement. Procédure qui sera engagée sous le contrôle de la Préfecture, hors procédure PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que cette observation est pertinente et récurrente quant à la nécessite de réviser sur Bruz le PPRI. A l'évidence le PPRI, relevant de la compétence de l'Etat doit être révisé à l'aune des constats réalisés dans la commune ces dernières années quant aux évolutions des seuils maximum d'inondation qui ont été constatés. Toutefois, cette demande ne peut être prise directement en compte par le PLUi, impliquant au préalable une évolution du PPRI pour pouvoir être intégrée.*	
BRUZ	**L3-R2-075-A1/A2**	**Mme Annie Dérosier**	Parcelles ZI 210 et 211 - document - observation et extrait de plan - Demande des précisions sur le zonage N passant en A de ses parcelles 210 et 211 à La Garennes à Bruz car les bureaux de son entreprise paysagiste se trouvent dans sa maison située sur la parcelle 210 et elle souhaite agrandir son bâtiment sur la parcelle 211 afin de créer des bureaux pour son fils qui va reprendre l'entreprise.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage et du règlement littéral : création d'un Secteur de Taille Et de Capacités Limitées (STECAL) "Activités".
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
BRUZ	**L3-R2-079-A1/A5**	**M. Jules Turpin**	Parcelle BY48 - documents déposés - Demande que la partie Nord de leur parcelle AK 48 située au Pâtis à Bruz en zone A du PLUI soit intégrée à la zone UE3 située au Nord de leur parcelle, car cette parcelle est déjà desservie par la route, des constructions existent autour de la parcelle et les réseaux sont à proximité de la parcelle.	Demande non retenue car la parcelle concernée est située hors tâche urbaine du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), hors direction d'urbanisation du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL) ; donc pas de constructibilité nouvelle possible.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, qui constituerait une importante extension d'urbanisation, qui ne constitue pas le projet du maître d'ouvrage qui privilégie les extensions vers le Nord (Ker Lann).*	
BRUZ	**L3-R2-080-A1/A3**	**M. Jules Turpin**	Demande que leur parcelle BY 397 située en zone A du PLUI soit reclassée en zone U ou 2AU, car elle est située entre une zone 1AU et une zone 2AU, pourrait être desservie par la future route du lotissement à l'Est, des constructions existent déjà à proximité Bd Pasteur et les réseaux sont présents en limite de la parcelle. Parcelle BY397 (en fait c'est la 395) - documents déposés -	Demande non retenue car la parcelle concernée est située hors tâche urbaine du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), hors direction d'urbanisation du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL) ; donc pas de constructibilité nouvelle possible.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, qui constituerait une importante extension d'urbanisation, qui ne constitue pas le projet du*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			maître d'ouvrage qui privilégie les extensions vers le Nord (Ker Lann). En outre, la parcelle figure en zone inondable.	
BRUZ	**L3-R2-081**	**M. Delacour et Mme Pinot**	Parcelle CD 50 Demande que la partie Nord de leur parcelle CD 50 classée en N et hors de la marge de recul d'une voie soit classée en zone 1AU	Demande non retenue car la marge de recul loi Barnier est conservée en bordure de la voie, laissant peu de constructibilité en fond de parcelle. Ce secteur fait la transition entre la future extension urbaine Mons-Rouaudière et la Vallée de Vilaine donc pas de volonté de développer l'urbanisation sur ce secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
BRUZ	**L3-R2-085**	**Mme E. Joucet**	S'inquiète de l'étalement urbain par les nombreuses zones 1AU et 2AU au détriment des zones agricoles vivrières qui doivent permettre l'alimentation de la population à proximité afin de réduire la consommation de pétrole. Souhaite que les différents modes de transport soient développés pour désengorger l'accès à Rennes et aérer Ker Lann qui devient un parking géant. Trouve honteux que cette zone récente n'ait pas été pensée pour diminuer les quantités de véhicules. Pense que la densification urbaine va à l'encontre de la diminution des déchets.	Demande non retenue car la limitation de la consommation foncière fait partie des objectifs inscrits dans le PLUi. Pour les remarques concernant les déplacements, la demande est non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole qui relèvent du Plan de Déplacements Urbains (PDU).
Mémoire en Réponse RM			*Rennes Métropole ne porte pas d'objectif "d'autosuffisance alimentaire", l'étude prospective "Rennes Ville vivrière d'Agrocampus" ayant montré, quel que soit le scénario, que les besoins excèdent la capacité de production du territoire. Mais dans le cadre de son Programme local de l'agriculture, Rennes Métropole préserve le foncier et ses capacités de production agricoles, en visant une diversification et une relocalisation progressive des circuits d'approvisionnement alimentaire, en circuit courts comme en circuits longs.* *Dans ce but, le PLUi programme un développement urbain plus économe en foncier agricole (voir pages 20 et 21 du tome V du Rapport de Présentation) et limite strictement les constructions non agricoles en zones A, N, ou NP pour préserver les capacités d'évolution des exploitations agricoles.* *Les exploitations impactées par des extensions urbaines seront identifiées grâce à l'Atlas parcellaire agricole et leur situation sera examinée en lien avec la SAFER et la Chambre d'agriculture. Elles pourront faire l'objet de compensation foncière si nécessaire et possible, et pour les opérations d'aménagement les plus importantes, des compensations agricoles collectives seront mises en place, dont les modalités sont en cours de définition avec la Chambre d'agriculture, la DDTM et la CDPENAF.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que la deuxième partie de l'observation relève plutôt du PDU. Concernant la consommation des terres agricoles elle rappelle que la limitation de celle-ci fait partie des objectifs du PADD et du PLUI.*	
BRUZ	**L3-R2-089**	**Anonyme**	Pense qu'il serait préférable de promouvoir l'habitat partagé en alternative aux EHPAD, ce qui éviterait à un moindre coût la consommation foncière.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que cette observation n'attend pas une réponse de sa part mais précise que la réalisation de ce type d'habitat relève tout à la fois de la volonté des élus de réaliser une OAP spécifique et de porteurs de projet publics ou privés qu'il convient d'associer.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**L3-R2-093-A1**	**Ministère des armées représenté par Mme Lainé-Dellys de l'ESID agissant pour le Commandement de la zone Nord-Ouest.**	Demande que le site des Ormeaux soit classé en zone UE en lieu et place de la zone UG2b afin de réaliser son projet lotissement tel que présenté à M. Le Maire de Bruz.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage (zone UC2 et non UE) et des plans thématiques de hauteur et de coefficient de végétalisation afin de permettre une optimisation du foncier.
Mémoire en Réponse RM			*La demande d'adaptation du PLUi sera intégrée : proposition d'un zonage UC permettant la réalisation de logements sur le site identifié pour le projet actuellement en UG2b secteur des Ormeaux.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
BRUZ	**L3-R2-095**		Demandent la possibilité de construire sur leur terrain 273 car il se situe en dent creuse dans un hameau.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL).
Appréciation de la commission d'enquête			*Faute de pouvoir situer cette parcelle, la CE ne peut émettre d'appréciation sur cette demande.*	
BRUZ	**L3-R2-101 – A1**	**M. Yves Durocher**	Demande le zonage en A de la zone N et d'une partie de la zone NP du projet du PLUI sur les parcelles ZE 1057, a, b, c, d, e, ZE 1042 ET 1043 à la Petite Ville à Bruz afin de pouvoir continuer à exploiter ces terres. Considère que ce choix de zonage qui coupe un champ en deux n'est pas justifié d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage afin de conforter l'exploitation agricole existante en étendant la zone A.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
BRUZ	L3-R2-109	M. Michel Neveu	Considère que le quota de logements sociaux dans le quartier Nord de la ZAC du Vert Buisson est atteint et déplore la création de ghettos pour la population modeste. S'oppose fermement au projet de logements sociaux sur les parcelles 410, 411, 412, 413, C331 et 332.	Même remarque L3-R2-123 A1 Demande prise en compte par modification du plan de zonage (suppression de la servitude de mixité sociale) car le projet envisagé sur ce secteur intègre bien les objectifs de diversité et est conforme au PLH.
Mémoire en Réponse RM			*Sans répondre précisément à la question ci-dessus, Rennes Métropole fait une analyse générale sur le thème de la mixité sociale aux pages 37 à 40 de son MER.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la mixité sociale s'apprécie à l'échelle du quartier, de la commune, voir de la métropole. En l'espèce, la ZAC du Vert Buisson mixe logement locatif social, accession aidée et logements libres, dans un secteur intégrant commerces et équipements, ce qui est très loin de la définition d'un ghetto.*	
BRUZ	**L3-R2-112**	**M. Bernard Molina**	Demande : pourquoi les arbres sur les parcelles 2AU ne sont-ils pas classés par leur âge ?	Demande non retenue car certaines haies sont d'ores et déjà classées en Espaces d'Intérêt Ecologique et Paysager (EIPE). Pas d'EBC existants au PLU sur le secteur concerné par la remarque. Les études paysagères préalables au projet viendront préciser l'état initial.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'observation n'est pas claire et ne peut y apporter de réponse. S'il est question du classement en EBC ou EIPE, la CE constate que certaines zones 2AU intègrent ce type de préservation. Les choix e classement sont justifiés en pages 85 et 86 du Tome 5 du Rapport de Présentation du*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			projet de PLUi.	
BRUZ	**L3-R2-116-A1/A2**	**Mme Béatrice Agaisse**	Parcelle ZC 219 - Demande qu'une partie de sa parcelle ZC 219 située en zone A à La Barre à Bruz puisse être constructible afin d'y construire une maison adaptée à Personne à Mobilité Réduite.	Demande non retenue car hors tache urbaine et ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL).
Appréciation de la commission d'enquête			*Si la CE comprend la préoccupation du requérant, elle émet toutefois un avis défavorable au regard de la situation de la parcelle dans un secteur à dominante agricole accueillant quelques constructions sous la forme d'urbanisation linéaire (mitage) non destinée à être renforcée.*	
BRUZ	**L3-R2-117**	**M. et Mme Anthony Gaudichon,**	Souhaitent créer un commerce dans une cellule de la zone industrielle de la Massue à Bruz et demandent que le règlement de la zone le permette. Evoquent le soutien des élus de Bruz.	Même remarque Obs-1141-Email Demande prise en compte avec modification partielle du plan de zonage concernant les zones d'activités ("frange est" de UI1a vers UI1d et "frange ouest" de UI1a vers UI1c pour favoriser une optimisation du foncier). Le projet de "Barber Shop" pourra se réaliser dans ce nouveau zonage (UI1d) sous une destination "artisanat et commerce de détail".
Mémoire en Réponse RM			*Voir la réponse de RM sur ce thème à l'observation L3-R2-065 ci-dessus ou page 17 du MER*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle qu'il est possible de racheter un local commercial pour y ouvrir un commerce, et ce même si la destination n'est pas autorisée dans la zone. En revanche, le changement de destination n'est pas permis.*	
BRUZ	**L3-R2-118 -A1**	**Mme Catherine Déchar**	Dans la prise en compte des risques et nuisances dans les projets urbains "il faut se protéger du bruit" en respectant une marge de recul. L'OAP secteur gare réduit la marge de recul à 2m par rapport à la voie ferrée, ce qui impose des normes acoustiques avec isolation phoniques renforcées. Quid en été quand il faut ouvrir les fenêtres ? Page 12 : cohérence urbanisme/transport : de quoi s'agit-il quand le document évoque la rue de la Haye de Pan comme entrée de ville donnant accès à une zone d'habitat et aux zones d'activités du nord du tissu urbain ? la rue de la Haye de Pan est une petite rue en impasse et aucun projet de voirie n'est identifié ! Quel est l'intérêt de créer en bordure de la RD36, en traversant les zones humides et inondables un itinéraire moins direct, moins sûr et moins agréable (ER84) en raison de la densité automobile sur cet axe ? Indique que dans l'OAP de la gare, l'évocation de la desserte en TC ne correspond pas à la réalité. Pourquoi la hauteur des " bâtiments ponctuellement plus hauts" de la zone centrale n'est-elle pas précisée ? Le terrain de sports, actuellement en zone UG passe en 2AU donc urbanisable. Regrette car c'est le seul espace sportif du sud de Bruz! Plan 174 : l'emplacement réservé 122 ne correspond pas à la réalité de terrain. De plus il ne rejoint pas son équivalent sur Pont Péan (ER413) qui, lui correspond à la réalité de terrain. Erreur matérielle : la trame de l'E.R 79 est sur tous les plans (172, 173, 174, 181) en décalage avec le fond de plan. Elle ne suit pas les rives des cours d'eau. PDA - pourquoi avoir exclu du périmètre les longères et le four à pain du village de l'Epalet qui sont par ailleurs signalées comme bâti d'intérêt 2 et 3 étoiles !	Demande prise en compte partiellement avec : - adaptation du texte de l'OAP communale pour remplacer "rue" par "secteur" de la Haye de Pan (secteur de constructibilité limitée) - adaptation du plan de zonage pour adapter le tracé des emplacements réservés n°79 et n°122 (erreurs matérielles) - adaptation du plan de zonage pour prise en compte de la totalité de l'unité foncière (parcelle CC23)

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Santé climat énergie : peu de programmes de logements prennent en compte les performances énergétiques, les effets des ombres portées, et des préconisations du PCAET.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Le foncier situé au contact de la gare présente un intérêt du point de vue de la densification et du pôle à constituer, et la CE considère qu'il est dès lors opportun de minimiser les reculs par rapport à la voie. Indépendamment des normes acoustiques, c'est avant tout l'orientation des bâtiments qui peut minimiser le bruit. En outre, le secteur n'accueille pas que des logements mais présente une mixité fonctionnelle.* *La rue de la Haye de Pan est intégrée dans un secteur de constructibilité limitée, dans l'attente de la définition d'un projet, qui sera ultérieurement retraduit sous forme d'OAP ou d'ER. Il n'y a donc aucune contradiction.* *L'ER84 vise à sécuriser les déplacements cyclistes, et dès lors la densité de la fréquentation de l'axe ne sera plus un problème.* *La CE rejoint le requérant sur la nécessité de préciser la hauteur des bâtiments ponctuellement plus hauts en partie centrale afin de mieux appréhender la forme urbaine définitive du quartier.* *S'agissant du terrain de sport situé en zone 2AU, le maître d'ouvrage a précisé dans son mémoire en réponse : Pour l'approbation du PLUi, cette zone 2AU pourra être réduite sur l'emprise du terrain de sports de Champs l'Evêque, qu'il est proposé de classer en zone d' ""équipements à dominante naturels"" (UGn) afin de garantir sa fonction. Cette réponse semble répondre à la demande du requérant.* *La CE constate en effet que l'ER122 ne correspond pas au tracé du chemin sur le terrain, et n'est pas jointif de l'ER 413 en Pont-Péan, et demande à RM de corriger l'ER122 en le faisant passer plus au Nord le long de la limite parcellaire dans sa partie Est.* *S'agissant de l'ER79, la CE demande à RM de vérifier s'il s'agit bien d'une erreur matérielle, et le cas échéant de corriger le tracé.* *PDA : voir réponse apportée dans les conclusions de la CE sur les PDA.*	
BRUZ	**L3-R2-122-A1/A2**	**M. Lucien Mauguin et Mme Isabelle Sartre**	2 courriers - M. Lucien Mauguin pour la SCI Logis de Haut Carcé, résidence collective et centre de vacances et de loisirs agréé par le Ministère de la jeunesse et des sports et de l'Education Nationale, demande la création d'un STECAL sur la parcelle ZE 1103 à Bruz afin de poursuivre et développer ses activités ; Mme Isabelle Sartre pour la SARL Fenicat, village équestre demande, afin pouvoir poursuivre et développer les différentes activités du Centre FENICAT, dans leur globalité et leur diversité exploitation agricole - centre équestre - Centre de vacances et de loisirs, affiliés à la Fédération Française d'équitation Agréé Jeunesse et Sports et Education Nationale, la création d'un STECAL correspondant à la surface classée en zone agricole sur les parcelles cadastrale numéros ZE 249 - 302 et 1097 à Bruz.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et du règlement littéral pour création de deux STECAL Tourisme-Loisirs car ils répondent aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Mémoire en Réponse RM			*D'une manière générale, les STECAL doivent conserver un caractère exceptionnel et il n'est pas envisagé de faire évoluer significativement leur nombre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En outre, la création éventuelle de STECAL supplémentaires nécessitera un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi.* *Seules, les différentes demandes de création de STECAL Loisirs-Tourisme sont en cours d'examen au regard des différents critères définis dans le rapport de présentation. Elles pourront faire l'objet d'une suite favorable sous réserve notamment d'un niveau suffisamment précis de la définition du projet permettant une vérification de leur compatibilité avec le Schéma d'Hébergement Touristique de Rennes Métropole, et sous réserve de l'accord des communes concernées*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un rapprochement des requérants par RM afin d'obtenir toute précision sur les projets objets des demandes de STECAL en vue de pouvoir les intégrer, lorsque les conditions sont remplies, dès l'approbation du PLUi sans attende une future évolution de celui-ci.*	
BRUZ	**L3-R2-123 A1**	**Contrôle Technique Sécuritest ACT Vert Buisson**	Courrier d'observation et photos - Réticent à l'emplacement réservé N°4 pour logement social dans la zone Vert Buisson à la Rabine car ont développé l'entreprise depuis 2003 en recrutant du personnel, et ont engagé de lourds investissements qu'ils continuent à rembourser. En outre, l'emplacement géographique de leur entreprise est favorable pour leur clientèle et notre déplacement dans la zone Mons-Ruaudière que leur propose la mairie de Bruz coûterait 40 000 € en matériel sans compter les frais annexes et le manque à gagner ; Propose que les activités automobiles soient regroupées ensemble ; Considère ce projet injuste et non compréhensif et considère que l'évolution de la ville de Bruz ne peut se faire au détriment des commerces et des personnes qui s'investissent ; Opposés farouchement à ce projet d'emplacement réservé pour mixité sociale.	Même remarque L3-R2-109 Demande prise en compte par modification du plan de zonage (suppression de la servitude de mixité sociale) car le projet envisagé sur ce secteur intègre bien les objectifs de diversité et est conforme au PLH.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE précise que l'entreprise se situe en secteur pavillonnaire, l'emplacement réservé n'est donc pas illégitime. Toutefois, une juste contrepartie devra être proposée à l'entreprise pour l'achat de la parcelle, si l'ER devait être mis en œuvre. Pour rappel, la vente de l'emprise dépend du propriétaire (sauf procédure d'expropriation), qui bénéficie d'ailleurs d'un droit de délaissement.*	
BRUZ	**L3-R2-126-A1/A3**	**Mme Ingrid Teroy**	Plan cadastre et de zonage PLU Bruz - Indique que le Sud de sa parcelle N°1101 et le Nord de la parcelle 1102 sont classées en zone UE2, ce qui est impossible car elle était jusqu'à présente en zone naturelle et leur construction a due à cause de cela se coller en sa limite ; Considère donc que ces parties de parcelles doivent être en zonage naturel.	Demande non retenue car l'emplacement réservé concerné permet une desserte sécurisée de ce secteur (notamment dans le cadre d'une extension future).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande dès lors qu'elle reflète le souhait des propriétaires de maintenir les règles antérieures, plus contraignantes pour eux.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**L3-R2-127-A1/A2**	**Mme MJ Landeau pour les Consorts Lorand**	Parcelle ZL716 - Demandent le classement d'une partie de ce terrain sur la partie haute, située à l'ouest en zonage 2AU, ce qui permettrait sa constructibilité sur une partie de ce terrain jouxtant le chemin rural n ° 17. Elle se justifierait par une logique de construction dans la continuité des maisons existantes par la création d'une STECAL	Demande non retenue car ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL).
Mémoire en Réponse RM			*Concernant les STECAL habitat, un travail est en cours avec les communes concernées afin de réduire certains périmètres de STECAL habitat.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la délimitation d'un STECAL ou d'une zone 2AU, s'agissant d'un secteur d'urbanisation diffuse non destiné à être conforté, et situé hors continuité d'urbanisation.*	
BRUZ	**L3-R2-128-A1/A2**	**Mme MJ Landeau pour les Consorts Lorand**	Concerne le Hameau de Mons – Parcelle CC 19 Annexes déposées : Observation et plan cadastral - Demande dans le cadre de l'urbanisation du secteur de Mons, La Ruaudière le classement de la parcelle CC19 en zone 1AU ou une partie, la plus au nord, côté rue, en 1 AU, cette évolution s'inscrirait dans la poursuite de l'urbanisation de ce secteur et contribuerait au respect des engagements de la ville de Bruz dans le cadre du Plan Local de l'Habitat.	Demande non retenue car l'urbanisation a été définie prioritaire sur d'autres secteurs dans le cadre des réflexions globales sur le projet communal, transcrit dans le PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette parcelle est située en zone 2AU et destinée à être urbanisée à moyen ou long terme. A court terme, la ville a priorisé son développement vers le Nord. Dès lors, la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
BRUZ	**L3-R2-130 A1/A4**	**M. Bernard Grueau, Président du conseil Syndical, pour la copropriété « VILLA AURELIA » Pour un collectif d'habitants de Bruz**	Représentant 18 requérants - Observation, photos, coupures de journaux - Considère que l'enquête a été trop courte pour un dossier aussi conséquent ; Le document réalisé et soumis à la Commission d'enquête a comporté des erreurs, incohérences et autres oublis qui ont fait l'objet quelques jours avant l'ouverture de l'enquête de rectifications ; Indiquent qu'ils n'ont pu télécharger tous les documents qu'ils souhaitaient obtenir sur le serveur ; Demandent la suppression de l'emplacement réservé N°35 pour la création de stationnement ; Considère que ce terrain qui supporte en superficie et en souterrain les éléments de fonctionnement, de protection et de valorisation de l'immeuble est une partie intégrante et essentielle de la résidence ; La suppression de cette bande de terrain générerait divers dangers	Demande non retenue car l'évolution de ce secteur rend nécessaire la mise en œuvre du projet définit par l'emplacement réservé concerné. Maintien de l'emplacement réservé.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant les difficultés de lecture du PLUi, celui-ci remplace une quarantaine de documents d'urbanisme dans un souci d'harmonisation tout en respectant les documents des communes. Précédemment, les règlements étaient différents, avec parfois des règles presque similaires, entraînant des difficultés d'instruction et de lecture par le public. L'intérêt de ce premier PLUi est de coordonner et mettre en cohérence à l'échelle de la métropole les dispositifs régulant les autorisations d'urbanisme.* *Il s'avère effectivement qu'un temps d'adaptation est nécessaire pour appréhender les nouvelles approches développées et que des outils en*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			accompagnement pour encore faciliter son appropriation seront renforcés. *Le mode d'emploi du PLUi élaboré pour l'enquête publique pourra ainsi être développé et intégré dès le dossier d'approbation. L'index des plans par commune pourra également être mis à disposition. Le sommaire du règlement littéral sera complété et ses parties réorganisées afin d'en faciliter son appropriation. De même, le lien entre les dispositions du règlement graphique (plans thématiques et plan de zonage) et les règles écrites correspondantes pourra être renforcé dans le règlement littéral.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Concernant l'Emplacement réservé n°183, la CE est favorable à ce qu'une expertise de RM soit réalisée eu égard aux risques de troubles évoqués par les requérants.*	
BRUZ	**Obs-0109-Web**	**Anonyme**	Considère qu'il y a trop de densification avec des immeubles, ce qui nuit à la qualité de vie et pense qu'il faudrait laisser plus de libertés aux communes dans le domaine de l'habitat	Demande non retenue car le projet PLUi qui privilégie l'optimisation du foncier, nécessaire à la préservation des trames verte et bleue et de l'agriculture, dans le respect des objectifs du Code de l'Urbanisme.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et hauteur, voir la réponse de Rennes Métropole dans son mémoire en Réponse de la page 32 à la page 37.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne partage pas cette position, considérant que la densité peut rimer avec qualité de vie. L'enjeu réside davantage dans la qualité du bâti, des espaces publics et de la gestion du stationnement.*	
BRUZ	**Obs-0380-Web**	**Anonyme**	La maison sise au 5 rue Émile Desprès à Bruz ne présente aucun intérêt patrimonial (id = 27901). Je propose son déclassement. Dans un sens les maisons du 1 1 bis et 3 (à gauche) constitueraient elles presque un ensemble plus intéressant car cohérent.	Demande non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. En effet, cette maison constitue un édifice typique du 3e quart du 20e siècle en parfait état de conservation. L'édifice présente un intérêt architectural et urbanistique d'autant plus important que les maisons mitoyennes ont été récemment remaniées.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande déclassement du PBIL, et d'analyse des bâtis situés du 1 au 3 de la rue Emile Desprès en vue de leur classement éventuel en PBIL.*	
BRUZ	**Obs-0390-Web**	**Anonyme**	Au regard des propositions, je suis favorable à plus d'espaces paysagers et de voies vertes - Aucune indication sur les pistes cyclables. Aujourd'hui complexité de circuler en vélo à Bruz. Prévoir des accès sécurisés (voie dédiée avec protection). Risque pour les personnes choisissant la mobilité vélo, trottinette, piéton) Pas de projet agricole. Priorité donnée au secteur tertiaire. Aujourd'hui importance d'une agriculture proche des habitants pour un achat de proximité. La proximité passe aussi par une alimentation agricole, direct producteurs.	Demande non retenue car ne relève pas du champ d'application du PLUi : les demandes concernant les mobilités actives et l'agriculture seront examinées dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que les observations relatives aux déplacements relèvent davantage du PDU que du PLUi. S'agissant du « projet agricole », la CE constate que l'OAP communale affirme la volonté de préserver et renforcer les espaces agro-naturels Bruzois.*	
BRUZ	**Obs-0562-Web**	**ANNE MARIE CHAMBON**	2 documents - Consorts Legendre : Marie Christine Besserve Christophe Legendre Isabelle Marty Anne-Marie Chambon. Nous sommes propriétaires indivis de 2 parcelles cadastrées BL 57 et BL 58 sur la commune de Bruz localisées « chemin rural n°6 dit de Lormandière ». (cf pièce jointe)	Demande non retenue car ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre réglementation.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			L'ensemble totalise 98.20 ca. Deux maisons d'habitation ont été construites en 1965 sur la partie nord du jardin. Une grande part de la zone sud du jardin est classée constructible par le PLU de Bruz. Un chemin d'accès (nous appartenant) longe l'est de la parcelle BL57 et permet d'accéder à la zone constructible. Le commissaire enquêteur rencontré le 7 mai 2019 à Bruz nous a informés que dans le cadre du PLUI de Rennes Métropole ces 2 parcelles sont classées en zone 1AU01. Nous prenons bonne note de ce classement autorisant tout type de construction dont des habitations. Nous resterons vigilants quant à la valorisation au mieux de nos intérêts de ces 2 parcelles.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que l'observation n'attend pas d'appréciation. Toutefois elle signale que l'aménagement de la zone 1AUO1 doit respecter l'OAP de quartier Zac de Ker Lann.*	
BRUZ	**Obs-0637-email**	**Hervé BARBÉ**	1 document - demande de modification du projet PLUi. Ouverture rapide à l'urbanisation des parcelles 23, 24, 25 et 26 de la section CC de la commune de Bruz situées en zone 2AU	Demande non retenue car ces parcelles sont situées dans une zone 2AU inconstructible dans l'attente d'une réflexion d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le maitre d'ouvrage a fait le choix de prévoir l'urbanisation de ce secteur à moyen terme, d'où un zonage 2AU, privilégiant à court terme les extensions vers le Nord (ZAC Ker Lann). La CE n'est dès lors pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
BRUZ	**Obs-0664-Web**	**PHILIPPE AUBRY**	Secteur de la Haye de Pan - Nous constatons en consultant le PLU que notre parcelle UD2 va être déclassée en zone industrielle. Nous n'acceptons pas ce déclassement.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage car il s'agit d'une erreur matérielle (parcelle occupée par de l'habitat).
Appréciation de la commission d'enquête			*Faute de pouvoir identifier la parcelle concernée, la CE n'est pas en mesure d'émettre une appréciation circonstanciée.*	
BRUZ	**Obs-0720-Web**	**Quentin Angougeard, Espacil**	Dans le cadre de la préparation d'un projet de construction d'une Maison Helena à BRUZ au 1 avenue Général de Gaulle, à proximité immédiate de la mairie, nous souhaitons vous alerter sur la règle de stationnement pour ce type de résidence. La Maison Helena est une résidence de logements locatifs sociaux à destination des séniors accompagnés dans le cadre d'un projet de vie développé au sein de la résidence. La règle s'appliquant aux Maisons Helena est celle du Logement LLS, soit 1 place par logement. Ce type de résidence n'entre pas dans la catégorie "Hébergement" car les espaces communs n'atteignent pas 10% de la SP totale. Dans le cas des projets Helena, ces espaces communs sont l'espace de convivialité qui approche les 50m² par résidence, donc inférieur aux 10% de SP. Notre expérience dans ce type de résidence montre que les stationnements prévus pour les résidents ne servent pas et sont très peu loués. De par la situation de la résidence (en plein centre, proche de toutes commodités) et du peu de résidents ayant un véhicule, ceux-là n'ont pas de nécessité de parking. Il apparaît donc que cette règle de calcul est trop élevée par rapport aux	Demande non retenue car le PLUi prévoit d'ores-et-déjà une norme adaptée à la requête.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			besoins. Une règle de 0.5 pk par logement serait plus adaptée.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande, rien n'interdisant une évolution dans le temps de ce type de résidence. En outre, si les résidents on peu de besoin de véhicules, il est en revanche nécessaire de prévoir le stationnement nécessaire au personnel et aux visiteurs.*	
BRUZ	**Obs-0829-Web**	**Yves Monnier**	1 document - Développe plusieurs points : - Dossier très complexe pour la compréhension du citoyen/ regrette que le PDU ne soit pas arrêté au moment de l'enquête publique du PLUi - Faible information de la commune de BRUZ sur le déroulement de l'enquête publique; - 1) la consommation d'espace : je rejoins l'idée de la MRAe disant que les perspectives d'extensions urbaines n'intègrent pas l'application future du Plan national biodiversité comme si tout était mis en oeuvre pour ce plan ne soit pas respecté en 2025, les zones 2AU étant déjà programmées, le devoir de compensation ne serait plus obligatoire. sur la commune de BRUZ, je compte 75ha en zone 2AU, 11ha à l'Orguenais, 24 ha entre les Coudrais et les Loges et 40ha à Kerlann. si on se base sur les perspectives d'évolution démographique à l'échelle de la métropole les besoins en logements nouveaux est estimé à 4380 dont 23% sur les 7 communes pôles dont Bruz. On peut estimer les besoins sur Bruz à 144 logements sur une durée de 15ans. Avec une densité de 30lgts/ha, la surface nécessaire serait donc de 72ha. Cependant quand on regarde les différents OAP en cumulant les objectifs de chaque opération on atteint un total de 1100 logements pour + de 7 ans! il est donc possible de diviser par 2 la surface des zones 2AU. - 2) les besoins à urbaniser pour les zones d'activités. 6ha minimum aujourd'hui de surfaces inoccupées dans la zone industrielle de la Massue et la zone artisanale de l'Eperon n'est pas entièrement occupée malgré plusieurs années d'ouverture. Pourquoi ouvrir d'autres zones d'activités? La MRAe demande la densification de ces zones d'activités. - 3/ Les OAP : la notion des transports n'a pas été prise en compte dans les projets des OAP, ce qui est dommageable. LE GRAND PATIS : pas de plan, préserver un cheminement piéton au nord du projet, préservation des arbres est d'1 grand intérêt dans cet espace, manque de représentation de 2 haies sur le plan graphique. Envisager la création de 120 lgts doit se faire en prenant en compte la circulation déjà existante sur la départementale, ceci à proximité d'1 établissement hospitalier, sur une voie empruntée par des personnes en situation de handicap et leurs accompagnants venant de la résidence René Cassin ou de la Communauté de l'Arche. L'absence de plan n'éclaire pas cette situation. SECTEUR GARE : il semblerait nécessaire d'envisager un certain nombre de places de stationnement à proximité d'un pôle d'échange de plus en prévision d'un complexe de cinémas qui va ouvrir à proximité. LES ROSIERS : prélèvement sur une zone agricole de 6,6ha. Les rédacteurs de cette fiche	Il convient de souligner que ce dossier nécessairement complexe et volumineux se substitue à 43 dossiers communaux, qui constituaient un ensemble bien plus difficile à appréhender. La complexité du dossier est liée au contenu d'un PLU tel que prévu par le code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'ampleur et à la diversité du territoire métropolitain. Néanmoins, le dossier est amélioré sur la forme pour faciliter son appréhension par les citoyens (amélioration de la lisibilité des plans, intégration d'un mode d'emploi, création d'un index des plans par commune …) Concernant l'information sur l'enquête publique, elle a été organisée par Rennes Métropole. Des informations ont été largement diffusées par les procédures prévues au code de l'urbanisme, ainsi que par différentes actions de communication : flyers, affiches dans les abribus, site internet, articles dans les bulletins municipaux … Concernant la consommation de l'espace, le PLUi démontre les efforts menés par le territoire depuis plusieurs années pour réduire la consommation foncière. Sur un territoire aussi dynamique sur le plan économique et démographique, les orientations retenues dans le PLUi s'inscrivent dans une trajectoire vertueuse par rapport aux PLU communaux en vigueur avant le PLUi et par rapport au potentiel urbanisable du SCoT ; les zones ont en outre été réduites de 160 ha entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Sur Bruz, le secteur de l'Orguenais a fait l'objet d'une expertise environnementale particulière ; les enjeux écologiques ont amené à réduire la zone 2AU à 6,4ha. Le rapport de présentation a été complété sur le volet de la consommation foncière. Concernant les activités économiques sur le territoire de Bruz, il n'y a pas de nouvelles zones d'activités prévues ; des démarches de densification des zones d'activités existantes sont conduites par ailleurs. Autres points ne faisant pas l'objet d'une modification : - Grand Pâtis : Etudes préalables qui renforceront l'analyse de l'état initial de l'environnement. - Rosiers : halte SNCF indiquée dans OAP. - Coudrais : études générales et environnementales faites et récentes.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			semblent avoir ignoré la proximité de la halte SNCF au chapitre transport collectif. LES COUDRAIS : pour la gestion des eaux pluviales un bassin de temporisation est prévu, mais sur cette zone il semblerait qu'il y ait une zone humide (roseaux à massette) qui ne figure pas sur le règlement graphique (planches 172), il conviendrait de pallier ce manque. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : planche 172 : la zone N entre le lotissement des Coudrais et la voie ferrée est, selon moi, à intégrer dans les zones humides. pourquoi la zone figurant au nord du lieudit la Barre et allant jusqu'au lieudit les Chouanières est elle en zone N et non en zone A? planche 173 : Erreurs matérielles : l'indication du lieudit la Barrière est placée à l'endroit des services techniques de la ville de Bruz alors que ce lieu dit a l'appellation de Grand Patis, objet d'une OAP future. le lieu dit La Barrière est à noter plus à l'ouest... l'indication de PBIL est figurée sur un garage, parcelle n°BY40 ce qui n'a pas lieu d'être. Les zonages : la zone 2AU située au sud de l'Orguenais est pour ma part contestable. zone inondable, terres agricoles, terrain de sports. Quelle alternative pour l'établissement scolaire? La zone A au lieudit Le Manoir (planche 173) pourquoi le passage de la zone N en zone A? demande le retour à une zone N ou Nh. Dans le cas du maintien de la zone A pourquoi pas Ah? Les haies figurées en haies d'intérêt paysager : pourquoi ne pas mettre ces haies en EBC? ce qui leur assurerait une meilleure protection. au lieu-dit La Coudrais (E.R) la haie a déjà subie des mutilations qui compromettent l'intérêt paysager. - 4) les espaces réservés : à quoi peut servir l'emplacement réservé n°120 puisque le chemin auquel il est destiné n'aboutit à rien si ce n'est la clôture du parc ornithologique! la disparition de celui-ci est elle programmée? E.R n° 79 : cheminement piétonnier le long de la Seiche amène plusieurs remarques : à l'est : (planche 174) la portion comprise entre entre le centre équestre et le pont routier de la seiche est déjà doté d'1 passage piétons sur le digue.... en continuité après le pont est figuré l'E.R alors que la route d'accès à la clinique du Moulin assure le passage, plus loin à l'ouest de la départementale Bruz-Laillé l'E.R est figuré dans l'emprise du parc de l'an 2000 alors même que les cheminements qui y ont été créés il y a près de 20 ans ne l'ont pas été au bord de l'eau. L'E.R 109 : on peut douter de son utilité pour le passage des piétons vu que la passage est assuré de l'autre coté de la rivière, des entretiens trop lourds pourraient compromettre les équilibres biologiques du lieu. L'utilité des E.R 84 et 96 sont difficilement compréhensibles. - 5) le règlement écrit : difficulté de faire respecter l'article 7-2 concernant le principe des clôtures! pas d'indication sur les coefficients d'imperméabilisation des sols dans le règlement écrit! PDA : manoir de Saint Armel à Bruz : le projet du nouveau périmètre à réétudier.	- clôtures. Réflexion qui sera menée globalement après l'approbation du PLUi. - coefficient imperméabilisation. A été revu avec la règle de gestion des eaux pluviales. - La Barre / Chouanière en N : continuité écologique définie au Scéma de Cohérence Térritorial (SCoT). Demandes prises en compte partiellement: - modification du plan de zonage pour déclassement du PBIL parcelle BY40 - adaptation du tracé de l'emplacement réservé concerné
Mémoire en Réponse RM			*1) Concernant la zone de l'Orguenais, voir la réponse de RM dans son MER dans la partie traitant spécifiquement de ce sujet.* *2) Concernant les clôtures :*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Les demandes relatives aux clôtures liées au respect et de la protection de la vie privée ou de la sécurité reflètent le repli sur soi-même constaté dans notre société. Dans le même temps, les hauteurs des clôtures et leur aspect sur l'espace public impactent de plein-fouet les ambiances urbaines de chaque rue (vue vers les intérieurs d'îlots végétalisés ou au contraire murs de clôture créant un effet de corridor fermé le long d'une rue). La tendance actuelle de remplacement de haies végétales par des murs de clôture de hauteur élevée sur la rue change effectivement la perception du paysage urbain. La collectivité a donc un rôle à jouer pour trouver un équilibre entre ces demandes sociétales et la préservation du paysage urbain qui est également plébiscitée par les habitants. *Les règles existantes dans les PLU communaux étaient différentes d'une commune à l'autre. Le parti pris pour le PLUi a consisté à fixer un cadre minimal commun. Toutefois, lorsque cela s'est avéré nécessaire, les communes ont pu opter pour des plans de détail pour certains de leurs quartiers afin de conserver des dispositions propres à ces secteurs pour les clôtures.* *Il pourrait effectivement être créé un guide de recommandation pour l'édification des clôtures qui pourrait être intégré en annexe du règlement littéral. Ce travail pourra être mené indépendamment du calendrier d'approbation du PLUi et intégré à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.* *Pour les autres thèmes, il est proposé au requérant de consulter les réponses de Rennes Métropole dans son Mémoire en Réponse annexé au présent rapport*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte des réponses de RM. Par ailleurs, le projet fixe un objectif de 3500 et non 1100 logements à produire pour Bruz d'ici 2035, impliquant dès lors un besoin en surface bien plus important. RM a indiqué engager une étude du potentiel de densification de ses ZA. S'agissant des observations relatives aux OAP, la CE est favorable à leur prise en compte par RM. Elle est également favorable à une mise à jour de l'inventaire des zones humides. La CE est favorable à la rectification des erreurs matérielles signalées. Parcelle BY40 – La CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement du bâti en PBIL.* *S'agissant la zone 2AU de l'Orguenais, la CE invite le requérant à lire l'appréciation globale de la CE sur l'ensemble des observations relatives à cette zone.* *La CE est favorable à un examen par RM des propositions d'évolution des ER 120, 79, 109, 84 et 96.* *S'agissant des clôtures, la CE est en effet favorable à la réalisation d'un guide par RM.* *Concernant le coefficient d'imperméabilisation maximal, la CE est favorable à*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			ce qu'il soit intégré dans le règlement écrit une fois que les zonages EP auront été réalisés. *PDA : voir l'appréciation de la CE dans ses appréciations sur le projet de périmètre.*	
BRUZ	**Obs-0878-email**	**Matthieu TEMPEREAU**	1 document - OAP n°2 de Bruz - secteur Gare : satisfait de la mise en place d'une bande verte qui permettrait de conforter les mobilités dans le secteur. Satisfait de l'inscription d'un aménagement à conforter sous les voies cycles et piétons. OAP n°6 de Bruz - Le Grand Patis : cite la conclusion du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique portant sur la modification n°11 du PLU de Bruz qui indique que la configuration de l'accès actuel n'est pas appropriée à l'augmentation des flux véhicules et piétons, et qu'un réaménagement et un élargissement de la voie devront être particulièrement étudiés et prévus concomitamment à l'opération de logements. Propose d'étudier la solution de créer une voie complémentaire vers le boulevard Pasteur. Cite d'autres conclusions de la même enquête publique considérant qu'il serait intéressant de prévoir une portion de cheminement doux permettant de rejoindre la Seiche (depuis le Parc de l'An 2000 jusqu'à Fenicat). Demande d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle située à l'Est par un cheminement doux et véhicules. Demande le maintien du cheminement au Nord et au Nord Ouest de la parcelle, ainsi que le cheminement au sud Est. Signale que contrairement à l'engagement pris par la commune lors de l'enquête publique de la modification du PLU, l'ensemble des arbres remarquables situés sur la parcelle "services techniques" n'ont pas été identifiés et protégés en MNIE. Demande que ce soit fait en joignant un plan à l'appui. Conteste la densité prévue dans la zone de 60 logements à l'hectare et demande à ce que cet objectif soit revu à 30 logements à l'hectare. OAP n°7 AVENUE LEGAULT - PROVIDENCE : considère que la parcelle laissée pour le collège et l'école primaire privée n'est pas suffisante. Considère que d'y prévoir des résidences seniors risque de diminuer le dynamisme du centre-ville et va à l'encontre de la mixité. Demande la mise en place de programmes présentant une véritable mixité sociale et organisationnelle. Zone 2AU de l'Orguenais : considère qu'une étude approfondie est nécessaire avant de réduire la zone inondable, qu'il est nécessaire de compenser la perte d'exploitation pour l'agriculteur, et d'associer les riverains à la conception du projet. Propose la création d'une ligne RER de Rennes à Bruz, et de prévoir un emplacement réservé à cet effet de Bruz à la rocade de Rennes. Un prolongement pourrait être imaginé vers l'Est.	Demande prise en compte partiellement : le secteur Grand Pâtis fera l'objet d'études préalables qui permettront de préciser les accès. Des Espaces d'Intérêt Ecologique et Paysager (EIPE) sont déjà intégrés au PLUi (un recensement spécifique a été fait dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il pourra être complété éventuellement suite aux études pré-opérationnelles). La densité est abaissée à 45 logements à l'hectare dans l'OAP (avec réduction de l'objectif de logements à 100 logements précisé dans l'OAP communale et de quartier). Par ailleurs, l'OAP de quartier Legault-Providence permet un projet prenant en compte la mixité des fonctions.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Mémoire en Réponse RM			*Zone 2AU de l'Orguenais : Ce secteur est identifié comme extension urbaine possible au SCoT, bien qu'en trame verte du SCoT (""Perméabilité écologique à encourager""). Les études préalables au PLUi et les objectifs de production de logements ont confirmé le besoin d'identifier ce secteur comme secteur d'extension urbaine (rythme annuel de production de logements dépassant les objectifs du PLH en cours après 2020, et objectif de 3 000 logements à l'horizon 2035) pour la commune de Bruz.* *Concernant la prise en compte du risque inondation, il convient de signaler que la zone 2AU est très peu impactée par la zone inondable du PPRI : seule la frange Sud des terrains de sport est concernée par ce risque, le reste de la zone 2AU étant calée sur la limité de la zone inondable (qui elle se trouve classée en NP). Si des études complémentaires (relevés topographiques permettant de préciser le périmètre inondable, ou évolution du PPRI lors de sa prochaine révision) amenaient à étendre la zone inondable sur la zone de projet, ce risque devra être pris en compte dans l'aménagement du site (prescriptions sur les destinations autorisées, surélévation des planchers au-dessus de la cote de référence, …). Ces éléments ont été confirmés par la Préfecture par un courrier en date du 17 juillet dernier en réponse à l'interpellation des riverains du secteur sur le caractère présumé inexact de la délimitation de la zone inondable du PPRI (joint en annexe).* *L'inventaire communal des zones humides réalisé conformément aux dispositions du SAGE Vilaine n'a pas révélé la présence de zones humides sur le site. L'évaluation environnementale du PLUi a ciblé plus particulièrement les zones 1AU, et n'a donc pas porté sur ce site de projet de plus long terme. Il convient de souligner que l'urbanisation éventuelle à terme de ce secteur nécessitera une adaptation du PLUi qui fera l'objet d'une évaluation environnementale plus ciblée sur ce secteur, dont le projet comprendra également une étude d'impact. Ces démarches pré-opérationnelles permettront de préciser la sensibilité environnementale du secteur, et de définir les mesures éventuelles permettant d'éviter, réduire et/ou compenser les impacts éventuels du projet.* *Pour l'approbation du PLUi, cette zone 2AU pourra être réduite sur l'emprise du terrain de sports de Champs l'Evêque, qu'il est proposé de classer en zone d'"équipements à dominante naturels"" (UGn) afin de garantir sa fonction.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime nécessaire de reprendre au titre de l'expertise à réaliser les conclusions du commissaire enquêteur lors de la dernière mise à jour du PLU de la commune pour le Gand Pâtis, ainsi que le classement des arbres de la parcelle « Services Techniques » En revanche la CE estime que la densité de 60 logements/ha (120 logement sur 2ha) est trop forte eu égard à la proximité à une zone pavillonnaire et à une zone agricole de transition, ainsi qu'à la nécessité de préserver les arbres. Dès lors, la CE est favorable à une réduction de la densité entre 30 et 45 logements/ha.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Les propositions relatives à la circulation ne relèvent pas du PLUI mais plutôt du PDU. S'agissant de la résidence pour personnes âgées, et de son incidence sur la mixité, la CE considère que la mixité sociale s'apprécie à l'échelle de la commune, voire de l'intercommunalité, et que le requérant ne démontre pas en quoi le projet va diminuer l'attractivité du centre-ville et la mixité sociale et générationnelle. *S'agissant la zone 2AU de l'Orguenais, la CE invite le requérant à lire l'appréciation globale de la CE sur l'ensemble des observations relatives à cette zone.*	
BRUZ	**Obs-1000-Web**	**Anonyme**	BRUZ- OAP Avenue Legault - Providence Groupe scolaire Jacques Prévert : Questions au sujet des futures conditions de desserte du groupe scolaire public : 3 places d'arrêt minute prévues pour le primaire. Cette OAP prévoit apparemment le déplacement de l'école primaire La providence vers "la raquette" qui devait être aménagée pour la desserte de Jacques Prévert. Cette raquette desservira donc deux groupes scolaires au lieu d'un seul. Le centre ville est déjà saturé : étude de flux effectuée ? Desserte équitable des deux groupes scolaires pour que cela reste vivable pour les riverains. Pourquoi ne pas repenser l'accès au groupe scolaire Jacques Prévert à l'arrière actuel du bâtiment du primaire, en face de la raquette. L'accès serait ainsi protégé et réglerait la problématique des accompagnants qui doivent déposer ou récupérer un enfant au même horaire en maternelle et en primaire alors que le cheminement entre les deux entrées est dangereux et que les entrées sont éloignées.	Demande non retenue car des études préalables complèteront les dispositions posées par l'OAP de quartier et permettront d'étudier les accès. Une étude générale des déplacements sera faite lorsque le projet sera suffisamment avancé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation pour améliorer la future desserte du quartier.*	
BRUZ / LE RHEU	**Obs - 1036**	**Carrières Lafarge**	Projets de centrales photovoltaïques au sein de carrières exploitées par "Lafarge granulats" demande des modifications du règlement littéral du PLUi. (Zone A)	Demande partiellement prise en compte car le règlement littéral fixe des conditions pour les centrales solaires photovoltaïque uniquement dans les zones A et N. Or en secteur Nc, zonage appliqué sur les terrains concernés, aucune condition n'est prévue pour les "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" dont relève ce type d'équipement. Toutefois, afin de rendre plus lisible la possibilité de réaliser ce type d'équipement en secteur Nc et Nci, il est précisé que "les parcs de productions photovoltaïque sont autorisés sous réserve d'intégration paysagère". Demande non retenue concernant le changement de zonage sur la commune de Bruz car ce secteur est situé dans un secteur à dominante agricole qu'il est souhaité maintenir et il n'est donc pas souhaité développer une activité photovoltaïque à cet endroit.
Mémoire en Réponse RM			*La demande de modification du règlement du PLUi pour autoriser les centrales solaires photovoltaïques sur les anciennes carrières même si la remise en état agricole est exigée par le Préfet au terme de l'exploitation est en cours d'analyse avec les communes en croisant les différents enjeux (paysage, sensibilité environnementale, agriculture) sur les sites concernés pour déterminer les priorités entre retour immédiat ou non vers un usage agricole et l'installation de centrales photovoltaïques avec un usage pastoral et une réversibilité vers un état agricole.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM. Elle précise que la reconversion des anciennes carrières en centrale photovoltaïque ne doit pas être vue comme la solution systématique mais comme une des possibilités au sein d'un large panel de solutions (dont remise en état agricole).*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**Obs-1090-Web**	**Anonyme**	PLAN DES STATIONNEMENTS N° 30 - BRUZ Le secteur situé au Sud Ouest du plan (Haut Launay-Rouaudière-Châtillon-La Barrière) présente une erreur matérielle relative à la couleur utilisée pour ce secteur. L'étiquette relative aux normes de stationnement 2AL/1LLS doit être associée à la couleur surfacique rose et non verte.	Demande prise en compte avec correction du plan de stationnement pour rectification de l'erreur matérielle.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE demande à RM de vérifier s'il s'agit ou non d'une erreur matérielle, et de procéder à la correction proposée par le requérant le cas échéant.*	
BRUZ	**Obs-1141-Email**	**Mr Anthony GAUDICHON Sté Den Ystor**	Gérant de la holding (AGMG), spécialisé dans les métiers de la coiffure. L'activité actuelle se compose déjà en plusieurs pôles : (Coiffure en salon, Formation, Commerce de détails sur internet). Demande relevant d'un PC pour changement de destination mais sans lien direct avec le PLUi. Nous avons pour objectif d'implanter un complexe orienté autour de ces activités : cave à bière / Bar, salon de coiffure barbier, espace de formation, bureaux privatifs. Après plusieurs visites, notre intérêt s'est tourné vers un local situé ZA La Massue à BRUZ (ancien local 8 rue Edouard Branly 35170 Bruz) aujourd'hui non-ERP. Ce local pour le moment sélectionné est en zone artisanale et nécessite entres autres une demande de changement de destination. Aussi, après un premier entretien avec la Mairie de BRUZ, merci de noter qu'un projet détaillé va vous être adressé dans ce sens.	Même remarque L3-R2-117 Demande prise en compte avec modification partielle du plan de zonage concernant les zones d'activités ("frange est" de UI1a vers UI1d et "frange ouest" de UI1a vers UI1c pour favoriser une optimisation du foncier. Le projet de "Barber Shop" pourra se réaliser dans ce nouveau zonage (UI1d) sous une destination "artisanat et commerce de détail".
Mémoire en réponse de RM			*Toutes les activités non nuisantes sont possibles dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE, UO1) qui représentent plus de la moitié des zones urbaines (57%). Les zones dédiées aux activités (zones UI) représentent 22 % des zones urbaines. Elles ont été créées pour garantir le maintien d'activités de production et de logistique ainsi que l'artisanat et le commerce de gros dans la métropole qui sont difficilement compatibles avec de l'habitat. La mixité fonctionnelle y est limitée également, selon les zones UI1a, UI1b,..., entre les activités car la très forte pression foncière dans ces zones notamment dans le coeur de métropole, risque de reléguer ces types d'activités en périphérie. Il est en effet, pour Rennes Métropole, essentiel de préserver ces activités en milieu urbain au titre de la mixité fonctionnelle et de la "Ville à courte distance".* *Différents secteurs de la zone Ui1 ont été définis pour répondre à la mise en oeuvre du Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole. Parmi ces secteurs, certains sont limitatifs dans les destinations autorisées (UI1a, UI1e et UI1f) et d'autres autorisent plus ou moins l'implantation de bureaux (UI1b, UI1d et UI1g) et de services avec accueil de clientèle (UI1c, UI1d, UI1e, UI1f et UI1g) sous conditions.* *Il s'agit d'un choix politique inscrit dans le PADD :* *- Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat. *- Orientation 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques et en créant de nouveaux sites économiques de production majeurs, à proximité des infrastructures de transports* *- Orientation 2.3 : Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximités, services…) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueil.* *Il est à noter que le règlement des zones UI permet aux activités existantes de faire l'objet d'extension même si la destination n'est pas autorisée en construction neuve. En outre, les entreprises dont l'activité est hybride, c'est-à-dire en lien avec plusieurs destinations (bureaux, industrie et services par exemple) sont autorisées au travers la notion "d'activités accessoires" qui permet la cohabitation de ces différentes fonctions au sein d'un même programme quand celles-ci sont indissociables les unes des autres.* *Néanmoins, les observations formulées pendant l'enquête publique sont en cours d'examen afin d'évaluer les assouplissements qui pourraient être envisagés pour les constructions neuves au sein des zones UI notamment pour les bureaux et activités de service" sans toutefois remettre en cause les orientations générales retenues.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
BRUZ	**Obs-1182-Web**	**LEVEQUE Nathalie**	Les documents ne sont pas toujours faciles à comprendre, d'accord avec l'Ae sur le manque de précisions sur certaines démarches, et il y a également un manque de concertation. Formule plusieurs propositions à caractère écologique qui devraient être prises en compte concernant : - faire attention aux ressources particulièrement l'eau - éviter la pollution et gaz à effet de serre, conserver des espaces agricoles proches de la ville - prendre en compte le plan Climat AET.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application (renvoi au Plan Climat Air Energie Territorial – PCAET).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que RM a présenté les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre dans son rapport de présentation. Même si ces modalités sont toujours perfectibles, la CE considère que de nombreuses modalités ont été offertes au public. Par ailleurs, dans son mémoire en réponse pages 44 et 45, RM a indiqué les améliorations envisagées en vue de clarifier la lecture du PLUi (notamment le règlement graphique).* *S'agissant du PCAET, RM a indiqué dans son mémoire en réponse : « Ainsi, le PLUi, en compatibilité avec le futur PDU mais aussi avec le PCAET récemment approuvé et qualifié de particulièrement ambitieux, répond pleinement à la nécessité d'être en mesure de faire face à l'accroissement de la population tout en préservant le modèle de la ville archipel et en respectant des objectifs forts*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de sobriété (réduction des émissions de gaz à effet de serre, …). » Dès lors la CE considère que la demande est déjà prise en compte. Enfin, la CE invite le requérant à prendre connaissance du mémoire en réponse de RM concernant la ressource en eau (pages 61 à 63).	
BRUZ	**Obs-1185-Web**	**LEVEQUE Nathalie**	Estime la durée de l'enquête trop courte compte tenu de l'ampleur des dossiers à étudier	Demande non retenue car l'enquête a été prolongée afin de permettre aux habitants de venir consulter les documents.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de ce constat, mais rappelle qu'elle a prolongé l'enquête d'une semaine pour faciliter l'expression de tous.*	
BRUZ	**Obs-1196-Web**	**Anonyme**	1 document - J'apprends que les rues Alphonse Legault, du Guesclin, Jean Mermoz, Jacques Cartier, Andrée Recipion, et le Boulevard Pasteur à Bruz sont autorisés pour la construction en NR, donc sans limite de hauteur. (cf document joint). Je demande que cette zone soit reconsidérée en R+1+A/C comme les quartiers environnants.	Demande non retenue car les hauteurs sur le secteur Champ L'Evêque sont traitées au sein d'un plan de détail spécifique qui définit les emprises et hauteurs autorisées. Les hauteurs ont donc encadrées.
Appréciation de la commission d'enquête			*La rue Alphonse Legault est règlementée par un plan masse, qui impose des hauteurs maximales. Les rues du Guesclin, André Recipion, Jacques Cartier, Jean Mermoz, et le Boulevard Pasteur voient leurs hauteurs maximales règlementées par des plans de détail. Dès lors la CE considère que le plan des hauteurs n'a pas besoin d'être précisé.*	
BRUZ	**L3-R1-035**	**Mme Nathalie Charles**	Est simplement venue voir le plan de l'Orguenais	Secteur L'Orguenais. Demandes partiellement prises en compte par : - adaptation du plan de zonage (réduction de la zone 2AU à l'ouest pour la remplacer par du UGn sur le secteur du terrain de sport et au sud pour calage des limites de la zone 2AU sur les limites vérifiées de la zone inondable) et classement en A au sud de cette limite dans la continuité de la zone agricole existante. Recensement en EIPE des haies à enjeux fort et moyen - Adaptation de la carte de l'OAP communale (emprise de la zone d'extension urbaine) - Le tome 5 du rapport de présentation est également complété Ces adaptations se fondent sur : - des relevés topographiques complémentaires concernant le PPRi, permettant de positionner plus précisément l'emprise des zones inondables. - Une étude environnementale complémentaire avec relevés floristiques et pédologiques attestant de l'absence de zones humides sur le site. L'identification de secteurs à enjeux environnementaux fort (sud du terrain de sport) et moyen (haies et verger / jardin) a été intégrée au PLUi.
BRUZ	**L3-R1-050-A1 à A2**	**Robert VAGLIO**	Concerne la limite du périmètre de prévention des eaux du secteur 2AU à l'Orguenais, secteur inondé lors des crues de 2000 - plan cadastral avec limite zone inondée - courrier R.M	
BRUZ	**L3-R1-052**	**M. V. Richard-Cedelle**	Considère que les zones 2AU situées au carrefour des Rue Jacques Cartier et de l'Orguenais devraient restées non constructibles et servir de zone tampon entre l'urbanisation et les zones humides car elles ont été inondées à plusieurs reprises jusqu'au carrefour de ces deux rues. Ce projet de constructibilité à moyen ou long terme est destructeur de la biodiversité et est un non-sens car il a vu dans ces champs des batraciens tels que grenouilles et salamandres jusqu'à ce que l'agriculteur laboure ces terres.	
BRUZ	**L3-R1-054**	**Mme Jeannine Leroux**	Trouve aberrant que l'on puisse transformer une zone naturelle humide en zone constructible (zone 2AU l'Orguenais). Informe que la zone inondable sur le plan du PLUI semble réduite par rapport à ce qu'elle a connu, photos à l'appui.	
BRUZ	**L3-R1-055**	**M. et Mme Logéal**	Se demande pourquoi il est envisagé de supprimer une zone naturelle en urbanisant une zone inondable très prisée par les riverains et enfants du quartier. (zone 2AU l'Orguenais).	
BRUZ	**L3-R1-056-A1/A2**	**M. Yves Le Pape**	Ne peut s'imaginer que l'on va supprimer les espaces de sport et de loisirs du Champ L'Evêque et demande qu'on le rassure en infirmant cette information. Se demande s'il faut urbaniser ou pas plusieurs hectares de zones agricoles en limite d'une zone inondable et détruire le stade du champ L'Evêque; Propose	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'insérer un texte dans le PLUI qui indique que le stade du Champ L'Evêque n'est pas destiné à être urbanisé et restera un terrain de sport, ce qui n'obère en rien son adaptation éventuelle aux besoins par nature évolutifs de la commune.	Les emplacements réservés sont ajustés lorsqu'ils sont mal positionnés mais maintenus car ils s'inscrivent dans l'objectif d'amélioration de l'accessibilité à ce secteur et à ses alentours. Concernant la remarque L3-R2-087 : Demande prise en compte par recensement en EIPE des deux arbres présents au sein de la zone UGn rue Théodore Albert.
BRUZ	**L3-R1-057**	**M. Stéphane Allaire**	Ayant pris acte du passage des terres agricoles de l'Orguenais en zone 2AU dans le projet de PLUI, se réserve le droit de sensibiliser et d'alerter les acteurs sur la caducité des limites de la zone inondable au regard de la réalité constatée des inondations des 10 dernières années.	
BRUZ	**L3-R1-058**	**Anonyme**	S'émeut d'apprendre qu'un projet de 300 logements est prévue à la place du terrain de rugby et de foot de l'Orguenais où jouent les enfants et qui se trouve en zone inondable.	
BRUZ	**L3-R1-059**	**Mme Andrée Sautejean**	Considère aberrant de supprimer des zones de nature très utilisées pour se détendre et de créer par l'urbanisation beaucoup de gênes pour tout le monde. Appuie les pr Dopos de M. Allaire, observation 57.	
BRUZ	**L3-R2-060**	**M. Jean-Paul Le Roux**	Considère au regard de photos de 1995, que la zone inondable au Sud de la Rue de l'Orguenais n'est pas exacte et que l'inondation est montée au minimum à la courbe IGN de 20 mètres. Dans ces conditions, la zone 2AU est coupée en deux dans le sens Est/Ouest. De plus, antérieurement l'inondation est montée plus haut, ce qu'une ancienne personne décédée avait indiqué et que plusieurs caves ont été inondées et munies de pompes; Indique qu'il n'y a pas d'accès au Sud coté Pont-Péan, que la chaussée actuelle n'est pas adaptée à une augmentation de la circulation et qu'un élargissement de la chaussée est impossible; Considère aussi que cette urbanisation détruirait les terrains de sport de Champ l'Evêque utilisés par plusieurs établissements scolaires et les enfants du quartier; Que ces terrains sont proches du parc ornithologique; Que cette urbanisation ferait disparaître des terres agricoles et de pâturages nécessaires lors d'inondations; Que la limite Nord de cette zone 2AU coupe des terres agricoles et des jardins biens entretenus plantés d'arbres; Que les habitants de la Rue de l'Orguenais ont été trompés car on leur avait toujours dit que cette zone était inconstructible du fait qu'elle est inondable;	
BRUZ	**L3-R2-063**	**M. Yves Le Pape**	la zone 2AU de l'Orguenais Souhaite en complément de ses réflexions exposées dans l'observation 56 avec deux annexes que celles-ci soient consultables et exposés à la disposition du public.	
BRUZ	**L3-R2-076**	**M. Jean-Marc Ansquer Directeur école élémentaire Champ L'Evêque**	Informe la commission d'enquête que les 290 enfants de son école élémentaire utilisent beaucoup le stade du Champ L'Evêque placé en zone 2AU du PLUI et que sa suppression serait dramatique pour l'école.	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**L3-R2-084**	**M. André Le Tulzo, membre de l'association 3MT SPORT**	Considère que la suppression du dernier terrain de football enherbé de la commune, servant énormément à la pratique du football et aux jeunes du quartier serait stupide et dégraderait fortement toute la zone qui jouxte un parc ornithologique bordé par un ruisseau et une zone humide à l'état naturel.	
BRUZ	**L3-R2-087**	**Anonyme**	Demande des informations complémentaires sur la zone UGn Rue Théodore Albert à Bruz. Pense que les deux magnifiques arbres situés sur cet aire de jeux devraient être classés; Demande que le boulevard Pasteur soit aménagé car il est très fréquenté et cela crée de l'insécurité pour les riverains ; S'inquiète de la disparition du terrain de sport du Champ L'Evêque très utilisé alors que les autres équipements de la commune sont déjà saturés.	
BRUZ	**L3-R2-088**	**Anonyme**	Se désole du projet de l'Orguenais sur des terres appartenant à sa famille depuis plusieurs générations (sûrement la zone 2AU) car il va détruire la biodiversité d'une zone naturelle et retirera des terres agricoles à un jeune agriculteur, d'autant que cette zone est inondable.	
BRUZ	**L3-R2-090**	**Anonyme, membre de l'association sportive 3MT**	Considère que la suppression du dernier terrain de football enherbé de la commune, servant énormément à la pratique du football et aux jeunes du quartier serait stupide et dégraderait fortement toute la zone qui jouxte un parc ornithologique bordé par un ruisseau. Cette urbanisation à fortiori de collectifs détruirait toute la qualité de vie des habitants de l'Orguenais.	
BRUZ	**L3-R2-091**	**Anonyme**	Demande que soit maintenu le stade et la zone de Champ L'Evêque car très utilisé par les établissements scolaires en constante augmentation d'effectif et indispensable à l'éducation physique des enfants.	
BRUZ	**L3-R2-094**	**Mers Pascal David, Bruno Paumier, Daniel Besnard**	Font les remarques générales suivantes concernant l'urbanisation de la Ville de Bruz ; Pensent que les limites de la zone inondable ne sont pas conformes à la réalité comme rappelé dans l'observation L2 R3 060 ; Considèrent que la disparition du terrain de sport du Champ L'évêque nuirait à la population et au maintien d'espaces verts dans la ville de Bruz et demandent que deviendra l'exploitant de la ferme situé à cet endroit ; Pourquoi ne pas privilégier des éco-quartiers et maisons partagées ? Demandent que les habitants soient associés à la réflexion de ce projet.	
BRUZ	**L3-R2-097 A1/A4**	**Mme Stéphanie Corbasson**	Constate que l'extension de la zone UE2a écorne la zone N protégée au Nord de la Seiche en la grignotant au coup par coup, ce qui n'est pas compatible avec le SCOT ; Constate l'extension du zonage UE2c à la fonderie en zone inondable, pour une qualité urbaine discutable et non compatible avec le SCOT Déplore l'extension urbaine de la zone 2AU au Sud de la Ville qui ferait disparaitre une exploitation agricole à Bel Air, pas de justification circonstanciée dans le rapport de présentation. Se demande pourquoi cette extension n'intègre pas la pas la zone comprise entre La Barrière (1AUO11) et celle de	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'Orguenais (2AU), surtout que cette zone n'est pas inondable et qu'elle est déjà écornée par une zone UE3. De plus l'avenir du parc ornithologique n'est pas avéré ; Considère que l'urbanisation vers l'Orguenais n'est pas cohérente avec l'optimisation du foncier et de la desserte des réseaux. En outre, il est inadmissible de miter et grignoter la lisière Rue de la Vigne, incompatible avec l'intérêt général ; Remarque que le rapport de l'AUDIAR avait identifié la Rue de l'Orguenais et la zone de la Mare Est comme des espaces de ressourcement avec indice de qualité urbaine importante ; Considère que l'emplacement réservé N°79 pour réaliser un chemin le long de la Seiche de surcroit en zone inondable n'a jamais été réalisé depuis très longtemps et pourrait être avantageusement remplacé à tout point de vue en prolongeant Bel Air vers le Grand Pâtis ou vers la Seiche ; Considère que l'emplacement réservé N°80 pour l'élargissement de la Rue de la Vigne serait plus judicieux et moins impactant sur la rive Est de la Rue Informe que la haie identifiée au droit de la Fonderie n'existe plus Considère qu'il y a peu de plantations à réaliser en lisière d'urbanisation au Carcé et à la Fonderie.	
BRUZ	**L3-R2-099**	**M. André Renault, Pépiniériste**	Demande que l'ensemble des parcelles de la Rabine et du Haut Launay restent en zonage A, agricole afin de poursuivre ses activités et garder un accès à l'eau de l'étang. Est inquiet que le propriétaire des terrains demande leur reclassement en zone constructible en toute ou partie.	
BRUZ	**L3-R2-100 – A1**	**Mme Michelle Bouillon**	Est contre le projet d'urbanisation de l'Orguenais, Champ l'Evêque car : Supprimerait un des derniers poumons vert de Bruz, sa faune, sa flore et son activité agricole, une zone récréative très utilisé ; Indique que c'est une zone inondable car elle en a été témoin, que cette zone est humide et demande si l'inventaire en a été réalisé ; Indique que le terrain de sport de Champ l'Evêque est très utilisé et a une fonction sociale importante ; Déplore que ce projet induirait beaucoup de nuisances avec ses 300 logements ; Fait remarquer que c'est une zone naturelle à protéger qui fait partie de la vallée de la Seiche.	
BRUZ	**L3-R2-103 - A1/A6**	**M. et Mme Bernard Adam**	Se demande pourquoi urbaniser la zone naturelle de l'Orguenais / Champ l'Evêque alors que c'est un poumon vert de Bruz qui est un lieu de promenade pour les habitants et un espace sportif très utilisé par les écoles et la population ; Font remarquer avec photos à l'appui que c'est une zone inondable de la Seiche ; Demandent de respecter cette zone humide la préservation de cet espace pour la qualité de l'air et de la ville.	
BRUZ	**L3-R2-105**	**Anonyme**	Est contre l'urbanisation du Champ L'Evêque à Bruz qui ferait disparaître le terrain de sport qui est très utilisé par les élèves des établissements scolaires et les enfants du quartier dans un espace sécurisé.	
BRUZ	**L3-R2-106**	**Mme Peggy**	Conteste le projet d'urbanisation de la zone du stade de Champ L'Evêque car il	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Vadaine	est très utilisé par les enfants, Considère que l'urbanisation doit laisser la place au bien-être des enfants et l'organisation des écoles.	
BRUZ	**L3-R2-108**	**Mme Gouere**	Déplore la densification abusive de la ville de Bruz et s'oppose au projet d'urbanisation du Champ L'Evêque qui va détériorer les cours d'EPS des enfants des établissements scolaires de la Ville.	
BRUZ	**L3-R2-111**	**M. Bernard Molina**	Demande s'il est normal qu'un conseiller municipal en charge de l'agriculture en Mairie de Bruz soit partie prenante au non classement en zone humide et agriculteur sur les parcelles de l'Orguenais et Champ L'Evêque qui risquent d'être codifiées 2AU. Demande s'il y a conflit d'intérêts.	
BRUZ	**L3-R2-115**	**Mme Cécile Volta**	Souhaite que la ville conserve sa taille actuelle et arrête de densifier et de laisser construire de plus en plus haut S'inquiète de la disparition du stade du Champ L'Evêque qui est très utile.	
BRUZ	**L3-R2-120**	**Anonyme**	Considère que l'urbanisation du secteur de l'Orguenais et du Champ L'Evêque est un non sens car : Le panneau annonçant l'enquête publique est mal placé et incompréhensif ; Le secteur concerné est très proche d'une zone inondable ; Il n'y a pas eu d'information municipale sur le sujet ; Un jeune agriculteur exploite ces terres ; La ville de Bruz est identifiée comme un pôle d'attractivité du SCOT, d'ù l'importance d'avoir un développement harmonieux et respectueux	
BRUZ	**L3-R2-121-A1**	**M. Berthauden**	2 documents TRI Vilaine - Rappelle que la zone de l'Orguenais qui est prévue d'urbaniser en zonage 2AU a été inondée en 2000 et 2001 avec de fortes crues ; Fait remarquer qu'une directive du Bassin Loire Bretagne sur le TRI Vilaine de Rennes à Redon cité dans un rapport de la DREAL Bretagne de Mai 2014 montre que la zone à risque inondation est différente de celle figurant sur la zone 2AU à urbaniser.	
BRUZ	**L3-R2-124**	**Mme Ingrid Teroy**	Indique que son terrain situé à proximité de la zone 2AU de l'Orguenais est traversé par une source très profonde qui ne se tarit jamais ; Considère que la zone 2AU du Sud de la Rue de l'Orguenais classée en zone 2AU dans laquelle l'agriculteur s'embourbe régulièrement devrait être en zone humide.	
BRUZ	**L3-R2-125**	**Mme Ingrid Teroy**	ER N°80- N'est pas d'accord avec cet ER pour élargissement de voirie qui passe sur l'emplacement des places de stationnement de ses véhicules et au droit de sa porte d'entrée ; Cet emplacement réservé n'a de sens que si la zone Sud de la Rue de l'Orguenais était construite.	
BRUZ	**L3-R2-129-A1/A10**	**BEBIN Jean-François Collectif d'habitants Bruz**	Pétition de 124 personnes - Sont contre la transformation de la zone naturelle N de l'Orguenais – Champ L'Evêque en zone constructible 2AU car elle aurait en particulier les conséquences suivantes : Densification de l'urbanisme ; Disparition de la zone naturelle sensible de l'Orguenais ; Suppression du stade du Champ l'Evêque, terrain de sport utilisé par l'école primaire et le collège	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Disparition de plusieurs hectares de terres agricoles ; Urbanisation à la limite d'une zone inondable à risque ; Conséquences sur l'environnement et l'écosystème de la Vallée de la Seiche Craintes pour la survie du parc ornithologique Intensification de la circulation automobile et pollution ; Modification du mode de vie du quartier Complément de Obs-1003-Web	
BRUZ	**L3-R2-131**	**Mme Bernard Grueau**	Attire l'attention sur les risques très important à urbaniser le secteur Sud de l'Orguenais compte tenu que ce secteur est un exutoire des eaux du bassin de Rennes et que les eaux d'infiltration résurgent en grande partie dans ce quartier ; Indique que la nappe phréatique fait l'objet d'un captage dans cette zone pour les besoins de la Métropole.	
BRUZ	**L3-R3-074**	**M. Yves Cloarec**	Considère que la zone urbanisable rue de l'Orguenais va à l'encontre du bien être des habitants d'autant plus que cette zone est inondable peut approcher les habitations. Pense que l'urbanisation va à l'encontre de la préservation des terres agricoles et que cette urbanisation va créer une décote de la valeur immobilière ainsi que des nuisances sonores. S'inquiète de la construction d'immeubles à proximité des habitations existantes	
BRUZ	**L3-R3-075**	**Mme Dury Danielle**	Surprise par le projet d'urbanisation du quartier de l'Orguenais. Zone naturelle humide servant de tampon entre la ville au Nord et la zone inondable au Sud, qui permet de préserver la biodiversité. Rappelle qu'une partie du lotissement du Champ L'Eveque était marécageux. Elle interroge sur l'impact de 300 constructions en zone inondable, sur le droit à construire en zone humide, sur la création d'équipements nécessaires à la nouvelle population qui serait accueillie, sur l'impact sur le trafic routier Boulevard Pasteur. Elle s'émeut de la disparition du stade du Champ L'Evèque, très fréquenté, et de terres agricoles nécessaires à l'exploitation agricole. Elle signale des erreurs de report de plans d'eau, haies, volières sur la parcelle ZD99 accueillant le parc ornithologique. S'interroge sur l'utilité de l'ER 120 pour l'acheminement ne comportant pas d'accès (ni entrée, ni sortie). Rappelle que l'objectif du parc est de sensibiliser à la préservation de l'environnement.	
BRUZ	**Obs-0127-Web**	**Stéphane ALLAIRE**	Constatent le passage en 2AU de terres agricoles situées au Sud-Est de Bruz. Se disent vigilants sur les projets qui pourraient y être menés. Signalent notamment que la délimitation des zones inondables figurant dans le PPRI est obsolète.	
BRUZ	**Obs-0221-Web**	**INGRID TEROY**	L'urbanisation sur la commune de Bruz devient insupportable pour ses habitants. Le projet de l'urbanisation du quartier de l'Orguenais et du Champ L'Evêque est la limite à ne pas dépasser. La faune et la flore sur cette partie de	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Bruz est très dense (petits rongeurs, oiseaux de toutes sortes, hérons, pic-verts, ...) sans parler de l'agriculture qui est très importante dans ce quartier. On est à la limite de la zone inondable et les habitants de ce quartier peuvent vous dire que l'eau est bien là en hiver, donc comment comptez-vous expliquer aux futurs habitants qu'ils auront les pieds dans l'eau tous les ans. A moins que vous n'ayez aussi le projet d'assécher la Seiche !!!	
BRUZ	**Obs-0225-Web**	**Anonyme**	Le quartier de l'Orguenais a la chance proposer aux habitants de la commune un espace vert encore naturel pour s'y promener, faire du vélo... il y a également encore une ferme et on peut y voir les vaches paître en toute quiétude !! Il est dommageable de vouloir y construire plusieurs centaines d'habitations qui en plus de dénaturer l'espace naturel viendrait augmenter les nuisances environnementales (pollution - bruit). De plus c'est une zone très humide, voire inondable	
BRUZ	**Obs-0296-Web**	**Anne Le Bars**	J'ai eu récemment l'occasion de voir les plans proposés pour le nouveau zonage dans le quartier de l'Orguenais à Bruz. J'ai été surprise de voir que les limites définies pour la hauteur des inondations n'étaient pas correctes.	
BRUZ	**Obs-0331-Web**	**Jose Duarte**	Impact du PLUI sur le quartier champ l'évêque à Bruz, notamment le changement de zonage d'un espace naturel et a vocation sportive (stade champ l'évêque) pour probablement le convertir en zone habitable. Je passerai sur le caractère hasardeux d étanchéifier une telle zone en bas d'une cote sur une portion a peine au-dessus des 10 m au-dessus du niveau de l'eau qui risque d'apporter son lot de surprise aux futurs propriétaires. Le vrai problème que je souhaite remonter porte sur 2 points : - la perte d'un espace vert de loisir et utilisé par toute la jeunesse de ce quartier en plein renouvellement de générations. Les écoles de champ l'évêque explosent et ont besoin de bénéficier du stade pour permettre la pratique du sport sans avoir a mettre nos enfants dans des bus. - une visite sur le site de AirBreizh ou Plumelabs vous permettra de constater que la qualité de l'air est moins bonne à Bruz qu'à Rennes, ce qui est dommageable lorsque l'on choisit son lieu de vie pour "respirer et vivre mieux".	
BRUZ	**Obs-0391-Web**	**Anonyme**	Je regrette que l'espace vert près de champs Leveque soit détruit au profit d'habitation. Beaucoup d'habitation sans réflexion sur l'accueil de ces nouveaux habitants (école, commerce de proximité, centre de loisirs et circulation).	
BRUZ	**Obs-0400-Web**	**Bernard Molina**	Comment pouvez-vous justifier le passage de zone naturelle de l'Orguenais et du Champ l'évêque en zone 2AU ? Quelles sont vos bases argumentaires ou vos études préalables ?	
BRUZ	**Obs-0405-Web**	**Anonyme**	Une fois de plus on fait passer les intérêts financiers avant les intérêts écologiques ! À Bruz, on veut passer une zone naturelle en zone 2AU ! Tiens t'on compte des remarques des riverains sur les risques d'inondations et tout ce que cela entraine sur l'écosystème ?	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
BRUZ	**Obs-0422-Web**	**Bélinda Casale**	Il est important de maintenir le stade de champ l'Évêque, indispensable à la pratique du sport des enfants de l'école élémentaire Champ l'Évêque et du collège Pierre Brossolette.	
BRUZ	**Obs-0447-Web**	**Nathalie Charles**	Quartier de l'Orguenais : Il est envisagé de transformer une zone sensible en zone de construction. Quelle étude a été faite par rapport à la qualité du sol pour envisager des constructions ? Ou ira l'eau que le sol absorbe actuellement lorsque ces parcelles seront construites ? L'impact sur la faune et la flore a-t-il été étudié ? Comment peut-on transformer une zone sensible en zone de construction du jour au lendemain ? Qu'en est-il de l'exploitation agricole ? Et l'aspect circulation des véhicules a-t-il été étudié ? En ce qui concerne le terrain de foot/rugby, a-t-on concerté le collège et l'école Champ l'évêque sachant qu'il est utilisé par ces deux établissements ? Ou iraient les enfants pour leur sport, sachant que Bruz est en déficit d'espace pour le sport. Est-il possible de conserver des espaces naturels dans cette ville transformée en usine à béton.	
BRUZ	**Obs-0448-Web**	**Anonyme**	Je désapprouve le changement que le stade Champ l'Évêque et ses abords deviennent un secteur d'extension urbaine à dominante habitat. Par ailleurs, un ruisseau passe tout proche. Vous souhaitez construire aux abords et/ou sur une zone "risque inondation Vilaine". Le stade est un espace vert qui permet d'absorber les eaux pluviales et il est incompréhensible de construire sur une zone inondable. Merci de bien vérifier les utilisations des espaces et la typologie des sols avant de construire.	
BRUZ	**Obs-0462-Web**	**LOIC LETREMY**	Conteste le bienfondé de la création d'une zone 2AU dans le quartier de l'Orguenais en Bruz. Il existe une zone humide où prolifère diverses faunes et flores. Elles pourraient être en danger, de plus jouxtant cette zone il existe un parc ornithologique qui lui aussi serait en danger.	
BRUZ	**Obs-0466-Web**	**Association APE Champ Pré Vert**	Notre école (groupe scolaire Champ l'Évêque) et nos enfants sont directement concernés par le 1er Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole qui est en cours d'élaboration. En effet, le stade du Champ l'Evêque que les enfants utilisent pour leurs activités et rencontres sportives, est menacé car il fait partie d'une "zone à urbaniser", (2AU). Il se pourrait donc qu'il disparaisse. La disparition de ce stade aurait un impact au quotidien extrêmement négatif sur les activités éducatives et sportives dispensées aujourd'hui aux élèves. Nous souhaitons donc le maintien en l'état du stade Champ l'Évêque de Bruz.	
BRUZ	**Obs-0471-Web**	**Céline Blanchard**	J'ai pris connaissance de la future zone à urbaniser (2AU) et je m'inquiète fortement quant à la disparition du stade Champ l'Evêque, lieu de toutes les rencontres et d'activités sportives de l'école ! Si ce stade disparaît, où nos enfants devront-ils se rendre ? par ailleurs, le stade Champ l'évêque est également un lieu de rencontre, de convivialité et de partage pour les Bruzois Il	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			est important de sauvegarder voire de développer les zones vertes et les espaces de jeux pour répondre au mieux aux besoins des familles toujours plus nombreuses et de maintenir une qualité de vie.	
BRUZ	**Obs-0510-Web**	**Anonyme**	Je vous écris au sujet de la modification de la zone naturelle de l'Orguenais à Bruz en zone 2AU. J'estime un peu hasardeux de transformer une zone naturelle, en partie inondable (nombreuses photos,témoignages,articles de journaux)en zone constructible- comment un flot de voitures pourra circuler dans les rues étroites de ce quartier, il n'y a pas de sortie vers le sud (c'est la rivière)Je me demande aussi comment,en cas d'orage ou de pluie abondante on pourra évacuer toute l'eau alors qu'il y a eu ,dans ces cas-là plusieurs caves inondées dans le quartier et qu'il y a plusieurs maisons équipées de pompes.	
BRUZ	**Obs-0514-Web**	**Philippe POIRIER**	Faire disparaître un terrain de football, pour y construire immeubles ou maisons, alors que ce terrain est utilisé tous les jours par les élèves d'une école primaire et d'un collège, et tous les dimanches matin par des équipes de vétérans, c'est plus qu'un non-sens, c'est honteux.	
BRUZ	**Obs-0555-Web**	**Sébastien MENOU**	Je suis habitant de Bruz et je trouve anormale de classifier les zones situés près de l'ORGUENAIS et de Champs LEVEQUE (dont un terrain de football) en zone 2AU (zone à urbaniser).Cette zone est attenante au parc ornithologique et bordée par une prairie naturelle humide avec toute une faune et une flore originale, c'est un cadre idéal pour les randonneurs et promeneurs.Il y a déjà de nombreux immeubles en construction (dont 3 dans les Haut du Bois de Carcé) sur la commune de Bruz qui nous gâche le paysage. Quand allez-vous arrêter ?	
BRUZ	**Obs-0582-Web**	**Marion Delafosse**	L'école publique Champ l'Evêque. Il est nécessaire de maintenir cette infrastructure sportive à proximité de l'école (et côté Est de Bruz) pour maintenir la pratique sportive, la qualité de vie et d'apprentissage des enfants, mais aussi du Collège et du quartier (car il est également utilisé le weekend).	
BRUZ	**Obs-0588-Web**	**Claire De CRISENOY**	Il ne faut pas repousser les limites des zones inondables et supprimer des espaces verts récréatifs et utiles aux enfants (stade derrière la rue Surcouf)	
BRUZ	**Obs-0589-Web**	**Carole Véron**	Objet : Disparition du stade de Champs l'Évêque - Le stade est un lieu nécessaire à notre école Champs l'Évêque : les enseignants et les enfants y vont régulièrement.	
BRUZ	**Obs-0590-Web**	**Anonyme**	Le champ de foot à côté de l'école Champ L'Évêque est l'espace vert le plus près de l'école pour des activités de plein air. Déjà, l'espace de l'école deviendra plus petit avec plus d'enfants / classes sur un même espace physique.	
BRUZ	**Obs-0602-Web**	**Emeline RICHARD**	Le stade du Champ l'Evêque à Bruz est actuellement utilisé par les enfants de l'école pour leurs activités et rencontres sportives. Il est menacé de disparaître car il fait partie d'une "zone à urbaniser", (2AU) dans le PLUi en cours. Je ne souhaite pas que ce stade disparaisse et attire grandement votre attention sur la nécessité du maintien d'une infrastructure sportive à proximité	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de l'école afin de maintenir la qualité de vie et d'apprentissage des enfants.	
BRUZ	**Obs-0631-Web**	**William LE COQ**	Je constate que l'Espace sportif du Champ l'Eveque disparait dans le projet. Alors que nous densifions la population et que les infrastructures scolaires ne suivent pas, la disparition de ce lieu destiné aux activités sportives des écoles (notamment les écoles Champ l'Evêque) est un très mauvais signal pour les enfants qui n'évolueraient plus dans cet Espace vert. Le maintien de cette infrastructure est absolument nécessaire.	
BRUZ	**Obs-0670-Web**	**Anonyme**	Concernant le secteur de l'Orguenais à Bruz, S'agissant d'une zone naturelle qui passe en zone 2AU, selon l'avis de l'autorité environnementale, la recherche d'une alternative à elle été envisagée ? Si oui, quelle est-elle ? S'agissant d'une zone naturelle à proximité de la Seiche, une expertise des zones humides ainsi que des inventaires de la faune et de la flore ont-ils été faits, où et dans quelles conditions ? S'agissant d'une zone naturelle en limite de la zone inondable, que la dernière crue date du 14 juin 2018, les risques liés à une future urbanisation ont-ils été considérés, quantifiés ? S'agissant d'une zone naturelle dans laquelle se situe le quartier de l'Orguenais, comment pouvez-vous expliquer le manque de concertation et d'échange avec ses habitants ? D'autant plus quand on sait que 2 élus de la majorité municipale y habitent et sont propriétaires...	
BRUZ	**Obs-0678-Web**	**Bernard ADAM**	Zone naturelle de l'Orguenais / Champ l'Evêque. Pourquoi vouloir la mettre en 2AU : c'est avant tout le poumon vert de Bruz Sud /Est : promenade des habitants, des sportifs sur le stade champ l'Evêque et des écoles avec leurs élèves. Nous ne pouvons pas aller contre la nature ! Les espaces verts, c'est aussi la qualité de l'air pour une ville. Respectons cette zone humide et sensible afin de ne pas subir les conséquences désastreuses sur l'environnement et l'écosystème pour les habitants de ce secteur de Bruz.	
BRUZ	**Obs-0683-Web**	**Anonyme**	Zone de l'Orguenais : information peu claire. La concertation suppose pour qu'elle existe une information qui semble très insuffisante ici. De plus, cette zone est régulièrement inondable. D'ailleurs, elle était classée comme telle. En quoi serait-elle par miracle devenue une terre non inondable ? Par ailleurs, il est nécessaire de garder des espaces verts (terrain de sport pour les écoles, promenade des bruzois, poumon d'air contre la pollution, protection des terres agricoles pour les agriculteurs de demain, ...). Pourquoi le supprimer ? Enfin, la circulation du boulevard pasteur est déjà très chargée. 10 hectares de construction supposent de nouvelles routes pour désenclaver le boulevard ...Où seront ces routes?	
BRUZ	**Obs-0684-Web**	**Anonyme**	Zone du stade de foot rue de l'Orguenais va être construite ... alors que c'est un espace inondable indispensable à l'agriculteur exploitant. Je suis donc contre une nouvelle densification urbaine aussi proche d'une rivière (la Seiche)	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			régulièrement en crue.	
BRUZ	**Obs-0690-Web**	**Anonyme**	Résidente à proximité du stade du Champ l'Eveque/et de l'Orguenais depuis de nombreuses années, je demande le retrait impératif du projet d'urbanisation déposé pour cette zone pour les raisons suivantes : 1. Stade régulièrement utilisé par les groupes scolaires, par les jeunes ainsi que parents et enfants. Pas d'autre stade pour les quartiers sud de Bruz. 2. Zone naturelle espace de détente. Le plan d'urbanisation transformerait complètement cet environnement : augmentation de la circulation automobile, bâtiments dans un paysage jusque-là harmonieux. 3. Impact certain sur l'écosystème : arbres, oiseaux 4. Risque d'inondation connu pour cette zone, jusqu'au niveau du projet d'urbanisation. Les risques sont graves. Pourquoi construire des habitations à proximité d'un cours d'eau ?	
BRUZ	**Obs-0726-Web**	**Jean-Baptiste Chevé**	Selon le plan de zonage simplifié de Bruz du PLUI, le stade de Champ l'Evêque passe d'un zonage Ne (Zone Naturelle) à 2AU (Zone à urbaniser). Ce changement se fait dans le cadre de l'extension urbaine de l'Orguenais au sud de la commune. Le stade de Champ l'Evêque sert aujourd'hui aux activités et rencontres sportives de l'école élémentaire de Champ l'Evêque. Supprimer cet espace nécessiterait de transporter les enfants vers d'autres infrastructures sportives systématiquement. L'usage actuel du stade de Champ l'Evêque doit donc être maintenu dans le cadre du PLUI, et sans doute étendu en prévision de l'implantation de la 4eme école publique prévue pour 2022/2023.	
BRUZ	**Obs-0754-Web**	**Anonyme**	Ne comprend pas que les zones de l'Orguenais et de Champ L'Evêque à Bruz deviennent constructibles alors qu'elles sont inondables. S'insurge contre le bétonnage par la construction d'immeubles à tout va au détriment de la nature tel que la verrue "Pagnol".	
BRUZ	**Obs-0986-Web**	**Le Roux Jean Paul**	Observation relative au classement du secteur de l'Orguenais. Nombreux témoignages : la limite de la zone inondable est trop basse. Comment peut-on construire sur de telles données ? Concertation du public ou satisfaction des bâtisseurs ?	
BRUZ	**Obs-1003-Web**	**BEBIN Jean-François**	Requête des habitants des quartiers de l'Orguenais et Champ-l'Evêque de Bruz concernant la disparition de la zone naturelle N au profit d'une zone 2AU et dont les impacts sont les suivants : 1 Suppression du Stade du Champ l'Evêque : conséquence pour le collège Pierre Brossolette, l'école du champ l'Evêque, et les utilisateurs occasionnels 2 Disparition de la zone naturelle de L'Orguenais : zone tampon, poumon vert, biodiversité. Nous déplorons donc l'absence totale d'étude d'impact sur l'environnement qui justifie un déclassement de cette zone naturelle et qui va à l'encontre même de la séquence E.R.C. « Eviter- Réduire et Compenser » 3 Les risques liés à la zone inondable : Sur le PPRI et en conséquence sur le PLUi, la limite de la zone inondable est inexacte (voir photos, calculs et historiques). 4 Disparition de plusieurs hectares de terre agricole	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			5 Les risques de l'urbanisation (déjà 2418 à 2966 logements planifiés sur la commune dans les différentes autres OAP) 6 Modifications du mode de vie du quartier (un des derniers quartiers bruzois qui comprend une exploitation agricole, une zone naturelle, une série d'habitations classées habitat d'intérêt local, une zone non urbanisée en bordure de Seiche). Augmentation de la circulation automobile Un courrier recommandé vous est adressé en parallèle avec un recueil de 105 signatures. Nous demandons une expertise indépendante approfondie d'évaluation des incidences du PLUi sur la zone naturelle de L'Orguenais avec en particulier un inventaire précis des zones humides ainsi que de la faune, de la flore et des espaces boisés et en l'état un maintien de la zone de l'Orguenais en zone naturelle N. En conséquence, les limites de la zone inondable sont contestables et demanderaient une étude plus approfondie. Le passage en zone urbanisable 2AU de cette zone à risque est donc à proscrire. Comment peut-on afficher des objectifs de conforter l'agriculture (2.4, 4.3 et 7.4 du PADD) et dans un même temps enlever à terme 8 à10 ha de terre à l'une des dernières exploitations agricoles de la commune ? Les signataires de la pétition (voir OBS L3-R2-129 A1/A10) demandent un maintien de la zone naturelle N pour les secteurs du Stade du Champ l'Evêque et de la zone de L'Orguenais. PJ : copie du rapport du conseil métropolitain du 7 juillet 2016 : aménagement du territoire – convention cadre pluriannuelle de partenariat 2016-2020 entre la chambre d'agriculture et Rennes Métropole. Voir observation L3-R2-129	
BRUZ	**Obs-1021-Web**	**Houdusse Karen**	Signale son désaccord avec le projet de disparition du stade de Champ L'évêque de Bruz qui est utilisé à la fois par les élèves des établissements scolaire qui n'en ont pas d'autres. La disparition de ce stade ne ferait donc qu'empirer la situation. Par ailleurs, la ville de Bruz connaît depuis quelques années une forte urbanisation sans que de nouveaux espaces verts soient créés. Le stade de Champ L'Eveque est donc un espace de verdure à conserver car il est aujourd'hui un lieu de promenade apprécié des Bruzois	
BRUZ	**Obs-1087-Web**	**Anonyme**	S'oppose fortement au projet d'urbanisation prévu dans le quartier de l'Orguenais à Bruz et par voie de conséquences à la disparition du stade Champs l'Eveque	
BRUZ	**Obs-1105-Web**	**Christophe Brisson**	Je vous interpelle au sujet de la zone urbanisable dans le quartier de l'Orguenais à Bruz, classée actuellement en zone naturelle. Tout d'abord, je suis surpris que le stade de champ l'Evêque puisse être considéré comme une zone à construire.Qu'en est-il de la gestion des eaux	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			usées de ces éventuelles nouvelles constructions ? Pour retrouver le réseau, il faudra un bassin tampon, lui-même devra être remonté vers le réseau urbain. Cette zone tampon se retrouverait en risque d'inondation tous les hivers. Quelles mesures de salubrité ? Quel respect de la faune et flore de la seiche en cas de relation entre les deux ? Par ailleurs, le trafic automobile pose problème. En effet la zone en question est par nature contrainte par le cours d'eau de la Sèche (Qu'en est-il de la volonté de Rennes Métropole de préserver les territoires sensibles et naturels aux abords de cours d'eau ?). Il n'y a donc que le secteur nord qui puisse contribuer à la déserte de nouveaux logements. Autant dire une forte concentration de véhicules sur des voies qui ne sont pas calibrées pour recevoir ce trafic (on parle de 300 logements ?).	
BRUZ	**Obs-1120-Web**	**Yves CAPITAINE**	Secteur "l'Orguenais, Champ-l'évêque à BRUZ - A-t-on étudié l'impact de l'urbanisation de la zone attenante sur l'étendue de cette zone inondable? Le stade du Champ- l'Evêque, fréquenté par les enfants de l'école voisine et du collège, en accès libre (une rareté dans les villes) est une richesse pour le quartier.Il est à préserver.	
BRUZ	**Obs-1129-Web**	**Gwenaëlle TROUDE**	4 documents - N. Réf. : Dossier n° 13019 BEBIN C/ BRUZ ET RENNES METROPOLE / V. Réf. : N° E18000310 en date du 12 février 2019 - Tribunal Administratif de Rennes - Ils sont propriétaires de deux parcelles situées au lieu-dit l'Orguenais cadastrées n°120 et 121. Le territoire de l'Orguenais se situe dans le couloir écologique (trame verte) lequel suit la rivière « La Seiche ». Les terres sont actuellement exploitées, notamment par un conseiller municipal, propriétaire également d'une parcelle située sur l'Orguenais. Les parcelles cultivées jouxtent le siège d'une exploitation agricole, au lieu-dit Bel Air. Par ailleurs, les crues de la Seiche peuvent être très importantes, et le lieu-dit l'Orguenais est souvent inondé, l'eau arrivant jusqu'aux caves desmaisons avoisinantes. Sur ce point, de nombreux témoignages concordants vous ont été adressés. Malgré l'intérêt agricole et écologique certain du lieu – l'Orguenais étant une vaste zone humide -, et l'impossibilité de construire liée au risque d'inondation, les auteurs du PLUi de Rennes Métropole ont choisi, sans se justifier, de passer la zone N de l'Orguenais en zone 2AU. La ville de BRUZ possède sur son territoire 3 friches industrielles, dans les zones de la Massue, de la Bihardais et du Champ-Niguel. En effet, avant d'ouvrir à l'urbanisation l'Orguenais, situé au Sud de la commune, il aurait été plus économe en espaces agricoles et plus respectueux de la biodiversité de programmer du renouvellement urbain sur ces 3 friches. D'autant plus que le développement de l'urbanisation s'oriente vers le nord-ouest de la commune et non vers le Sud.Le projet d'ouvrir à l'urbanisation l'Orguenais est en totale contradiction avec les OAP.	
BRUZ	**Obs-1183-Web**	**Tessier Ludovic**	Habitent à proximité de l'Orguenais. Depuis quelques années de nombreuses modifications et constructions comme dans le quartier du Vert Buisson, quartier	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de la Haye de Pan, espace Simone Neil, place Pagnol, c'est aberrant ! Nous nous opposons au projet de zone 2AU à l'Orguenais en Bruz qui se trouve dans une zone humide et contre le projet de faire disparaître le terrain de foot Champs l'Evêque	
BRUZ	**Obs-1188-Web**	**Anonyme**	S'oppose au projet de zone 2AU à l'Orguenais à Bruz, dernier poumon vert de la commune.	
Mémoire en Réponse RM à ces 74 observations concernant l'Orguenais et Champ L'Evêque.			Ce secteur est identifié comme extension urbaine possible au SCoT, bien qu'en trame verte du SCoT ("Perméabilité écologique à encourager"). Les études préalables au PLUi et les objectifs de production de logements ont confirmé le besoin d'identifier ce secteur comme secteur d'extension urbaine (rythme annuel de production de logements dépassant les objectifs du PLH en cours après 2020, et objectif de 3 000 logements à l'horizon 2035) pour la commune de Bruz. Concernant la prise en compte du risque inondation, il convient de signaler que la zone 2AU est très peu impactée par la zone inondable du PPRI : seule la frange Sud des terrains de sport est concernée par ce risque, le reste de la zone 2AU étant calée sur la limité de la zone inondable (qui elle se trouve classée en NP). Si des études complémentaires (relevés topographiques permettant de préciser le périmètre inondable, ou évolution du PPRI lors de sa prochaine révision) amenaient à étendre la zone inondable sur la zone de projet, ce risque devra être pris en compte dans l'aménagement du site (prescriptions sur les destinations autorisées, surélévation des planchers au-dessus de la cote de référence, …). Ces éléments ont été confirmés par la Préfecture par un courrier en date du 17 juillet dernier en réponse à l'interpellation des riverains du secteur sur le caractère présumé inexact de la délimitation de la zone inondable du PPRI (joint en annexe). L'inventaire communal des zones humides réalisé conformément aux dispositions du SAGE Vilaine n'a pas révélé la présence de zones humides sur le site. L'évaluation environnementale du PLUi a ciblé plus particulièrement les zones 1AU, et n'a donc pas porté sur ce site de projet de plus long terme. Il convient de souligner que l'urbanisation éventuelle à terme de ce secteur nécessitera une adaptation du PLUi qui fera l'objet d'une évaluation environnementale plus ciblée sur ce secteur, dont le projet comprendra également une étude d'impact. Ces démarches pré-opérationnelles permettront de préciser la sensibilité environnementale du secteur, et de définir les mesures éventuelles permettant d'éviter, réduire et/ou compenser les impacts éventuels du projet. Pour l'approbation du PLUi, cette zone 2AU pourra être réduite sur l'emprise du terrain de sports de Champs l'Evêque, qu'il est proposé de classer en zone d'équipements à dominante naturels"" (UGn) afin de garantir sa fonction.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 74 observations précédentes			La commission d'enquête considère nécessaire de procéder à une expertise en vue de la mise à jour de l'inventaire des zones humides sur cette zone. La CE	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			a bien noté que l'Etat engage cette année de nouvelles études hydrauliques du bassin versant de la Vilaine en vue de mettre à jour ultérieurement les PPRI du Département. D'une manière générale, la CE déplore que cette zone 2AU, au même titre que l'ensemble des zones 2AU, n'aient pas fait l'objet d'un état initial de l'environnement. Cette lacune conduit à prévoir de manière précipitée une urbanisation hypothétique des zones concernées. Il semble que reporter la réalisation d'une évaluation environnementale, portant sur la zone, à la procédure d'évolution du PLUi visant à permettre son ouverture à l'urbanisation ne donne pas dès à présent toutes les garanties nécessaires à la mise en œuvre du PLUi et à la réalisation du programme qu'il porte. Au regard de la sensibilité environnementale de la zone 2AU de l'Orguenais, la CE demande à RM de procéder à l'analyse de son état initial de l'environnement (avec cartographie des habitats naturels) avant approbation du PLUi, cette analyse devant aboutir le cas échéant à la réduction ou au retrait de cette zone au regard des enjeux. La commission d'enquête demande dès à présent la réduction de la zone 2AU s'agissant du terrain de sport du Champs L'Evêque, au bénéfice du zonage UGn. La CE préconise que l'emplacement réservé n°80 soit reporté à l'Est de la rue de la Vigne, dans la mesure où il sera moins impactant pour les habitations concernées. Dans le cas où l'ER120 serait maintenu, la CE demande que sa délimitation dans sa partie Est contourne le parc ornithologique par le Sud.	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**L1-R1-037**	**Anonyme**	Concerne « Auditoire » groupe de bâti 11 rue de Fenidan et impasse de Fenidan. 1- le règlement graphique n'est pas conforme avec la réalité du terrain : ne fait pas apparaître les cheminements existants ; 2- le cheminement envisagé traverse une unité foncière, alors qu'il existe une impasse à moins de 20m, permettant d'éviter d'aggraver les nuisances pour les riverains, sans créer de discontinuité ; 3- Le classement 3 étoiles de l'immeuble 1 rue de Fenidan est injustifié et ne s'impose pas aux OAP qui n'y font pas mention	1- Demande non retenue car le cheminement existant n'a pas vocation à apparaître au règlement graphique. 2- Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage (modification du tracé de l'ER). 3- Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour faire évoluer le classement du PBIL initialement 3* vers du 2* au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte par RM du point 1 : représentation sur le plan 161 d'un chemin piéton/cycle à conserver. La CE constate que le cheminement doux prévu par l'ER 153 pourrait passer plus au Sud par l'impasse, et demande à RM de s'assurer de la nécessité de sa mise en œuvre de son tronçon situé au Nord de l'impasse de Fenidan. La CE indique que la commune a mentionné une évolution de cet ER dans le cadre de son avis sur le PLUi, mais que faute d'avoir pu consulter le plan annexé à cette délibération, la CE ne sait pas quelle évolution de cet ER a été demandée par la commune. La CE est favorable à un réexamen par RM du classement en PBIL 3* du bâtiment situé au 1 rue de Fenidan.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**L1-R2-015**	**Mr Jean-Paul BERHAULT,**	Complément observation L1-R1-037 Le point n°2 concerne ER 153 Zonage UA1c, demande que le plan des hauteurs autorise R+2+A à l'identique avec le centre bourg, au lieu de R+2	Demande non retenue car le secteur du centre de la commune classé en UA1c a été divisé en deux parties concernant les hauteurs. Une partie en R+2+A et une partie en R+2, plus à l'est, afin de respecter la topographie et de ne pas créer un effet promontoire trop important. La parcelle concernée fait partie de cette disposition sur les hauteurs en accord avec le projet communal
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE fait observer que le maitre d'ouvrage a fait le choix de dissocier, au sein de la zone UA1c du centre-bourg, deux zones différentes s'agissant des hauteurs. Elle considère ce choix légitime au regard de la forme urbaine et ne le remet pas en cause.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**L3-R1-026**	**Mme Maryline Leray**	Parcelle 634 et 636 situées 18 rue de la Poterie. Conteste que sur ces parcelles les hauteurs autorisées soient abaissées par rapport au PLU à R+1, contre R+2 jusqu'alors Demande aussi que le zonage de la parcelle AN113 rue du Callouet passe de N en UE2a.	Demande non retenue car le projet communal a évolué sur ce secteur. La commune ne souhaite plus voir une densification par des immeubles collectifs s'effectuer sur cette frange sud de la rue de la Poterie.
Appréciation de la commission d'enquête			*Avis défavorable de la CE en ce qui concerne le changement de zonage. De même la CE constate que les hauteurs des bâtiments situés dans la rue de la Poterie n'excèdent pas à ce jour le R+1, et n'est dès lors pas favorable à une progression de la hauteur.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**L3-R1-033**	**Mme Catherine Riou**	Parcelles CD 34 et 35. Demande pourquoi la voie piétonne/cycle V4 ne fait pas la jonction avec la voie réservée ER153 d'où un danger pour les piétions lors de la traversée Rue de Fenidan	Demande non retenue car l'ER 153 est modifié et sa partie sud n'existe plus, tel qu'indiqué dans le complément d'information. Le raccordement n'est donc pas envisageable.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que l'emprise non jointive ne représente qu'un linéaire de 20m le long d'une rue résidentielle en impasse, et que cette évolution n'est dès lors pas nécessaire.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**L3-R2-078**	**Mme Maryannick Le Bail**	Parcelle AK 927 - Voie à créer V5 sur plan de détail - Ne comprend pas l'intérêt de créer une voie à cet endroit car il existe déjà l'impasse du Four Provost permettant l'accès vers le Nord et au Sud les compteurs de la parcelle se trouvent en bordure de rue surélevée par rapport au terrain.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage par transformation de la servitude de localisation V5 en chemin piétons cycles à créer.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande du requérant, considérant que l'impasse du Four Provost permet tout à fait la desserte. Elle demande dès lors le retrait de la voie V5 sur la parcelle AK927.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**L3-R2-102-A1/A3**	**M. et Mme Jean-Yves Dufil**	Parcelle AK 708 - Demande que leur parcelle AK 708 mitoyenne avec l'école privée Sainte-Marie soit retirée de la zone UG2B. Un bornage a été réalisé en 2011 avec l'école Considère que c'est une erreur matérielle qui a été signalée à la Mairie de Chartres qui s'est engagée à en faire part à Rennes Métropole.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour passer le secteur en UA1c.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**L3-R2-114**	**M. Jean-Pierre Carer**	Demande pourquoi il n'y a pas de projet de liaison douce sécurisée entre Chartres de Bt et Rennes sur la RD 837 défini sur le plan de détail du zonage, ce qui ne correspond pas à la volonté affichée par Rennes Métropole sur le sujet alors qu'elle avait la maîtrise de cette zone.	Demande non retenue car la définition d'un Schéma Directeur Vélo métropolitain est en cours d'élaboration. Cette demande sera néanmoins examinée dans le cadre de cette démarche
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la demande relève d'avantage du PDU que du PLUi.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**Obs-0035-Web**	**Anonyme**	Les abris de jardin (avec porte et fenêtres) ne figurent pas sur les plans d'urbanisme de Chartres de Bretagne : pourquoi ? (non réponse du Service concerné)	Demande non retenue car la demande n'est pas en lien avec le PLUI mais avec la mise à jour du cadastre par les services de la DGFIP.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a indiqué dans ses conclusions son souhait que le PLUi approuvé la dernière mise à jour cadastrale.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**Obs-0554-Web**	**Rémi ADAM**	Harmoniser le classement en PBIL de l'ensemble des bâtiments (1 étoile et 2 étoiles) Le bien situé au 41 rue de la Poterie n'est pas répertorié au PBIL par contre les biens adressés aux 39 - 43 - 45 sont répertoriés. Il s'agit d'un même bâtiment.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et de la liste des PBIL. Il y a en effet une erreur au niveau de l'inventaire PBIL sur les différents bâtiments concernés qui constituent une maison en bande sur les n° 39-41 et 43
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**Obs-0558-Web**	**Rémi ADAM**	ERRATUM : Cette remarque annule et remplace l'observation n° 554 déposée le 22/05/2019 à 10h58. Harmoniser le classement en PBIL de l'ensemble des bâtiments (1 étoile et 2 étoiles) Le bien situé au 41 rue de la Poterie n'est pas répertorié au PBIL par contre les biens adressés aux 39 - 43 - 45 sont répertoriés. Les 39, 41 et 43 constituent un même bâtiment.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande d'harmonisation du classement en PBIL de ce bâtiment.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**Obs-0909-Web**	**Emilie Binois**	Relève que l'OAP "Auditoire" à Chartres de Bretagne ne mentionne pas les hauteurs et gabarits des constructions autorisées, contrairement aux autres OAP de la Commune. Souhaite savoir si les parcelles jouxtant la sienne accueilleront du collectif ou de l'individuel	Demande non retenue car les hauteurs envisagées sur le secteur de l'OAP Auditoire ne sont pas précisées dans l'OAP mais sur le plan thématique des hauteurs : celles-ci ne pourront pas dépasser le R+1. Il s'agit donc de gabarits de maisons individuelles ou de maisons en bande et non pas de collectifs sur le secteur. En ce qui concerne le secteur renvoyant au règlement littéral sur le plan des hauteurs, il s'agit d'un secteur dédié à de l'équipement public (UG2b)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que si l'OAP ne précise pas les gabarits et hauteurs, ceux-ci sont en revanche précisé au plan thématique des hauteurs pour partie, à l'exception du secteur indiqué NR au plan des hauteurs et correspondant au secteur urbain mixte à créer de l'OAP. Dès lors la CE est favorable à ce que le gabarit maximal soit précisé dans l'OAP, sans pouvoir excéder le R+2.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**Obs-1077-Web**	**Anonyme**	Je m'interroge quant à la cohérence du zonage UI1a sur l'ensemble du site de la Janais qui semble être trop restrictif au regard des destinations autorisées, notamment pour permettre l'accueil des futurs projets qui sont étudiés dans le cadre de la ZAC en cours. Ne serait-il pas plus intéressant d'envisager un zonage permettant également l'implantation de bureaux et de services en lien avec les futures entreprises sur la zone ?	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage (passage en UO1), du plan des hauteurs (passage en RL) et du plan du coefficient de végétalisation (passage en RL) pour permettre l'accueil de futures entreprises sur le secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite RM à s'assurer de la faisabilité du programme de la ZAC.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**Obs-1098-Web**	**FRANCOIS LE BOTERFF Territoires Publics**	Dans le cadre d'une concession d'aménagement attribuée par Rennes Métropole, Territoires Publics, Société Publique Locale d'aménagement de la Métropole rennaise, est en charge de l'aménagement de la ZAC de la Janais. Cette opération, qui se développe sur un périmètre de près de 53 Ha et dont l'intégralité du foncier est maîtrisée par Territoires Publics, a pour vocation d'accueillir une programmation entièrement dédiée au développement économique. Il semblerait opportun de modifier à la marge le projet de PLUi sur cette zone	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage (passage en UO1), du plan des hauteurs (passage en RL) et du plan du coefficient de végétalisation (passage en RL) pour permettre l'accueil des futures entreprises sur le secteur.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- Supprimer le principe d'une implantation de deux cheminements piéton/cycle dessinés : - Supprimer les emplacements réservés numérotés 150 et 642 sur les communes de Saint Jacques de la Lande (sur la parcelle AK612) et Chartres de Bretagne (sur la parcelle AB47). Là encore, ces emplacements réservés ne correspondent plus au projet d'aménagement de la ZAC de la Janais portée par Territoires Publics pour le compte de Rennes Métropole, et seront contreproductifs dans le cadre de l'implantation d'activités économiques programmée sur ces parcelles. - Supprimer l'espace d'intérêt paysager ou écologique qui a été indiqué au nord le long de la rue du Champ Martin puisque le merlon planté qui a amené à cette proposition n'existait plus sur le terrain depuis l'acquisition de ces fonciers par les Collectivités et Territoires Publics. Le projet d'aménagement de la ZAC de la Janais envisage d'implanter sur ces espaces une voie mixte piétons/cycles afin d'ouvrir la perspective sur ce site. Par ailleurs, compte tenu de l'avancement opérationnel de la ZAC de la Janais et des objectifs de commercialisation portés par les collectivités et l'aménageur, il nous semblerait pertinent d'assouplir les règles du zonage actuellement envisagé sur le périmètre de la ZAC (UI1a), voire de modifier le type de zonage afin de permettre l'accueil d'activités de services aux entreprises, de show-room, de tertiaire… Qui soient en lien avec des projets d'implantation d'activités artisanales et industrielle. Sur ce point en effet le zonage envisagé paraît trop restrictif par rapport aux cibles d'activités visées.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen des évolutions demandées par RM.*	
CHARTRES-DE-BRETAGNE	**Obs-1198-Web**	**Boutrouelle Valérie**	Conteste la densification sur la commune de Chartres-De-Bretagne - prévision de la construction de 5 maisons mitoyennes au lieu d'1 maison à l'origine sur 1 terrain de 1 400m²- dangerosité de la sortie sur une voie dangereuse	Demande non retenue du fait du manque de précision de l'observation
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et hauteur, voir la réponse de Rennes Métropole dans son mémoire en Réponse de la page 32 à la Page 37.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Faute de précisions suffisantes sur le projet incriminé, la CE ne peut émettre d'appréciation sur cette observation.*	
LAILLE	**L3-R1-001-A1/A2**	**Jean-Jacques Flach**	Deux annexes déposées : - L3-R1-001-A1 : demande de reclassement de la parcelle 37 – Feuille 000-OI-01 classée actuellement en zone NH au PLU communal. Cette parcelle est assez grande et peut être fractionnée : - Ce terrain ne sera jamais exploité par une activité agricole (terre non fertile, pente à 15 %) ; - Ce terrain n'a pas la superficie requise pour en tirer un revenu agricole ; - L'idée est de densifier cette parcelle par une construction, afin de répondre aux attentes de futurs Lailléens via l'offre d'une parcelle constructible différente ;	Demande non retenue car le terrain est situé dans un hameau hors tâche urbaine et ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. .

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- On ne brûle pas la terre agricole, on permet le développement d'un projet afin de diversifier l'offre d'habitation dans notre commune métropolitaine attractive. En regardant les dernières viabilisations en cours et à venir de la mairie de Laillé, on s'aperçoit qu'il y a des secteurs à Laillé qui profitent pleinement d'un redéploiement cadastral : - Au « secteur de la Touche », ce sont de vraies terres agricoles qui sont sacrifiées au bénéfice d'une croissance démographique ; - Dans le secteur du « Nid » on remembre et découpe les parcelles non constructibles pour densifier les surfaces en terrain constructibles ; - Il en va de même pour le secteur « Route de Mandon » et à « Bout de Landes » ou la densification ne pose à priori aucun problème ! - Comment se fait-il qu'aucune construction ne soit possible actuellement sur la route de la halte en direction de Guichen, et plus particulièrement dans le secteur de la Croix Chemin ? Je demande que dans le cadre du PLUi cette parcelle devienne constructible.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Avis défavorable de la CE au regard de la localisation de la parcelle dans une zone de mitage non destinée à être confortée et des objectifs en matière de préservations des terres agricoles*	
LAILLE	**L3-R1-002-A1**	**M. et Mme Faludi JC**	Une annexe déposée : Il faut dès aujourd'hui dessiner le demain de Laillé, densifier ses villages afin de recevoir de nouvelles familles, qui feront l'avenir du futur collège, et tout faire pour que les grands changements à venir soient une réussite, en rajeunissant le cœur du village de Bout de Lande, qui a besoin d'une cure de jouvence. Il faudrait, je pense, construire à Bout de Lande, sur cette zone que je vous présente (Zone A entre la zone UE3 et la 4 voies). Sachez aussi que nous avons tous les équipements nécessaires pour les futurs résidents (gaz, eau, électricité, tout-à-l'égout, et que Bout de Lande ne sera jamais inondable, ce qui est une chance de plus.	Demande non retenue car le terrain est situé dans un hameau hors tache urbaine et et ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Même si "Bout de Lande" est vu comme une deuxième agglomération (contrat d'objectif) les terrains visés sont entre le bâti actuel et la 4 voies.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à cette proposition d'extension, qui exposerait davantage de population aux nuisances sonores.*	
LAILLE	**L3-R1-006-A1/A11**	**M. Michel Bernard**	Parcelle YCb67 à Laillé - Onze annexes déposées - Annexe A1 : un courrier une page Je possède un terrain de 4500 m² situé à 500m de l'église (plan IV-2-1-1-198), desservi par tous les réseaux (y compris tout-à-l'égout), qui n'est plus constructible depuis la révision du précédent POS. Ce terrain (initialement de 10 500 m²) était en zone constructible (en 1976). Il fut classé NB en 95 avec la possibilité de construire sur des lots de 3000m2. Sur les conseils de Mme Burban, il fut judicieux d'attendre la révision du POS qui devait les classer en zone U. Ce fut l'inverse qui se passa. Le maire, en 2013 semblait d'accord avec mon analyse et vouloir lutter contre le mitage des campagnes (26 ha disparaissent quotidiennement).	Même remarque que L3-R1-044 Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Mon terrain n'est toujours pas constructible, bien que situé dans l'enveloppe du bourg depuis le déplacement de sa limite plus au sud. Il semblerait, d'après un entretien avec M. Le Mesle, adjoint au maire, que la décision ait été donnée au niveau régional. Les maires ne seraient-ils plus compétents pour gérer les espaces de leur commune ? M. Le Mesle m'a conseillé de vous rencontrer pour faire évoluer la situation. Voilà pourquoi, je vous prie d'examiner ma demande pour requalifier ce terrain afin qu'il redevienne constructible. Ceci découlerait du bon sens évident, dans le cadre de la politique de regroupement de l'habitat autour des centres bourgs. PS : Cette parcelle est maintenant la seule non construite dans ce secteur et une ou deux maisons ne modifieraient en rien le caractère champêtre de cette partie du bourg. - Annexe A2 : copie d'un courrier du 17/01/2019 : La limite du bourg ayant été déplacée au niveau de la rivière, la parcelle Ycb 67 est maintenant intégrée au bourg. Cela me semble un nouvel argument pour étudier la possibilité de changement de classement dans le cadre de la modification du PLU, afin qu'elle puisse devenir constructible. Comme signalé en 2013, ce terrain est en bordure de route à 500m du centre bourg, desservi par tous les réseaux (dont tout-à-l'égout au nord de la parcelle). Toutes les commodités y sont plus accessibles que pour les habitations des autres extrémités du village (vers Guichen, Bruz ou Orgères – plus de 1 km du centre bourg). 2 photos de situation, arrivée de Bourg des Comptes, un groupe de maisons borde la route, une espèce de « no man's land » pendant une centaine de mètres (où est situé mon terrain) avant de retrouver des constructions des 2 côtés de la route. - Annexe A3 : Etude Loi Barnier 2018 Audiar (Le scan de cette annexe est illisible) ; - Annexe A4 : Extrait de plan (règlement graphique) (tiré d'une brochure sur le PLUi, version arrêtée du 13/12/2018) - Annexe A5 : Extrait de plan - Annexe A6 : Extrait de plan (dimensions de la parcelle)	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la parcelle est située dans la trame verte du SCOT, comme armature écologique à préserver, et ne peut dès lors être classée en zone U. Dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
LAILLE	**L3-R1-041**	**M. Patrick Lemesle adjoint à l'urbanisme Laillé**	Déclare que suite à une modification du PLU de Laillé en 2017 le secteur du Nid était en zone UE et déclare que pendant l'élaboration du PLUI ce secteur devait être classé en zonage UE3 et qu'il n'a pas vocation a être en zone naturelle. Considère que son zonage au PLUI est une erreur matérielle flagrante.	Même remarque que L3-R1-044. Demande prise en compte par modification du plan de zonage et des plans thématiques de hauteurs, coefficient de végétalisation et stationnement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la zone du Nid est située en continuité d'urbanisation, accueille un grand nombre d'habitations et est situé en dehors de la trame*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			verte et bleue du SCOT. Dès lors la CE est favorable à la prise en compte de la demande.	
LAILLE	**L3-R1-044**	**M. Gérard Greffier**	Demande que leur parcelle YE 16 à Laillé devienne constructible en passant de zone N en zone UE2d.	Même remarque que L3-R1-006 La parcelle concernée ne se situe pas au Nid mais aux Bouessettes (il s'agit de la parcelle YC16 et non YE16). Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Si la CE est favorable à ce que la zone du Nid soit classée en UE3, ce souhait n'est pas valable pour les parcelles non bâties situées en extension de la zone. Dès lors la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
LAILLE	**L3-R1-045-A1**	**M. Gwenaelle Gillet**	Parcelle A 524 Demande que sa parcelle A 524 à Laillé au Nid soit classée en zone UE3.	Même remarque que L3-R1-041. Demande prise en compte avec modification du plan de zonage vers du UE3 (en préservant la zone humide en zone N) et des plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation" car il s'agit d'une erreur entre limites cadastrales et limites PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation L3-R1-041 précédente. La CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
LAILLE	**L3-R2-061-A1**	**M. Eric Lefeuvre**	Concerne le lieudit la Feutelais à Laillé. Parcelles L283 et L 284 (photos) Demande que les deux parcelles en zone 2AU du PLUI passent en UE3 comme la bande de construction contigüe.	Demande non retenue car secteur situé en zone 2AU pour un aménagement à moyen terme.
Appréciation de la commission d'enquête			*La parcelle accueille un plan d'eau, et est zonée en 2AU en vue de permettre la réalisation ultérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dès lors la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
LAILLE	**L3-R2-096-A1/A3**	**Mme Christine Legaud**	Parcelle B 718 - Demande que sa parcelle B 718 située au lieudit Bellevue passe de N en Nh afin qu'elle soit constructible. Considère que le terrain est intégré dans un groupement de plusieurs maisons, qu'il est desservi et permettrait de densifier la zone en réalisant plusieurs lots compte tenu de sa grandeur.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La parcelle se trouve dans une zone d'urbanisation diffuse non destinée à être confortée, et la CE est dès lors défavorable à la prise en compte de la demande.*	
LAILLE	**Obs-0722-Web**	**Estelle Soubeyrand**	A l'arrière de la rue du Point du Jour, dans l'hyper centre de Laillé, l'emplacement réservé noté 5 fait l'objet d'une étude de renouvellement urbain depuis de nombreuses années. Plutôt qu'un classement UA1h, ne devrait-il pas recevoir un zonage spécifique des secteurs opérationnels tel que UO ?	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour du UO1 et création d'une OAP afin de favoriser des règles souples, encadrées par les principes définis dans l'OAP.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande par RM.*	
LAILLE	**L1-R2-008-A1**	**Mr Jocelyn JEGAT**	Signale une zone constructible UE2d lieu-dit Le Rachat en zone humide : secteur bâti sud du bourg, rue de Mandon (OAP communale, paragraphe 3). Il demande son reclassement en zone inconstructible.	Demande retenue partiellement suite aux études environnementales complémentaires (octobre 2019) : pas de zones humides identifiées sur le site mais une richesse environnementale en frange ouest du site. Le PLUi est donc adapté au sein de différentes pièces : - Modification du plan de zonage avec extension de l'EBC du bois du Rachat jusqu'en limite ouest de la zone U. - Complément à l'OAP : une bande d'espaces verts est identifiée sur le schéma de l'OAP en limite ouest du site, sur une largeur de 8 m, dans la continuité de la zone verte
LAILLE	**Obs-0798-Web**	**Benoît D'Hervé**	1 document - Observations concernant l'OAP "Secteur du Rachat" sur la commune de Laillé: Sur cette parcelle de 7000m² il est projeté de construire avec une densité minimale de 25 logements /ha. Ce projet semble incompatible avec les enjeux pour la ressource en eau identifié en page 365 du document "Rapport de présentation - Tome III". Il y ait précisé les actions de reconquête à mener : "Préserver les rivières et	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			leurs abords" - "Préserver et conforter les zones humides". L'OAP "Secteur du Rachat" est localisée sur une ancienne zone humide et sur les zones de source du ruisseau du Rachat. Il s'agit d'un secteur sensible à l'échelle communale pour la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau (voir document ci-joint). Le projet d'OAP sur cette parcelle présente également un risque important de modification du régime des eaux (déjà fortement perturbé sur le secteur) avec des impacts potentiels sur les habitations riveraines (de nombreuses remontées d'eau dans les caves et garages sont signalées par les habitants). Au regard de ces enjeux, l'OAP "Secteur du Rachat" n'offre pas un cadre de protection suffisant et devrait être étayée, réorientée ou totalement abandonnée.	préalablement identifiée. Complément au tome 5 du Rapport de présentation (fiche d'incidences).
LAILLE	**Obs-0911-Web**	**Anonyme**	Concerne l'OAP "Secteur du Rachat" à Laillé. Signale que sur le document "Analyse de la sensibilité environnementale des zones susceptibles d'être touchées par les OAP" (en annexe 2 du mémoire de réponse à l'Autorité Environnementale), la parcelle concernée par l'OAP "Secteur du Rachat" est signalé dans la catégorie la plus sensible : "Très forte sensibilité environnementale", mais que la description de cette OAP ne fait aucune mention de la sensibilité environnementale de la zone et que l'impact environnemental de l'opération n'est pas abordé. Considère dès lors nécessaire de préciser et compléter le contenu de cette OAP, notamment en terme d'impact du projet sur l'eau et le sol.	
LAILLE	**Obs-0918-Web**	**Anonyme**	PJ : localisation du secteur soumis à OAP sur la carte de l'inventaire des zones humides. Conteste l'OAP du "secteur du Rachat" à Laillé et la possibilité de l'urbaniser d'avantage, eu égard à sa forte sensibilité environnementale : cernée de zones humides et de cours d'eau. S'étonne que la parcelle n'ait pas été identifiée comme zone humide, ou que le programme ne consiste pas plutôt à restaurer les fonctionnalités géomorphologiques d'une zone humide dégradée. Demande en conséquence une étude d'impact avant de permettre quelque projet sur ce site.	
LAILLE	**Obs-1150-Web**	**Anonyme**	Projet de la zone du Rachat située à Laillé -le passage de ZA à zone constructible va à l'encontre de la dynamique communale qui souhaite renforcer une activité de proximité et donc des d'emplois sur son territoire. Pour quelle raison choisir une stratégie opposée en supprimant cette zone d'activité au profit de logements ? -la zone du rachat (le rachat étant le nom du ruisseau présent sur la zone) est entourée et située sur une zone humide. La commune souhaite préserver les zones naturelles. Pourquoi projeter des constructions sur cette zone humide qui engendre déjà des répercussions sur les habitations proches ? s'oppose à la transformation de la ZA du Rachat à Laillé en zone constructible d'autant qu'elle est située en zone humide.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 5			*La CE souhaite que, conformément à l'évaluation environnementale s'agissant*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
observations précédentes			*de cette zone (Annexe au Tome V du rapport de présentation) page 73, une délimitation des zones humides soit opérée sur le secteur avant approbation du PLUi. Cette délimitation devra, le cas échéant, aboutir à une réduction ou un retrait de cette OAP de quartier.*	
LAILLE	**Obs-1118-Web**	**Antoine GERARD**	Laillé carte ou planche 199 Les Fossés - sur la parcelle ZD 188, il existe une maison et un hangar qui sont le siège d'une exploitation agricole. - la parcelle ZD 189 de 4ha25a90ca est classée actuellement en Zone A et elle jouxte la parcelle ZD 188 siège d'exploitation ; déclasser une partie en zone 1 AUi1a pénaliserait l'exploitation agricole : la parcelle ZD 189 doit rester dans sa totalité en Zone A. Orgères carte ou planche 191 – 192 La Haye Guin - Parcelle Z K 320 - une erreur matérielle de classement sur la partie nord/est ; elle n'est pas en zone humide (vu par le Syndicat de la Seiche et la DDTM) - l'ensemble de la parcelle ZK 320 doit être classé en Zone N. - le hangar et la stabulation ne sont pas des constructions d'intérêt patrimonial. - les arbres classés longeant le chemin sont des peupliers anciens.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour classement en zone A en lien avec la levée d'une réserve de la CE. Actuellement, il n'y a aucune activité agricole sur cette zone, l'exploitation est en sommeil. Mais cette propostition d'extension de la zone d'activité a été faite suite à une demande d'extension d'une des deux entreprises voisines. Depuis cette entreprise a déménagé. Le maintien de l'activité agricole sur ce site ne vient donc plus contraindre l'activité agricole.
Appréciation de la commission d'enquête			*Concernant la parcelle ZD 189 la CE considère nécessaire le maintien en zone A, et est défavorable à l'extension d'une zone d'activités ne comprenant qu'une menuiserie bois et une menuiserie alu. Pour ces activités, la délimitation d'un STECAL serait plus appropriée. La CE s'étonne que l'habitation n'apparaisse pas au cadastre sur la parcelle ZD188.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**C001-A1**	**Pellerin Maryvonne - Vern sur Seiche**	Parcelle 171 - Section 073AH - lieu dit "les Guitais" 4720m² - jouxte des parcelles qui sont urbanisées. La parcelle est accessible par un chemin communal d'une trentaine de mètres. Demande sa constructibilité	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Le projet pourra être étudié dans le cadre du projet de ZAE en extension de la Touche Tizon.
Appréciation de la commission d'enquête			*La parcelle est en situation de mitage, très éloignée de toute urbanisation, et dès lors la CE est défavorable à la prise en compte de la demande.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**C059**	**Résidents rue d'Alès**	(Cadastre 630), concernés par le projet PO1 du PLUi : Désaccord sur le projet en raison nuisances (bruit, passages et augmentation habitants, vis-à-vis), dévalorisation du bien. Densification incohérente (destruction de résidences historiques) avec la vie communale.	Demande non retenue car l'objet de l'OAP est justement de contraindre une éventuelle densification privée par une réflexion globale à l'échelle d'un îlot. Il n'y a cependant pas de projet directement porté par la commune, ni aucune obligation s'imposant aux propriétaires.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le maitre d'ouvrage a fait le choix de mener des opérations de renouvellement urbain de son centre-ville, visant à permettre la production de plus de 600 logements et intégrant de la mixité fonctionnelle, permettant ainsi de limiter la consommation foncière en extension. La CE n'est pas opposée à la mise en œuvre de ce projet, la densification étant nécessaire à l'échelle du territoire de RM.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L1-R1-019**	**M.Mme Didier DELALANDE**	Obs déposée à Rennes propriétaires d'un terrain en « N » sur la commune de Noyal Chatillon jouxtant un secteur Nh, bénéficiant des viabilités de ce secteur, demandent une modification de zonage : de N vers « Nh ».	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Malgré la proximité d'un projet de STECAL habitat, l'interdistance avec les

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L1-R1-039-A1-A2**	**M.Mme Didier DELALANDE**	2 documents - Complément de notre demande de modification de zonage (L1R1-019) : parcelles AD 222 et 223 Annexe 1 : extrait géo-portail (satellite + cadastre) Annexe 2 : extrait google map (satellite)	autres habitations n'est pas respectée. De plus, la CDPENAF a déjà émis un avis défavorable sur les extensions du STECAL habitat concerné
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*Au regard des critères de délimitation des STECAL, dont l'interdistance maximale de 30m entre 2 bâtiments au sein du STECAL, la CE ne peut donner de suite favorable à la demande exprimée.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L2-R2-059-A1/A2**	**M. et Mme. BONFILS**	1. Contestent le zonage Np de leur propriété acquise en octobre 2018, et demandent la délimitation d'un STECAL loisirs avec zonage Nl, dès lors que l'acquisition a été réalisée dans le but d'ouvrir une activité de table et chambre d'hôte, avec maraichage bio, activité qui était pleinement compatible avec le zonage N du PLU en vigueur. 2. Sollicitent l'identification de la grange en PBIL, comme dans le PLU en vigueur, et joignent des photos à l'appui 3. Demandent le déclassement des « haies » identifiées en EBC dès lors qu'il s'agit d'arbres faisant partie du verger, et non de haies	Demande prise en compte par 1. Modification du plan de zonage avec la création d'un STECAL loisir tourisme assorti d'un droit à construire de 100m² d'emprise au sol 2. Modification du plan de zonage pour créer un PBIL sur la grange classée en 1* 3. Modification du plan de zonage pour faire passer les haies d'EBC en EIPE.
Mémoire en Réponse RM			*Le projet de STECAL au lieu-dit la Baltière à Noyal-Chatillon-sur-Seiche ne semble pas justifié au regard des demandes des porteurs de projet car l'activité qu'ils souhaitent y voir se développer est d'ores et déjà possible en zone NP. En effet, les propriétaires souhaitent implanter une activité de maraichage ainsi que de gites et chambres d'hôtes à la ferme. Cette activité est possible dans le zonage NP, à condition de respecter les critères cumulatifs de périmètre sanitaire lié à l'activité agricole, de défense incendie et de changement de destination du PBIL.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, mais souhaite que celui-ci s'assure de la faisabilité du projet des requérants hors STECAL avant de renoncer à la création de ce dernier.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L3-R1-028**	**M. Denis Aubault**	Souhaiterait prendre connaissance de la fiche du PBIL N°30851 sis 53 la Grande Porte à Noyal Chatillon sur Seiche qu'il ne retrouve pas sur l'inventaire de la région et dans l'annexe V-9-2.	Demande non retenue car les fiches ne sont pas encore réalisées. Elles seront intégrées au PLUi par voie de mise à jour et consultables à cette échéance.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à consulter le lien suivant : http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/e226759d-2a1a-4c2a-ba8a-7c342024272b*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L3-R2-062-A1**	**M. Régis Fontaine SCI FONDIS**	1 document - Parcelles 073K 530 et 532 Demande que ses parcelles situées à l'Est du SUPER U de Noyal passent de 2AU au projet de PLUI en 1AU afin d'y construire des logements et de nouveaux services	Demande prise en compte par modification du plan de zonage (classement en UE2b), du plan des hauteurs (classement en R+1+A/C), du plan de stationnement (classement en S5) et du plan de coefficient de végétalisation (classement en V=30%(B)) ainsi que modification de l'OAP de quartier centre-ville pour y intégrer les parcelles considérées.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que le classement en 2AU est adapté, et permet à la commune la mise en œuvre de son programme en renouvellement urbain avant de réaliser de nouvelles extensions. Eu égard aux conditions d'aménagement et de desserte ultérieure de la zone, la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-005**	**Mr Bruno CARRIERE**	Au lieu-dit Forêt, sa parcelle est passée de A à 2AU Souhaite savoir quels aménagements sont possibles en lien avec son activité et/ou pour l'habitat (mixité de fonctions) et quand il pourra engager des travaux.	Demande prise en compte avec un zonage prévu sur la parcelle en 2AU. Seule la destination économique sera autorisée. Les modalités financières de raccordement aux réseaux et aux équipements publics seront à prévoir dans le cadre de la ZAC du Hil 3.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne peut apporter de réponse à la demande, ne maitrisant pas le calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, ni le programme.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-006**	**Mr OUDOIRE**	Propriétaire d'une maison (parcelle 673) voisine de la zone PU1 où il est prévu d'implanter des immeubles auxquels il est opposé pour des raisons de perte de jouissance et de dévalorisation du bien.	Demande non retenue car l'objet de l'OAP est justement de contraindre une éventuelle densification privée par une réflexion globale à l'échelle d'un îlot. Il n'y a cependant pas de projet directement porté par la commune, ni aucune obligation s'imposant aux propriétaires.
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-014**	**Mr et Mme LEDUC**	Refusent le projet urbain envisagé rue des Potiers dans l'OAP au PO1	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-015**	**Raymonde Robert**	Rue des Potiers - 4 maisons vont être remplacées par 1 immeuble - je suis contre car ces maisons sont en bon état et habitées. Je ne veux pas de mur devant chez moi. Quelle idée d'implanter 1 immeuble dans 1 lotissement ?	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-024-A1**	**Mr et Mme Joseph GUILLAUME**	Remettent un courrier dans lequel ils émettent un avis défavorable au projet de remplacement des maisons individuelles sises rue des Potiers à Noyal Chatillon par des immeubles collectifs dans les ilots notés PO1, PO2, PO3.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-044-A1**	**Mr et Mme GENTIL**	S'opposent au projet d'immeubles prévu dans le secteur de la rue des Potiers à NOYAL CHATILLON lots : PO1, 02, 03	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-046**	**Mr et Mme ROUSSEL**	Emettent de fortes réserves quant à la construction d'immeubles sur la zone préemptée PO1 dans le secteur des Potiers.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-053-A1**	**Madame Hélène PARIS**	Notre quartier est fortement touché par le projet « PO1 » du secteur des Potiers positionné en lieu et place de 4 maisons individuelles. Si des immeubles remplacent ces maisons, je m'oppose pour les raisons suivantes : perte d'identité de la commune, espaces verts détruits, qualité de vie détériorée	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-054**	**Mme Germaine SORIOT**	S'oppose aux projets PO1, PO2, PO3 rue des Potiers à Vern.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R2-014**	**Mr et Mme Daniel TEXIER**	S'opposent au projet de constructions rue des Potiers PO1, PO2, PO3	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R2-021**	**M René JAN**	S'oppose au lotissement secteur des Potiers PO1 au nom de la tranquillité des riverains.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R2-024 A1**	**M. et Mme Leduc**	Suite observation L8-R1-014 – 10 rue Alès : suite au projet urbain rue des Potiers, nous constatons 1 incohérence su le plan de zonage 162 et l'OAP quartier centre-ville concernant le PO1, 2 maisons ne figurent plus sur ce plan. Nous ne sommes pas d'accord pour que notre maison soit prise dans le PO1.	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R2-009-A1**	**M et Mme EON**	S'opposent au projet PO1 d'immeubles rue des potiers à Noyal Chatillon	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8 -R2 -010**	**Anonyme**	Font remarquer que le projet PO1 rue des Potiers figurant au projet de PLUI n'est plus le même que celui disponible en mairie.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-0184-Web**	**LOIC LE NEINDRE**	Concerné par la zone PO1, je m'oppose à ce projet de densification et ce pour plusieurs raisons : - ce projet n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable qui aurait permis aux habitants de proposer des idées équilibrées et utiles ; - mon habitation perd de facto de son attractivité et de sa valeur marchande ; - densifier, c'est rendre cette belle commune plus polluante, plus bruyante, plus impersonnelle ; - la zone PO1 est excentrée par rapport à l'objectif visé de rendre les commerces du centre ville plus attractif ; - la commune de Noyal Chatillon est trop proche de Rennes pour que l'implantation de commerces supplémentaires soit attractive ; - la commune de Noyal est déjà saturée par la circulation suite aux dernières densifications, et rien ne permet de penser que cela va s'améliorer, bien au contraire au vu des aménagements imaginés ; - les derniers logements construits rue de Rennes à proximité de l'école ne correspondent pas aux souhaits visés par le PLUi de rendre les allées plus larges	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-0265-Web**	**Viviane STOTZ**	Concernée par le Projet PO1 en tant que voisin des terrains visés, je ne suis pas favorable au projet d'urbanisme proposé. En effet, celui-ci va venir briser un quartier historique de Noyal Chatillon, résidentiel et calme, par la destruction de 4 belles maisons au charme Breton pour la densification de la zone. Cela apporterait des nuisances sonores et visuelles dans le quartier. Ce projet apporterait un vis a vis direct sur l'ensemble de mon terrain, perdant ainsi la jouissance de mon terrain, bloquant de potentielles démarches d'évolutions sur mon bien et, in fine, ce projet apportera une forte dévalorisation de la valeur de mon bien.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-0374-Web**	**JEAN PAUL EON**	Ces jours derniers nous venons de découvrir le projet d'urbanisme de la commune et constatons que notre secteur quatre maisons sont impactées par le projet P01 - compte tenu du nombre d'immeubles en construction dans notre secteur, il est évident que ce projet supplémentaire va dénaturer notre quartier puisque la modification des structures de ce lotissement donnera forcément un accroissement de la circulation dans nos rues et donc des nuisances sonores, de passages.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-0415-Web**	**Guy Nivet**	Je suis opposé au projet PO1du secteur des potiers positionné en lieu et place de 4 maisons individuelles Ce projet immobilier nous interpelle celui-ci risque fortement d'engendrer des	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			nuisances sonores et du vis-à-vis dans nos jardins	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-751-Web**	**Joëlle Le Bihannic**	Se désole du projet d'urbanisation PO1 sur le secteur Potier à Noyal Chatillon où 4 maisons des années 70 vont être démolies et remplacées par des immeubles, ce qui entravera considérablement le cadre de vie et la sécurité dans le quartier.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-050**	**Mr Serge MONBAROUL**	s'oppose à la construction de collectif rue des Potiers	
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et hauteur, voir la réponse de Rennes Métropole dans son mémoire en Réponse de la page 32 à la Page 37.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 17 observations précédentes			*Le maitre d'ouvrage a fait le choix de mener des opérations de renouvellement urbain de son centre-ville, visant à permettre la production de plus de 600 logements et intégrant de la mixité fonctionnelle, permettant ainsi de limiter la consommation foncière en extension. La CE n'est pas opposée à la mise en œuvre de ce projet, la densification étant nécessaire à l'échelle du territoire de RM. Elle invite les requérants à prendre connaissance de l'avis de la commune sur le projet de PLUi, portant des demandes d'évolution de cette OAP. La densification en hauteur permet d'éviter une consommation foncière massive, et permet de répondre au développement démographique.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-011-A1**	**Mme Danielle VIOT**	Demande que la parcelle de son jardin actuel AD224 à le Cormier en NOYAL CHATILLON soit intégrée dans le STECAL afin de devenir constructible. Elle remet un courrier + un plan (annexe A1)	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Malgré la proximité d'un projet de STECAL habitat, l'interdistance avec les autres habitations n'est pas respectée. De plus la CDPENAF a déjà émis un avis défavorable sur les extensions du STECAL habitat concerné
Appréciation de la commission d'enquête			*Au regard des critères de délimitation des STECAL, dont l'interdistance maximale de 30m entre 2 bâtiments au sein du STECAL, la CE ne peut donner de suite favorable à la demande exprimée.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-013**	**Mr Sébastien BOSCHEL**	Demande que la parcelle AB285, située sous la zone d'extension du Hill soit intégrée au zonage UI1d pour répondre à 2 projets professionnels	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage (passage en UI1d), de stationnement (passage en secteur 5), des hauteurs (passage en H=12m) et de coefficient de végétalisation (passage en V=15%(B)) afin de permettre la réalisaation des projets. Les modalités financières de raccordement aux réseaux et aux équipements publics seront à prévoir dans le cadre de la ZAC du Hil 3 située directement au nord de la parcelle concernée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas opposée à cette évolution, qui mériterait néanmoins davantage de précision dans sa précision pour pouvoir être traitée (quel projet professionnel).*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-025**	**Mme Arlette LABIGNE**	Demande le rattachement de la parcelle N°5 en zone Nh qui la jouxte au sud plutôt qu'en N tel que prévu au PLUi.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Malgré la proximité d'un projet de STECAL habitat, l'interdistance avec les autres habitations n'est pas respectée. De plus la CDPENAF a déjà émis un avis défavorable sur les extensions du STECAL habitat concerné
Appréciation de la commission d'enquête			*Au regard des critères de délimitation des STECAL, dont l'interdistance maximale de 30m entre 2 bâtiments au sein du STECAL, la CE ne peut donner de suite favorable à la demande exprimée.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-047**	**M. et Mme. LECOMTE**	Remettent en cause le classement de la zone du Coudray en 1AUO1 qui a pour effet de transformer des terres maraichères en zone constructibles	Demande non retenue car le projet de ZAC est arrêté depuis plusieurs années et a fait l'objet d'une conceration préablable avec les riverains et les propriétaires fonciers.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE demande à RM de s'assurer que cette zone ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation, et demande le cas échéant à prévoir des compensations foncières.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-048**	**M. et Mme. LECOMTE**	Demandent pourquoi les terres de Lourmel et Patis Molier actuellement classées en 2AUd sont-elles prévues d'être classées en A et N ?	Demande non retenue car le secteur concerné nécessitera des études complémentaires et plus approndies avant d'envisager le changement de zonage et une potentielle urbanisation future.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il s'agit d'un choix des élus, cette extension étant possible au SCOT. Il semble que la commune est priorisée son développement vers le Sud-Est et le Sud, plutôt que vers le Sud-Ouest.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R1-049**	**Mr Bertrand JEVEIL**	Rue des grand Chemins, demande le changement de zonage de la parcelle où il réside d'UC1 en UE2 pour permettre une 3 eme construction sur l'unité foncière.	Demande non retenue car le secteur est laissé à l'initiative privée et le zonage UC1 n'empêche pas la réalisation de maisons individuelles.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande, eu égard à la densification déjà opérée de la parcelle.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R2-027**	**Thierry Bedin**	Erreur d'adresse concernant un bâtiment PBIL (ID-22442) il ne s'agit pas du 3 mais du 5 rue de la Boisardière. Ce bâtiment comporte une dépendance dont l'adresse est correcte.	Demande prise en compte avec modification de l'adresse dans la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car il s'agit d'une erreur matérielle.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE demande à RM de procéder à une vérification et une correction si nécessaire.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**L8-R3-004**	**Mr et Mme Raymond PINSON**	30 rue du Coudray Demande que le terrain où est construit son habitation soit classé en UE3 ou 1AU alors qu'il est prévu en NP.	Demande non retenue car cette habitation est située dans un corridor écologique du SCOT, hors périmètre de ZAC et en frange urbaine, Néanmoins, l'habitation est en PBIL et permet le cas échéant un changement de destination
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette habitation est située dans un corridor écologique du SCOT, et dès la CE est défavorable à la prise en compte de cette demande.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-0040-Web-A2**	**Anonyme**	A la lecture du PLUi - plan de zonage IV-2-1-2.35 (commune de Noyal Châtillon sur Seiche), nous souhaiterions connaitre l'ensemble des critères qui permettent d'exclure de la zone UA1c, les 4 parcelles entourées de rouge (même lotissement, situé rue de la Rochelle)(cf. figure1) et qui permettraient à l'inverse de faire une zone plus homogène entre l'axe principal et la rue de la Rochelle. Sur le principe, quelle démarche faut-il entreprendre pour intégrer notre parcelle à la zone UA1c ?	Demande non retenue car le projet de la commune est de densifier les axes structurants et de préserver le cœur des îlots.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que la zone UA1c a été définie le long des axes importants que constituent la RD82 et la rue des Potiers, et que les 4 habitations citées sont éloignées de ces 2 axes. Pour autant, la CE attire l'attention de RM sur la demande en vue d'une éventuelle prise en compte.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-0478-Web**	**Anonyme**	Je constate que la parcelle n°285 - feuille 000 AL 01 classée en zone agricole, et cultivée jusqu'à son rachat par le propriétaire actuel, a changé d'usage en 2017, de manière tout du moins très peu transparente... Cela va à l'encontre de la politique foncière de Rennes Métropole, et la préservation des zones agricoles. Cette parcelle est par ailleurs depuis 2015 en zone "monument	Demande non retenue car le STECAL activité est nécessaire pour répondre aux besoins des entreprises présentes sur site.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			historique". Or, elle sert maintenant de parking pour une entreprise de logistique, et le projet PLUi proposé la classe en Ni. Ce changement d'usage est à notre sens injustifiable. A cela s'ajoute la probable augmentation du trafic, et de la dangerosité du carrefour donnant sur la départementale.	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-1151-Web**	**Anonyme**	J'habite le village de la Garde et j'ai la surprise de lire l'observation n°1146 visant à augmenter les droits de l'entreprise de transports Gardan. Je trouve stupéfiant de prétendre défendre "un maintien sur place" qui s'avèrerait "nécessairement plus économique en terme de consommation du foncier" qu'un transfert en zone d'activités. Cela est cocasse pour une entreprise qui a imperméabilisé plus d'un hectare de terre agricole en infraction au PLU en vigueur, achetée en zone A. Cette entreprise a donc clairement consommé de l'espace agricole. Et cela en face du château de Mouillemuse classé Monument Historique	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE, si elle ne peut revenir sur le passé et n'est pas au courant du problème relaté, signale en revanche qu'elle a demandé s'agissant notamment de ce STECAL, dans ses remarques sur réponses apportées par RM dans son MER à la question 31 que : soit les périmètres des secteurs cités dans sa question soient réduits pour supprimer toute extension de périmètre par rapport à l'existant soit les justifications présentes au rapport de présentation (Tome V) soient corrigées afin d'y exposer en quoi ces extensions de périmètres correspondent à un besoin pour les entreprises concernées.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-0730-Web**	**Servane GRISON Territoires et Développement**	Territoires et Développement est aménageur de la ZAC Mivoie-Le Vallon sur la commune de Noyal-Châtillon-Sur-Seiche. Dans ce cadre, il est prévu de déplacer le restaurant du Vallon, situé sur la parcelle 073 AE 300, vers la parcelle 073 AE 301. Cette opération permettra le réaménagement complet du carrefour du Vallon afin de sécuriser l'accès à la RD 834. Le zonage actuellement prévu au PLUI, UI1b, ne permet pas l'implantation d'activité de restauration. Nous formulons pour la parcelle 073 AE 301 la demande d'une modification du zonage permettant de réaliser la construction d'un restaurant.	Demande prise en compte par la modification du plan de zonage pour passer le secteur en UO1 afin de permettre la réimplantation du restaurant en lien avec les besoins de l'aménageur
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-1091-Web**	**Anonyme**	J'ai un projet en zone inondable à Noyal-Chatillon, mais la cote d'inondation à prendre en compte n'est pas précisée dans le PLUi (la zone ne figure pas dans le PPRI). S'agit-il d'une erreur ? Sinon, où peut-on trouver cette information ?	Demande non retenue car, faute de précision suffisante de la question, RM n'est pas en mesure d'apporter d'appréciation ou de réponse.
Appréciation de la commission d'enquête			*Faute de précision suffisante de la question, la CE n'est pas en mesure d'apporter d'appréciation ou de réponse.*	
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	**Obs-1146-Web**	**BALLOUL Raphaël Cabinet ARES Avocats pour le compte de la**	Observation présentée par le Cabinet ARES Avocats pour le compte de la société Transports Gardan. L'entreprise se situe plus précisément sur l'unité foncière cadastrée section AL n°251, 284 et 285, qui apparait classée au règlement graphique soumis à la consultation en sous-secteur Ni, qualifié de «	Demande non retenue. Les critères de délimitation et de droits à construire des STECAL activités ont été élaborés pour l'ensemble de la Métropole, en lien avec les partenaires concernés et notamment la Chambre d'agriculture. Ils sont de 50% de l'emprise

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		société Transports Gardan	Secteur de Taille et de Capacité Limitées » Le règlement en zone Ni est trop restrictif pour de nouvelles constructions, alors même que l'objet des STECAL est de permettre le maintien en zone naturelle d'activité préexistante. Ouvrir davantage les possibilités de construire au sein des STECAL me parait donc aller dans le sens des objectifs poursuivis par le SCoT et le PADD. Les conditions posées pour la réalisation de construction nouvelles, notamment celle relative à l'amélioration de la « performance énergétique des constructions » apparait également être de nature à complexifier de manière importante le maintien de l'activité dans ces secteurs, pour des bâtiments à vocation artisanale.	au sol des bâtiments existants et dans la limite de 1200m². Revenir sur ces règles n'est donc pas envisageable car cela impacterai l'ensemble des STECAL activités du territoire métropolitain. Les droits à construire ne peuvent être élaborés au cas par cas. De plus, un rendez-vous sur site a été mené avec des élus de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, de Rennes Métropole et l'entreprise Gardan afin de définir plus précisément les besoins et un accord a été trouvé. Les 1200 m² d'emprise au sol avaient alors été considérés comme suffisant pour répondre aux besoins de l'entreprise. Enfin, des enjeux importants de co-visibilité avec le Manoir de Mouillemuse directement en face de l'entreprise Gardan demandent une prise en compte paysagère dans le projet. Des problématiques d'accès et de sécurité routière sur la RD 34 lié à l'activité logistique de l'entreprise plaident en la faveur d'une limitation des possibilités constructibles.
Mémoire en Réponse RM			*Les critères de délimitation et de droits à construire des STECAL activités ont été élaborés pour l'ensemble de la Métropole, en lien avec les partenaires concernés et notamment la Chambre d'agriculture. Ils sont de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants et dans la limite de 1200m². Revenir sur ces règles ne parait donc pas envisageable car cela impacterait l'ensemble des STECAL activités du territoire métropolitain. Les droits à construire ne sont pas élaborés au cas par cas.* *De plus, un rendez-vous sur site a été mené avec des élus de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, de Rennes Métropole et l'entreprise Gardan afin de définir plus précisément leurs besoins et un accord avait été trouvé. Les 1200 m² d'emprise au sol avaient alors été considérés comme suffisant pour répondre aux besoins de l'entreprise.* *Enfin, des enjeux importants de co-visibilité avec le Manoir de Mouillemuse directement en face de l'entreprise Gardan demandent une prise en compte paysagère dans le projet. Des problématiques d'accès et de sécurité routière sur la RD 34 lié à l'activité logistique de l'entreprise plaident en la faveur d'une limitation des possibilités constructibles.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, et rappelle son propre souhait que soit le périmètre du secteur soit réduit pour supprimer toute extension de périmètre par rapport à l'existant, soit que les justifications présentes au rapport de présentation (Tome V) soient corrigées afin d'y exposer en quoi cette extension de périmètre correspond à un besoin pour l'entreprise concernée.*	
ORGERES	**Obs-0532-email**	**Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Eau et Biodiversité**	4 documents - Lors d'une prospection de terrain sur le bassin versant du Tellé sur la commune d'Orgères, un agent du syndicat mixte du bassin versant de la Seiche a identifié deux erreurs matérielles dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau (inventaire réalisé en 2017 par le bureau d'étude EF Etudes mandaté par le syndicat). La zone humide a été déclassée par les services Police de l'Eau de la DDTM (copie du mail ci-dessous). Le cours d'eau est en cours de déclassement par ces mêmes services. Vous trouverez ci-joint la localisation des parcelles concernées (ZK320 et ZK321).	Demande prise en compte par modification du règlement graphique afin de retirer les zones humides concernées
Appréciation de la commission d'enquête			*Parcelle ZK320 à ORGERES, la CE est favorable à la correction par RM du périmètre de la zone humide, et à un examen par RM de la demande de*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			déclassement des PBIL et de l'alignement d'arbres.	
ORGERES	**L3-R1-027**	**Anonyme**	Demande des précisions sur la localisation du terrain pour l'accueil des gens du voyage à Orgères.	Le STECAL gens du voyage à Orgères, prévu sur la parcelle ZH 7 sur le terrain boisé en bordure de la route de Bourgbarré dans le PLUI arrêté, est supprimé au regard de différentes observations posant la question de l'opportunité de sa localisation et de son périmètre : - Recommandation de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer : "La localisation de la nouvelle aire devra être analysée en articulation avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en cours d'élaboration en coordination avec le groupement d'intérêt public AGV35. " - Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale : "L'Autorité Environnementale recommande de traiter de façon explicite les continuités écologiques tant sur le plan de la qualification de la trame naturelle actuelle et de son amélioration (simple préservation nécessité de renforcement, ou création souvent non distingués) que sur le plans des incidences du projet d'urbanisation (en faisant ressortir la priorité données aux mesures d'évitement). Démontrer la prise en compte de la trame dans le projet en précisant fonctionnement des continuité actuelles et incidences de l'urbanisation nouvelle" Aussi, afin de prendre en compte ces différentes remarques, il a été décidé de modifier le plan de zonage d'Orgères, afin de supprimer le STECAL initialement prévu et de classer les terrains concernés en zone NP. En effet, les enjeux écologiques de préservation de la trame verte et bleue (zone humide et cours d'eau à proximité, terrain boisé) et l'attente des conclusions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ont conduit à questionner l'opportunité dudit STECAL et ont conduit à la nécessité de trouver une nouvelle localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage
Appréciation de la commission d'enquête			*Il s'agit de la zone Ng au plan de zonage.*	
ORGERES	**L3-R1-049**	**M. Guillaume Victorien**	Demande que ses parcelles ZS 186 et 187 soient reclassées en zone A à la place de zone NP afin de développer son exploitation en Bio et permettre de construire des serres et abris pour ses animaux.	Demande non retenue car le zonage NP autorise déjà sous conditions les constructions agricoles dans la limite de 400m² par bâtiment.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le zonage Np autorise sous conditions les constructions agricoles dans la limite de 400m² par bâtiment. Dès lors elle n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
ORGERES	**L3-R2-104**	**Mme Isabelle Dauphin**	Souhaite que le village de l'Hermitière à Orgères soit reclassé en zone naturelle (Nh)	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Avis défavorable de la CE, le SCOT classe cette zone comme secteur où la*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			perméabilité écologique doit être encouragée.	
ORGERES	**L8-R1-032**	**Mr LETANDARD**	A constaté que dans le projet de PLUi, les ¾ de son exploitation sont classés en 2AU ce qui met en péril, à terme, son exploitation qui emploie 7 salariés. Demande que cette zone soit divisée en deux sur la longueur afin de préserver son siège d'exploitation.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage pour supprimer la zone 2AU suite à la réserve de la commission d'enquête sur ce secteur. Le plan de zonage (passage en zone A), des hauteurs (passage en RL), de stationnement (passage en RL) et de coefficient de végétalisation (passage en RL) et l'OAP communale sont modifiés en fonction.
Mémoire en Réponse RM			*Rennes Métropole ne porte pas d'objectif "d'autosuffisance alimentaire", l'étude prospective "Rennes Ville vivrière d'Agrocampus" ayant montré, quel que soit le scénario, que les besoins excèdent la capacité de production du territoire. Mais dans le cadre de son Programme local de l'agriculture, Rennes Métropole préserve le foncier et ses capacités de production agricoles, en visant une diversification et une relocalisation progressive des circuits d'approvisionnement alimentaire, en circuit courts comme en circuits longs.* *Dans ce but, le PLUi programme un développement urbain plus économe en foncier agricole (voir pages 20 et 21 du tome V du Rapport de Présentation) et limite strictement les constructions non agricoles en zones A, N, ou NP pour préserver les capacités d'évolution des exploitations agricoles.* *Les exploitations impactées par des extensions urbaines seront identifiées grâce à l'Atlas parcellaire agricole et leur situation sera examinée en lien avec la SAFER et la Chambre d'agriculture. Elles pourront faire l'objet de compensation foncière si nécessaire et possible, et pour les opérations d'aménagement les plus importantes, des compensations agricoles collectives seront mises en place, dont les modalités sont en cours de définition avec la Chambre d'agriculture, la DDTM et la CDPENAF.* *<u>La zone AU à Orgères</u> sera réduite afin d'impacter plus faiblement l'exploitation situé au nord-est de la commune, sans en toucher le siège.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Le maintien de ce projet de zone 2AU, même réduit, impacterait nécessairement l'exploitation et pourrait entrainer sa disparition complète. Aussi la commission d'enquête exige le retrait de cette zone 2AU, au bénéfice d'un zonage A, et ce d'autant plus que le dimensionnement des zones AU sur la commune dépasse le potentiel du SCoT.*	
ORGERES	**Obs-0027-Web**	**FRANCOIS LEBRETON**	S'inquiète des dispositions du PLUI permettant une densification des centres-bourgs qui va générer des nuisances aux avoisinants. Se demande si le PLUI impose des règles de constructibilité aux promoteurs afin de limiter les nuisances liées aux vis à vis	Le règlement littéral prévoit de nombreuses mesures visant à permettre l'insertion des bâtiments dans leur environnement : règles d'implantations et bandes de constructibilités, règles de hauteurs, OAP, …
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a eu l'occasion d'exprimer sa position dans ses conclusions s'agissant de la densification et des hauteurs. Le règlement littéral prévoit de nombreuses mesures visant à permettre l'insertion des bâtiments dans leur environnement : règles d'implantations et bandes de constructibilités, règles de hauteurs, OAP, …*	
ORGERES	**Obs-0218-Web**	**ANTONIN REGNIER**	Dans le cadre du PLUi pour la commune d'Orgères, nous souhaiterions pouvoir faire évoluer les sous-destinations autorisées dans le cadre du STECAL du Haras du REUZEL en y ajoutant la sous-destination "bureau". Par ailleurs nous	Demande partiellement prise en compte par modification du règlement littéral. La sous-destination "bureau" reste interdite dans les STECAL loisirs tourisme en tant que tel. Elle est autorisée

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			attirons votre attention sur une erreur dans la rédaction en page 161 de l'arrêt de projet : "Dans les secteurs Nl L'emprise au sol (*) totale est limitée à : Le Haras du Reuzel : 400 m²" : il s'agit de droits à construire supplémentaires et non d'une emprise au sol totale qui dépasse déjà ces 400m².	seulement à condition d'être directement lié à l'activité loisir-tourisme
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande d'évolution du règlement de la zone Nl du Haras du Reuzel.*	
ORGERES	**Obs-0219-Web**	**ANTONIN REGNIER**	Nous souhaitons attirer votre attention sur la probable non compatibilité du zonage en N de la parcelle E556 (commune d'Orgères) avec le processus de remise en état en cours de cette carrière (remblaiement en matériaux inertes puis remise à l'état naturel d'origine). Un zonage en Ne ou Nc ne serait-il pas mieux adapté pour permettre le remblaiement et la remise en état imposés dans le dossier d'exploitation d'origine,	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour faire passer le secteur en zonage Ne.
Mémoire en Réponse RM			*Le type de remise en état à la date de fin de l'exploitation est fixé par le Préfet dans l'arrêté d'autorisation d'exploitation de chaque carrière. Il n'appartient donc pas au PLUi de les indiquer, ceux-ci pouvant évoluer dans le temps si le Préfet l'estime nécessaire.* *En général, les arrêtés préfectoraux prévoient que le plan de remise en état est transmis aux services de l'Etat au plus tard six mois avant la fin de l'exploitation.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable au zonage Nc de la parcelle.*	
ORGERES	**Obs-0492-Web**	**Olivier BRIAND**	1 document - Territoires et Développement intervient pour le compte de la Commune d'Orgères pour l'aménagement de la ZAC des Prairies d'Orgères dans le cadre d'une concession d'aménagement. A ce titre, nous sommes amenés à déposer une remarque relative à la règle concernant les clôtures dans le périmètre de la ZAC des "Prairies d'Orgères". En effet, nous constatons une incompatibilité entre le règlement littéral du PLUI à ce sujet et les aménagements prévus dans le périmètre de ZAC qui ont été approuvés par le Maire dans le cadre du Cahier des Charges de Cessions des terrains (CCCT) et ses annexes, documents s'imposant aux acquéreurs de terrains dans la ZAC.	Demande prise en compte par ajout d'un plan de détail sur le périmètre de la ZAC pour réglementer les clôtures.
Mémoire en Réponse RM			*Les demandes relatives aux clôtures liées au respect et de la protection de la vie privée ou de la sécurité reflètent le repli sur soi-même constaté dans notre société. Dans le même temps, les hauteurs des clôtures et leur aspect sur l'espace public impactent de plein-fouet les ambiances urbaines de chaque rue (vue vers les intérieurs d'îlots végétalisés ou au contraire murs de clôture créant un effet de corridor fermé le long d'une rue). La tendance actuelle de remplacement de haies végétales par des murs de clôture de hauteur élevée sur la rue change effectivement la perception du paysage urbain. La collectivité a donc un rôle à jouer pour trouver un équilibre entre ces demandes sociétales et la préservation du paysage urbain qui est également plébiscitée par les habitants.*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Les règles existantes dans les PLU communaux étaient différentes d'une commune à l'autre. Le parti pris pour le PLUi a consisté à fixer un cadre minimal commun. Toutefois, lorsque cela s'est avéré nécessaire, les communes ont pu opter pour des plans de détail pour certains de leurs quartiers afin de conserver des dispositions propres à ces secteurs pour les clôtures.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la réalisation d'un plan de détail des clôtures pour le secteur de la ZAC.*	
ORGERES	**Obs-0745-Web**	**Jean Luc CHANTREAU**	1 document - Je suis propriétaire de la parcelle ZC 161 classé actuellement en zone N, Dans le cadre du PLUI, je viens vous demander de bien vouloir reclasser cette parcelle en zone Nh, étant encadrée d'habitation ce ne serait que le prolongement du village allant de la parcelle 159 jusqu'à la 162. D'après le commissaire enquêteur et pour faciliter ce changement, vous avez la possibilité de créer un STECAL en y incluant toutes les parcelles construites actuellement, à savoir les parcelles 6,156, 159, 162,167, 204, 205, 206, 207, 213, 214, 328.	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
ORGERES	**Obs-0790-Web**	**Jean-Luc CHANTREAU**	1 document- Demande la création d'un STECAL au lieu-dit La Plardière à Orgères afin que sa parcelle ZC161 actuellement en zone N du PLUI devienne constructible.	
ORGERES	**Obs-0721-Web**	**Jean Luc CHANTREAU**	1 document - Dans le cadre du PLU I, je viens vous demander de bien vouloir reclasser la parcelle ZC 161 en zone NH, cette parcelle étant encadrée d'habitation ce ne serait que le prolongement du village allant de la parcelle 159 jusqu'à la 162. D'après le commissaire enquêteur et pour faciliter ce changement, vous avez la possibilité de créer un STECAL en y incluant les parcelles construites actuellement à savoir les parcelles 6, 156, 159, 162, 167, 204, 205, 206, 207, 213, 214, 328.	
ORGERES	**L8-R2-028 A1**	**Jean Luc CHANTREAU**	Propriétaire de la parcelle ZC161 au lieu-dit la Plardière en Orgères classée actuellement en zone N, je demande à ce qu'elle soit classée en zone Nh afin qu'elle devienne constructible. Cette parcelle est au cœur d'un village qui va de la parcelle 159 à 162. La création d'un STECAL habitat répondrait à la situation du site.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la parcelle est située en extension d'une zone d'urbanisation linéaire, diffuse non destinées à être confortée, et est dès lors défavorable à la prise en compte de la demande. Elle est défavorable à la délimitation d'un STECAL habitat, les critères nécessaires à sa délimitation (nombre de bâtiments, interdistances inférieures à 30m) n'étant pas remplis.*	
ORGERES	**Obs-1133-Web**	**Anonyme**	Dans l'angle des parcelles ZI 176 et ZI 220, il y a un chêne remarquable qui n'est pas répertorié. Entre les parcelles ZI 44 et ZI 220 les chênes de la haie sont abattus peu à peu.	Demande non retenue car le chêne remarquable est introuvable et le reste des haies est protégé par des prescriptions paysagères au règlement graphique. Les arbres concernés doivent être compensés si abattus.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en EBC ou EIPE.*	
PONT PEAN	**L3-R1-010**	**M. Philippe Lecoq**	Parcelle AK 108 - Souhaite le maintien du zonage actuel du PLU en 1AU dans le PLUI. Bénéficie d'un C.U opérationnel du 12/03/2019	Demande non retenue du fait de la possibilité de faire valoir les droits du CU opérationnel sur la base du précédent PLU
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande. Si le CU opérationnel cristallise les droits à construire du PLU antérieur pour 18 mois, la CE considère que la mise en œuvre d'une zone 2AU est fondée.*	
PONT PEAN	**L3-R1-031-suite1**	**M. Jean-Patrick Persais**	Demande la modification du zonage NP en A sur les parcelles ZB 96 et 97 à Janzé en limite Est des parcelles afin d'installer des poulaillers à proximité de son siège d'exploitation.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour classer le secteur en zone A, afin de ménager la possibilité sur une partie des parcelles d'installer des bâtiments agricoles dépassant la limite des 400m². La réalité du terrain et la configuration agricole et environnementale plaide en la faveur d'un zonage A
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le zonage Np autorise sous conditions les constructions agricoles dans la limite de 400m² par bâtiment. Dès lors elle n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
PONT PEAN	**L3-R2-092**	**M. David Martin**	Demande que sa parcelle AL 97 classée en zone N soit classée en zonage constructible	Demande non retenue car elle constitue une extension et non une densification du secteur bâti. Une limite franche et cohérente d'urbanisation a été actée par la commune et il n'est pas pertinent de la franchir sur la parcelle concernée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande qui constituerait une extension d'urbanisation et non une densification.*	
PONT PEAN	**L3-R2-107**	**M. Gwenael Desnos**	Parcelles AH190 et 191 - Demande que les parcelles AH 190 et 191 situées à la Petite Bétuaudais à Pont-Péan, qui ont été inclues par erreur dans le zonage 1AUO1 en soient retirées comme le lui a indiqué la Municipalité.	Demande acceptée par modification du plan de zonage pour classer le secteur en zone A. Cet élément a déjà été pris en compte suite à l'avis de la commune sur le PLUI.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande d'évolution du zonage, à laquelle elle est favorable.*	
PONT PEAN	**Obs-0187-Web**	**Elisabeth MAZURAIS - Responsable d'opérations Territoires Publics**	ZAC Centre-Fontaine Blanche-Bétuaudais par la Commune de Pont-Péan.Une erreur de positionnement du périmètre d'inconstructibilité stricte lié au mouvement de terrain autour des puits de la Mine de Pont-Péan a été constatée. La superposition de la disposition sur l'orthophoto visible dans le document en pièce jointe montre ce décalage. - de plus sur le visuel de l'OAP du secteur Bétuaudais, le secteur Sud-Est de la Bétuaudais est classé en « zone mixte » : or la programmation de la ZAC prévoit uniquement des logements sur ce secteur, il doit donc être mis en en zone à dominante d'habitat. Sur ce même visuel de l'OAP, le foncier au Nord-Ouest de la Bétuaudais a été classé en vert foncé (espace vert et nature en ville) alors qu'il devrait être en vert clair (espace public de type voirie) car une future voirie publique est envisagée sur cet emplacement.	Demande prise en compte par modification du plan réglementaire thématique Santé mouvement de terrain et de l'OAP santé climat énergie (déplacement du périmètre) afin de respecter les besoins dans le cadre de la ZAC. De plus l'OAP de quartier Bétuaudais est modifiée pour passer le secteur concerné en espace public de type voirie.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-ERBLON	**C055-A1 22pages**	**Me M. KERJEAN notaire agissant pour Mme Odette ZOLLINGER**	Représentée par son frère André ROULLIAUX : maison à St Erblon 19 rue du Champ Mulon, parcelles AB203, 204 et 720 (1201m2), zonage actuel 1AUEA / UE2 (le certificat d'urbanisme mentionne 1AUE1/UE2), projet PLUi UE2a + PBIL partiel. Le zonage actuel comme futur interdit la construction en second rideau, demande de changement de zonage de UE2a vers UE2b (courrier 37 pages)	Demande non retenue car le changement de zonage n'est pas souhaitable et le zonage UE2a est favorable au maintien de la forme urbaine à dominante pavillonnaire. De plus il n'existe pas de continuité avec le zonage UE2b existant et obligerait à pastiller cette seule parcelle.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SAINT-ERBLON	**L8-R2-019-A1 à-A3**	**Mr Alan BERTRAND négociateur de l'étude notariale de Me KERJAN**	Agissant pour le compte Mme Odette ZOLINGER représentée par Mr André ROULLIAUX demande que les parcelles AB 203, 204, 720 au 19 rue du Champ Mulon à St ERBLON actuellement classées en 1AUEA/UE2 (voir CU joint) prévues au PLUi en UE2a avec classement en PBIL d'une partie de la propriété soient entièrement classées en UE2b afin d'offrir une possibilité de détacher un terrain à bâtir en second rideau. Il joint divers annexes	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE estime que le changement de zonage n'est pas souhaitable et considère que le zonage UE2a est favorable au maintien de la forme urbaine à dominante pavillonnaire. La CE rappelle qu'un CU opérationnel cristallise les droits à construire du PLU en vigueur pour 18mois.*	
SAINT-ERBLON	**L3-R1-004-A1**	**Mme Huet, fille de M. Davy**	Le chemin piétonnier prévu entre le village des Hébergements à Saint Erblon et la route reliant Pont-Péan à St Erblon est-il toujours prévu ? Une annexe : L3-R1-004-A001 : Extrait de carte - Parcelle ZC 0084 – chemin codé 51	Pour information : le cheminement est toujours prévu. Un emplacement réservé vient matérialiser cette intention de la commune dans le PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que ce chemin est toujours prévu, et fait l'objet de l'ER609 au projet de PLUI.*	
SAINT-ERBLON	**L3-R1-031**	**M. Pascal Lorand**	Représentant l'exploitation agricole maraîchère "les jardins du Perray" souhaite une remise en question du classement de la ferme située en face de l'exploitation (n°78) au nord de la D36, cette parcelle étant bloquée par le périmètre du manoir de la Salle situé à 300m environ. Souhaite faire une réhabilitation des bâtiments pour pouvoir loger du personnel- Zonage NP	Demande non retenue car ni le zonage NP, ni le périmètre ABF n'empêchent la réhabilitation du PBIL en logement. Se pose néanmoins la question de la définition du logement de fonction de l'agriculteur si c'est pour y loger du personnel lié à l'activité agricole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le PLUi n'interdit pas une réhabilitation de bâtiments existants en zone Np. A la lecture de l'observation, il semble que ce soit un périmètre de monument historique, donc un avis d'ABF, qui pose un problème.*	
SAINT-ERBLON	**L3-R1-031-suite**	**Jean Patrick Persais**	L'exploitation de M. Macé à partir du Plui (?) est à l'abandon, terres inexploitées en NP (parcelles 1,4, 139). Il serait souhaitable de repousser la zone NP vers le manoir de La Salle, pour préserver le site agricole dans son intégralité.	Demande non retenue car les parcelles sont situées dans la trame verte du SCOT. Possibilité de reprendre l'exploitation en NP et de faire des bâtiments agricoles de moins de 400m² de surface de plancher.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande. La zone Np correspond à la délimitation de la trame verte au SCOT. La CE rappelle que les bâtiments agricoles sont autorisés en zone Np, dans la limite de 400m² par bâtiment.*	
SAINT-ERBLON	**L3-R1-031-suite2**	**M. Jean-Pierre Persais**	Parcelles ZD 374,44, 21, 17; Demande la modification de la zone NP en zone UE2a concernant les parcelles ZD 374,44, 21, 17;	Demande partiellement acceptée par modification du plan de zonage (passage en UE2a), du plan des hauteurs (passage en R+1+A/C), du plan de coefficient de végétalisation (passage en T2) et du plan de stationnement passage en secteur S5) sur une partie du secteur concerné.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation. Elle considère que cette évolution n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité avec le SCOT.*	
SAINT-ERBLON	**L3-R2-098**	**M. André Josset**	S'étonne que figure un axe de flux sur le secteur de Leuzières à Saint-Erblon et que le plan masse présenté en 2018 à la réunion publique ne figure pas dans le PLUI. Ce plan nous permettrait de mieux apprécier la faisabilité du projet.	Demande non retenue car le PLUI traduit déjà dans l'OAP des Leuzières le "plan d'aménagement" en question.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne sait pas de quel plan masse il est question et ne peut apporter*	

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'appréciation sur l'observation.	
SAINT-ERBLON	**L8-R1-002**	**Mr Jean-Pierre JOUBERT**	Reculer la marge de recul qui sur le plan passe sur un bâtiment agricole (parcelle ZN26) et incorporer la parcelle ZN18 en zone A au lieu de N	Demande non retenue, car aucun bâtiment agricole ne figure dans la marge de recul. La parcelle ZN 18 est déjà classée en partie en zone A et la partie en NP correspond à des enjeux écologiques fort du bord de l'Ise avec des zones inondables et la protection du cours d'eau ainsi que la trame verte du SCOT.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à un classement de la parcelle ZN18 en A, car celle-ci se situe dans la trame verte du SCOT. Elle rappelle également au requérant que les bâtiments agricoles sont autorisés dans les marges de recul, et n'est dès lors pas favorable non plus à la prise en compte de cette demande.*	
SAINT-ERBLON	**L8-R1-010-A1 à-A2**	**L'association pour la sauvegarde du patrimoine de St ERBLON**	Deux remarques : 1) Que la commune tienne compte de l'inventaire du bâti local de la commune (voir annexes) 2) Concernant 3 OAP (Champ Mulon, Mairie, Le Poncel) afin de sauvegarder le bâti ancien et procéder à une rénovation urbaine conciliable par son volume et ses formes avec l'architecture traditionnelle existante.	Demande partiellement prise en compte sur des éléments patrimoniaux identifiés par l'association dans les cas des OAP de la Mairie, du Champ Mulon et du Poncel. Après visite et étude des éléments situés au cœur de l'OAP du Poncel, la demande de classement de la ferme du Poncel est rejetée en raison du caractère remanié de l'édifice et de ses dépendances. En revanche, compte tenu de l'intérêt historique de l'ancien pressoir, celui-ci est classé en 1 étoile au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des demandes de protection de bâtiments au titre du PBIL dans les secteurs couverts par des OAP (9 et 18 rue de la Croix Faucheux, angle de l'avenue Alexandre Gillois et route de Cottreuil) et en dehors.*	
SAINT-ERBLON	**L8-R3-005-A1**	**JAVAUDIN**	Parcelle ZM41 - Demande de reclassement d'une parcelle de terrain en terrain constructible (à intégrer en UE3). Ce terrain borde une parcelle de terrains récemment lotis.	Demande non retenue car la limite du zonage répond au respect de la limite naturelle et paysagère de la partie urbanisée, concrétisée par les cheminements piétons) - De plus l'aménagement paysager est cohérent au niveau de la ZAC.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande, considérant qu'elle ne remet pas en cause la compatibilité avec le PADD.*	
SAINT-ERBLON	**Obs-0055-Web**	**Joelle JOUANOLLE**	Demande de classement au PBIL, en vue d'un changement de destination. J'interviens aujourd'hui pour ma mère Aimée BOTTE née DUTAY, âgée de 87 ans, veuve, domiciliée à Saint-Erblon, au lieu-dit « Ruze? » et propriétaire d'un ancien corps de ferme et de quelques hectares de terre. L'ancienne étable de ma mère est en pierre et en terre. Elle a dû être construite en début du 19ème siècle, ou fin18ème et se compose de deux bâtiments joints, de 75m2 environ chacun (15 m x 5 m) et d'une ancienne fourragère. Ces bâtiments sont raccordés à l'eau et électricité et ils bordent le chemin rural qui dessert le village. Ma mère est propriétaire des terrains qui l'entourent, sur tous les côtés, ce qui faciliterait la division. Je sollicite donc, au nom de Madame BOTTE, ma mère le classement de ce bâtiment en patrimoine bâti d'intérêt local. Il s'agit du bien cadastré ZK 69, zone A au PLUi. 7 documents joints	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage (classement en 2*), de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) car le bâtiment présente un caractère patrimonial. L'édifice, composé d'une étable et d'une écurie accolées, est classé en 2 étoiles. Par extension, la soue située à l'ouest de la ferme, est également classée en 2 étoiles.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
SAINT-ERBLON	**Obs-0423-Web**	**Gerard Béasse**	En ce qui concerne la zone du Poncel il semblerait plus raisonnable de faire la zone dite Espace vert sur l'ancienne partie 224 partie bleue plutôt qu'en bas du terrain Beasse.	Demande prise en compte par modification de l'OAP de quartier du Poncel afin de repositionner l'espace vert sur l'ancienne mare.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Faute d'éléments suffisants (notamment identification du « terrain Beasse », la CE n'est pas en mesure d'exprimer une appréciation sur la demande.*	
SAINT-ERBLON	**Obs-0627-Web**	**Gilberte Renault**	1 document - suite au dernier PLUI de fin 2018, ma demande consiste a une modification de zonage pour les parcelles ZM 29, 92 et 126, qui aujourd'hui sont en 2 AU, puissent être mises en 1 AU pour une urbanisation du secteur, comme il a été précisé sur le courrier de Monsieur le Président de Rennes Métropole, en date du 12 Décembre 2018	Demande non retenue car les réseaux sont insuffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur et le zonage 2AU est justifié. Ce secteur pourrait faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation d'ensemble à moyen terme.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que le zonage en 2AU est un choix d'urbanisation différée opéré par les élus, en vue de permettre une future opération d'aménagement d'ensemble. Eu égard aux opérations programmées à court terme (surface de zones 1AU), la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-ERBLON	**Obs-1029-Web**	**Anonyme**	Demande pourquoi l'ancien presbytère sis au 9 rue du Vivier à St Erblon et répertorié à l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne, n'ait pas été classé en tant que PBIL en 2 ou 3* dans le PLUi alors que sa grange, sise au 9bis rue du Vivier y a bien été classée 1* Demande que ce presbytère soit protégé tant par sa protection en tant que patrimoine bâti d'intérêt local 2 ou 3* que par la cohérence de son zonage en UE2 et non pas en UC1.	Demande non retenue car ce bâtiment n'existe plus juridiquement (permis de démolir).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL. En revanche, elle soulève que le zonage est sans incidence sur la protection éventuelle de ce bâtiment.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**C094-A1 5pages**	**M. et Mme TRIVIDIC Jean-Yves et Marie-Jeanne**	Maison située 252 B rue de Nantes, St Jacques de la Lande, en fond de terrain (parcelle AB 195). Nous sommes reliés à la rue de Nantes par une voie de desserte en servitude de la parcelle n° 194. Cette desserte (41,75 m de long et 4,87 m à 6,55 m de large) est par nature inconstructible. La parcelle n° 194 a fait l'objet d'un compromis de vente passé avec un promoteur. Notre zone U2B(d) permet de construire un immeuble de R+3+A sur une profondeur de 17m. Cet immeuble pourrait faire 19,20m de haut. Du fait de la servitude, la façade de l'immeuble ne saurait dépasser 11m voire moins). Problème de linéarité. Au regard des constructions existantes (5 maisons), l'ensemble paraîtrait chaotique (surplomb des constructions existantes). Préjudices: Perte totale de lumière, et dépréciation importante de la valeur de notre maison. Inadaptation de la hauteur à l'aspect général de la zone. Effets environnementaux (nombreux arbres et arbustes, oiseaux plantes sont une aire de respiration). Le PLUi réduit de 45% à 25% les surfaces d'espace vert. Demandons de modifier les critères de constructibilité pour limiter la hauteur à R+3.	Demande non retenue car cette propriété se situe dans un secteur cible de renouvellement urbain aux caractéristiques urbaines définies sur la base du contexte urbain existant. Cette propriété est comprise dans un site lâche sur le plan du tissu qu'il convient de restructurer par la densification. L'absence de bâti à forte valeur patrimoniale sur ce secteur, les morphologies au contact fortement marqué par des copropriétés des années 50 ont conduit à définir un gabarit de R+3+2A en bande de constructibilité principale de manière à atteindre les objectifs ci-dessus. Une réduction de ces gabarits viendrait en contradiction avec ces objectifs.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et hauteur voir la réponse de Rennes Métropole dans son mémoire en Réponse de la page 32 à la Page 37.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, et considère que le plan de détail apporte des garanties quant-à la réalisation d'un attique en retrait.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**L1-R1-032**	**Philippe BOULANGER**	Je souhaiterais connaitre les hauteurs de construction dans la zone UD2d(d)du plan thématique dans le quartier du Pigeon Blanc. 1 projet est en cours au 113 rue du Temple de Blosne en fond de parcelle au-delà des 17 m de recul.	Demande prise en compte avec modification du plan thématique des hauteurs. En effet, la question montre l'oubli de mentions des hauteurs sur ce site et en proximité. Cette erreur est corrigée par l'ajout de pastilles H1= et H2= sur les secteurs oubliés.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du plan thématique des hauteurs (IV.2.2.4.22) et du plan de détail s'agissant de la règle relative aux attiques.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**L1-R1-034-A1 (1page)**	**Mme Marguerite Coutel-Pelu Ferme de la Reuzerais**	Demande de modification de zonage d'une partie de l'ex parcelle AW63 (dépendant de la ferme de la Reuzerais) : - Parcelles attenantes de mêmes caractéristiques constructibles - Parcelle à l'ouest + terrains agricoles (AV15, AV17, AW63) pourrait être classé en zone naturelle et paysagère (esprit du SCOT) - Simulation urbaine indolore pour l'environnement. Compatibilité avec projet communal d'extension du parc municipal (possibilité rétrocession d'un lot pour aménager le halage du Blosne) - Plusieurs logements possibles (lots libres ou petits collectifs), dans un ensemble urbain intégré à l'existant - caractère urbain et pression foncière avérés (projet de voie ferrée de desserte de la ZI de la Haie des Cognets abandonné) - Plus d'usage agricole possible sur cette parcelle du fait de l'étalement de l'urbanisation	Demande non retenue car les parcelles concernées par cette demande sont toutes affectées d'un zonage NP (AW 63, AV 14 AV 17) ou N (AV 766, AV 768, AV 770). Ces zonages sont les produits notamment du SCoT qui gère les grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés. Le site de la Reuzerais en question est identifié comme favorisant les perméabilités écologiques notamment par un principe de connexion à assurer. Par ailleurs ces mêmes parcelles en NP sont situées en Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) pour la faune et la flore remarquables qu'ils recellent. Ces parcelles situées hors de la tâche urbaine ne disposent pas de directions d'urbanisation. Enfin pour les parcelles classées en NP, elles sont aussi concernées par de vastes zones humides et un risque inondations. En conséquence aucune constructibilité ne peut être autorisée. Ces biens sont intrinsèquement liés au parc de Saint-Jacques de la Lande et font totalement partie de la connexion écologique vers la Vallée de la Vilaine. A ce titre la ville de Saint-Jacques de la Lande confirme sa proposition d'acquisition des terrains classés NP au prix des terrains naturels afin de les intégrer au parc. A noter aussi le retour de la Petite Maltière en secteur N suite à l'enquête publique qui vient encore appuyer l'orientation naturelle de ce secteur.
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-0591-Web**	**Marguerite COUTEL-PELU**	Ma demande concerne la transformation du zonage du lot A, correspondant à la partie Sud de la parcelle AW63, située sur le territoire de la commune de Saint Jacques de la Lande alors que les parcelles voisines, elle-mêmes déjà construites présentent exactement les mêmes caractéristiques au regard de leur positionnement dans la ville, au regard de leurs caractères morphologiques et "urbains" et au regard de leur accès. (a déposé un document le 17 mai)	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande, considérant qu'elle s'apparenterait à une extension d'urbanisation non autorisée par le SCOT, et qui plus est dans la trame verte du SCOT.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**L1-R1-041**	**Indivision Lebouc**	Parcelles 000AK 424 et 000AK 426- La Haute Teillais – nous demandons que ces parcelles soient exclues définitivement de la zone artisanale et la mettre soit en zone agricole ou naturelle, afin qu'elle ne soit pas bâtie et contribue à la préservation du village et de son patrimoine bâti.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage et des plans thématiques "coefficient de végétalisation", "hauteurs" et "stationnement". En effet, la parcelle AK 424 ne fait pas partie de la ZAC Mivoie Le Vallon. Elle est donc reclasser en zone A.
SAINT-JACQUES-DE-	**Obs-0648-Web**	**Michel LEBOUC**	1 document - Demande de maintien en zone agricole d'une parcelle à LA HAUTE TEILLAIS (cf Réf courrier joint) attenante à la ZAC de mi-voie 2. (acte	De même, une partie de la parcelle AK67 ne faisant pas partie de la ZAC (en zone U au PLUi arrêté) change de zonage pour passer en

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
LA-LANDE			notarié)	N, conformément au reste de la parcelle.
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE estime la demande légitime et pleinement compatible avec le SCOT, et est dès lors favorable au classement des zones AK424 et 426 en zone A*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**L1-R3-004**	**Mme Coutel-Pelu Marguerite**	Concerne le zonage de l'ancienne ferme de la Reuzerais (RENNES et St Jacques de la Lande) Ferme jusqu'en 1970. 1) -Entretien des terrains difficiles depuis la cessation de l'activité agricole, et depuis le développement en grands nombre des zones d'activités par la commune (ZI de la Haie des Cognets, nouveau centre ville à la Morinais, à proximité immédiate de la ferme). 2) -Il n'est plus possible de faire fonctionner une ferme à proximité immédiate d'un centre ville. Comment valoriser notre patrimoine? Nous serions d'accord pour vendre la totalité de la ferme à la collectivité (RENNES Métropole), en échange de la constructibilité de la parcelle AW 63 actuellement classée en zone A (voir argumentaire déposé sur une autre observation de la présente enquête, et lors des deux enquêtes des PLU de RENNES et St Jacques) : parcelles qui jouxtent ce terrain sont constructibles (mêmes caractéristiques, 20 parcelles voisines construites), pas de servitudes en front de rue, urbanisation de cette parcelle serait invisible, car de même caractéristiques que ses voisines, l'achat des parcelles AW63, AV15 et 17 ainsi que la parcelle boisée à l'Ouest du Blosne permettrait la réalisation du projet d'extension du parc municipal, quelques terrains à proximité des étangs seraient propices à des constructions pour des équipements (usages péri-urbains). La commune se dit prête à acheter à prix agricole, cela ne me convient pas pour diverses raisons (voir Obs originale). Nous avons déjà vendu des terrains à la commune. 3) - Proposition finale : Le règlement complet de ce dossier passe par une acquisition de l'ensemble des terrains de cette ancienne ferme par RENNES Métropole. Cela permet à la collectivité de se constituer un domaine foncier qui lui sera nécessaire et utile pour la réalisation de l'entrée verte à l'Ouest de RENNES, dans l'esprit des aménagements des Landes d'Apigné et de la Prévalaye. Je sollicite le classement de la parcelle AW63 en zone constructible Pj projet de division parcellaire	Même remarque que L1-R1-034 / obs-591-web. Demande non retenue car les parcelles concernées par cette demande sont toutes affectées d'un zonage NP (AW 63, AV 14 AV 17) ou N (AV 766, AV 768, AV 770). Ces zonages sont le produit notamment du SCoT qui gère les grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés. Le site de la Reuzerais en question est identifié comme favorisant les perméabilités écologiques notamment par un principe de connexion à assurer. Par ailleurs ces mêmes parcelles en NP sont situées en Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) pour la faune et la flore remarquables qu'ils recellent. Ces parcelles situées hors de la tâche urbaine ne disposent pas de directions d'urbanisation. Enfin pour les parcelles classées en NP, elles sont aussi concernées par de vastes zones humides et un risque inondations. En conséquence aucune constructibilité ne peut être autorisée. Ces biens sont intrinsèquement liés au parc de Saint-Jacques de la Lande et font totalement partie de la connexion écologique vers la Vallée de la Vilaine. A ce titre la ville de Saint-Jacques de la Lande confirme sa proposition d'acquisition des terrains classés NP au prix des terrains naturels afin de les intégrer au parc. A noter aussi le retour de la Petite Maltière en secteur N suite à l'enquête publique qui vient encore appuyer l'orientation naturelle de ce secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'a pas à se positionner sur les négociations foncières entre collectivité et particulier. Elle a en revanche pu s'exprimer précédemment sur son opposition à la modification du zonage de la parcelle AW63 (voir à ce sujet appréciation sur L1-R1-034-A1).*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**L7-R1-010-A1 et-A2**	**Association BRETAGNE VIVANTE**	Dépose un dossier concernant 1) - la parcelle 1AU « petite Mallière » St JACQUES DE LA LANDE, située au cœur de la TVB, riche en amphibiens. Demande que le statut de cette parcelle	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage afin de protéger la richesse faunistique du site, mise en évidence notamment par le MNIE sur ce site.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			soit discuté avec RM une concertation pourrait aboutir au classement en MNIE. 2) - la partie sud de la route R434, riche en amphibiens	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que tant l'OAP que l'annexe du Tome V du Rapport de Présentation confirme le fort enjeu environnemental de la parcelle. Elle estime que les caractéristiques de la zone, dont la présence de nombreuses zones humides) ne sont pas compatibles avec son ouverture à l'urbanisation.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-0068-Web**	**Emmanuel DECAN**	Considère que la hauteur des clôtures autorisées à 1,20 m dans le PLUI est trop basse, considérant un problème de sécurité pour les enfants. Demande plus de liberté dans leur propriété	Demande prise en compte partiellement. Dans les zones urbaines mixtes, la hauteur des clôtures sur voie est limitée pour des raisons de qualité urbaine et paysagère qui participent de l'ambiance de la rue. A ce titre, les clôtures végétales sont priviliégiées afin de favoriser la nature en ville (continuités écologiques, biodiversité, rôle de rafraichissement, ...) : une hauteur d'1m50 maximum est alors autorisée pour le grillage dans ce cas. Pour les clôtures non végétales, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1m20 comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne. Une règle alternative est toutefois créée pour autoriser des côtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble.
Mémoire en Réponse RM			*Les demandes relatives aux clôtures liées au respect et de la protection de la vie privée ou de la sécurité reflètent le repli sur soi-même constaté dans notre société. Dans le même temps, les hauteurs des clôtures et leur aspect sur l'espace public impactent de plein-fouet les ambiances urbaines de chaque rue (vue vers les intérieurs d'îlots végétalisés ou au contraire murs de clôture créant un effet de corridor fermé le long d'une rue). La tendance actuelle de remplacement de haies végétales par des murs de clôture de hauteur élevée sur la rue change effectivement la perception du paysage urbain. La collectivité a donc un rôle à jouer pour trouver un équilibre entre ces demandes sociétales et la préservation du paysage urbain qui est également plébiscitée par les habitants.* *Les règles existantes dans les PLU communaux étaient différentes d'une commune à l'autre. Le parti pris pour le PLUi a consisté à fixer un cadre minimal commun. Toutefois, lorsque cela s'est avéré nécessaire, les communes ont pu opter pour des plans de détail pour certains de leurs quartiers afin de conserver des dispositions propres à ces secteurs pour les clôtures.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que la règle n'est applicable qu'aux clôtures à réaliser et pas à celles déjà existantes, et que la hauteur sur rue est portée à 1m50 dans le cas de haies végétales pouvant être doublées d'un grillage. Dès lors la CE n'est pas favorable à la prise en compte de la demande.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-0155-Web**	**Dominique Malherbe**	Saint Jacques de la Lande : proximité des habitations avec une usine classée SEVEZO. Surcharge de la circulation automobile : développer les transports en commun gratuits Construction d'habitations très proches des zones humides. Destructions des terres agricoles.	Demande non retenue car elle ne relève pas du champ d'application du PLUi. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'est pas suffisamment étayée pour qu'elle puisse émettre une appréciation circonstanciée. Elle rappelle que la politique de transports en commun ne relève pas du PLUi mais du PDU.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-0164-Web**	**Jean-Marie Tang**	Le futur propriétaire d'une maison située au 1 rue Simone de Beauvoir sur la commune de saint jacques de la lande, cadastrée section AV numéro 283 demande, par la voix de son architecte, que soit revu le règlement de la zone afin qu'il puisse réaliser un agrandissement sur la largeur totale de l'existant.	Demande non retenue car elle ne s'inscrit pas dans la réflexion architecturale menée dans les opérations groupées et traduite au plan de détail du PLUi. Par ailleurs, l'assouplissement demandé serait en contradiction avec les orientations de l'architecte du projet

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le plan de détail 281-03l a été mis en œuvre pour permettre des extensions contribuant à maintenir l'homogénéité urbaine de la ZAC (et notamment de l'îlot des allées de Saint-Jacques, et est dès lors défavorable à la prise en compte de la demande.*	contenues dans le plan de détail qui a privilégié les agrandissements dans le sens de maisons patios, de manière à garantir l'éclairement naturel des maisons après extension.
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-0652-Web**	**Pascal Gontier**	1 document - Etude plan de détail « l'Ami Chemin » Saint Jacques de la Lande : En tant qu'architecte du projet immobilier dénommé « l'Ami Chemin » développé au sein de l'îlot 23/24 de la ZAC de la Morinais à Saint-Jacques de la Lande figurant au dossier IV-2-3 du PLUi, je sollicite l'ajout de l'étude urbaine jointe à la présente observation aux plans de détail du PLUi, de façon à encadrer l'évolution des habitations du programme groupé que nous avons conçus, de manière à éviter toute dénaturation dans le temps des partis architecturaux de ce programme. Atelier Pascal Gontier - proposition d'extension de 28 maisons individuellesde l'îlot N°23/24, programme l'ami chemin. ZAC de la Morinais : Les extensions seront effectuées uniquement sur la façade Ouest. La profondeur des extensions sera de 2.50 m sur toute la largeur de la parcelle. Seule la maison E1.01 pourra avoir des ouvertures respectivement sur ses façades Sud et Ouest. Les extensions seront dotées de toitures en pente assurant une meilleure intégration au bâti existant et facilitant l'écoulement des eaux pluviales.	Demande prise en compte avec intégration d'un plan de détail car, comme la plupart des opérations groupées de la ville de Saint-Jacques de la Lande, il est important de maîtriser l'évolution des constructions situées dans un programme global de manière à ce que les orientations architecturales originelles soient respectées durablement pour ce qui concernent les grands partis architecturaux du projet.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation permettant de compléter les plans de détail, et ainsi de favoriser l'homogénéité et le respect de la forme urbaine dans le temps.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-0755-Web**	**Grégory MALECKI**	Demande quel est le projet urbain du quartier de St jacques aéroport et pourquoi n'y a-t-il pas d'OAP; Trouve qu'il serait important d'être relié à Ker Lann en mode doux; Demande quels traitements sont envisagés pour les coupures générées par les RD 34 et 177 et quels aménagements pour la Rue Jules Vallée jusque la RD 34; Demande, dans le cadre des enjeux écologiques, quelles sont les mesures envisagées pour gérer la pollution de l'air et le bruit sur le secteur de St jacques aéroport.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'observation relève d'avantage du PDU que du PLUi, ou de la politique de la ville (voir de la Métropole). Dès lors, la CE n'est pas en mesure d'apporter d'appréciation à cette observation.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-1132-Web**	**ANNE MIE DEPUYDT, Agence UAPS**	Fait part de 8 observations ayant trait soit aux documents graphiques soit au règlement littéral : p 89 difficulté de respecter la bande végétale de 2m en zone UI1; p 68 impossibilité d'extension des PIBL en zone N ? p 68 tableau zone A et N : Une dimension plafond pour les annexes inférieures à 60 m² d'emprise n'aurait-elle pas été oubliée ? p 92 Stationnement : des règles alternatives pour les constructions de	Demande prise en compte car l'ensemble de ces observations ou demandes retiennent l'attention : - Modification du plan thématique "coefficient de végétalisation": la demande de changement de coefficient de végétalisation sur le plan de détail du centre -ville conduit à remplacer le T3 par du T1.

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			bâtiments d'activités assoupliraient un peu la norme notamment pour les activités existantes; Plan Hauteurs n°IV-2-2-4.22 UD2d rue Brossolette 1er rang/2ème rang H=R+2 partout; plan zonage IV-2-1-1.144 L'EIP sur Mivoie le Vallon ne correspond plus au terrain. Il serait à supprimer; Plan Hauteurs n°IV-2-2-4.27 Serres Crublé : La notion d'attique (d) et/ou le notion d'étage partiel ont été oublié graphiquement. Demande de rectification.; Plan Hauteurs n°IV-2-2-4.22 Sur la partie extra rocade de la Rue Temple de Blosne, les étiquettes de hauteurs sont absentes. Demande de rectification : ajouter H1=R+2+C/A/P et H2= R+1+C; Par ailleurs, je m'interroge sur la compatibilité entre la notion de plan de détail relatif aux attiques (document IV-2-3) et la notion d'étage partiel.	- Modification de plan de détail : la compatibilité du plan de détail avec la norme générale est comprise. Le plan de détail secteur Pigeon Blanc est modifié pour ôter toute référence à des notions réglementaires obsolètes. - Modification du règlement littéral notamment à propos de la bande végétale en zone UI (la bande végétale en limite séparative ne s'applique qu'aux terrains nus afin de permettre la densification de terrains déjà construits), le règlement des extensions par changement de destination hors PBIL en zone N (pour les logements existants à la date d'approbation du PLUi, le règlement est complété afin que les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi puissent se faire au sein d'une annexe à l'habitation (l'annexe relevant de la sous-destination logement dans ce cas) ou d'un bâtiment identifié au titre des Monuments historiques ou du PBIl sous condition pour ne pas gêner l'activité agricole et de couverture du risque incendie. La loi en vigueur ne permet pas de changer la destination d'un bâtiment qui ne serait pas identifié au PBIL ou MH ou qui ne relève pas d'une annexe à l'habitation). - Plan thématique "hauteurs" : modification secteurs Crublé, Brossolette, rue du Temple du Blosne extra-rocade - Plans de détail pièces graphiques (plan de localisation des plans de détail) et pièces écrites (allée de Saint-Jacques de la Lande, Pigeon Blanc etc.) - Plan de zonage : suppression EIPE sur le secteur Mivoie Le Vallon
			La CE est favorable à un examen de cette observation par RM, au titre des précisions pouvant être apportées au règlement.	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-1139-Web**	**Anonyme**	2 documents - J'aimerais que sur la parcelle située au 46 boulevard Jean Mermoz à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE, la hauteur passe de R+3 à R+5, afin d'avoir une harmonie entre un futur collectif et celui existant qui jouxte cette parcelle.	Demande non retenue car en l'état actuel du projet de territoire, le gabarit de R+3 a été jugé suffisant sur ce site qui constitue une respiration sur cette rive du Boulevard Mermoz. Cette demande si elle ne peut être satisfaite à ce stade pourra faire l'objet d'une nouvelle réflexion d'ensemble sur cette séquence afin d'évaluer sur le plan urbain la pertinence d'une hauteur augmentée.
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-1156-Web**	**Anonyme**	Aimerait que sur la parcelle cadastrée AB 419, situé au 46 boulevard Jean Mermoz à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE, la hauteur passe de R+3 à R+5, afin d'harmoniser un futur projet de collectif sur cette parcelle et l'immeuble jouxtant cette adresse.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de cette observation. Elle considère que le bâtiment voisin dispose d'un recul important par rapport au boulevard, ce qui ne serait pas le cas d'un bâtiment à réaliser au 46 du boulevard, modifiant la perception de la forme urbaine depuis la rue.*	
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	**Obs-1142-Email**	**Bastien Thibault**	(1 document - requête introductive d'instance) Je suis propriétaire de la parcelle AB298 au 258 rue de Nantes à st jacques de la lande. Cette parcelle se situe en pleine zone UB2b(d), totalement construite. Je constate qu'une partie de cette parcelle a été considérée inconstructible	Demande non retenue car les espaces inconstructibles visent à préserver les perspectives ou les axes de vue selon le point 1.1 des "règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité". Le choix de cet outil pour ce site est le résultat croisé de l'histoire de

Communes Secteur Sud	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			alors qu'elle a des constructions sur sa totalité, La parcelle AB297 a une maison qui a été classée 1* au patrimoine bâti local Je demande expressément que ce classement de parcelle inconstructible soit rectifié ou dans le cas contraire que cette inconstructibilité soit dument justifiée ainsi que justifier le classement de la maison de la parcelle AB297	ce secteur et de sa prospective. Dans le contexte du projet urbain antérieur, la ville dans une logique de densification a cherché à obtenir la maîtrise de ce site en vue de reconfigurer le carrefour et créer des logements supplémentaires. Cet objectif n'a pu être atteint. Il ne peut plus être question désormais de reconfigurer le carrefour. En conséquence, le nouveau projet urbain a réinterrogé les approches urbaines antérieures. Il s'est développé autour d'une nouvelle vision de la densification aux abords des axes, vision désormais plus différenciée, plus séquencée et inscrite dans le projet communal et sa traduction réglementaire. Face aux risques d'atteinte aux perspectives, axes de vue et cadre de vie, la configuration urbaine, architecturale et foncière au droit des parcelles AB 297 et AB 298 a été appréhendée de façon à ménager les perspectives au carrefour des rues Brossolette et Nantes ainsi que les vis-à-vis. La construction en angle (AB 297) est donc considérée comme un signal, une rotule urbaine sur ce secteur qu'il convenait de préserver en termes de perspective. L'inconstructibilité partielle de la partie foncière de la parcelle AB 298 vise à préserver la perspective existante de cette séquence de la rue de Nantes. En outre la maison située sur la parcelle AB 297 fait l'objet d'un recensement au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et des enjeux de mise en valeur de ce bien en découlent. La construction sur la partie nord de la parcelle AB 298 porterait atteinte à ce bien recensé, point de repère et d'articulation sur cette séquence de la rue de Nantes. Pour information, un recours est pendant au Tribunal Administratif sur ce point dans le cadre du PLU. La position de la commune reste identique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la parcelle AB298 n'est pas en zone inconstructible mais en zone UB2b(d) renvoyant à des plans de détail interdisant extensions, surélévations et fermetures de loggias. Par ailleurs la CE est favorable à un examen par RM de la demande de vérification de l'opportunité du classement en PBIL de la maison située sur la parcelle AB297.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**C012**	**M. Boché Raymond**	Demande de déplacement de la servitude piétonne sur le domaine privé, section IZ sous le n°81 dans sa partie sud : plan IV 2 3 238 04 (square Arthur Quentin) le projet viendrait l'amputer de l'ordre de 5m réduisant de moitié l'espace privatif orienté plein sud. Il estime que ce prélèvement est totalement incompréhensible alors qu'il serait possible de réaliser ce cheminement doux sur du territoire foncier appartenant à la ville	Demande non retenue car le cheminement à créer envisagé dans le cadre d'un aménagement global sur square Arthur Quentin ne concerne pas de parcelles privées.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande car il semble tout à fait réalisable de décaler le chemin de quelques mètres.*	
RENNES	**C016-A1 3pages**	**M. Gérard Campbell**	3 photos - Demande que la maison sise au 44, Rue de Vern à Rennes soit classée avec 2 étoiles afin qu'elle soit protégée de démolition compte tenu de son intérêt patrimonial, ainsi que les vieux et beaux arbres de la même propriété.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un PBIL en une étoile et une séquence urbaine pour le 40,42,44 rue de Vern au vu de la valeur patrimoniale. Un arbre de qualité a été repéré en EIPE.
Mémoire en Réponse RM			*Toutes les demandes d'ajustements seront examinées afin d'apporter les modifications nécessaires et d'y répondre au cas par cas.* *Les édifices concernés par une demande de classement vont faire l'objet d'une analyse complémentaire pour évaluer l'intérêt d'un ajout au PBIL ou un classement à la hausse en lien avec les communes et leurs projets communaux. Cette analyse est réalisée à partir de l'Inventaire régional, des PLU en vigueur des communes et d'une approche terrain afin d'évaluer l'état du bâti actuel. À ce titre, les demandes relevant d'ensemble bâti tels que les cités-jardins feront l'objet d'un examen similaire en lien avec les projets communaux. La mise en cohérence du dispositif réglementaire du PBIL avec d'autres dispositions sera étudiée précisément dans les cas relevés qui présenteraient des dispositions non compatibles. Par ailleurs, l'analyse des caractéristiques patrimoniales et la justification de l'intérêt patrimonial pour l'application des règles du PBIL se fait à partir d'une lecture à plusieurs niveaux des pièces du PLUi : Rapport de présentation, présentation des typo-morphologies (descriptions et frises), OAP : principes d'aménagement pour la prise en compte du patrimoine, Règlement : plan de zonage (identification spatiale du PBIL) et liste (reprenant la nomenclature des typo-morpho), Annexe : Fiche d'Inventaire PBIL (illustrative).* *Enfin, la traduction réglementaire de l'objectif de respect des caractéristiques architecturales du bâti (non dénaturation) inscrits dans l'OAP « Projet patrimonial et paysager » pourrait être améliorée afin d'engager les propriétaires à assurer la restauration de leur bâti.* *Concernant la notion "d'état sanitaire dégradé" soulevée dans une observation, cette disposition avait déjà été complétée dans le PLU de Rennes approuvé en mars 2019 et reprise dans le présent projet de PLUI. Celle-ci vise dans sa finalité les procédures de péril définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (article L. 511 -1). Toutefois la formalisation du PLUi ne peut y faire référence.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL, et éventuellement en EBC pour les arbres.*	
RENNES	**C023**	**M. Raymond Boché**	Demande l'intégration des parcelles 116, 118, et 120 Boulevard de Vitré (IZ 115, 113 et 78) en secteur UB1a et avec corrélativement la suppression de leur	Demande non retenue car les parcelles sont intégrées à la reconstitution du square Arthur Quentin et à la création d'une façade

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			figuration dans le plan de détail IV-2-3-238-04, site square Arthur Quentin à Rennes afin de supprimer la construction d'un mur aveugle de 14,50 m de hauteur à l'Est en limite des propriétés dont la mienne et de corriger cette anomalie architecturale.	urbaine sur le Boulevard de Vitré.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE s'interroge au sujet du découpage de la zone UC1(d) pour englober les parcelles concernées et demande à RM de justifier du projet.* *La CE ne peut se positionner sur la suppression d'un mur existant.*	
RENNES	**C029**	**Mme Marie-Paule Garnier**	Demande la levée de l'inscription de la parcelle située au 21 de la Rue Jean-Claude Camors, jusqu'ici grevée d'une disposition réglementaire inscrite dans le PLU de la Ville de Rennes afin de pouvoir acquérir cette parcelle.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : suppression du principe de cheminement car celui-ci n'a pas d'usage.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'il n'y a strictement aucune différence pour cette parcelle entre le PLU de Rennes approuvé et le PLUi de RM arrêté, et aucun emplacement réservé n'y figure.*	
RENNES	**C091- A1 5pages doublon C100**	**Mme Mathilde Ferry Groupe CHESSE**	ZAC Baud Chardonnet Nous souhaitons attirer votre attention sur les conséquences pour le territoire de la ZAC, de certaines dispositions du règlement. Nous sommes investisseurs uniques des RDC commerciaux, partenaire de RM et de l'aménageur pour la cohérence et la maîtrise de la programmation de ce territoire. Il est prévu sur la ZAC une surface alimentaire sup à 1000 m² et 150 emplacements de stationnement mutualisés pour plusieurs commerces. 2 dispositions sont susceptibles d'invalider le projet : 1- règlement littéral : article 8 – stationnements automobiles P 92 : « Pour les commerces de plus de 1000 m²… moitié de leur surface ». Comment ce texte doit-il être appliqué pour un bâtiment mixte – l'ilot R- avec stationnements en socle, superposition de l'emprise de la surface commerciale, de logements, avec accès et parking mutualisés ou dédiés à des commerces de moins de 1000 m² ? Par ailleurs l'article L111-19 précise que les surfaces réservées à l'auto-partage et aux véhicules électriques rechargeables ne sont pas comptées. Cette disposition pourrait-elle être reprise dans le PLUi ? 2- La disposition qui limite à 1 emplacement par tranche de 55m2, est insuffisante pour l'attractivité d'une surface alimentaire et le rayonnement de la zone de chalandise élargie (50 emplacement max là où nous en prévoyons 150), elle compromet l'attractivité commerciale de la polarité. La ZAC de Baud-Chardonnet faisait exception dans le PLU approuvé de Rennes. Il est impératif que la surface alimentaire et les autres commerçants du quartier bénéficient de stationnements de proximité pour leur clientèle.	1- Demande prise en compte avec modification apportée au règlement littéral afin de reprendre l'écriture exacte de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme et ainsi corriger la formulation de la règle du PLUI arrêté. Dans le cas d'un projet de stationnements mutualisés et des réductions des normes de stationnement offertes par l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, le calcul des surfaces se fait uniquement à partir des stationnements théoriquement affectés aux commerces. Le projet développé sur la centralité de Baud Chardonnet mixte des activités commerciales et de logements pour constituer le coeur de quartier. Il est nécessaire d'avoir des règles de stationnement adapté à ce contexte en combinant la mutualisation des stationnements et les véhicules propres et le co-voiturage. 2- Demande prise en compte avec modification apportée au règlement littéral afin d'exonérer la centralité de Baud Chardonnet des plafonds de stationnement définis en secteur 2 pour le commerce. Concernant la mutualisation des places de parkings, il s'agit d'une disposition déjà prévue au règlement du PLUi dans de nombreuses situations de programmes mixtes : entre la destination "commerces et activités de service" et la sous-destination "logement", entre la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" et la sous-destination "logement", entre la sous-destination "bureau" et la sous-destination "logement". Les choix de mutualisation ont été définis entre des destinations et sous-destinations ayant des besoins de stationnement sur des temps de la journée différents, permettant de créer une offre moindre en place de stationnement sans que cela ne génére pour autant des conflits d'usage et une pression
RENNES	**Obs-0768-Web**	**TERRITOIRES PUBLICS**	La ZAC Baud Chardonnet prévoit la réalisation d'un ilot commercial complexe avec une moyenne surface alimentaire et des cellules commerciales en rez-de-chaussée, un niveau complet de stationnements au R+1 surmonté de programmes de logements. Les dispositions de l'article L111-9 du code de l'urbanisme sont très contraignantes pour la réalisation d'un tel projet. Aussi, il	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			est souhaité de réfléchir à des dispositions plus souples au PLUI notamment afin de permettre la réalisation d'une offre de stationnement suffisante au-dessus d'un socle de commerces intégré dans un ilot urbain compact. Par ailleurs, une exonération à la règle de stationnement maximum, pour l'artisanat et le commerce de détail en centre-ville élargi, avait été introduite dans le PLU de Rennes, pour la centralité de la ZAC Baud-Chardonnet. Cette exonération n'apparaissant plus dans le projet de PLUI, il est demandé de la réintroduire afin de permettre la mise en œuvre de la polarité commerciale.	supplémentaire sur l'espace public (par en exemple une même place de stationnement utilisée en journée pour le bureau et le commerce et le soir pour le logement. Demande non retenue en compte concernant l'offre de stationnement en lien avec une activité commerciale. Les dispositions sur ce sujet ne peuvent être modifiées : L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la mutualisation des places de parkings, il s'agit d'une disposition déjà prévue au règlement du PLUi dans de nombreuses situations de programmes mixtes entre : la destination "commerces et activités de service" et la sous-destination "logement", la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" et la sous-destination "logement", la sous-destination "bureau" et la sous-destination "logement". Les choix de mutualisation ont été définis entre des destinations et sous-destinations ayant des besoins de stationnement sur des temps de la journée différents, permettant de créer une offre moindre en place de stationnement sans que cela ne génère pour autant des conflits d'usage et une pression supplémentaire sur l'espace public (par en exemple une même place de stationnement utilisée en journée pour le bureau et le commerce et le soir pour le logement). L'ajout de nouvelles mutualisations au PLUi, notamment au sein d'une même destination ou sous-destination (parc de bureaux, parc d'activités, etc.) va être étudié sous réserve du respect d'une réelle complémentarité d'usages. Concernant la réalisation de parkings sur plusieurs étages, en sous-sol ou en aérien, ces cas de figure sont tous possibles au PLUi, le choix dépendant ensuite pour partie de l'équilibre de chaque projet. Une limitation existe toutefois concernant les projets commerciaux, le dossier de PLUi arrêté étant plus restrictif que le Code de l'Urbanisme (article L.111-19) puisqu'il parle de surfaces dédiées au stationnement et non d'emprise au sol des surfaces de stationnement. Cette différence a pour conséquence de limiter les possibilités de parkings commerciaux en ouvrage alors même que l'objectif est de les encourager pour réduire leur emprise. Cette restriction sera donc supprimée dans le document soumis à l'approbation.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir réponse à la question N°6 du mémoire en réponse.* *La commission d'enquête prend bonne note de la modification proposée dans le règlement concernant les surfaces dédiées aux stationnements qui de fait limite la réalisation d'ouvrages. La commission d'enquête est satisfaite de la réponse de Rennes Métropole s'agissant de la mutualisation dans le cadre de complémentarité d'usage. Elle souhaite toutefois que cette mutualisation soit conditionnée à une temporalité d'utilisation distincte, permettant une véritable complémentarité sans concurrence de l'utilisation du stationnement à une même heure de la journée.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**C099-A1 46pages**	**Université de Rennes I**	Les sites : Campus de Beaulieu, Campus de Centre-Ville, Campus de Villejean Les projets : Pour le Campus Beaulieu : Le traitement de la frange nord du campus aux abords de la nouvelle station de métro, Les périmètres de densification et de mixité urbaine. Pour le Campus centre-ville : La capacité de densification sur l'îlot jean Macé, La capacité de mutation de la présidence de l'université. Pour le Campus de Villejean : Les périmètres de densification et de mixité urbaine. Les demandes : Pour le Campus Beaulieu : Requête 1 : Dans la perspective d'une densification du secteur autour de la nouvelle station de métro, l'université propose une réduction de l'espace d'intérêt paysager à la zone centrale conformément à notre plan d'aménagement (voir Figure 3, page 1 de la pièce A2}. Requête 2 : L'université propose que pour l'OAP 1 « Campus Beaulieu- Bois Perrin », les zones en secteur urbain mixte soient étendues suivant la figure 3 (page 2 de la pièce A2) et que sur ces zones de mixité urbaine, les objectifs de densification soient traduits par un déclassement permettant l'ouverture à des projets de construction de logements banalisés. Pour le campus de centre-ville : Requête 3 Campus Fac de Droit - Mise en conformité SPSI : l'université propose un déclassement de cet îlot de UG1 en UA (Figure 3, page 3 de la pièce A2] Requête 4 Présidence de l'université - Mise en conformité SPSI : L'université propose un déclassement de cette parcelle de UG1 en UA [Figure 2) afin d'avoir un potentiel de valorisation suffisant permettant le transfert envisagé. Pour le campus de Villejean : Requête 5 Mise en conformité étude urbaine : L'université propose que pour l'OAP 8 « Pontchaillou-Antoine Joly-Docteur Dordain», les zones en secteur urbain mixte soient étendues suivant la figure 2 (page 5 de la pièce A2) et que sur ces zones de mixité urbaine, les objectifs de densification soient traduits par un déclassement permettant l'ouverture à des projets de construction de logements banalisés. PJ : Réalisation d'un schéma d'aménagement du site et de ses abords Etude urbaine et programmatique pour le campus de Beaulieu	Demande non retenue. - Pour le campus de Beaulieu, un zonage opérationnel mixte (UO) et une orientation d'aménagement "lieux singuliers" permettent une évolution du site en lien avec la restructuration des équipements universitaires et de restauration. - L'espace d'intérêt paysager sur la frange nord du campus vise à préserver l'alignement de platanes de qualité présent le long de l'avenue Charles Foulon. Une évolution semble prématurée au regard d'un cadrage global sur l'université qui reste à définir. - Concernant les requêtes 2, 3 et 4 et 5, la dévolution du foncier de l'État vers les établissements universitaires n'est pas effective. Un projet reste à définir pour chaque site. Pour ces différents sites, des adaptations pourraient être étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUi après étude entre collectivités et universités et notamment les orientations en matière de programmation et de stratégie immobilière des universités.
Mémoire en Réponse RM			*Pour le campus de Beaulieu, un zonage opérationnel (UO) et une orientation d'aménagement "lieux singuliers" permettent une évolution du site en lien avec la restructuration des équipements universitaires et de restauration.* *L'espace d'intérêt paysager sur la frange nord du campus vise à préserver l'alignement de platanes de qualité présents le long de l'avenue Charles Foulon. Une évolution semble prématurée au regard d'un cadrage global sur l'université qui reste à définir.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Concernant les requêtes 2, 3 et 4 et 5, la dévolution du foncier de l'État vers les établissements universitaires n'est pas effective. Aucun texte législatif en cours sur ce thème. De telles demandes relèvent donc de l'État. Un projet reste à définir pour chaque site. Pour ces différents sites, des adaptations pourraient être étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUi après étude entre collectivités et universités et notamment les orientations définitives des SPSI (schéma de programmation et de stratégie immobilière de chacune des universités).	
Appréciation de la commission d'enquête			*Requête n°1 : la CE prend acte de ne pas donner une suite favorable à la réduction de l'espace d'intérêt paysager sur la frange nord du campus car cela semble prématurée au regard d'un cadrage global sur l'université qui reste à définir.* *Requêtes n°2, 3, 4, 5 : la CE constate qu'il existe un dossier très complet réalisé pour l'étude de cadrage sur le campus de Beaulieu (2014 en partenariat de la Ville de Rennes, Rennes Métropole, INSA) et au regard de la réponse de R.M, la CE se demande pourquoi ce projet n'a pas abouti ou été appuyé par les services de l'Etat ? Cependant, même si les universités ne sont pas « légitimes » à définir des projets, on peut comprendre leur implication directe pour connaître leurs orientations.* *La commission d'enquête regrette que Rennes Métropole ne prenne pas de position claire par rapport à ces projets.*	
RENNES	**C105-A1 2pages**	**Enseignement catholique Ille-et-Vilaine, le directeur diocésain**	Concerne le collège Sainte-Thérèse et les écoles Saint-Jean et Sainte-Thérèse, rue Sully Prudhomme à Rennes. Précise le projet d'évolution des établissements scolaires sur le site. Demande à cet effet : De maintenir en UG les parcelles de l'école Saint-Jean Sainte-Thérèse (en indiquant avoir demandé dans un premier temps leur zonage en UD1A dans le cadre d'une réflexion non aboutie) De maintenir en UG la pointe de la parcelle CD347 -en indiquant avoir demandé dans un premier temps son zonage en UO dans le cadre d'une réflexion non aboutie) De zoner le reste de la parcelle CD347 dans un zonage adapté permettant la création d'une résidence service seniors et d'un petit bâti permettant l'accroche avec le tissu pavillonnaire existant	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Le secteur UG2a intègre l'ancien collège Sainte-Thérèse, le futur collège qui se situera à l'angle de la rue Sully Prudhomme et boulevard Emile Combes (classé en UO1 au PLUi arrêté) et l'école Saint-Jean (proposé en UD1a au PLUi arrêté). Les ER 48 et 45 sont supprimés. Un secteur UE2c a été créé pour permettre l'accroche des pavillons de la rue P.Corneille.
Mémoire en Réponse RM			*Cette demande consiste à revenir sur les zonages antérieurs du PLU approuvé de 2019 du fait de l'évolution du projet qui consiste à maintenir l'école à son emplacement actuel, de transformer le collège en résidence séniors et de transférer le collège en bordure du boulevard Émile Combes.* *Maintien du zonage UG et étude à faire pour permettre la transition vers le quartier pavillonnaire. Le règlement de la zone UG autorise les résidences séniors qui ne sont pas soumises aux règles de mixité sociale.*	
Appréciation de la commission d'enquête			Appréciation de la CE : la commission d'enquête s'aperçoit qu'il y a eu une modification substantielle entre le PLU approuvé en mars 2019 et le projet de	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			PLUi, contrairement à la réponse de Rennes Métropole. Cette modification impacte fortement le collège Saint-Jean/Sainte-Thérèse en y imposant des E.R pour mixité sociale (E.R 45 et 48) et la parcelle CD347. La CE est opposée au choix de Rennes Métropole des emplacements réservés 45 et 48 puisque le requérant avait déjà un projet d'ensemble cohérent « groupe scolaire et résidence séniors » (projet intergénérationnel) qui était réalisable au PLU en vigueur (zonage UG2a) La CE demande donc le maintien du zonage UG2a et la suppression des E.R 45 et 48. *N.B : La CE note qu'il y a eu une erreur de référence des parcelles émise par le requérant entre la CD347 et CD327 (E.R 45)*	
RENNES	**C106**	**Sté BLOT Promotion**	Concerne les parcelles cadastrées section 000 BS 20, 21, 354, 355, 23 et 24 boulevard de la Liberté et 27 et 28 rue Descartes: tissu bâti fortement imbriqué Objet : pourcentage de végétalisation dans ce secteur UAla du futur PLU Nous demandons dans les ilots fortement constitués du centre-ville aux abords du centre historique une réflexion particulière sur la question du coefficient de la végétalisation (soit 5% en pleine terre) au regard de la structure de notre projet d'aménagement envisagé.	Demande prise en compte par modification du plan thématique coefficient de végétalisation. L'îlot situé entre le boulevard de la Liberté et la rue Descartes a été classé en règlement littéral en cohérence avec les autres îlots constitués aux abords du centre-ville.
Mémoire en Réponse RM			*Les îlots bordant le centre-ville notamment boulevard de la Liberté, rue Jean Janvier, rue Saint-Louis, contour de la Motte…sont aujourd'hui très peu végétalisés et comportent de nombreux éléments de patrimoine.* *Ces secteurs feront l'objet d'une adaptation du coefficient de végétalisation à étudier en lien avec la philosophie générale du traitement du centre-ville et de ses extensions sur cette thématique. Des règles qualitatives seraient plus appropriées*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que les enjeux liés au changement climatique ne permettent plus de revoir à la baisse les coefficients de végétalisation surtout dans les endroits très urbanisés. La CE encourage le promoteur à adapter son projet au coefficient de végétalisation imposé.*	
RENNES	**C108**	**Indivision DELOURMEL**	Propriétaires sur Cesson-Sévigné des parcelles cadastrées section ZT n° 111 et n°12 jusqu'alors classées partiellement en zone UEd du PLU, l'essentiel de la parcelle étant inconstructible (zone A). Dans le projet de PLUi, l'essentiel de la parcelle cadastrée ZT111 a vocation à être classée en zone N. La classification en zone N nous semble impropre, car elle ne présente pas de qualité intrinsèque susceptible de devoir être protégée en raison de la qualité du paysage ou de la qualité de l'espace naturel. Par ailleurs, il semble que la partie Ouest /Nord- Ouest manque de cohérence, indépendamment de la nécessité d'un retrait par rapport à la voie routière et qui se trouve déjà matérialisé. De plus, ces parcelles, qu'il conviendra d'entretenir lors de la cessation d'activité de l'exploitant agricole, ne seront plus accessibles facilement. Enfin, ces parcelles se trouvent desservies par les réseaux et sont donc viabilisées.	Demande de classement en zone constructible non retenue car ces terrains sont situés en dehors de la tâche urbaine et en dehors d'un secteur d'urbanisation future du SCoT. Par ailleurs, le foncier visé est partiellement grevé d'une marge de recul Barnier et soumis au bruit et à la pollution de l'air liés à la rocade. Le classement en N est quant à lui justifié sur le plan paysager et écologique (corridor de la rocade) et ne remet en aucun cas en cause la vocation agricole d'un terrain et son exploitation.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			En conséquence, nous sollicitons l'introduction en zone UE de la totalité de la parcelle ZT111 dans la limite de la zone de recul.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'a pas été en mesure d'identifier les parcelles concernées, car la section ZT ne semble pas figurer au cadastre de Rennes. L'adresse des requérants ne correspond manifestement pas à la demande.*	
RENNES	**L1-R1-005**	**Myriam Thiébaut**	Je viens d'acquérir un appartement rue Bourgault Ducoudray au numéro 28. Cet appartement en cours de construction se situe sur la parcelle AO 305. Sa principale et quasi seule source de lumière est sa baie vitrée orientée Nord-Ouest, donnant sur le toit d'une maison mitoyenne. Cette maison située sur la parcelle AO 306, était définie dans l'ancien PLU comme ne pouvant avoir une hauteur supérieure à R+2+Combles. Mais dans le nouveau plan de masse, aucune hauteur maximale n'est précisée. Est-il possible de rétablir cette précision concernant la parcelle AO306 ? Si cette parcelle devait accueillir plus élevé que R+2+Combles, mon nouveau logement n'aurait plus aucune valeur	Demande prise en compte par modification du plan de masse. Ajout de la mention R+2+C sur la parcelle AO306.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande et considère qu'une hauteur de R+2+C comme sur la parcelle de l'autre côté de la rue semble convenable, compte tenu des constructions en cours.* *En effet le plan de masse devrait préciser les règles pour la hauteur autorisée sur la parcelle AO306.*	
RENNES	**L1-R1-016**	**Mme Leila Le Brun**	Interrogation sur le règlement littéral (IV-1-1), les capacités de construction et la notion de nombre de niveaux (exemple UD1a : 3,5) qui prête à confusion et peut induire en erreur. Elle rappelle ces mentions du projet de révision du PLU de Rennes en 2018 (nombre d'étages : nombre de niveaux = hauteur). Demande l'apport de précisions.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral dans le sens d'une clarification de la règle.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral « règles spécifiques aux zones » indique pour les capacités de constructions : « La capacité de construction correspond à la surface de plancher maximale constructible sur le terrain...La capacité de construction se calcule à partir de la surface utile...La surface utile = linéaire du terrain bordant la voie multiplié par la profondeur utile... ».* *La CE considère que l'expression « nombre de niveau » dans le tableau prête à confusion, car il s'agirait en fait, d'après les explications données par RM, d'un coefficient multiplicateur permettant de calculer, à partir de la surface utile, la surface maximale de plancher constructible sur le terrain.*	
RENNES	**L1-R1-026**	**M. B Temot Gérant SARL PRODIM**	Propriétaire de la parcelle 967, au nord de la voie « nouvelle » (1998? - ZAC Oberthur). Souhaite connaître le positionnement exact du chemin C50 par rapport à la voie dite « nouvelle » et aux espaces résiduels situés au nord des Villas Oberthur. Souhaite que les dispositions rendant constructible la parcelle 967 soient maintenues dans le secteur UA1a (m), sachant qu'un espace pouvant devenir piétonnier existe au sud de la voie (côté immeuble)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et du plan de masse.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le chemin C50 est prévu « Entre la rue Oberthur et l'allée Louise Weiss ». Il*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			semble, d'après le plan de zonage détaillé 102, positionné sur la voie existante au sud de la parcelle 967. *La parcelle 967 est située en zonage UA1a(m).* *D'après le plan de masse 238.02 un bâti est projeté sur cette parcelle.*	
RENNES	**L1-R1-028**	**M. Mme Ruarek**	Question sur le maintien d'un projet de supérette avec parking près de leur maison. En quelle année?	Dans le cadre du PLUi, le projet de centralité Armorique en lien avec la rue de la Motte Brûlon est maintenu et élargi le long de la rue de la Motte Brûlon afin d'apporter aux habitants du nouveau quartier et des quartiers voisins des commerces et services nécessaires au bon fonctionnement de ce secteur de la ville.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le secteur UO1 permet la création d'une supérette. La demande relative au calendrier ne concerne pas le PLUi.*	
RENNES	**L1-R1-029-A1 (4 pages)**	**M. Loïc Le Busjy Agence Phenome Architecture**	Parcelle 387 – 167 rue de Fougères, Rennes : Parcelle en retrait de la voirie, totalement enclavée, accessible par une servitude sur la parcelle 388. Demande concernant la zone UB1a (anciennement UB2) qui a rendu la parcelle inconstructible (préservation des fonds de parcelles par rapport à la voirie). Signale un oubli dans le PLUi pour cette zone. Le projet de construction avait reçu un avis favorable de M Perrugault et M. Cornu et à été retardé à cause d'une demande de pièces complémentaires : démolition d'une greffe sur pignon, construction extension jusqu'en limite de propriété, création d'une lucarne dans la toiture. La parcelle correspond plus à une zone de type UE1 ou UA1. Le projet s'implante sur l'emprise d'une extension existante à une maison existante. Il ne s'agit pas d'une construction. Nous souhaitons que le texte du règlement pour la zone UB1a prenne en compte les cas particuliers comme celui-ci, ou bien que le zonage de la parcelle 387 soit modifié pour permettre la réalisation de cette extension, qui est refusé pour quelques jours de délais induits par la demande complémentaire, alors qu'il était réalisable (pertes financières en conséquence, car projet déjà lancé suite accord initial).	Demande prise en compte par modification du règlement littéral et notamment pour la question des extensions des constructions existantes en fond de terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement de la zone UB1a précise (p108) que les fonds de terrains sont préservés. A l'évidence la parcelle 388 n'est pas un fond de terrain mais une parcelle à part entière, déjà construite. Par ailleurs, le règlement précise également page 57 (règlement applicable à toutes les zones) que les extensions des constructions existantes sont autorisées.* *La CE considère qu'il n'est pas nécessaire de modifier le zonage pour permettre la construction d'une extension jusqu'à la limite séparative de la parcelle, à condition que les droits à construire ne soient pas épuisés tout en prenant en compte le coefficient de végétalisation imposé de 30 % (20+10), soit environ 108m2 (78 pleine terre + 30 éco-aménageable).*	
RENNES	**L1-R2-006-A1**	**SOFIOUEST**	(7 pages numérotées + 1 pièce de 5 pages) SOFIOUEST : Demande de modification du zonage UI1a sur les parcelles KR154 et 155, ce classement interdit « les bureaux ». Le bâtiment actuel comprend des bureaux et la société envisage un nouvel édifice afin de se moderniser et recevoir notamment des « start-up ». Elle demande un zonage UI1 « b », « d » ou « g » qui les autorisent	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : passage en UI1b sur les parcelles concernées permettant la restructuration du site.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			sous condition.	
Mémoire en Réponse RM			*Toutes les activités non nuisantes sont possibles dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE, UO1) qui représentent plus de la moitié des zones urbaines (57%). Les zones dédiées aux activités (zones UI) représentent 22 % des zones urbaines. Elles ont été créées pour garantir le maintien d'activités de production et de logistique ainsi que l'artisanat et le commerce de gros dans la métropole qui sont difficilement compatibles avec de l'habitat. La mixité fonctionnelle y est limitée également, selon les zones UI1a, UI1b,..., entre les activités car la très forte pression foncière dans ces zones notamment dans le cœur de métropole, risque de reléguer ces types d'activités en périphérie. Il est en effet, pour Rennes Métropole, essentiel de préserver ces activités en milieu urbain au titre de la mixité fonctionnelle et de la "Ville à courte distance".* *Différents secteurs de la zone Ui1 ont été définis pour répondre à la mise en œuvre du Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole. Parmi ces secteurs, certains sont limitatifs dans les destinations autorisées (UI1a, UI1e et UI1f) et d'autres autorisent plus ou moins l'implantation de bureaux (UI1b, UI1d et UI1g) et de services avec accueil de clientèle (UI1c, UI1d, UI1e, UI1f et UI1g) sous conditions.* *Il s'agit d'un choix politique inscrit dans le PADD :* **-** *Orientation 2.1 : Privilégier la localisation des pôles dédiés au tertiaire dans les sites bien desservis, notamment en transports en commun, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat.* **-** *Orientation 2.2 : Développer les capacités industrielles, de production et de logistique en renouvelant les sites industriels historiques et en créant de nouveaux sites économiques de production majeurs, à proximité des infrastructures de transports* **-** *Orientation 2.3 : Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximités, services…) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueil.* *Il est à noter que le règlement des zones UI permet aux activités existantes de faire l'objet d'extension même si la destination n'est pas autorisée en construction neuve. En outre, les entreprises dont l'activité est hybride, c'est-à dire en lien avec plusieurs destinations (bureaux, industrie et services par exemple) sont autorisées au travers la notion "d'activités accessoires" qui permet la cohabitation de ces différentes fonctions au sein d'un même programme quand celles-ci sont indissociables les unes des autres.* *Néanmoins, les observations formulées pendant l'enquête publique sont en cours d'examen afin d'évaluer les assouplissements qui pourraient être envisagés pour les constructions neuves au sein des zones UI notamment pour*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			les bureaux et activités de service" sans toutefois remettre en cause les orientations générales retenues.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM*	
RENNES	**L1-R2-009**	**Mme Annie Baudelot**	Se renseigne au sujet de l'OAP de la Route de St Brieuc, zone UO1 : projet de bâtiments R+17 et R+10 maxi : crainte quant au contenu de l'OAP (site singulier), demande d'un recul minimum de 25m par rapport à sa propriété, ou bande tampon avec arbres de haut jet sur au minimum 10m, une indemnité pour perte de valeur de son bien. Rappel du positionnement en UB1a au 5.7.18 avec une hauteur maximale autorisée de R+4+C..	Demande partiellement prise en compte par modification de l'OAP points singuliers pour mieux assurer une transition entre l'immeuble sur la pointe du carrefour et les pavillons situés plus à l'ouest.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage simplifié 101- 2 rue de l'enchanteur merlin – zonage UE2c* *OAP communale RENNES/lieux singuliers site au croisement des routes de St Brieuc et de Vezin (pages 221-222).* *Le projet prévoit à l'angle des rues (Est du site) R+17 avec maintien de la maison d'angle existante (bâti historique 1 étoile), R+10 sur la partie médiane et une articulation avec la frange ouest afin de « minimiser les ombres portées » (voir conditions de réalisation énoncées).* *La CE rappelle que le zonage au PLU approuvé en mars 2019 prévoyait du R+4+C et peut comprendre la position de cette propriétaire qui, sans concertation, se retrouve avec du R+10 et R+17.* *L'îlot UO1 jouxte un secteur pavillonnaire UE2c à l'ouest pour lequel les ombres portées seront prépondérantes.* *La CE remarque qu'un plan de détail aurait permis de mieux situer les bâtiments envisagés sur le secteur et de visualiser si une zone tampon aurait pu être prévue sur le secteur.*	
RENNES	**L1-R2-014**	**M. Loïc Hémonin**	Plan 089 – Parcelles IW 181 et 182 : J'agis au nom de ma mère (décision d'habilitation en cours) et de mon frère. Actuellement en zone UE2c, je sollicite un changement en zone UC1, comme pour les terrains situés en face avenue des galets, afin d'envisager la réalisation d'un collectif. La propriété de ma mère (vacante) et la salle de sport mitoyenne sont très vétustes, et la mise aux normes demanderait des moyens financiers très importants.	Demande non retenue car le zonage en UE2c correspond à la morphologie existante aux abords.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 089 - 282 r de Fougères* *Le règlement littéral précise : « La zone UE2 correspond aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé. Les maisons sont souvent en recul des voies ou respectent ordonnancement par rapport à la rue. Pour la zone UE2c, l'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer ou la façade avant des constructions voisines et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. » et « La zone UC1 correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace vert privé. »* *La typologie de l'habitat des parcelles concernées correspond aux critères retenus pour la zone UE2c.* *La CE considère que la demande n'est pas recevable au vu du règlement et de*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la typologie de l'habitat dans la zone.	
RENNES	**L1-R2-022**	**M. Fontaine Rémi**	Propriétaire à Cleunay 134 rue Eugène Pottier-Rennes (cadastre DV239-Plan 21-zonage UI2a) demande un changement de zonage pour permettre la réalisation de bureaux et/ou mixte. Propriété entourée par UB1a à l'Est, UI3 au Nord, UG2a au Sud (demande transmise par les représentants de la Sté LAMOTTE (DELAVIGNE – LE GUERN)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Modification du zonage UI2a vers UI3 en cohérence avec l'îlot situé plus au nord.
Mémoire en Réponse RM			*Voir réponse RM sur ce thème à l'observation L1-R2-006 ou à la page 17 du MER au Chapitre V-2, question N°5.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête est satisfaite de la réponse de Rennes Métropole. Indépendamment des orientations vertueuses définies au PADD, la commission d'enquête est sensible à la proposition d'adaptation du règlement des zones UI à l'aune des observations formulées par les acteurs économiques du territoire. Il conviendra que cette ouverture affichée (activités accessoires, extension possible des bâtiments dont la destination n'est pas autorisée dans la zone) ne se retraduise pas dans une lecture stricte au stade des autorisations d'urbanisme.*	
RENNES	**L1-R2-023**	**Mme Le Guern et M. Delavigne, Sté LAMOTTE**	4 documents - Remettent 4 dossiers concernant des projets immobiliers et le règlement vus avec les services de RM : A1 : Bld du Colombier, en secteur UA2(d), en raison de la présence d'un réservoir d'eau contraignant pour le projet, le plan de détail faisant figurer Hf = 60m, demande de modification pour rectification à 63m. Demande de déplacer l'implantation du projet au Nord Est de la zone. A2 : Rue de l'Alma, projet niveau n°140 à 152, le plan 127 fait apparaître une marge de recul, demande de suppression sur cet intervalle. A3 : Rue du Bois Perrin : demande de changement de zonage, de UE2a vers UC1. A4 : Les pourcentages concernant servitude de mixité sociale	Bld du Colombier : Demande prise en compte par modification du plan de détail. Rue de l'Alma : Création d'un plan de détail qui maintient un recul sur rue et fixe des emprises constructibles et des hauteurs avec le respect d'une bande paysagère végétalisée en fond de terrain. Rue du Bois Perrin : Demande prise en compte par extension du zonage collectif UC1a situé à l'Est des terrains concernés. Concernant les servitudes de mixité sociale : le règlement littéral précise les différents pourcentages de logement social selon les surfaces de terrain concernés par un ER pour logements ainsi que dans le cas des servitudes d'équilibre social. Les pourcentages seront exprimés en surface de plancher.
Appréciation de la commission d'enquête			*A1 : Plan de zonage détaillé 127 – plan de détail 238. 18.* *La CE est favorable pour Hf=63m, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de niveaux. En revanche, la CE est défavorable à la demande de modification de l'implantation du projet au Nord-Est. En effet, tel qu'il est prévu, le projet permet de respecter la qualité de vie des occupants de la propriété (classée 3 étoiles au PBIL) située au Nord (hauteur, vis à vis), et de maintenir une surface arborée intéressante entre cette propriété et le projet.* *A2 : Plan de zonage détaillé 127 – 140 rue de l'Alma – ER mixité sociale N°99* *La CE est défavorable à la demande pour ne pas pénaliser cette propriété, car la maison en pierre située 138bis rue de l'Alma dispose de fenêtres sur l'avant de la construction (dans la marge de recul), et celles-ci risqueraient d'être complètement obstruées par la modification de la marge de recul.* *A3 : Le règlement littéral précise : « La zone UE2 correspond aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé. Les maisons sont souvent en recul des voies ou respectent ordonnancement par rapport à la rue. » Pour le*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			secteur UE2a : « L'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. » et « « La zone UC1 correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace vert privé. » *La CE note que les ER 15 et 191 sont des emplacements réservés pour mixité sociale et est favorable au classement UC1 qui semble plus approprié, car les 2 zones contigües permettent la construction de collectifs R+4+A/C/P, au milieu desquels ce projet pourrait s'intégrer sans difficulté.* *Par contre, une révision de la règle des hauteurs s'appliquant sur cette zone semble nécessaire, au vu du plan des hauteurs qui prévoit R+1+A/C.* *A4 : La CE rappelle que le Code de l'Urbanisme propose différents outils règlementaires afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans le PLUI : Les ER et les secteurs de mixité sociale (article L151-15). Le rapport de présentation tome V précise, pages 109 et suivantes les critères retenus pour les secteurs de mixité sociale pour les ER, pages 112 et suivantes pour les secteurs de mixité sociale, en particulier les critères de mise en œuvre du dispositif (pourcentages).* *Le RL précise (pages 46 et suivantes) les règles concernant les Secteur d'équilibre social de l'habitat.*	
RENNES	**L1-R2-025**	**M. Alexandre Simon**	Ma maison se trouve en zone UD1h, en fond de parcelle. Le règlement ne prévoit rien pour les agrandissements ou aménagements dans ce cas.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral pour permettre les extensions des bâtis en fond de parcelle qui ne répondent pas aux règles spécifiques du zonage concerné du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement de la zone UD1 précise (p145) que les fonds de terrains sont préservés. A l'évidence la parcelle concernée n'est pas un fond de terrain mais une parcelle à part entière, déjà construite. Par ailleurs, le règlement précise également page 57 (règlement applicable à toutes les zones) que les extensions des constructions existantes sont autorisées.* *La CE considère qu'il n'est pas nécessaire de modifier le zonage pour permettre la construction d'une extension, à condition que les droits à construire ne soient pas épuisés tout en prenant en compte le coefficient de végétalisation imposé.*	
RENNES	**Obs-0177-Web**	**M. Emmanuel Métrard**	Parcelle Ak554 à Rennes - Le règlement de la zone UE1a prévoit que les constructions s'implantent majoritairement en bordure de rue. Or sa maison est en retrait, sur une parcelle située en retrait d'une autre maison. De fait le règlement écrit ne lui donnerait pas de possibilité d'extension pour sa maison.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral : l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles spécifiques à la zone concernée sont autorisées dans le respect du contexte urbain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE note que dans le cas où une maison se trouve déjà en fond de parcelle, le règlement prévoit page 57, que « les extensions des constructions existantes même si la destination n'est pas autorisée... », sont possibles.*	
RENNES	**L1-R2-029 A1/ A3**	**SAS LORIMMO**	Projet route de Lorient compromis (équilibre économique) demande de modification du zonage de UI1a et UI2a vers UO 4, plus approprié : zones d'activités productives futures ou en cours d'aménagement.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage : création du zonage UO1 au nord du site de la Barre Thomas permettant la réalisation de tertiaires et d'activités connexes. L'OAP ZI Lorient a été adapté pour limiter la capacité de tertiaire sur ce site à 10000m² et exclure toute construction de logements dans un secteur à vocation principale d'activités.
RENNES	**Obs-0428-email**	**Mme Emmanuelle Bon-Julien**	2 documents - RUE DU BREIL-RUE DU BIGNON PARCELLES CADASTRÉES KR N°154 ET 155 - 1/ Le site de Ouest-France, dont une partie est propriété de la société Sofiouest, est implanté sur les communes de Rennes et Chantepie. Sur ce site sont réunis le siège social de Ouest-France et l'imprimerie ; en	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			dehors du siège social, le site accueille par ailleurs le restaurant d'entreprise et le centre de formation : Sur Rennes, parcelles cadastrées section KR n°23 à 26, Sur Chantepie, parcelles cadastrées section AB n°47, 49 et 53.Sur le territoire de la commune de Rennes, la société est par ailleurs propriétaire des parcelles cadastrées section KR n°154 et 155 qui ont été construites en tant qu'immeuble d'activité mixte : bureau/stockage après obtention d'un permis de construire le 5 février 1988 (pièce jointe n°1)2/ Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi de Rennes Métropole, le principe d'un zonage UI1a a été prévu pour ces parcelles (extrait du plan n°129) :Si ce zonage autorise les activités d'industrie et d'entrepôt, en revanche, il prohibe totalement l'activité de bureau (règlement du PLU, page 64). Cette interdiction pour Sofiouest est rédhibitoire dès lors que son immeuble, autorisé par arrêté municipal du 5 février 1988, autorisait l'activité mixte bureau/stockage (pièce jointe n°1).3/ Sans contrevenir à la destination de la zone, à vocation d'activités d'industrie et de service, un zonage UI1b, UI1d ou UI1g permettrait néanmoins d'accueillir des bureaux sous conditions sur ces parcelles. Ces zonages autorisent en plus du commerce de gros, de l'industrie et de l'entrepôt : La destination de bureau, autorisée sous condition de surface : 500 m² minimum à 3000 m² maximum de surface de plancher Outre l'activité de bureau, les secteurs UI1d ou UI1g autorisent par ailleurs les activités de service. De tels zonages sont tout-à-fait compatibles et cohérents avec l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intercommunale de la ZI du sud-est dans laquelle s'inscrivent les parcelles en cause.	Concernant la rue du Breil, demande prise en compte par modification du plan de zonage : passage en UI1b sur les parcelles concernées sur Rennes permettant la restructuration du site. Voir Réponse sur le secteur Est pour la partie Chantepie.
Mémoire en Réponse RM			*Voir réponse RM sur ce thème à l'observation L1-R2-006 ou à la page 17 du MER, Chapitre V2, N°5.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM et renvoie le requérant à son appréciation vis à vis de la réponse de RM à la question N°5 du PV de synthèse dans son mémoire en réponse.*	
RENNES	**L1-R2-030**	**M. A. Sauvage**	Renseignements sur le devenir de l'Hôpital sud en UG2a, hauteur (NR), pas d'OAP. Inquiétudes ayant entraîné une pétition de plus de 5000 signatures : demande de concertation.	Le Schéma Directeur Immobilier du Centre Universitaire de Rennes réalisé en 2016 a montré que le bâtiment central des années 1970 de l'hôpital Sud était totalement inadapté en terme d'organisation fonctionnelle (mutualisation des moyens impossibles à réaliser) mais aussi techniques (sécurité incendie, accessibilité, amiante, et très faible évolutivité des locaux actuels). Sa déconnexion au site de Pontchaillou est préjudiciable tant pour les patients que pour les équipes soignantes. En effet, les flux (patients, logistique hôtelière, médicotechnique) entre les deux sites représentent 85 % des flux inter-sites du CHU totalisant chaque année environ 28 200 trajets et 340 000 kms. Cette situation a ainsi conduit les instances du CHU en lien avec les autorités de tutelle de l'établissement (Préfecture de
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que l'OAP communale de Rennes précise : « le Centre Hospitalier Universitaire de Rennes initie un projet de restructuration afin de rendre son fonctionnement plus efficient. Ce projet vise à regrouper sur Pontchaillou, les unités de l'hôpital Sud et la fac Pasteur ».* *La zone UG2a prévue au PLUi permet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone. ». Si des projets sont en cours sur cette zone, aucun élément du PLUi ne permet à ce jour à la CE d'en savoir plus.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Région, Agence Régionale de Santé) a transféré le Pôle Mère-Enfant sur le site de Pontchaillou dans le cadre de la restructuration à mettre en oeuvre sur ce site. La libération du site de l'Hôpital Sud est programmée à partir de 2023 après reconstruction des nouvelles unités hospitalières à Pontchaillou. Concernant le site du Blosne, le CHU et la Ville de Rennes ont décidé de collaborer pour définir et conduire un projet de reconversion des 7 ha libérés à terme. Le positionnement (accès à la rocade, proximité du métro et du coeur du quartier du Blosne) en font un site stratégique pour le développement de la Ville de Rennes. Les études pré-opérationnelles permettront de définir ainsi les éléments de programmation du nouveau projet ainsi que son insertion dans l'environnement : différents scénarios seront étudiés intégrant des approches spatiales, programmatiques et socio-économiques contrastées.
RENNES	**L1-R2-031 A1 (5 pages)**	**Mme Isabelle Hiault (SCI Archi 3D)**	Copropriété des 52/54 bld Villebois-Mareuil Rennes CI 12 & 13 : opposition au zonage attribué à leur parcelle, aux ER 525, 528 et 569 sur leur parcelle, à la servitude C38 : contribution collective 24 signataires.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Réduction de l'ER pour voirie de façon à ne pas gréver le bâtiment de la copropriété concernée. Classement en zonage mixte UD1a en place du zonage pavillonnaire UE4 car plus adapté à une évolution du bâti existant. Remplacement de l'ER pour espaces verts par un principe de localisation d'espaces verts permettant ainsi une gestion des espaces extérieurs et parkings.
RENNES	**Obs-0874-Web**	**M. Maxime Le Trionnaire**	2 documents - Conteste le positionnement de l'emplacement réservé 528 à Rennes, boulevard Villebois Mareuil. Celui-ci serait incompatible avec la qualité d'usage et de fonctionnement du secteur et mériterait d'être restreint	Demande prise en compte par réduction de l'ER au plan de zonage. L'OAP indique que cette voie citée est une voie de desserte et non de transit.
RENNES	**Obs-0889-Web**	**M. Maxime Le Trionnaire**	Doublon de Obs-0874	
Mémoire en Réponse RM			*Deux types de dispositions d'ER existent dans le PLUi : Les ER pour voiries et équipements et les ER pour logements.* *Les ER pour voiries et équipements qui sont des contraintes fortes pour les pétitionnaires. Elles impliquent une intervention volontariste des collectivités.* *Concernant les emplacements réservés pour voirie, espace public ou équipement, la majorité étaient déjà en vigueur dans les PLU communaux antérieurs mais ont été repris dans le PLUi car n'ont toujours pas été réalisés.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 128 -* *ER 525 : élargissement au droit du pont Villebois-Mareuil* *ER 528 : Création d'une liaison entre le stade Coquelin et le Bd Villebois-Mareuil* *ER 569 : Création d'un espace vert de quartiers* *C38 : chemin piéton Rue Auguste Pavie au Sud du domaine ferroviaire* *La propriété située 52 bd Villebois-Mareuil est directement impactée par l'ER 528.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			La CE prend acte des contraintes d'aménagement de la zone.	
RENNES	**Obs-0412-Web**	**M. Jean-Philippe Gateau**	1 - La voie de desserte au nord de la rue de la motte baril : indiquée dans le nouveau PLU de Rennes entre le boulevard Villebois Mareuil et la future zone résidentielle du stade Jean Coquelin, elle devient sur le PLUI une voie de "desserte" traversante entre le bd Villebois Mareuil et le pont St Hélier. Autant dire clairement que cela deviendra un axe de trafic important. je constate que "l'axe structurant" mentionné clairement au nord des voies ferrées entre le pont st Hélier et le bd Villebois Mareuil sur le PLU Rennes n'apparaît plus clairement sur cette proposition de PLUI. Qu'en est-il ? 2- Restons à des hauteurs raisonnables (maximum 6 étages). 3- Sur le plan page 10, la promenade Georges Brassens (ancien cours d'eau) et ses abords (correspondant au stade Jean Coquelin et rues adjacente, notamment rue de la Motte Baril et l'allée au nord de celle ci (correspondant au 54 boulevard Villebois Mareuil) sont classés en zone "Valoriser le réseau de parc et d'espace de nature en lien avec les cours d'eau". Comment concilier ce point avec la voie de desserte (discutée en point 1) et le développement de la zone de logement ? Cette rue de desserte traverserait la continuité de la promenade Georges Brassens ? Préservons le caractère zone de circulation douce du quartier en limitant la rue à une vocation stricte de desserte des futurs logements et non pas en une voie de transit masquée. 4- Le plan confirme la présence d'un élément repère visuel à la place de l'école d'esthétique Le Cozic. Autrement dit , une nouvelle tour qui ne dit pas son nom et qui va surtout renforcer la densité de circulation dans cette zone aux heures de pointe. 5- Le triangle symbolisant "lieu singulier" entre le pont ferroviaire du boulevard Villebois Mareuil et le rond point du cimetière de l'Est apparait sur le plan du PLUI, pouvez-vous préciser cette mention et son implication sur le développement de ce lieu? 6- En conclusion une réunion d'information et de concertation s'impose pour définir ensemble les évolutions de notre quartier.	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois -Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.
RENNES	**Obs-0504-Web**	**M. Jean-Philippe Gateau**	7- Suite à un échange avec M.Mariani, je vous soumets cette remarque : Sur le plan 128, la V8 "voie à créer" est indiquée en majuscule et non pas en minuscule v8 qui en effet signifierait "voie à créer (voie secondaire de desserte). Ce point peut-il être corrigé sur le plan si la vocation de cette voie est bien la desserte? 8- Par ailleurs au nord de la rue de la Motte Baril, la zone est indiquée en emplacement réservé (528 Création d'une liaison entre le stade J.Coquelin et le Bd Villerois-Mareuil), j'imagine pour prévoir la continuité de la voie v8. Dans ce cas, cette voie relierait bien le boulevard Villebois Mareuil et le pont St Hélier et deviendrait alors une voie de transit effectif. Pouvons nous être assurer que le transit entre les deux zones ne sera pas possible (deux voies de desserte avec un plot pour les séparer par exemple laissant le passage pour les vélos, les véhicules de sécurité mais pour les	L'OAP indique que cette voie citée est une voie de desserte et non de transit. Demande prise en compte par modification du plan de zonage avec un indice "v".

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			véhicules en transit) . Ceci afin de préserver le caractère résidentiel et calme du quartier et d'éviter le trafic inhérent à ce type de raccourci ainsi que le croisement entre le chemin piéton de la promenade G.Brassens et cette nouvelle voie.	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois -Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. L'OAP indique que cette voie citée est une voie de desserte et non de transite. Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi. L'OAP indique que cette voie citée est une voie de desserte et non de transit.
RENNES	**Obs-0330-Web**	**Mme Céline Duguey**	9- Le plan confirme la présence d'un élément repère visuel à la place de l'école d'esthétique Le Cozic. Cet élément va venir densifier la circulation dans une zone déjà très congestionnée chaque matin et soir. Quels sont les risques concernant la stabilité d'une telle construction (tour de 16 étages semble-t-il), compte tenu de la nature meuble du terrain et des risques inondables? Comment pensez-vous gérer la densification de la circulation dans une zone déjà congestionnée. Cette zone n'est pas concernée par la nouvelle ligne de métro, et offre peu d'alternatives de déplacement. 10- Présence d'une voie de desserte qui relie le boulevard Villebois Mareuil à la rue Saint Hélier. Sur le plan page 10 on voit clairement que la promenade Georges Brassens (ancien cours d'eau) et ses abords (correspondant au stade Jean Coquelin et rues adjacentes, notamment rue de la Motte Baril et l'allée au nord de celle ci (correspondant au 54 boulevard Villebois Mareuil) sont classées en zone "Valoriser le réseau de parc et d'espace de nature en lien avec les cours d'eau". Cette zone est naturellement fortement empruntée par des piétons et des cyclistes, notamment pour relier la rue Saint-Herblain et le Boulevard Villebois Mareuil et éviter les voitures sur les grands axes. 11- Serait-il possible d'avoir des informations sur la signification du lieu singulier (symbole triangle) placé entre le pont ferroviaire boulevard Villebois Mareuil et le rond point du cimetière de l'Est?	
RENNES	**Obs-0302-Web**	**M. Philippe Vallaud**	12- S'inquiète de la voie prévue dans le PLUI entre le pont St Hélier et le Bd Villebois Mareuil au Sud de la voie de Chemin de fer, ce qui induira un fort trafic et de fortes nuisances aux riverains de la rue de la Motte Baril. 13- S'inquiète aussi de la future urbanisation imprécise le long de cet axe et sur le site sportif des cheminots. Souhaite savoir quels genres de constructions sont prévus dans cette zone et leurs localisations précises, si des constructions seront frappées d'alignement et quelle serait l'organisation future de circulation; 14- Demande que soit organisée une réunion publique avec les habitants du quartier afin de répondre à leurs interrogations.	
RENNES	**Obs-0682-Web**	**M. Erwan Gicquel**	15- La continuité de la promenade Georges BRASSENS va dans le bon sens sens. En revanche, la création d'une voie de circulation V8 va considérablement dégrader la tranquillité de cette rue déjà fortement impactée par le bruit des nombreux trains de la ligne RENNES PARIS. Avez-vous prévu un système permettant de diminuer les nuisances sonores inhérentes aux passages de véhicules ? Pouvez-vous préciser la nature de cette voie (sens unique, système de	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			ralentisseur etc.....) et son positionnement exact ?	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 5 observations précédentes			*La CE regroupe les points évoqués dans les observations ci-dessus :* *- N° 1, 7, 8, 10, 12, 15 - Le document IV-2-6-3 liste les servitudes de localisation et prévoit pour la servitude V8, la création d'une voie nouvelle, entre la rue Saint-Hélier et le boulevard Villebois-Mareuil, au sud des voies ferrées. Par ailleurs, sur le plan de zonage détaillé 128, le « V » de V8 est bien majuscule. Cette voie n'est donc ni une voie secondaire, ni une voie de desserte.* *- N°2, 4, 9- La CE prend acte de la réponse de RM dans son mémoire en réponse (questions 34 et 36 p 38 et 40). La question de la stabilité des constructions n'est pas du ressort du PLUi mais du constructeur, qui réalise ses études en fonction de la nature du terrain. Elle partage l'argumentation développée par Rennes Métropole concernant les projets de développement dans « l'aire urbaine » afin d'enrayer la périurbanisation éloignée de l'agglomération des années 1990.* *- N°3, 10 – Cette promenade apparaît bien sur le plan de l'OAP communale page 10, comme un espace à valoriser en lien avec l'ancien cours d'eau, ainsi que sur le plan de zonage 128.* *- N°5, 11- Le Site du boulevard Villebois Mareuil et du faisceau ferroviaire correspond à une micro opération d'aménagement (voir OAP communale de Rennes p223 et 224)- N°6, 14 – La CE ne peut que constater qu'il y a eu un manque de concertation et d'information sur certains projets, ce point ayant été évoqué à plusieurs reprises durant l'enquête.* *- N°13- La CE indique qu'en l'absence de plan de détail et d'indication précise dans l'OAP communale, elle n'est pas en mesure de répondre à cette question.*	
RENNES	**L1-R2-032**	**Mr Eric Dalibot, Promoteur immobilier**	Projet "Le Clem" bld Clémenceau, 46-48 rue de la Boulais (*Plan de zonage détaillé 127)* : en zone UB1a (projet PLUi) alors que les parcelles se situaient en UB1b en 2018 au PLU de Rennes et permettait R+5 + Attique. Le nouveau zonage permet R+4+A+sur-hauteur engendrant une baisse de 30m2 du dernier niveau. Demande de changement de zonage pour classement en UB1b.	Demande non retenue. Le zonage UB1a et les hauteurs correspondent aux formes urbaines souhaitées sur ce site.
RENNES	**L1-R4-008**	**Mme Nadia Bugeaud**	Remise de courrier + 3 lots de photos concernant la parcelle BW545 au 46-48 rue de la Boulais Conséquences inconfortables du changement de zonage Suite premier projet rejeté, travail un an pour un nouveau projet avec un accord de principe oral début 2019. Le zonage UB1b en vigueur, permettait la construction de 2 étages de plus. Il lui a été demandé de rester sur R+5+A. Le nouveau zonage ne permet de construire que 75 m² au dernier étage, alors qu'il était prévu que me soit réservé au dernier étage un appartement T4 de 100m2. Vous demande de modifier le zonage UB1a en UB1b afin que le projet, fruit d'un an de travail puisse être mené à bien. Les aménagements paysagers déjà demandés par les voisins sont pris en compte dans le projet.	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*Les parcelles concernées sont situées entre 2 projets figurant au plan de détail 32 et 33.* *Le projet du plan 32, au plus proche est d'une hauteur R+3, tandis que le projet du plan 33 au plus proche est à R+7+A. Le règlement littéral précise p108 : Le secteur UB1b est plus important que le secteur UB1a pour permettre une adaptation des nouvelles constructions au contexte urbain.* *Au vu des éléments énoncés ci-dessus, la CE est favorable à la demande et à une réévaluation de la hauteur maximum comme précisé dans le projet arrêté en 2018 et possible dans le PLU approuvé en mars 2019.*	
RENNES	**L1-R2-033**	**M. Jacques Piel et M. Jean-Noël Briand**	Membres du conseil syndical du 6 et 16 rue St Hélier Immeuble Le Molière demandent à être informés de tous projets concernant les locaux de l'école du Faux-Pont (transférée à l'Hôtel Pasteur) : opposition à toute construction d'immeuble à cet emplacement (rue piétonnière, caractère architectural des bâtiments, suppression de la luminosité pour le bâtiment Le Molière.	Demande non retenue. A ce stade aucune orientation n'est définie sur ce site.
RENNES	**L1-R5-003**	**M.et Mme Louis Lamiré**	Quel est ou sera le projet de la ville sur l'utilisation du site de l'école maternelle de la rue du faux pont ? Cette dernière devant être transférée en octobre 2019 sur le site « Pasteur ».	
RENNES	**Obs-0001-Web-A**	**M. Pierre Massiboeuf**	Rue du Faux Pont, Rennes : Modification du zonage de mon quartier dans le projet du PLUi 2030. Une zone unique UA1a, avec une hauteur maximum R+5+A, remplace le classement actuel UG1 de la zone de l'école (cf. 238_R2avis_RG_zonage_plan_04. pdf du PLUi. La requalification de la zone de l'école permettrait l'apparition d'un immeuble collé et perpendiculaire au nôtre comme le montre le schéma en annexe, les fenêtres des deux immeubles pourraient être espacées de moins d'un mètre. La première montée de balcon du CROUS serait aveugle également. Enfin, le vis-à-vis généré serait extrême et étant donné la hauteur prévue et l'absence de recul, les appartements de tout l'immeuble perdraient 80% de leur temps d'exposition au soleil. L'objectif de ma demande en tant que membre du conseil syndical de cet immeuble est l'amendement du PLUi sur cette zone pour protéger notre immeuble d'une telle construction • Soit en limitant fortement la hauteur à un R+2 (Notre RDC étage est très haut et notre premier est un étage de bureau, l'impact est donc plus acceptable, les premiers habitants sont au R+2) • Soit en imposant un retrait important de 20 mètres de la façade de l'immeuble par rapport à la ruelle du faux pont.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*Plan de zonage détaillé 127 : Le secteur dans lequel se situe l'école du faux pont est un secteur de centralité dont la hauteur autorisée est R+5+A/C/P. Il est bordé au Nord et à l'Ouest par un secteur où les hauteurs autorisées sont R+7+A/C/P.* *Le règlement littéral précise (p60) les activités autorisées en zone UA1, puis p104, pour la zone UA1: « La zone UA1 correspond aux parties de centre-ville ou centre bourg marquées par une imbrication forte du bâti avec un premier front de construction en bordure de rue et des constructions implantées à l'arrière. » et*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			« UA1a : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. ». *La CE considère qu'au vu de l'implantation de l'école du faux-pont, entouré de bâtis existants, avec forte co-visibilité, avec un seul accès sous l'immeuble de la rue St Hélier, avec des problèmes d'accès (impasse), des espaces de stationnement qui seront nécessaires, il est difficilement envisageable d'insérer un immeuble à fort potentiel de logements. En conséquence, la CE préconise de limiter la hauteur et l'emprise au sol de toute construction sur cette parcelle.* *La CE appuie la demande de R+2 et 20m de retrait.*	
RENNES	**L1-R2-034**	**M. Thomas Jalla**	Propriétaire parcelles CH 426, 427 et 428 au 1 rue de l'Abreuvoir, parcelle CH669 au 3 rue de l'Abreuvoir et parcelle CH 8 au 11 allée JP Rameau. Demande changement de zonage pour intégration zone UB1a (au lieu de UE1a).	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage : classement du terrain concerné en UD1a pour faire la transition vers les secteurs pavillonnaires au nord du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral précise pour la zone UE1a : « La zone UE1 couvre les secteurs de maisons de ville. Elles forment un bâti homogène, le plus souvent en bordure de rue." et "UE1a : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.". Par ailleurs, pour la UB1a : "La zone UB1 correspond aux voies de faubourg reliant les centres ville aux entrées de ville et aux voies structurantes entre les quartiers." et "UB1a : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif."* *La typologie de l'habitat dans le secteur concerné correspond au zonage UE1a.* *La CE est défavorable à la demande*	
RENNES	**L1-R3-007-A1**	**Mme Esther Collet, Avocate Pour M. et Mme Régis Panon**	M. et Mme Panon, propriétaires parcelle BD38, 18 rue de Brizeux à Rennes classée UDh1 sur le PLU en vigueur). Sur le PLUi le terrain reste en zone UD1h. Le règlement des hauteurs (plan IV-2-2.02) limite la hauteur à R+2+C/A côté pair de la rue Brizeux (Ouest). M. Panon conteste la légalité de la règle de hauteur fixée dans le règlement graphique et la rédaction du règlement applicable à la zone UD1h. 1- Le projet de règlement est illégal : - le règlement des hauteurs ne correspond pas à la réalité (ouest de la rue de Brizeux), car il limite la hauteur à R+2+A/C alors que plusieurs bâtiments comptent 6 niveaux (Clair Martin 22 et 24 rue de Brizeux, dans la zone UA1a, mais sur le plan des hauteurs limitée à R+2+A/C). Il est surprenant que le règlement cherche à réduire les hauteurs de bâtiments qu'il vient d'autoriser (2010). C'est une inégalité pour les propriétaires qui envisageaient un nouveau projet. De même au Sud de la rue de Brizeux, un bâtiment comprend 6 niveaux, se trouve en zone UP mais figure sur le plan des hauteurs en R+2+C/A. - le côté Ouest de la rue de Brizeux est à proximité du métro Jules Ferry. Le PADD entend densifier avec du renouvellement urbain. - Le PLUi ferait une erreur manifeste d'appréciation, en ne prenant pas en	Demande non retenue car la morphologie de la rue et son caractère patrimonial ne justifie pas un accroissement des hauteurs à R+5. (morphologie de la rue à R+2+C). De plus, un recensement complémentaire du patrimoine bâti d'intérêt local a permis de localise différents élements à préserver ou mettre en valeur.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			compte l'existant permettant d'autoriser des hauteurs supérieures à R+2+C/A, car il limiterait la densification du coeur de métropole. - autoriser R+5 côté Ouest ne porte pas atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine. - M. et Mme Panon avait déjà formulé une observation similaire, non prise en compte. Ils s'étonnent que le règlement ait fait l'objet d'adaptations favorables à des projets présentés par des professionnels, et regrettent que des évolutions allant dans le sens du PADD soient refusées à des non professionnels. Limiter la hauteur à R+2+C/A est incohérent avec les orientations du PADD. Il en résulte que le règlement est illégal (CE 2/10/2017). 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : M. Panon demande la reformulation dans le règlement (zone UD1) en « Seules les constructions existantes quelque soit leur ancienne affectation peuvent faire l'objet d'aménagement et de rénovation afin d'être destinée à l'habitation ». En conséquence, vous demande modifier le règlement graphique des hauteurs pour autoriser R+5 côté pair de la rue de Brizeux), et de modifier la rédaction des dispositions du §2.2 du règlement littéral de la zone UD1 selon formulation proposée.	
Appréciation de la commission d'enquête			*1-Le règlement littéral prévoit pour la zone UD1 : « La zone UD1 correspond aux secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. « et « UD1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est adaptée aux constructions existantes du secteur. »* *Il est exact que plusieurs bâtiments avoisinants dans cette rue et du même côté ont des hauteurs de R+3 ou 4+A.* *Adapter le règlement aux constructions existantes, justifierait d'autoriser les mêmes hauteurs. La CE est favorable à la demande de modification de hauteur.* *2- Le règlement précise que pour la zone UD1, les fonds de terrains sont préservés. En conséquence, la CE est défavorable à la demande.*	
RENNES	**L3-R2-113-A1**	**M. Georges Avignon**	Concerne le projet d'immeuble Rue J. Coquelin à Rennes. 1- Se demande pourquoi sur l'affiche du permis de construire sur le site Rue Jean Coquelin concernant un projet d'urbanisation, la hauteur déclarée est de 22,07 m alors que le plan des hauteurs de la zone prévoit R+3+A et R+4+A. Déclare que les constructions devront être en cohérence avec le PLUI. 2- Demande que les plantations de ce projet soient prolongées vers le Nord afin de protéger les résidents de l'EPHAD.	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Par ailleurs, le permis a été délivré sur le fondement du PLU alors en vigueur et non du PLUi, encore non approuvé et non exécutoire.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 135- Le règlement littéral (p81) indique que la hauteur moyenne d'un étage est de 3,20m maximum.* *Hf indique la hauteur maximale de construction.* *Un permis de construire ayant été délivré, le PLUi n'y changera rien (idem pour les plantations et clôtures).*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0003-Web**	**M. Claude Desbordes**	Rue du Pâtis Tatelin, Rennes. Les parcelles IS0033, IS0031 et IS0028 (Gayeulles - Plan 89) sont classées en zone " Ne " non constructible alors que les parcelles qui jouxtent situées de l'autre côté de la rue mais à Cesson, sont classées en zone constructible. Merci de prendre en compte ma demande et d'affecter aux parcelles en référence une classification identique à celles d'à côté.	Demande partiellement pris en compte par modification du plan de zonage : classement de la partie bâtie de la parcelle en UE3.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral précise page 160 «La zone N comprend un secteur Ne dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité » et « La zone UE3 correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire. » La typologie des parcelles concernées correspond en tous points à celle des parcelles situées de l'autre côté de la route. Bien qu'entourée de parcelles dont le zonage Ne est parfaitement adapté, celles-ci pourraient sans difficulté être incluses dans la zone contigüe UE3.* *Dans le cadre d'un PLUi, la CE est favorable à la demande.*	
Rennes	**Obs-0026-Web**	**M. Philippe Guillotel**	Propose de modifier le zonage proposé dans le PLUI en N, vers Nh et de créer un STECAL sur le hameau de Sainte Foix (inclus la Fosse Piteux) à Rennes afin de permettre la réalisation d'hébergements de tourisme et ainsi de renforcer la vocation touristique de ce secteur dans le cadre du projet de la Vallée de La Vilaine "être en vacances dans la métropole".	Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation
Mémoire en Réponse RM			*D'une manière générale, les STECAL doivent conserver un caractère exceptionnel et il n'est pas envisagé de faire évoluer significativement leur nombre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En outre, la création éventuelle de STECAL supplémentaires nécessitera un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi.* *Seules, les différentes demandes de création de STECAL Loisirs-Tourisme sont en cours d'examen au regard des différents critères définis dans le rapport de présentation. Elles pourront faire l'objet d'une suite favorable sous réserve notamment d'un niveau suffisamment précis de la définition du projet permettant une vérification de leur compatibilité avec le Schéma d'Hébergement Touristique de Rennes Métropole, et sous réserve de l'accord des communes concernées.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM. D'une manière générale, la commission d'enquête est favorable à ce que les projets de STECAL loisirs-tourisme soient au maximum pris en compte dès à présent en vue de leur intégration pour l'approbation du PLUi. Cette volonté de la commission d'enquête implique que RM puisse prendre contact avec les différents porteurs de projets pour obtenir les éléments complémentaires nécessaires à la bonne compréhension de leurs projets et à l'étude de leur incidence sur l'environnement.*	
RENNES	**Obs-0030-Web**	**M. Régis Lecrivain**	AY130 : les zones soumises à droit de préemption urbaine. Le découpage des parcelles correspond encore aux anciennes habitations qui ont été rasées pour construire l'immeuble. Rassurez-moi, il n'est pas question de préempter notre immeuble situé rue de	Le droit de préemption s'applique sur une partie des zones U et AU du territoire, la rue de Fougères dans son ensemble est concernée par ce dispositif.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Fougères?	
Appréciation de la commission d'enquête			*184 rue de Fougères, Rennes – plan de zonage détaillé 088 - La parcelle concernée est soumise à un droit de préemption urbain simple.* *Les intentions de RM en matière de droit de préemption sur un secteur ne sont pas connues de la CE.*	
RENNES	**Obs-0062-Web**	**M. Anthony Marmol**	Souhaiterait que le zonage où se situe son immeuble R+2 au 25 Rue Théophile Busnel, cadastré BW 363 soit en adéquation avec sa hauteur (UE1a).	Demande non retenue car le zonage UE1a correspond globalement aux tissus pavillonnaires du secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La hauteur est déterminée à R+1+A/C/P, ce qui correspond à la demande.*	
RENNES	**Obs-0065-Web**	**M. François Colcombet**	Déplore la règle qui impose de porter la profondeur des balcons à 1,60 et propose qu'elle soit liée à la surface et à l'orientation du logement et déplore que le débord soit en règle générale limité à 0,80 m. Proposition : - Appartement < 30m2 => balcons d'au moins 80cm de profondeur - 30m2 < appartement < 60m2 => balcons d'au moins 1,20m de profondeur - Appartement > 60m2 => balcons d'au moins 1,60m de profondeur	Demande prise partiellement en compte par modification du règlement littéral. La profondeur des balcons doit être d'1m60 minimum au droit d'une des pièces de vie ou de la cuisine. Le débord des balcons n'est pas réglementé par le règlement du PLUi mais résulte de l'application du règlement métropolitain de voirie.
Appréciation de la commission d'enquête			*La proposition est pertinente et mérite d'être prise en compte par RM pour étude et modification éventuelle du règlement littéral.*	
RENNES	**Obs-0066-email**	**Mme Jeanne Cadiou Ecole de l'Adoration**	Supérieure de la Province de France de la Congrégation des Sacrés–Cœurs, propriétaire du site de l'Ecole de l'Adoration située 61-65 rue d'Antrain à Rennes, qui correspond à la parcelle cadastrale AS 309 d'une surface de 23 059 m2 et qui est naturellement classée en zone UG au PLU de Rennes. Ne comprend pas que, suite au relevé de conclusions du 1er juin 2017, le projet d'urbanisation et de logements prévu en concertation avec Rennes Métropole sur la parcelle AS309 au 61/65 Rue d'Antrain à Rennes sur 23 059 m² ne fasse l'objet d'aucune mention au PLUI. 1 document joint	Demande non retenue.En attente d'études opérationnelles complémentaires, aucune disposition n'a été inscrite au PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'OAP communale de Rennes, page 107, indique : « L'opération de l'Adoration, rue d'Antrain intégrera dans sa mutation les éléments patrimoniaux présents et l'histoire de ce lieu d'enseignement le plus ancien de Rennes. Ainsi sa position de belvédère en accroche sur le faubourg de la rue d'Antrain sera mise en valeur. » Toutefois, la CE constate le manque de précision dans le PLUi par rapport aux échanges mentionnés dans la pièce jointe de l'observation.*	
RENNES	**Obs-0076-Web**	**Anonyme**	S'interroge sur l'intérêt d'avoir approuvé le PLU de Rennes pour l'intégrer ensuite dans un PLUi.	Ces deux procédures du PLU de Rennes et du PLUi sont distinctes. Elles intègrent une réflexion à deux échelles : celle de la ville et celle de la métropole dans des temporalités qui ne sont pas les mêmes.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a constaté à plusieurs reprises des modifications entre le PLU approuvé en mars 2019 et le projet de PLUi qui modifie ce PLU sur certains secteurs.*	
RENNES	**Obs-0085-Web**	**Anonyme**	Les plans graphiques indiquent R+2,5 pour les zones UD1A et la description littérale parle de 3,5 niveaux, devons-nous comprendre que le RDC est compris dans les niveaux ?	Demande prise en compte par modification du règlement littéral qui a clarifié les règles de capacité des constructions notamment celles relatives à la hauteur des constructions.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE pense que le requérant a été induit en erreur par la notion de niveau mentionnée dans le règlement littéral pour la zone UD1, relative au calcul de la capacité de construction.*	
RENNES	**Obs-0092-Web**	**M. Rémi Colnet Centre Hospitalier**	2 documents - Demande du directeur du Centre Hospitalier Guillaume Régnier, d'ajout d'un chemin piétonnier, ZAC du Bois Perrin, le long de la parcelle BL40.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Ajout d'un chemin piétonnier en limite est du terrain situé dans la future

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Guillaume Régnier	Cet axe envisagé par la collectivité n'apparaît pas sur le PLUi. 2 annexes: plan des projets d'aménagement de la zone.	ZAC Bois Perrin.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé L'OAP Communale Campus Beaulieu–Bois Perrin qui prévoit les aménagements futurs de la zone, prévoit un cheminement piéton, le long de la rue du Bois Perrin, la rue du général Leclerc, qui longe la parcelle concernée, prévoit un axe structurant pour transports en commun orienté Est-Ouest et un chemin piétons-cycles orienté Nord-Sud. Ce dernier semble légèrement décalé à l'Ouest par rapport à la demande. La localisation précise sera à déterminer conjointement avec le porteur de projet d'aménagement de cette ZAC.*	
RENNES	**Obs-0142-email**	**M. Nicolas Duforeau GIE Grand Quartier**	Observation de Nicolas Duforeau, Directeur Général GIE Grand Quartier. * OAP Beauregard / Quincé- Robiquette : Sur le plan annexé en PJ , les voies de desserte (pointillés noir) , de desserte TC (pointillés rouge) et cheminement piétons cycles (pointillés jaunes) Point 1 sur le plan ne sont pas connectées au droit du nouveau parvis réalisé en 2017 dans la cadre de la restructuration du centre commercial et qui permet l'accès des piétons et cyclistes venant du quartier Beauregard (PJ Capture) . Nous avons donc décalé ces voies de dessertes sur le plan. * OAP Beauregard / Quincé - Robiquette et OAP Zone d'activités NORD Rennes - Saint Grégoire : Il est évoqué dans l'OAP ZA NORD : orientation 4 page 112 : » diversifier l'accessibilité au secteur d'activité en réaffectant des espaces aux modes actifs et au transport collectif » : Dans les principes d'aménagement, nous souhaitons rajouter : * Favoriser la desserte TC de la ligne Chrono C4 au plus près des entrées du nouveau Parvis de Grand Quartier et situé le long du boulevard de la Robiquette. Point 2 * Permettre le retournement avec un giratoire du bus C4 à l'emplacement actuel de l'entrée / sortie du centre commercial situé Boulevard de la Robiquette : point 3 .. 3 documents annexés: 1 photo (entrée d'un centre commercial?), 1 logo, 1 extrait de l'OAP secteurs d'enjeux intercommunaux, avec propositions de modifications manuscrites	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Il s'agit d'une demande d'aménagement spécifique de la voirie en lien avec la desserte en transport en commun du centre commercial.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les modifications demandées semblent amener des améliorations dans la fonctionnalité de l'OAP de quartier Beauregard-Quincé-Robiquette p151. La CE est favorable à une étude complémentaire.*	
RENNES	**Obs-0154-email**	**M. A. Charon Président du conseil syndical du parc Saint Martin**	Question : Y-a-t-il un projet de cheminement en rive gauche de l'Ille sur les propriétés privées ? Si oui, cela mérite une présentation claire et détaillée dans le PLUi car le document actuel est ambigu. Toutefois le parc Saint-Martin qui est propriétaire d'une des parcelles concernées est opposé en première analyse à un tel projet. Il est toujours possible d'améliorer ou de créer le cheminement en rive droite de l'Ille sur l'emprise des Prairies Saint-Martin sans amputer les	Un projet piétonnier existe sur la rive gauche de l'Ille en lien avec le projet d'ensemble des Prairies Saint-Martin. Le stationnement s'effectue par la rue du Canal Saint-Martin et de la Motte Brulon et non par la rue des Tanneurs ni par la copropriété Saint-Martin.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			propriétés privées de la rive gauche. - Peut-on suggérer d'autres accès automobiles pour les prairies que l'impasse des tanneurs, particulièrement mal adaptée ?- A quand une rénovation de l'impasse des tanneurs (en concertation avec les habitants du quartier) ? Considère que le PLUI n'est pas clair concernant la création d'un éventuel cheminement doux sur la rive gauche de l'Ille à la Prairie St Martin (OAP Prairie Saint-Martin et texte sur les mobilités);	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 102. Il semblerait qu'un chemin piétons-cycles soit prévu rive droite et rive gauche au droit du parc St Martin. Le chemin Sud rejoindra le chemin prévu sur l'ER 455. Aucun autre ER n'étant prévu, il n'y aura donc pas de passage de chemin sur des terrains privés.* *Pour la finalisation des aménagements, il semblerait nécessaire qu'une concertation soit établie avec les riverains.*	
RENNES	**Obs-0156-Web**	**M. Marc Varon**	Les parcelles BX 109, BX 788 et BX 789 font parties de la même propriété dont je suis propriétaire. Or dans votre plan de zonage, il se trouve que la parcelle BX 109 est en zone UD1a alors que les 2 autres sont en zone UD1h. Comment ma propriété peut elle être soumise à 2 règlements différents? Est ce une erreur?	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Modification des parcelles BX788 et 789 en UD1a.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le zonage graphique ne suit pas nécessairement le découpage parcellaire, ni à fortiori le découpage des propriétés. Il ne s'agit donc probablement pas d'une erreur.*	
RENNES	**Obs-0167-email**	**M. Benoit Lanternier**	Absence de parkings prévus dans les Prairies St Martin. l'absence totale de parking va éliminer de très nombreux usagers potentiels qui seront privés de cet agrément	Demande non retenue dans le PLUi. Le stationnement s'effectue par la rue du Canal Saint-Martin et de la Motte Brulon. Le projet d'ensemble Saint-Martin vise à ne pas introduire de stationnement automobile dans le site. Par ailleurs, le projet sera desservi par les transports en communs via la station Saint-Anne et la futur station de métro Jules Ferry et les bus. Les accès au parc privilégient les liaisons douces piétons/vélos.
RENNES	**Obs-0168-email**	**M. Benoit Lanternier**	même observation que la n°167 : problème de prise en compte des personnes à mobilité réduite dans le stationnement	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Le PLUi émet en effet des dispositions relatives au stationnement automobile sur l'espace privé (nombre minimal de places exigées, dont places pour personne à mobilité réduite, pour chaque projet de construction). Ces normes sont fixées sur la base des taux de motorisation observés par quartier afin de ne pas générer de report trop important du stationnement privatif sur l'espace public. En revanche, il n'appartient pas au PLUi de réglementer le stationnement sur l'espace public (nombre, localisation et types de places). Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole, notamment le Plan de Déplacements Urbains (dont son annexe dédiée au Plan d'Accessibilité de la Voirie et des espaces publics) et la voirie.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 88 et 102 - Le règlement graphique ne fait effectivement pas apparaître de parkings à proprement parler, seulement l'ER 426, qui correspond à l'aménagement d'espaces verts et la réalisation d'aménagement hydraulique le long de l'Ille.* *En revanche, l'OAP communale p177, prévoit : « Prairies Saint Martin : L'accès limité s'effectuera à partir du parc Saint Martin. Il n'y a pas de circulation sur le site hormis les véhicules liés aux usages du site (secours, entretien, livraison ...) ».* *La CE s'interroge sur l'impact de la forte fréquentation du parc Saint-Martin, sans que soit programmé de parking aux alentours.*	
RENNES	**Obs-0223-Web**	**Mme Danielle Novello**	PDA : Avis favorable à la nouvelle délimitation de PDA de la Maison Novello à Rennes;	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Mme Danielle Novello est l'une des deux propriétaires de la maison.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir les conclusions de la commission d'enquête sur le projet de périmètres délimités des abords (PDA)*	
RENNES	**Obs-0282-Web**	**M. Joseph Quettier Archipel Habitat**	Parcelle cadastrée HV121, située au 22 rue Bahon Rault à Rennes- Zonage UI3 - demande de modification de zonage ou du règlement pour pouvoir étendre la résidence (travailleurs migrants).	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Modification du zonage UI3 vers UG2a pour intégrer cet équipement dans le secteur.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le choix du zonage UI3 reprend celui du PLU approuvé de Rennes.*	
RENNES	**Obs-0303-Web**	**M. Alexandre Robba**	Demande quelle utilité ont certains aménagements tel l'aménagement de la place devant la faculté de droit, avoir des documents plus clairs et synthétiques, respecter l'harmonie architecturale, augmenter le marquage au sol et le nombre de pistes cyclables, augmenter le nombre de poubelles pour le tri sélectif, mettre la ligne de métro jusqu'à l'aéroport, mettre des bacs de compostage dans les parcs, augmenter la taille du plan de sauvegarde en centre ville, rendre le centre ville plus attractif et arrêter les zones commerciales à l'extérieur, rendre les places de stationnement payant en centre ville mais pas trop cher, mieux entretenir les espaces verts et en avoir plus, limiter les constructions et les intégrer architecturalement, arrêter de créer des quartiers populaires et favoriser la mixité sociale, 1 document.	Demandes ne relevant pas du champ d'application du PLUi. Par ailleurs, le PLUi dans ses orientations confortent la vocation du centre-ville de Rennes comme lieu de mixité (commerces, habitat, services,…) et prévoit son élargissement sur les secteurs du Mail, EuroRennes, Alphonse Guerin et Jules Ferry.
Appréciation de la commission d'enquête			*Propositions d'ordre général, qui devraient d'avantage être développées en comité de secteur. La question sur la ligne de métro est du ressort du PDU.*	
RENNES	**Obs-0455-Web**	**Mme Véronique Poupon**	Rennes se transforme en une ville immeuble avec une organisation du stationnement qui se veut limiter la voiture en ville mais cela ne correspond pas aux besoins de mobilités avec des transports en commun pas du tout adaptés aux besoins pour aller sur les périphéries de RENNES. Vivre à RENNES et travailler en périphérie c'est obligatoirement prendre sa voiture.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Le PLUi émet en effet des dispositions relatives au stationnement automobile sur l'espace privé (nombre minimal de places exigées, dont places pour personne à mobilité réduite, pour chaque projet de construction). Ces normes sont fixées sur la base des taux de motorisation observés par quartier afin de ne pas générer de report trop important du stationnement privatif sur l'espace public. En revanche, il n'appartient pas au PLUi de réglementer le stationnement sur l'espace public (nombre, localisation et types de places).
Mémoire en Réponse RM			*L'outil « coefficient de végétalisation » vise à développer la nature en ville et notamment assurer des continuités écologiques entre l'espace public et les espaces privés, permet de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en ville, contribue à la mise en œuvre de l'infiltration des eaux pluviales sur chaque terrain et participe plus largement à la santé et au bien-être par un cadre de vie végétalisé.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Les questions liées aux déplacements seront traitées dans le Plan de Déplacement Urbain, soumis à enquête publique.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. La commission d'enquête n'oppose pas densification et nature en ville, considérant que la libération des emprises au sol permet de générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.*	La politique de déplacement de la métropole vise à encourager l'utilisation de différents de modes de déplacement afin de limiter la circulation automobile et de développer des usages différents de la voiture. Cette demande est examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole, notamment le Plan de Déplacements Urbains (dont son annexe dédiée au Plan d'Accessibilité de la Voirie et des espaces publics) et la voirie.
RENNES	**Obs-0464-Web**	**Mme Isabelle Dufresne**	il faudrait une réforme drastique du stationnement : combien de places sont "privées, inaccessibles mais libres. la création de zones payantes ne change absolument pas le problème. Il faut construire des parkings de quartier, rendre la	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Le PLUi émet en effet des dispositions relatives au stationnement automobile sur l'espace privé (nombre minimal de

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			voiture un peu distante. les gens se poseront la question : quel est le mode de transport le plus pertinent, la voiture serait moins utilisée.	places exigées, dont places pour personne à mobilité réduite, pour chaque projet de construction). Ces normes sont fixées sur la base des taux de motorisation observés par quartier afin de ne pas générer de report trop important du stationnement privatif sur l'espace public. En revanche, il n'appartient pas au PLUi de réglementer le stationnement sur l'espace public (nombre, localisation et types de places). La politique de déplacement de la métropole vise à encourager l'utilisation de différents de modes de déplacement afin de limiter la circulation automobile et de développer des usages différents de la voiture. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole, notamment le Plan de Déplacements Urbains (dont son annexe dédiée au Plan d'Accessibilité de la Voirie et des espaces publics) et la voirie.
Appréciation de la commission d'enquête			*La gestion du stationnement est prise en compte dans le cadre du PLUi. Elle le sera encore plus à l'avenir avec l'application du PCAET. La question de la place de la voiture en ville relève aussi du Plan de Déplacement Urbain, soumis à enquête publique.*	
RENNES	**Obs-0472-Web**	**M. Jean-Luc Pallier**	La zone cadastrale IL 281 est destinée à l'habitat communautaire L'association la Breteche souhaite réaliser une opération immobilière avec Espacil habitat pour construire un immeuble favorisant la mixité sociale avec: Une crèche, des bureaux, des logements inclusifs pour 7/8 personnes en situation de handicap et des familles classiques Il faudrait déqualifier cette parcelle pour l'ouvrir à la mixité.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Classement de la partie est en bordure des Îles Chausey en UC1.
Appréciation de la commission d'enquête			*15 allée des iles Chausey, Rennes - Plan de zonage détaillé 72 : La parcelle se situe en zone UG2a* *Projet à soumettre à Rennes Métropole. La CE n'y est pas défavorable, mais ce projet doit pouvoir s'intégrer aux projets de la métropole, en incluant par exemple cette parcelle dans la zone UD1a proche.*	
RENNES	**Obs-0473-Web**	**Sté TERRITOIRES PUBLICS**	Territoires Publics intervient en qualité d'aménageur de la ZAC Baud-Chardonnet à Rennes. Plusieurs remarques relatives à ce secteur : - concernant les zones inondables : le plan de zonage du règlement graphique du secteur Baud Chardonnet fait apparaître des zones inondables hors PPRI qui se situent pour partie sur des terrains remblayés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et en cours de chantier, sur l'emplacement du pont Vaclav Havel et sur la rambla. La plupart de ces zones n'a plus lieu d'être et une vérification précise devra être opérée en fonction de la topographie des lieux. - concernant la servitude de localisation EG00002 : cette servitude a été instituée pour la réalisation d'un équipement de quartier programmé sur l'ilot Q de la ZAC Baud-Chardonnet. Cette servitude n'a plus lieu d'être dans la mesure où cet ilot est propriété de l'aménageur. - concernant la servitude de localisation sur le parc Madeleine de la ZAC Baud Chardonnet : cette servitude de localisation pour la réalisation d'une voie n'a plus lieu d'être dans la mesure où ce secteur est désormais propriété de l'aménageur.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Modification des zones inondables au niveau du pont Vaclav Havel et au niveau des parcelles remblayés dans le cadre du projet.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Pour les même raisons, le zonage de ce site pourrait être basculé en UO1 afin de laisser davantage de possibilité pour l'aménagement futur de l'ilot.	
Mémoire en Réponse RM			*La définition des zones inondables est de la compétence de l'État qui définit les limites des zones inondables dans les Plans de Prévention du Risque inondation (PPRi) qui sont des servitudes d'utilité publique s'imposant aux PLU. Rennes Métropole a fait le choix de reporter ces zones sur le règlement graphique du PLU par une trame qui renvoie au règlement des PPRi quel que soit le zonage du PLUi. Cette représentation sur le plan de zonage à l'intérêt d'être beaucoup plus précise dans son périmètre qu'un report sur l'OAP. Dans les secteurs non couverts par le PPRi, des zones inondables sont parfois définies sur la base de l'atlas des zones inondables réalisé par l'État avant l'élaboration des PPRi ou d'études et relevés spécifiques menées par les communes. Ces périmètres de zones inondables s'appliquent à tous les secteurs concernés y compris ceux faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de quartier. Afin d'éviter toute ambiguïté, les périmètres des zones inondables pourraient également être reportés sur les schémas des OAP de quartier.* *Concernant la modification de ces périmètres, ceux issus des PPRi ne peuvent être modifiés que par l'État sur la base d'études le justifiant. Avant d'être approuvée par le Préfet, ces servitudes modifiées seront soumises à enquête publique. Une fois approuvées, elles s'imposeront au PLUi qui sera mis à jour. Il convient de signaler que l'État vient d'engager des études préalables à la révision des PPRi qui devraient être achevées en 2023. Concernant les zones inondables hors PPRi, Rennes Métropole engage une étude de définition des systèmes d'endiguement et d'aménagements hydrauliques sur certains cours d'eau afin de disposer de simulation plus précises.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la demande de contrôle du caractère inondable ou pas du secteur.* *La CE rappelle que les servitudes de localisations sont applicables quel que soit le propriétaire. Le règlement littéral précise (41) que Les aménagements, travaux, ou constructions réalisées sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre l'aménagement de l'équipement considéré. Et que la servitude est levée lorsque les travaux ont été réalisés.* *En conséquence, la CE est défavorable à la demande*	
RENNES	**Obs-0476-Web**	**Anonyme**	Pourquoi autant de constructions de nouveaux immeubles de bureaux en ville, alors que nous avons besoin de logements : cela permettrait de loger davantage de familles réparties de façon homogène (sans densifier les nouvelles constructions et en limitant les hauteurs des immeubles)	Le PLUi identifie sur l'ensemble de la ville de Rennes des zones mixtes (UA, UB, UC, UD, UO1) autorisant la réalisation de programmes mixtes notamment de logements et de bureaux. Cette mixité fonctionnelle est possible sur une partie de la ville, certains secteurs sont ciblés à destination principale de bureaux, telle que la zone UI3.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le projet de PLUi justifie le choix de regrouper l'installation de bureaux en ville afin de ne pas créer de nouveaux parcs tertiaires en extension, de privilégier les transports en commun et d'offrir des possibilités d'hébergement. Dans le Schéma d'aménagement économique, RM s'est engagée à rester vigilante sur la production de bureaux dans le diffus.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0489-Web**	**Anonyme**	La nouvelle règle de hauteur de clôture sur voie d'1m20 n'est pas satisfaisante. Afin de laisser un minimum d'intimité sur l'avant des maisons, afin d'éviter un enjambement trop facile d'un tiers, afin d'éviter qu'un animal domestique puisse la franchir, afin d'éviter qu'un enfant puisse l'escalader, il semblerait plus approprié de permettre soit un mur d'1,50m maximum plein en continuité du bâti, soit une hauteur maximale de clôture d'1,80 m avec le tiers supérieur ajouré par un dispositif à claire-voie. Il devra être proscrit les palissades bois et encourager les plantations.	Demande non retenue car dans les zones urbaines mixtes, la hauteur des clôtures sur voie est limitée pour des raisons de qualité urbaine et paysagère qui participent de l'ambiance de la rue. A ce titre, les clôtures végétales sont priviliégiées afin de favoriser la nature en ville (continuités écologiques, biodiversité, rôle de rafraichissement, ...) : une hauteur d'1m50 maximum est alors autorisée pour le grillage dans ce cas. Pour les clôtures non végétales, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1m20 comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne. Une règle alternative est toutefois créée pour autoriser des clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*Question d'ordre général sur les hauteurs de clôture. Le règlement littéral p91 prévoit un certain nombre de règles, assez détaillées, en fonction de la zone dans laquelle se trouve la parcelle.*	
RENNES	**Obs-0490-Web**	**Anonyme**	Au paragraphe UE2a de la page 127 du règlement littéral, il est indiqué : « Au-delà de 18m, seules les annexes sont autorisées. Elles peuvent s'implanter en limite séparatives ». Quel est l'intérêt de cette phrase qui n'a aucun caractère réglementaire au vu du terme « peuvent »?	Le règlement littéral stipule que les annexes peuvent s'implanter librement même en limites séparatives.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cela signifie que contrairement à d'autres secteurs de ce zonage, les extensions sont autorisées sans application d'un retrait obligatoire (ex : UE2b et UE2d)*	
RENNES	**Obs-0499-Web**	**M. Augustin Decaux**	1 document - je vous sollicite pour la modification de l'alignement marqué au plan masse du PLU sur le bd de Chézy à Rennes coté école d'architecture et plus particulièrement au 50 bd de Chézy. Je souhaite que l'alignement soit supprimé compte tenu de la volonté sur cet axe de la politique urbaine. En effet la surélévation suivant le nouveau plan d'épannelage sur une hauteur maximum sur la base du bâtiment existant est incompatible avec l'alignement présent actuellement.	Demande prise en compte par modification du plan de masse. Ajustement d'une partie de l'alignement.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le plan de masse 238-07 présente pour la parcelle située au 50b boulevard de Chezy, les bâtiments existants en hachuré, et en gris l'emprise du bâti projeté.* *La CE estime qu'il existe un projet d'ensemble qui impose cet alignement.*	
RENNES	**Obs-0506-Web**	**M. Erwan Galesne**	1 document - Nous sommes en train de rénover des locaux professionnels au 46D Rue Louis Kerautret Botmel à Rennes pour implanter nos différentes activités économiques et R&D (Services Informatiques & Audiovisuels). Pour celles-ci, nous avons besoin d'un data center qui consomme de l'électricité que nous voudrions, en cohérence avec notre démarche RSE, compenser par l'implantation d'une ombrière photovoltaïque (en autoconsommation) sur notre parking. Cette installation permettrait également le chargement de véhicules électriques. Il se trouve que ce parking est situé dans la marge de recul des 100m de la rocade sud. Le PLU 2019 interdit des constructions dans cette marge de recul sauf exceptions (clôtures, parkings, etc.). Nous avons eu un rendez-vous à Rennes Métropole le 13/03/2019 sur le sujet et nos interlocuteurs nous ont informé que la question sur l'implantation de cette ombrière photovoltaïque allait être posée à une commission inter services de Rennes Métropole (en Mars). Actuellement, le PLU est clair sur le sujet : interdiction à toute construction	Demande prise en compte par modification du règlement littéral pour favoriser des dispositifs de production d'énergie solaire.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			dans la zone de recul. Nous déposons donc une observation par la présente pour nous donner la possibilité de faire évoluer le PLU.Nous nous permettons de vous sensibiliser aux problèmes rencontrés actuellement avec le PLU 2019 et qui vont à l'encontre de l'économie responsable (démarche RSE). Peut-être que ce type d'équipement devrait figurer dans les exceptions des constructions possibles dans la marge de recul pour être en cohérence avec les enjeux économico-environnementaux actuels ? Ne devrions-nous pas encourager ce type de démarche ?	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 137 – Zone UI1a :* *La CE trouve ce projet intéressant mais impossible à réaliser dans la marge de recul. Par contre, dans le cadre de la rénovation du bâtiment, ne peuvent-ils envisager l'implantation de panneaux sur la toiture ?*	
RENNES	**Obs-0516-Web**	**M. Jérôme Riffiod**	Je suis propriétaire indivis de la maison située au 65 rue Adolphe Leray 35200 RENNES parcelle 701. Le projet de PLUi ne prévoit aucune possibilité d'extension, même mineure pour mon bâtiment qui est en très mauvais état. Au pire, j'aimerai au moins pouvoir démolir et reconstruire. Cela ne semble pas possible. C'est pourquoi je demande que ma parcelle soit affectée à une autre zone que UD1h ou bien que le règlement littéral correspondant à cette zone permette l'extension des maisons construites sur des parcelles en drapeau.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral et notamment pour la question des extensions des constructions existantes en fond de terrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne comprend pas bien l'inquiétude du requérant, car le zonage UD1h permet bien la construction d'extension, en l'encadrant, grâce à la règle de la capacité de construction.*	
RENNES	**Obs-0556-Web**	**Anonyme**	1 document - ZAC Maurepas Gayeulles - Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas lié à la ZAC Maurepas-Gayeulles, le lot 33B est affecté à la construction d'immeubles d'habitation accueillant des commerces en rez-de-chaussée. Ainsi, afin de garantir la réalisation de cette nouvelle voie publique au sud de l'îlot 33B, il est demandé d'intégrer dans les dispositions du règlement graphique (Plan IV-2-1.09) le principe d'une voie nouvelle à créer (voie secondaire, de desserte…) sur les parcelles AY5 et AY6.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Intégration d'un principe de voie à créer sur l'îlot le plus au nord entre le boulevard Raymond Pointcaré et le boulevard de Vitré.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le requérant se réfère à une enquête publique de déclassement de voirie dont la commission d'enquête n'a pas connaissance et qui lui suggère de contacter RM.*	
RENNES	**Obs-0560-Web**	**Anonyme**	Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas lié à la ZAC Maurepas Gayeulles, le Square des Marginelles doit bénéficier d'aménagements importants liés à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Le règlement graphique représente un Espace d'intérêt paysager au droit de ce Square. Le projet d'aménagement prévoit un confortement de la dimension paysagère par la requalification complète du Square et la plantation de nouveaux arbres. Néanmoins, afin de s'assurer de la compatibilité entre l'EIPE et les aménagements hydrauliques prévus, il convient d'adapter la trame du règlement graphique afin de s'assurer qu'il n'empêchera pas d'engager les travaux de rétention des eaux pluviales indispensables au projet	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Suppression de l'EIPE sur le square des Marginelles pour l'aménagement d'un bassin de rétention dans le cadre de la ZAC Maurepas Gayeulles. Des espaces paysagers de la promenade Odette du Puigaudeau ont été adaptés par rapport à l'existant. Les parkings ont été transformés en plantation à réaliser et seront aménagés en espace paysager dans le cadre de la coulée verte.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'aménagement.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Les EIPE n'interdisent pas la réalisation d'aménagement, par contre ceux-ci nécessiteront des mesures compensatoires, s'ils nécessitent la suppression d'une partie de l'EIPE.*	
RENNES	**Obs-0577-email**	**Mme Anne Marié**	Par ce mail je souhaite vous faire connaître mon profond désaccord ainsi que celui de mes colocataires. Nous habitons en effet dans une maison du début du 20e siècle chargée d'histoire et de charme. Le terrain, et le jardin qui l'entoure, nous le savons, font l'objet d'un grand intérêt pour les promoteurs immobiliers qui régulièrement déposent des courriers dans notre boîte aux lettres pourtant estampillée sans pub. Ce PLU m'apparaît comme un non sens au regard des problématiques climatiques que l'on connaît.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
Appréciation de la commission d'enquête			*La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue.*	
RENNES	**Obs-0635-email**	**M. Louis Haudebert Conseil de quartier Saint Martin**	Courrier remis lors de l'enquête du PLU de Rennes en juin-juillet 2018 : La COMMISSION URBANISME - ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE DU CONSEIL DE QUARTIER SAINT-MARTIN est consciente d'une nécessité de densifier l'habitat. <u>Plan architectural :</u> 1- Il est important de réfléchir à une architecture du quartier dans sa globalité, harmonieuse et respectant le passé et l'époque contemporaine, et intégrant des innovations permettant de respecter les préconisations écologiques. 2- Les hauteurs doivent être en adéquation avec le bâti existant et ne pas prévoir des hauteurs trop importantes (ex: angle Bd de Verdun/rue Bourgault Ducoudray, Bd de St Malo), pour préserver, aspect global des secteurs, intimité, ensoleillement, et éviter les nuisances. 3- Le choix des matériaux devrait être régulé pour une certaine harmonie d'ensemble. 4- Le nombre de parkings devrait être en adéquation avec le nombre de logements et intégrer des endroits pour entreposer vélos poussettes, etc. 5- On constate la présence systématique de cellules commerciales en RDC, souvent inoccupées, qui pourraient utilement être remplacées par des logements, si une certaine réversibilité était prévue, favorisant ainsi un aménagement durable. 6- L'appétit des promoteurs les conduit à un démarchage vigoureux dans les zones choisies pour l'implantation de collectifs. Il ne faut pas se borner à raser des maisons en bon état qui donnent du cachet au quartier pour les remplacer par des « maisons conteneurs ». Il serait opportun de solliciter, auprès des élus une information sur les secteurs en voie de mutation en précisant les droits des habitants, et d'autre part l'élaboration d'une charte de bonne conduite pour les promoteurs en vue du respect d'une déontologie dans leurs démarches de	<u>**Sur le plan architectural**</u> Demande non retenue. À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLU et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLU, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La question de la hauteur nécessite un travail fin avec les tissus

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			prospection. <u>Observations sur le projet d'immeuble (11 étages) angle de la rue Saint-Malo et du boulevard des Trois Croix :</u> 7- La hauteur proposée est un signal d'entrée dans le quartier (4 étages au plus haut). Elle va générer des ombres portées importantes. 8- Nous relevons sur le registre d'enquête une étrange demande d'un promoteur disant qu'il travaille en collaboration avec RM depuis 2015 sur ce projet alors que le PLU approuvé ne prévoit que 20m de hauteur, et constatons qu'il va être le seul bénéficiaire des règles qu'il aura contribué à élaborer, quand les habitants, et le conseil de quartier sont dans la totale ignorance de ce qui se trame (égalité des droits?). De plus le promoteur vient demander un douzième étage à l'enquête publique ! Les juges administratifs auront le moment venu un bel exercice de droit. Nous demandons à ce que ce « phare » d'entrée de quartier soit ramené à des proportions plus modestes, et qu'en tout état de cause la demande d'un niveau supplémentaire soit écartée. 9- À moins de construire 2 voire 3 niveaux de parking souterrain, il sera difficile de respecter les exigences ordinairement imposées en matière de stationnement. Quel accès est prévu pour cet ensemble ? 10- Une végétalisation est-elle prévue (réchauffement climatique) ? 11- Dans le secteur, plusieurs constructions en R+6 ou plus sont envisagées. Il serait opportun de réfléchir à la densité du trafic automobile, sachant qu'il est déjà très important. 12- Les équipements scolaires, culturels, sportifs devront pouvoir accueillir une telle augmentation de la population. 13- Un signal urbain, qui pour ce quartier pourrait être plus au nord, n'est pas forcément synonyme de hauteur (composition, architecture, couleurs, matériaux, paysages…). <u>SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL :</u> 14- Actuellement, bon nombre de jardins et d'arbres disparaissent au bénéfice du béton. Or, ils contribuaient à la présence de la nature en ville, constituaient un rideau vert le long des voies passantes et étaient un domaine d'habitat pour les oiseaux. Il serait souhaitable, autant que possible, de conserver un coefficient d'espace vert avec visualisation sur le domaine public et de prévoir les constructions un peu en retrait des rues et de maintenir ainsi une petite bande végétale à l'avant de celles-ci. 15- En outre, la sauvegarde de certains arbres, quand bien même ils ne sont pas classés, est vivement souhaitée afin de contribuer également à la sauvegarde de la faune et de la flore. Le recensement des arbres par la ville est-il terminé ? Nous souhaitons que des arbres, même non classés, soient sauvegardés (dans le cimetière, le long du canal secteur Plaisance, dans les propriétés privées lorsqu'une démolition est envisagée.	environnants notamment sur les questions d'ombres portées et de raccordements avec les constructions voisines. Les toitures des constructions ne sont pas imposées dans le PLU sauf cas particulier. Nonobstant, le plan des hauteurs précise les différents sommets possibles pour un projet de construction sur chaque secteur de la ville : attique, comble ou étage partiel. Ils participent de la finition des bâtiments et donc des formes urbaines variées. Le règlement littéral prévoit des dispositions sur la hauteur des rez de chaussée avec un minimum de 3,50 entre planchers dans les centralités afin de permettre la reversibilité de ces espaces à destination principalement de commerce et de services. De même, pour les constructions d'une hauteur supérieures à R+4, la hauteur à rez de chaussée doit être significativement supérieure à celle des étages courants. Il s'agit dans ces cas de limiter l'effet d'écrasement des rez de chaussée et de favoriser des rez-de- chaussée actif agréable pour les piétons. D'autre part, À Rennes, le Conseil Municipal a été interpellé dans le cadre de la procédure prévue par la Charte rennaise de la Démocratie Locale (une pétition de plus de 1 000 signatures ouvre la possibilité d'un débat au conseil municipal). La séance du 24 juin 2019 a ainsi permis de débattre de la densification et de la cohérence des quartiers à l'initiative de collectifs d'habitants. En conclusion du débat, la collectivité s'est engagée à mettre en place une charte architecturale et citoyenne en lien avec les promoteurs et les habitants des quartiers. **<u>Sur le projet d'immeuble rue de Saint-Malo, Boulevard des trois croix,</u>** Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. D'autre part, les dispositions présentes sur le plan de zonage du PLUi sont cohérentes avec celles du PLU de Rennes approuvé. **<u>Sur le plan environnemtal</u>** Concernant les espaces verts, des dispositions dans le PLUi existent au plan thématique "coefficient de végétalisation", au plan de zonage (EIPE et EBC) et au règlement littéral afin de préserver la végétalisation participant de la trame verte et bleue de la ville et de

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			16-Dans les nouvelles zones d'habitat, un coefficient de végétalisation de 10% est prévu. Cette règle ne paraît pas toujours appliquée. Il est donc essentiel de veiller à son respect. Les espaces verts sont indispensables, la nature doit être présente en ville. Une attention particulière doit être portée lors de la destruction des maisons. 17- Les répercussions sur le plan environnemental (nuisances sonores et olfactives) doivent être prises en compte en plus des déplacements doux (santé publique). Ces aspects doivent être étudiés pour tout projet et qu'un plan soit élaboré ensuite. <u>Sur le plan patrimonial : Rectifications a apporter sur des fiches du plu :</u> 18-voir les modifications demandées sur l'original de l'observatin (*Boulevard de Verdun : Fiches N° 02373 et 02372, Rue Saint-Martin : Fiches n°s 02392, 02393, 02394 et 02395, Rue de la Courrouze : Fiche N° 02400, Avenue Gros-Malhon (N° 8).* <u>Proposition d'ajouts de maisons ou d'immeubles au classement établi pour le quartier :</u> 19- Boulevard de Verdun : N°s 69, 71, 73, 75, Rue Camille Desmoulins : N°s 9 et 13, et 20, Rue Anatole France : N° 1, 39 et 41, Rue du Docteur Delacour : N° 19, 15, 21 et <u>17,</u> Rue Pierre Legrand : N°s 4, 6, 8 et 10, Rue du canal St-Martin : N°s 46, 94, 108, 110, Rue Armand Rébillon : N° 47, Avenue Gros-Malhon : N°s 12, 15 ter, 19, 20, 22, 28, et 8Rue Charles Laurent : N°s 6, 8, Rue Barthémy Pocquet : N°s 23, 25, 27, 36, Rue Le Huérou : N° 6, 6bis, 8, 24 et 25, 20, Rue Georges Bizet : N° 6, Rue de Saint-Malo : N°s 167, 169, 171, 171bis, 175, 177, 179, 181, 212, 216, 226, Boulevard des Trois Croix : N°s : 5, 13. Au-delà des maisons répertoriées, bien d'autres présentent également un intérêt ; il est donc important de réfléchir avant d'ordonner la démolition d'une construction existante. Le classement de l'ancienne prison pour hommes « Jacques Cartier » a été rétrogradé de 3 à 2 étoiles. Or, ce bâtiment constitue un élément du patrimoine architectural et historique de la ville de Rennes. Il convient donc de réajuster le classement à 3 étoiles, 20-En ce qui concerne les bâtiments classés 3 et 2 étoiles, il serait souhaitable d'inscrire une obligation de restauration lorsque ces bâtiments présentent un état dégradé. 21-Lors des fouilles effectuées sur des sites d'aménagement, les éléments patrimoniaux mis à jour devraient autant que possible rester visibles, sur place, comme témoins du passé. <u>CONCLUSION</u> La commission d'urbanisme du quartier Saint-Martin a dégagé les orientations suivantes, qu'elle demande à RM de prendre en considération lors d'implantations de nouvelles constructions. . Conserver le caractère mixte et pavillonnaire du quartier,	renforcer les cœurs d'îlots verts pour limiter l'effet de l'îlot de chaleur urbain. Ce coefficient de végétalisation est adapté aux différents tissus des territoires pour la préservation des espaces verts en imposant de la pleine terre et des surfaces éco aménagées dans les projets de constructions. Également, le règlement littéral intègre des dispositions pour la préservation d'une bande de fond de terrain inconstructible dans certaines zones de la ville (UB1/UD1/UE1) ce qui permet de renforcer la végétalisation des cœurs d'îlots. Dans les zones UB1 et UD1 dans le cas d'abattage d'arbres existants de haute tige présentant un intérêt végétal avéré, une règle de compensation est instaurée en fonction de la circonférence des arbres abattus afin de favoriser le maintien des arbres existants (de 1 à 5 arbres nouveaux pour 1 arbre supprimé). **<u>Sur le plan patrimonial,</u>** Demande partiellement prise en compte. Les fiches patrimoniales ont été revues et rectifiées en fonction des cas de figures. Demande prise en compte concernant le 29 et 31 boulevard de Verdun par modification du plan de zonage au regard de l'analyse patrimoniale de ces différents éléments. Demande partiellement prise en compte concernant les bâtis patrimoniaux cités sur le quartier Saint-Martin au regard de l'analyse patrimoniale des différents éléments et de leur contexte urbain. Le zonage de la FJT a été modifié en UG2a par modification du plan de zonage en place du UI3.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			. Respecter les ensembles cohérents, . Conserver le maximum de bâtiments d'intérêt local, . Maintenir une harmonie par secteur ou sous-secteur. Il est rappelé certaines orientations du PADD (rapport espace vert-formes bâties, ambiances urbains du quartier St Martin, patrimoine). Cela n'interdit pas les démolitions futures, mais oriente les possibilités de constructions. Le Conseil de quartier, interface entre élus et habitants, sollicite une concertation avec les habitants (démocratie participative, vivre ensemble). En outre, il est opportun de présenter les études d'impact. La densification de la ville aura nécessairement des limites, au-delà de 2030, en tenant compte du réchauffement climatique, et des conditions de vie des habitants. Il aurait été intéressant que ce projet de PLU s'inscrive dans une perspective plus large de la Métropole.	
Appréciation de la commission d'enquête			*1, 2, 3, 5, 6- La CE se positionne sur les orientations du projet de PLUi, mais ne peut se prononcer sur la réalisation architecturale retenue pour les aménagements. Ces différents points devraient être soulevés en commission d'urbanisme du conseil de quartier suite à la concertation avec les riverains.* *4- le nombre de stationnements prévus dans la zone est de 1 pour l'accession libre et 0,5 pour l'accession aidée. Les normes de stationnement du PLUi résultent de la politique de stationnement traduite dans le Plan de Déplacements Urbains soumis prochainement à enquête publique.* *7, 8-* La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70. *9- Ce point devrait être soulevé en commission d'urbanisme du conseil de quartier suite à la concertation avec les riverains.* *10- Le coefficient de végétalisation est prévu sur les plans IV-2-2-5.20-Ouest, Est ou Centre.* *11-12-13-14-Ces points devraient être soulevés en commission d'urbanisme du conseil de quartier suite à la concertation avec les riverains.* *15-Cette question est à rapprocher de l'observation L1-R1-044 qui réclame un plan arbre pour la métropole – La CE est favorable à la demande* *16-17-questions d'ordre général qui n'appellent pas de réponse de la CE* *18-19-La CE est favorable à un examen par RM des demandes de modifications ou de classement en PBIL. Voir réponse de RM au PV de synthèse V.5*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			20- Voir réponse à l'association « Les amis du patrimoine rennais » L1-R1-023 *21- question d'ordre général qui n'appelle pas de réponse de la CE*	
RENNES	**Obs-0659-Web**	**M. Michel Poras**	Afin de remplacer une haie de sapin dégradée par un mur de moins de 2 mètres en limitation de propriété et d'un petit chemin piétonnier il semblerait d'après une personne de Rennes métropole que ne soit autorisé qu'une hauteur de 1.40 mètres. Cette indication me semble contraire à tout bon sens puisqu'elle ne permet plus de préserver l'intimité des habitants, facilite et encourage le passage dans la propriété pour dégradation et vol éventuels, etc. J'ose espérer que la personne qui m'a renseignée ne m'a pas donnée le bon renseignement et dans l'attente d'avoir accès à l'imprimé de déclaration préalable de travaux (service momentanément indisponible !!!),	Demande prise en compte partiellement. Dans les zones urbaines mixtes, la hauteur des clôtures sur voie est limitée, pour des raisons de qualité urbaine et paysagère, qui participe de l'ambiance de la rue. A ce titre, les clôtures végétales sont priviliégiées afin de favoriser la nature en ville (continuités écologiques, biodiversité, rôle de rafraichissement, ...) : une hauteur d'1m50 maximum est alors autorisée pour le grillage dans ce cas. Pour les clôtures non végétales, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1m20 comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne. Une règle alternative est toutefois créée pour autoriser des clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer, ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble. Dans certaines opérations d'ensemble, des règles spécifiques aux clôtures sont précisées dans les plans de détail du règlement graphique.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 88 – zonage UE2c – Le règlement littéral p91 définit les règles en matière de clôtures. Il précise : « Hauteur des clôtures en limite séparative : Sauf disposition différente au règlement graphique, la hauteur des clôtures en limite séparative ne dépasse pas 2 m par rapport au terrain naturel. » et « Hauteur des clôtures sur voie et espace public : Sauf disposition différente au règlement graphique, la hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne dépasse pas, dans les autres zones urbaines et 1AU, 1,50 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage, 1,20 m si la clôture n'est pas végétale. »*	
RENNES	**Obs-0746-Web**	**Anonyme**	Le règlement littéral sur les hauteurs de clôtures (§7-2) impose une hauteur maximum de clôture non végétale de 1,20m pour les zones UA, UB, UE, … Cette règle n'est pas cohérente avec la volonté de densification urbaine d'une grande métropole de ~400 000 habitants, mais ressemble plutôt à une règle pour une commune rurale. Même s'il y a des règles alternatives pour déroger à la règle générale pour le centre ville de Rennes, il serait plus judicieux de revoir l'écriture de cette règle avec un plan de zonage par communes ou par quartier avec des hauteurs maximum différentes. Il ne faut pas oublier qu'une clôture est un élément essentiel dans la protection des bâtiments contre les cambriolages. Les alarmes ne font pas tout ! Si la hauteur max reste à 1,20m, le risque est de voir se developper les grilles sur les fenêtres du RDC des bâtiments, car les statistiques de cambriolages sur Rennes ne seront pas en diminution dans les prochaines années !! (Toutes les grandes villes de France suivent la même tendance). Que pensent les services de police/gendarmerie de cette règle ? Quelle responsabilité juridique de la ville dans la future augmentation des cambriolages ?	Demande prise en compte partiellement. Dans les zones urbaines mixtes, la hauteur des clôtures sur voie est limitée, pour des raisons de qualité urbaine et paysagère, qui participe de l'ambiance de la rue. A ce titre, les clôtures végétales sont priviliégiées afin de favoriser la nature en ville (continuités écologiques, biodiversité, rôle de rafraichissement, ...) : une hauteur d'1m50 maximum est alors autorisée pour le grillage dans ce cas. Pour les clôtures non végétales, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1m20 comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne. Une règle alternative est toutefois créée pour autoriser des clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer, ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble. Dans certaines opérations d'ensemble, des règles spécifiques aux clôtures sont précisées dans les plans de détail du règlement graphique.
Appréciation de la commission d'enquête			*Observation d'ordre général contenant des propositions sur les clôtures, qui n'appelle pas de réponse particulière de la CE.*	
RENNES	**Obs-0676- Web**	**M. Jean-Paul Chapin**	Les parcelles EN 156, 162, 165, 168, 169, 170, 171, 181 à Rennes sont classées dans le projet de PLUI en zone UI1a. Nous souhaitons que la zone mitoyenne UI2A soit agrandie pour englober ces	Demande non retenue. Aucun changement de zonage n'est envisagé sur ce secteur car cette zone a vocation à préserver et à développer l'activité industrielle et artisanale.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			parcelles et permettent si besoin toute évolution d'avenir pour le nouvel hôtel ibis. À ce jour, le projet de PLUI ne permet pas la possibilité d'activités commerciales ou hôtelières en UI1a. Cela est d'autant plus dommageable que le propriétaire de l'Hotel Ibis (CHTS Chapin Hôtellerie Traiteur Service) vient d'acheter ces parcelles voisines.	Pour autant, le règlement littéral précise que les extensions des constructions existantes, même si leur destination n'est pas autorisée dans la zone, sont possibles.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 100 – 4 rue des chevrons.* *La CE s'étonne que l'hôtel IBIS se trouve dans une zone UI1a, dédié aux activités productives et commerce de gros spécifiquement.* *Cependant, la demande du requérant n'est pas très claire. En effet, les parcelles 156,168, 169, 171 se trouvent en zone UI2a, tandis que les parcelles 162, 170 et 181 se trouvent en zone UI1a.* *La CE suppose que le requérant souhaite étendre son activité, et de ce fait demande à ce que l'ensemble de ses parcelles se trouvent en zone UI2a. Si telle est bien la demande, la CE y est favorable.*	
RENNES	**Obs-0723-Web**	**Mme Nolwen Lam-Kermarrec**	Dans le règlement littéral du PLUI, au chapitre consacré aux modalités, l'article 5 relatif à la division ne permet pas, lorsque les règles doivent être appliquées aux cas de constructions de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou sur des unités foncières contiguës, pour les zones autres qu'UO et 1AU, de concilier le respect du capacitaire, des règles de stationnement, des règles de coefficient de végétalisation , des règles de hauteur, notamment au niveau des sommets, compromettant ainsi la faisabilité technique, juridique et l'équilibre financier d'un projet, notamment lorsque ce projet doit comporter un bâtiment indépendant à l'usage d'un bailleur social. L'application des règles du PLUi à l'ensemble du projet et des unités foncières devrait être étendue à toutes les zones dans le cadre de la réalisation de collectifs dès lors que plusieurs destinations sont imposées sur une même zone à un projet ayant vocation à terme à être divisé en propriété ou en jouissance ce qui est le cas par exemple lorsque le terrain est affecté d'une servitude de logement. La règle consistant à appliquer à chaque lot ou futur lot les dispositions de chaque zone, restreint de manière trop importante la constructibilité.	Demande non retenue car le choix d'appliquer les règles au pourtour des projets n'est retenu que dans les secteurs opérationnels UO et 1AU qui sont les secteurs où le renouvellement urbain et la densification sont favorisés. Ces secteurs changeront de zonage une fois le projet réalisé. Dans les autres zones urbaines, les règles s'appliquent à chaque futur terrain divisé afin de respecter l'ambiance urbaine existante ou souhaitée. Il est important que chaque futur terrain divisé conserve des capacités d'évolution particulièrement dans l'individuel. Pour rappel, le règlement ne peut pas différencier les règles entre habitat individuel et habitat collectif.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral prescrit en effet p 27 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLUi sont applicables à l'ensemble du projet dans les zones UO et 1AU.* *Dans les autres zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des lots créés. »* *Les zones UO comprennent les secteurs opérationnels des communes. Elles sont dédiées selon le cas à des programmes mixtes (habitat, commerces,*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			activités, équipements), aux programmes liés aux activités commerciales, aux zones opérationnelles mixtes habitat/commerce, ou aux zones d'activités productives futures ou en cours d'aménagement. *Les zones 1AU, qui correspondent à des OAP, font l'objet d'un projet d'aménagement global.* *La CE considère que le requérant ne démontre pas quelles sont les difficultés engendrées par ce point du règlement.*	
RENNES	**Obs-0724-Web**	**Mme Aurélie Lopes**	Il est demandé à l'article 3.1 p.73 du PLU, à ce que la hauteur des RDC des constructions soit fixée à 3,20m minimum pour les constructions comprenant au minimum un RDC et 4 étages courants (R+4 et plus). Il serait nécessaire de préciser l'application horizontale de la règle : la règle s'applique-t-elle sur l'épaisseur totale du bâtiment ? ou bien, s'il s'agit d'un souhait architectural de gabarit des RDC sur rue, seuls les locaux donnant sur la rue sont-ils concernés par cette règle ? Par exemple, dans le cas de l'intégration d'un parking semi-enterré, cela permettrait de créer deux niveaux de RDC, l'un bas au niveau de la rue avec des halls et autres locaux de grande hauteur (> à 3,20m), l'autre haut, permettant l'installation de logements à RDC sur le cœur d'îlot.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral. Ajustement des règles de hauteurs notamment concernant les rez-de-chaussée.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral précise les définitions des constructions de premier ou de second rang, et les règles de hauteur concernant les RDC (p81). La CE considère que cette notion de construction mériterait d'être plus claire, afin de préciser, par exemple, si au sein d'une même construction, un RDC peut contenir un « premier rang » et un « second rang ».*	
RENNES	**Obs-0737-email**	**Mme Emilie CHASTEL Service Juridique et Relations Sociales STADE RENNAIS F.C.**	2 documents 1- Le zonage UGI ne permet pas la réalisation de locaux destinés à l'encadrement administratif et technique, alors que le même zonage dans le PLU approuvé de Rennes le permettait. Demande que le règlement de la zone UGI soit amendé afin que soit autorisées les constructions à destination de pôle administratif et autorise l'hébergement en lien avec les activités sportives 2- Demande que le règlement graphique soit modifié afin d'intégrer en zone UGI les parcelles cadastrées DX n°13 et 14 classées aujourd'hui en zone Ne au projet arrêté	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et du règlement littéral pour les affectations. Modification des parcelles concernées en UGI et ouverture du règlement littéral pour autoriser les destinations hébergement et les bureaux sous condition d'être en lien avec les activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 125* *1- La CE ne note pas de différence entre le PLU approuvé et le projet de PLUi pour le zonage UGI. L'hébergement hôtelier et touristique, en lien avec l'activité, est autorisé, tout comme les locaux et bureaux en lien avec les équipements d'intérêt collectif et de service public.* *2- La CE constate que les parcelles cadastrées étaient déjà en secteur Ne dans le PLU approuvé de Rennes. Cependant, celles-ci forment une enclave à l'intérieur de la zone UGI dans laquelle est implanté le stade rennais. Pour une meilleure intégration avec les activités actuelles du club, la CE est favorable à son intégration dans le zonage UGI contigüe.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0752-Web**	**M. Jean-Baptiste Colombet**	1-Considère que dans la cité Pierre Louail, 15 Bd F.Roosevelt, parcelle CD 562, la hauteur de 21 m semble hors gabarit en rapport aux avoisinants et trouve que le coefficient de végétalisation est très faible. Demande que la hauteur soit limitée à 15 m et que la parcelle soit divisée en deux parties dans sa profondeur pour préserver le coefficient de végétalisation et éviter la création d'une nappe de parking et la construction de R+4 à 6 sur l'arrière de la parcelle. 2-Demande, dans le cadre des programmes de logements 46 et 75 sur les parcelles 568 et 633 qui pourraient être mutualisées, quelles dispositions le PLUI prévoit-il pour préserver la notion de fond de parcelle initiale afin de préserver un coeur d'îlot paysager indispensable à la qualité d'usage des jardins du secteur.	Demande non retenue car la cité Pierre Louail est maintenue en secteur d'activité et avec les règles de hauteurs qui lui sont attribuées.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 127* *1- La zone UI1 regroupe d'après le règlement littéral, les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles. Le secteur UI1a est dédié aux activités productives et commerce de gros spécifiquement.* *La CE rejoint l'observation du requérant et se demande quel type d'activité de gros est envisageable sur une hauteur de 21m.* *Le coefficient de végétalisation (10%=5%+5%) est faible, mais il correspond sensiblement à la végétalisation actuelle du site.* *2- L'ER 46 se situe en zone UD1h, tandis que l'ER 75 se trouve en UD1a. Ils correspondent tous les deux à des programmes de logement pour mixité sociale. Même si les parcelles se touchent, rien n'indique que ces programmes puissent être mutualisés, et la CE considère qu'ils sont bien distincts. Le règlement littéral précise p117 que dans ces deux secteurs, les fonds de terrains sont préservés.*	
RENNES	**Obs-0763-Web**	**Me Perrot**	S'offusque de se voir refuser un permis de construire d'extension en zone UD1 pour une question de capacité à construire alors que c'était possible il y a 2 ans sur le même terrain. Demande que soit revue cette particularité du règlement.	La requête ne permet pas d'apporter une réponse précise. Des évolutions sur les dispositions règlementaires relatives à la capacité de construction ont été apportées dans les règles spécifiques à chaque zone notamment en UD1a et UB1a.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral « règles spécifiques aux zones » indique pour les capacités de constructions : « La capacité de construction correspond à la surface de plancher maximale constructible sur le terrain...La capacité de construction se calcule à partir de la surface utile...La surface utile = linéaire du terrain bordant la voie multiplié par la profondeur utile... ».* *Cette règle inscrite dans le PLUi (RL p117) reprend mot pour mot celle inscrite dans le PLU approuvé de Rennes (RL p109). La CE considère que le PLUi n'apporte donc rien de nouveau sur ce point par rapport à l'ancien PLU.*	
RENNES	**Obs-0784-email**	**M. Hugo Louvel**	1 document-Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint, notre demande de prise en compte concernant le pourcentage de végétalisation dans le secteur UA1a du futur PLUi. En effet, celui-ci mentionne, « sauf si disposition graphique différente, les projets préservent 5% de la surface du terrain en espaces de pleine terre si elle est encore présente, +5% de surface éco-aménagée. Dans le cas où le terrain ne	Demande prise en compte par modification du plan thématique coefficient de végétalisation. L'îlot situé entre le boulevard de la Liberté et la rue Descartes a été classé en "règlement littéral" en cohérence avec les autres îlots constitués aux abords du centre ville.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			comporte plus 5% de pleine terre, le coefficient est de 10% de surface éco-aménagée » En qualité de maitre d'ouvrage, notre projet de réhabilitation et de construction sur les parcelles cadastrées section 000 BS N° 20, 21, 354, 355, 23 et 24 boulevard de la Liberté ainsi que les parcelles cadastrées section 000 BS N° 27 et 28 rue Descartes s'insère dans un tissu bâti existant fortement imbriqué. Nous nous permettons, en ce sens, de demander dans les ilots fortement constitués du centre-ville aux abords du centre historique une réflexion particulière sur la question du coefficient de la végétalisation (soit 5% en pleine terre) au regard de la structure de notre projet d'aménagement envisagé.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 127* *Les parcelles concernées sont effectivement imbriquées dans une zone quasi entièrement bâtie, ne comprenant qu'une infime partie végétalisée. Elles se situent par ailleurs en centralité en zone UA1a.* *Le règlement littéral précise pour les zones UA (p89) : « Dans les zones UA, le projet n'est pas tenu d'améliorer la valeur du coefficient de végétalisation». La CE considère que le projet ne doit pas dégrader le coefficient de végétalisation, mais qu'il doit au minimum le maintenir à la même valeur qu'actuellement.*	
RENNES	**Obs-0791-Web**	**M. Franck Launay Président du Directoire du Groupe LAUNAY**	Le groupe Launay travaille à l'élaboration d'un projet immobilier à l'angle de la Rue de Chateaugiron et du Bd Léon Bourgeois à Rennes avec le concours d'un architecte garantissant à son projet une bonne intégration et une prise en compte des enjeux inhérents au site; Demande, pour que son projet puisse aboutir, que la servitude de constructibilité limitée inscrite sur le site au document graphique soit levée dans le cadre de l'élaboration du PLUI.	Demande non retenue car ce carrefour nécessite une rélfexion d'ensemble sur les différents espaces le bordant.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 128 – zonage UB1a* *Les parcelles concernées, sous réserve que les adresses indiquées dans l'observation soient cadastrées CE 176, 177, et 178 (pour le 72 rue de Chateaugiron). Le 74 n'existe pas mais serait cadastré CE 613. La quatrième parcelle est bien la CE 616.* *Ces parcelles se situent bien dans une zone de constructibilité limitée. Par ailleurs, un ER (0077 : mixité sociale) se situe en bordure de ces parcelles.* *Le règlement littéral précise p 43 pour les servitudes de constructibilité limitée : « Cette servitude vise à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lequel la collectivité ne dispose pas encore des études nécessaires pour la réalisation de ce projet. » Elle est prévue « pour une durée au plus de cinq ans ».* *La CE considère que cette question doit être arbitrée par RM, en fonction des projets prévus sur ces parcelles.*	
RENNES	**Obs-0803-email**	**Mme Sophie**	Sur la commune de Rennes, sur la rive est de la rue de Nantes, une marge de	Demande prise en compte par suppression de la marge de recul dans

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Laisné Atelier du Canal Urbaniste de la ZAC Madeleine	recul impacte les parcelles situées entre le Bd Jacques Cartier et le square Rubens. Cette marge de recul est l'héritage d'une époque à laquelle était envisagé le prolongement du boulevard Pompidou vers le sud. Ce projet de pénétrante routière, qui pas été mise en œuvre au sud du carrefour Nantes/Mermoz/Pompidou, a néanmoins eu un effet assez désastreux sur le tissu urbain entre le Bd J Cartier et le square Rubens. En effet, si les travaux de voirie n'ont pas été effectués, les propriétés ont été acquises par la collectivité, et les bâtiments de faubourg qui étaient à l'alignement sur la rue de Nantes ont été démolis. De nouvelles constructions se sont implantées sur les parcelles en retrait de la rue de Nantes. Ensuite, les reliquats de parcelles ont été transformés en parkings, mais cet espace donne globalement l'impression d'être dans l'attente d'une recomposition. La Ville de Rennes maitrise aujourd'hui une bande de terrain qui peut constituer demain une nouvelle façade. L'îlot J de la ZAC de la Madeleine, dont l'atelier du CANAL est urbaniste, préfigure déjà cette volonté et serait fortement impacté par cette marge de recul (voir plan ci-joint).	le plan de zonage pour permettre une restructuration de trois îlots bordant la rive Est de la rue de Nantes en lien avec la ZAC Madeleine. Par ailleurs, la rue de Nantes fait partie des axes structurants identifiés par la Ville de Rennes depuis le PLU de 2004 qui a une politique de développement équilibrée entre préservation des tissus urbains et évolution ciblée de certains secteurs spécifiques notamment le long de ces axes structurants identifiés en UB dans le PLU et sur des sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLUi et qui visent à les caractériser. Le carrefour rue de Nantes et Boulevard Jean Mermoz est identifié au PLU comme lieu singulier potentiel. Le secteur de constructibilité limitée a été ajusté sur le plan de zonage au regard de l'étude à faire sur ce tissu particulier.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 126. Une marge de recul est bien présente rue de Nantes.* *La CE considère que cette marge de recul semble être justifiée, car elle a été maintenue sur le règlement graphique. La CE demande donc que si cette marge devait disparaître, le même nombre de places de stationnement soient implanté dans le secteur à l'identique.*	
RENNES	**Obs-0812-Web**	**M. Marc Dartigalongue Territoires & développements**	Compatibilité du PLUi avec l'opération de la Courrouze. 1 document- ZAC la Courrouze 1-demande adaptation du zonage secteur grande prairie vers un zonage opérationnel permettant une mixité des fonctions urbaines 2- hauteurs secteur Domino nord : demande plus de souplesse dans le positionnement et l'organisation des immeubles afin d'adapter au mieux le projet urbain et définir les meilleures conditions de leurs implantations. Demande d'adapter à la marge la zone inconstructible. 3- Emprises au sol des constructions : demande de l'amender ou de la supprimer en zone 1AUO pour permettre la réhabilitation et la conservation du patrimoine et de bâtiments existants. Demande de classer la zone de la Cartoucherie et des halles GP7 et GP10 en zonage opérationnel. 4- mur de bauge rue Jules Verne : quelles solutions sont-elles envisagées pour préserver et mettre en valeur certains sites des murs en bauge, qui paraissent intéressants ?	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage. Le zonage UO1 et la zone inconstructible ont été recalés sur l'ensemble de l'emprise de la future école sur le secteur des grandes prairies ; les terrains à l'Est de Rochester sont passés en UO1; les cartoucheries en UO1; les hauteurs ont été déplafonnées sur le secteur Domino et sur Lyautey Concernant le mur de bauge rue Jules Verne, demande non retenue au regard de l'analyse patrimoniale.
Appréciation de la commission d'enquête			*1-2-3-La CE constate que le règlement graphique de l'OAP ne fournit pas le niveau de détail suffisant pour se prononcer sur la demande et renvoie le requérant vers RM.* *4-La CE est favorable à un examen par la commission ADHOC de RM en vue d'un classement éventuel en PBIL.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0827-Web**	**Mme H.Préauchat Sté BATI ARMOR**	1 document – Dans le cadre d'un plan d'alignement et suite à bornage contradictoire qui modifierait l'emprise d'un terrain, le dépôt de permis de construire modificatif ne permettrait pas de respecter le coefficient de végétalisation - Demande la possibilité d'accepter des modulations.	Demande prise en compte par adaptation du plan de détail. Evolution des hauteurs sur la partie Est du terrain et adaptation des plantations à réaliser.
Appréciation de la commission d'enquête			*En l'absence de référence précise sur l'emplacement concerné par cette demande, la CE considère que la demande est générale. Le coefficient de végétalisation est un élément capital devant permettre une urbanisation raisonnée, garantissant la préservation de certains espaces verts privés ou collectifs, et permettant aux eaux pluviales d'être absorbées dans le sol, afin d'éviter les phénomènes pouvant créer ou accentuer des inondations. La CE considère qu'en aucun cas le coefficient de végétalisation, imposant une surface minimum de végétalisation, ne doit être réduit. Les aménageurs disposent d'une certaine souplesse, en utilisant des surfaces écoaménageables.*	
RENNES	**Obs-0828-Web**	**Mme H.Préauchat Sté BATI ARMOR**	1-L'ilôt Blériot - ZAC Eurorennes - plan IV 2 3 238 24 est situé sur 2 périmètres de stationnement différents. Il conviendrait de n'en appliquer qu'un seul afin de caler les règles de stationnement de l'îlot sur le périmètre de stationnement de la ZAC EuroRennes. 2- Concernant l'emprise constructible à proximité de l'octroi, il conviendrait d'ajuster le périmètre afin de permettre une cohérence architecturale entre le bâtiment classé et les futures constructions.	Demande prise en compte par modification du plan de stationnement. Harmonisation du périmètre sur l'îlot au Sud des voies ferrées.
Appréciation de la commission d'enquête			*1-La CE considère que le fait de se trouver à cheval entre deux périmètres de stationnement différents ne gêne en rien le développement d'un projet. Cependant il appartiendra à RM de veiller à la cohérence d'ensemble en matière de stationnement lors de l'examen du projet.* *2-En l'absence de précision concernant la demande, la CE considère que le plan de détail est suffisant, car il prévoit des hauteurs maximum et pas des hauteurs imposées. L'aménageur est libre, en lien avec RM de proposer une cohérence architecturale avec le bâtiment classé.*	
RENNES	**Obs-0839-Web**	**Anonyme**	Pourquoi est-ce que dans les zones UB1 et UD1 le coefficient de végétalisation est moins élevé (10% seulement) que sur les autres terrains ?	Demande partiellement prise en compte par modification du règlement littéral. Pour le cas spécifique des terrains d'angle, le coefficient de végétalisation a été élévé à 20% de pleine terre pour favoriser leur végétalisation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que dans de nombreux secteur UB1 ou UD1, le coefficient de végétalisation est de 30 % (20 % et 10 %). Cette observation semble infondée.*	
RENNES	**Obs-0841-Web**	**M. Olivier Héquin**	Je souhaite offrir à Rennes un équipement sportif et ludique ouvert à tous les habitants de la Métropole avec un service annexe de restauration. Pour mon implantation, j'ai repéré un bâtiment répondant à l'ensemble de mes besoins. Le bâtiment, à l'abandon depuis quelques années, est situé au 10 rue Jean Le Ho à Rennes, dans une zone d'activité proposant déjà des activités ludiques. Il dispose de la surface nécessaire au déploiement de l'ensemble de mon offre sportive et ludique. Il reste seulement à modifier 2 points liés à ce bâtiment sur le PLUi qui va rentrer en vigueur : 1/ L'AFFECTATION DU BATIMENT pour y autoriser les activités de commerce et	Rentre en contradiction avec les objectifs du SAE. Aurait tout intérêt à être placé soit dans le diffus, soit sur une poche de service UI1d s'il est possible de les définir sur la ZA de la route de Lorient (voir cohérence avec OAP intercommunale).

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			loisirs sportifs 2/ L'EMPLACEMENT D'UNE FUTURE SERVITUDE. Future voie de passage prévue sur une aile du bâtiment. Un décalage vers l'autre bâtiment qui pourrait être déconstruit rendrait possible le passage. LES POINTS FORTS DE MON INSTALLATION : -Concept de loisir sportif inédit sur le bassin rennais. -Taille et qualité à l'image d'une grande Métropole comme la nôtre. -Accès tous publics dès l'âge de 4 ans (particuliers, scolaires, centres de loisirs, comités d'entreprises, création d'un club fédéral…). -Offre globale et actions favorisant les clubs déjà présents sur Rennes Métropole ainsi que les communes de Rennes Métropole. -Création d'évènements mensuels de « loisirs » mais aussi de « compétitions fédérales ». -Rénovation complète du bâtiment par des entreprises locales (politique durable de fonctionnement). -Créations de 7 emplois au démarrage, avec doublement de cet effectif au bout d'un an.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 100 - Zonage UI1a – Les servitudes V10 et C46 passent effectivement sur la parcelle, dans le prolongement de l'ER 537 (voie de maillage de la zone d'activités Manoir de Sévigné et de la Retardais).* *Le règlement littéral prévoit que la zone UI1 regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles. Le secteur UI1a est dédié aux activités productives et commerce de gros.* *La CE constate que la volonté de RM est de regrouper les activités de même type.* *Par ailleurs, les servitudes V10 et C46, si elles n'étaient pas déjà sur des parcelles propriété de RM, seraient indiquées en emplacement réservé. Le projet du requérant, quel que soit son intérêt, a donc peu de chance de se faire sur cette parcelle.*	
RENNES	**Obs-0848-Web**	**M. Julien Morel**	58 avenue du Sergent Maginot 35 000 RENNES Réf. cadastrales: 000 BO 4 Zone UA1a (au projet de PLUi) secteur plan masse 238-04 (au projet de PLUi). Le jardin est à la fois situé en zone « plantations ou espace libres paysagers à réaliser » et en zone croisillons bleu au PPRI. Le règlement de la zone du PLUi autorise la réalisation d'annexe (abris de jardin) avec toiture végétalisée (60cm min). Un abri de jardin génère de la surface plancher, et la côte de référence imposée par le PPRI est située environ 80cm au dessus du terrain naturel. Le cumul de ces 2 règlements rend impossible la réalisation d'un abri de jardin pourtant nécessaire à l'entretient des espaces verts imposés par ce même règlement. Manque d'information dans la définition « plantations ou espaces libres paysagers à réaliser »: Ce point du règlement n'est pas très clair car il fait	Demande non retenue car la piscine ne rentre pas dans la définition d'espaces d'intérêt paysager.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			référence à des thermes sans définition tel que « cheminements, aires de jeux, de détente ou de repos,… » Est-ce qu'une piscine entre dans la catégorie des aires de détente ou de repos et peut donc être autorisée dans cette zone (où des sous-sols recouvert de plantations sont autorisées)?	
Appréciation de la commission d'enquête			*Le PPRI s'impose au PLUi. Toutefois, le zonage du PPRi peut être précisé et affiné sur les documents graphiques du PLUi. Si des règles divergent entre le PPRI et le PLUi, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.*	
RENNES	**Obs-0854-Web**	**M. Damien Savey Sté BATI-ARMOR**	OAP site croisement Bd de Metz, Albert Burlot, et la rue de Fougères - "percée visuelle" pourrait être remplacée par "transparence" afin de permettre d'améliorer la qualité d'usage des espaces communs pour les futurs habitants.	Demande prise en compte par modification de l'OAP points singuliers.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que l'OAP communale de Rennes prévoit bien pour ce quartier, p215, « une urbanisation permettant des percées visuelles vers le cœur d'îlot et le square au nord », mais ne comprend pas comment le remplacement des termes « percée visuelle » par « transparence » pourrait permettre d'améliorer la qualité d'usage des espaces communs pour les futurs habitants.*	
RENNES	**Obs-0868-Web**	**Sté ATELIER RUELLE**	REMARQUES CONCERNANT LE SECTEUR DU QUARTIER GROS CHENE : 1- Ne serait-il pas opportun d'adapter le zonage sur le secteur du Gros Chêne au projet urbain en cours de conception en créant un zonage opérationnel UO1 ? 2- le maintien de cheminements à conserver sur l'emprise foncière du groupe scolaire Trégain actuel est peut-être à retirer, le principe de traversée du quartier étant déjà acté dans l'OAP ? 3- Dans le cas des réhabilitations du parc social et lorsque aucune emprise foncière dédiée pour du stationnement privatif ne préexiste, ne serait-il pas pertinent que le règlement n'oblige pas à créer du stationnement supplémentaire dans le cas des réhabilitations donnant lieu à des changements des typologies de logement amenant à une hausse du nombre de logements ? 4- Ne faudrait-il pas remplacer l'emplacement réservé ER429 pour une liaison entre le secteur de la Motte Brûlon et le centre commercial du Gros Chêne par un périmètre de servitude de localisation plus large afin de pouvoir définir la meilleure localisation possible pour ce cheminement ? 5- Les maisons situées au 265 et 267 rue de Fougères ne constituent-elles pas un ensemble architectural patrimonial ? 6- Les parcelles situées à l'angle de la rue Charpentier et de la rue E. Cochet sont classées en UC2 alors qu'elles sont le support de maisons individuelles de caractère. Ne faudrait-il pas adapter le zonage à la typologie des lieux ? 7- L'angle Fougères-Charpentier est frappé d'une marge de recul sur sa rive nord. Ces parcelles étant intégrées au périmètre de la ZAC Maurepas-Gros Chêne, est-il opportun de la conserver ? 8- Le périmètre de centralité sur la rue de Fougères, centré notamment sur le centre commercial de la place Bernanos n'aurait-il pas vocation à s'étendre plus au nord de sorte à bénéficier de hauteurs sous plafond en rez-de-chaussée plus	Demande prise en compte par modification du zonage UG2a et UC2 en UO1 sur le secteur de Tregain, secteur arc en ciel et place de l'Europe. Suppression du cheminement à créer sur Tregain en lien avec l'opération. Stationnement : Demande prise en compte par modification du règlement littéral afin d'exonérer les bâtiments îlots faisant l'objet de réhabilitation de la norme de stationnement. Le nombre de place de stationnement préexistant est toutefois conservé. Demande non retenue pour les maisons situés au 265 et 267 rue de Fougères au regard de l'analyse patrimoniale. Concernant l'ER, modification par un périmètre de servitude de localisation afin de permettre une localisation plus adaptée du futur cheminement. Demande prise en compte concernant la parcelle située à l'angle de rue Charpentier et rue Cochet par modification du plan de zonage, changement de zonage du UC2 vers du UE2h plus adapté à la typologie urbaine du site. Demande non retenue concernant le périmètre de centralité de la rue de Fougères. Les potentielles nouvelles constructions au nord de la rue de Fougères pourront si elles le souhaitent créer des plafonds à rez-de-chaussée adaptés à l'activité même si elles ne se situent pas en périmètre de centralité.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			favorables à l'implantation d'activités ?	
Mémoire en Réponse RM			*La ZAC Gros Chêne a été créée récemment. Depuis l'élaboration du PLUi, les études réalisées ont permis d'affiner le programme ainsi que les dispositions particulières (cheminements piétons, centralités,…)* *L'atelier Ruelle, urbaniste de la ZAC Gros chêne nous fait part de ses observations en lien avec le projet retenu. Ces demandes évoquées seront étudiées en lien avec le dossier de réalisation en cours et avec les différentes thématiques concernées (commerce, patrimoine, stationnement,…).* *La question du stationnement constitue une problématique particulière pour les cas de réhabilitation d'immeubles existants disposant uniquement d'un foncier qui se limite dans ces quartiers à l'emprise du bâti. De ce fait, le stationnement se situe sur l'espace public. Cette caractéristique se retrouve dans les différents quartiers d'habitat social. Ce point sera donc particulièrement étudié. L'enjeu pour ces quartiers est la diversification des logements. Le contrat NPNRU vise à mixer les différents types de logements.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 88 – OAP communale p161* Appréciation de la CE : Plan de zonage détaillé 88 – OAP communale p161 1- Le quartier Gros chêne est complètement intégré à l'OAP communale N°3 : Maurepas Gayeulles–Gros Chêne–Boulevard de Vitré.Un zonage opérationnel serait cohérent avec le projet urbain en cours sur cette zone, si ce projet est arrivé à maturité. 2- La CE note que le plan de zonage détaillé fait apparaître des chemins à conserver sur cette emprise, et dont le cheminement semble contradictoire avec l'OAP. La CE est favorable à une mise en conformité du zonage détaillé pour tenir compte de l'OAP 3- La CE est tout à fait favorable à ce que le règlement impose la création de stationnements en lien avec les logements créés. Cependant, le règlement graphique comprend déjà des plans spécifiques qui renseignent certains thèmes, dont le stationnement. Ainsi, la zone concernée se situe en secteur 2, avec l'obligation de créer 1 place par logement à accession libre et 0,5 place par logement à accession aidée. 4- L'ER 429 correspond à un chemin piétons-cycles. Ce chemin longe un EIPE, un espace boisé, et un terrain de sport. Il rejoint l'avenue Georges Patton en longeant des propriétés. La CE n'est pas favorable à un élargissement de cet ER pour se donner une marge de sécurité dans le choix définitif de la localisation finale. 5- La CE note, en effet, que 3 habitations situées du 263 au 267 rue de Fougères, semblent être issues d'une même étude architecturale. La 263 est classée 2 étoiles au PBIL, tandis que sur l'emplacement des 265 et 267, deux emplacements réservés pour mixité sociale (118 et 113) sont implantés. La CE est favorable à un réexamen de ces habitations, en vue d'un éventuel	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			classement au PBIL. Un ré-examen des ER 113 et 118 pourrait s'ensuivre. 6- Le découpage de la zone, autour de ces propriétés permettrait facilement de revoir celui-ci, pour coller à la réalité de terrain, au vu du classement de la propriété 2 étoiles au PBIL. 7-L'angle Fougères-Charpentier n'est concerné dans l'OAP de la ZAC Maurepas-Gros Chêne, que par le cheminement doux. La CE est de ce fait favorable au maintien de cette marge de recul, afin d'interdire toute construction qui pourrait empêcher la création de ce chemin. *8-Cette question est du ressort de RM, en fonction des objectifs recherchés en matière de commerce de détail.*	
RENNES	**Obs-0869-Web**	**M. Thomas Prigent**	Le PLU actuel dans le zonage UI fixe l'implantation des constructions, soit sur les limites séparatives, soit en respectant une marge de recul de 5m. Un recul inférieur à 5m peut être autorisé notamment dans le cadre d'une extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain. La rédaction du PLUi n'a pas changé par rapport à l'implantation en limite ou en recul de 5 m, mais l'autorisation de retraits entre 0 et 5 m dans le cadre d'extension ne semble plus évoquée.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fait librement en fonction de leurs besoins.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral prévoit page 80 : « Pour les constructions existantes (*) dont l'implantation par rapport aux limites séparatives ne respecte pas les règles spécifiques à chaque zone, les extensions (*) qui réduisent les retraits imposés sont possibles uniquement dans le cas où elles s'adossent à une construction voisine (hors annexe (*)) en limite séparative. » et « Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer l'implantation ou l'extension en continuité des constructions existantes (*) sur le terrain ou sur le terrain voisin. ».* *La CE considère que ces éléments répondent à l'interrogation du requérant.*	
RENNES	**Obs-0883-Web**	**M. Lucas Le Provost**	Souhaite d'avantage d'effort en matière de mise en oeuvre du mobilier urbain nécessaire aux parkings à vélo	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application du PLUi
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE signale que les aménagements d'aires publiques de stationnements vélos relèvent du programme de travaux de la commune, au même titre que toute installation de mobilier urbain, et non du PLUi.*	
RENNES	**Obs-0886-Web**	**M. Serge Launay**	1-Conteste le projet de tour de 50 mètres de hauteur (!) en lieu et place du foyer de jeunes travailleurs de la Motte Baril. 2-Conteste la suppression du stade des Cheminots. 3-Signale le problème de la saturation de la circulation, aux heures de pointe (zone sud est de Rennes/Chantepie) sur les axes nord-sud (boulevard Villebois Mareuil) et nord-ouest/sud-est (rue de Chateaugiron et avenue Monseigneur Mouezy) et souhaite la mise en place de solutions de désengorgement	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6).
RENNES	**Obs-0897-Web**	**Mme Louise Ferrand**	Opposé au projet immobilier concernant l'actuel foyer des jeunes travailleurs Motte Baril, avenue monseigneur Mouezy, projet prévoyant 2 tours de 16 et 13 étages, pour plusieurs raisons : densification trop forte, perte d'ensoleillement,	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			diminution des espaces verts, problèmes de mobilité, stationnements, transports, zone partiellement inondable et absence de concertation	
Mémoire en Réponse RM			*Voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER concernant la densification, ChapitreV4-1; question N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 127 – zonage UC1(d) – ER 166 - Plan de détail 238-27* *1- La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *2- L'OAP communale de Rennes numéro 6, précise qu'elle entend « Conserver la vocation sportive et de loisirs ». La CE considère que cet engagement inscrit dans l'OAP communale vient conforter la vocation de cet espace, même si la zone concernée est appelée à évoluer afin de répondre aux autres objectifs de l'OAP.* *3- Cette question devra être abordée lors de l'enquête publique sur le plan de déplacements urbains*	
RENNES	**Obs-0896-Web**	**Anonyme**	Souhaite que le règlement du PLUi renforce les obligations en matière de stationnement vélo dans les logements (tant du point de vue quantitatif que qualitatif) afin d'accompagner la montée en puissance de ce mode de déplacement prévue au PDU.	Demande partiellement prise en compte avec modification apportée au règlement littéral afin de renforcer les exigences qualitatives en matière de stationnement vélo sur l'espace privé. Sont ainsi ajoutées : - une obligation de prévoir, en complément des surfaces affectées aux emplacements vélo, les espaces nécessaires aux manoeuvres jusque-là non comptabilisés. - une obligation de prévoir, tous les 20 emplacements vélo réalisés, un emplacement de 3 m² minimum afin de répondre aux besoins des vélos cargo. - une obligation de prévoir un dispositif de recharge électrique dans chaque local vélo clos et couvert réalisé. - une obligation de prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,80m dans le cas de la mise en place de dispositifs de superposition. Des schémas illustratifs sont également ajoutés. Concernant les exigences quantitatives (1 emplacement vélo par logement), celles-ci ne sont en revanche pas modifiées compte tenu des résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018. Le nombre de vélo par ménage est en effet inférieur à 1 sur la ville de Rennes (0,98 en dehors des corridors métro et 0,76 dans les corridors métro) ce qui ne justifie pas, pour le moment, de revoir la norme du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE observe que la question du stationnement des vélos n'est pas abordée dans le PLUi. Elle trouve la proposition judicieuse mais signale que les obligations de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux relèvent du code de la construction et de l'habitation (article R111-14-4 et Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) et non du code de l'urbanisme, et que dès lors le PLU ne peut imposer d'obligations supérieures en matière de stationnement vélo.*	
RENNES	**Obs-0899-Web**	**M. Philippe Le Du**	1 document - Photo et plan joint	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Ajout

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		pour l'OGEC de l'ensemble scolaire Jeanne d'Arc à Rennes.	Demande déposée par l'OGEC de l'ensemble scolaire Jeanne d'Arc à Rennes. Les enfants et famille accèdent aujourd'hui à l'école par un accès provisoire appartenant au bailleur social NEOTOA, devant disparaitre rapidement car ne faisant pas l'objet d'une servitude de passage. Une étude de sûreté et de sécurité publique a conclu que le maintien d'un accès piétons à l'école par le Bd Alexis Carrel est essentiel en terme de sécurité publique, notamment pour les enfants de l'école. La seule solution serait l'instauration d'une servitude de passage liée à l'entrée piétonne qui passerait le long du bâtiment des sanitaires municipaux du marché Bd Alexis Carrel	d'un principe de cheminement entre le groupe scolaire Jeanne d'Arc et le boulevard Alexis Carrel.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 103 – zonage UG2* *La CE estime que le besoin est justifié, et est favorable à la solution proposée par le requérant.*	
RENNES	**Obs-0903-Web**	**Mme Nolwenn Saget**	Conteste le règlement du PLU qui ne permet pas la réalisation de son projet de piscine et terrasse 60 rue marcel Sembat à Rennes en interdisant une construction secondaire	Demande prise en compte par modification du plan de détail.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE note qu'il y a un projet d'aménagement matérialisé par un plan de détail entre la rue Marcel Sembat et le Boulevard Clémenceau sur cette parcelle.*	
RENNES	**Obs-0910-Web**	**Anonyme**	Demande si un aménagement est prévu pour lier le projet de l'hôtel Dieu au parc des Tanneurs au niveau de la rue Saint Martin à Rennes. Indique que les continuités piétonnes entre ces deux sites pourraient être affirmées par une entrée supplémentaire.	Des dispositions sont déjà présentes au plan de zonage pour favoriser les liaisons douces entre l'hôtel Dieu et le parc des Tanneurs.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 102 – zonage UO1* *Un chemin piétons-cycles à créer est prévu, à l'Est du site, vers le parc des tanneurs, en continuité du chemin à l'Est du parc.*	
RENNES	**Obs-0913-Web**	**Mme Cécile Belard Du Plantys**	Archipel Habitat signale que le PLUi demande la création de stationnements dans le cas de création de logements, mais que cette obligation n'est pas réalisable dans le quartier Gros Chêne à Maurepas dans le cadre de la restructuration des bâtiments d'Archipel Habitat qui aura pour conséquence une progression du nombre de logements, alors même que l'emprise foncière d'Archipel Habitat se limite à l'emprise au sol du bâtiment. Souhaite en conséquence que les obligations en matière de stationnement évoluent.	Demande partiellement prise en compte avec modification apportée au règlement littéral car certains cas de restructurations lourdes accompagnées d'une création de logements (avec ou sans extension) ne peuvent en effet répondre aux obligations de stationnement définies. C'est le cas des bâtiments ilôts ou des constructions insérées dans un tissu historique et dense (centre-ville de Rennes et de Bécherel). L'exonération apportée à la réalisation de nouvelles places de stationnement pour ces 2 cas de figure est toutefois conditionnée à une restructuration d'ensemble de la construction intégrant une amélioration énergétique ou une mise en valeur patrimoniale de celle-ci. Toutes les copropriétés et constructions ne répondant pas à ces situations particulières restent soumises aux règles générales sur le stationnement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est tout à fait favorable à ce que le règlement impose la création de stationnements en lien avec les logements créés, afin de limiter dans le quartier, les problèmes de stationnement gênant des nouveaux riverains qui n'auraient pas de place de stationnement prévu. Le règlement graphique comprend un plan spécifique qui porte obligation en matière de stationnement. Ainsi, la zone concernée se situe en secteur 2, avec l'obligation de créer 1 place par logement à accession libre et 0,5 place par logement à accession aidée.* *La CE invite l'aménageur à réfléchir à l'implantation de places de stationnement dans l'emprise mise à sa disposition.*	
RENNES	**Obs-0916-Web**	**Mme Marie-Emilie**	Souhaite que le règlement du PLUi renforce les obligations en matière de	Demande partiellement prise en compte avec modification apportée

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Mollaret	stationnement vélo dans les logements (tant du point de vue quantitatif que qualitatif) afin d'accompagner la montée en puissance de ce mode de déplacement prévue au PDU.	au règlement littéral afin de renforcer les exigences qualitatives en matière de stationnement vélo sur l'espace privé. Sont ainsi ajoutées : - une obligation de prévoir, en complément des surfaces affectées aux emplacements vélo, les espaces nécessaires aux manoeuvres jusque-là non comptabilisés. - une obligation de prévoir, tous les 20 emplacements vélo réalisés, un emplacement de 3 m² minimum afin de répondre aux besoins des vélos cargo. - une obligation de prévoir un dispositif de recharge électrique dans chaque local vélo clos et couvert réalisé. - une obligation de prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,80m dans le cas de la mise en place de dispositifs de superposition. Des schémas illustratifs sont également ajoutés. Concernant les exigences quantitatives (1 emplacement vélo par logement), celles-ci ne sont en revanche pas modifiées compte tenu des résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018. Le nombre de vélo par ménage est en effet inférieur à 1 sur la ville de Rennes (0,98 en dehors des corridors métro et 0,76 dans les corridors métro) ce qui ne justifie pas, pour le moment, de revoir la norme du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE observe que la question du stationnement des vélos n'est pas abordée dans le PLUi.La CE trouve la proposition judicieuse mais signale que les obligations de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux relèvent du code de la construction et de l'habitation (article R111-14-4 et Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) et non du code de l'urbanisme, et que dès lors le PLU ne peut imposer d'obligations supérieures en matière de stationnement vélo.*	
RENNES	**Obs-0920-Web**	**Mme H. Préauchat Sté BATI ARMOR**	Bati Armor regrette que la possibilité de réaliser des retraits architecturaux par rapport aux limites séparatives ait disparu dans le PLU de Rennes opposable, et n'ait pas non plus été reprise dans le PLUi. Considère que cette possibilité améliorerait le projet qu'il mène au 23 boulevard Marbeuf à Rennes	Demande prise en compte par la modification du règlement littéral qui intégre cette notion de décrochés architecturaux.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 101 – ER 114 (Mixité Sociale)* *Si cette notion de « retrait architectural » n'apparait pas dans le PLUi, les règles édictées dans le règlement littéral ne semblent pas interdire son utilisation.* *Il appartient à l'aménageur de consulter en amont les services de l'urbanisme, afin de conforter les projets.*	
RENNES	**Obs-0925-Email**	**M. Christophe Cuny Sté Buro Architectes.com**	Urbaniste du projet de renouvellement urbain du quartier Blosne et intervenant dans le cadre du secteur de projet. Demande la prise en compte des remarques suivantes : 1-Les axes structurants du quartier du Blosne sont constitués d'importantes infrastructures dédiées à l'automobile dont le dimensionnement est très consommateur d'espace. Le projet de renouvellement urbain du quartier prévoit une réappropriation de ces emprises afin d'ouvrir de nouveaux fonciers à la constructibilité ou aménager de nouveaux espaces publics paysagers porteurs d'usages pour les habitants et les équipements publics. La poursuite de ces objectifs s'avère impossible à mettre en oeuvre pour le tronçon nord de l'avenue des Pays-Bas entre le Boulevard Pierre Le Moine et le boulevard Léon Grimault. Toute la rive Est de l'avenue est concernée et le bâti de la crèche Henri Wallon est aujourd'hui trop vétuste pour être rénové. Celle-ci a donc vocation à être	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Extension de la zone UO1 au nord du Triangle et rue de Roumanie. Concernant les franges de la rocade au sud du centre commercial Alma, les prescriptions ont été harmonisées entre Rennes et Noyal Chatillon-sur-Seiche par l'extension du plan de détail qui englobe les terrains situés au sud de la rue du Bosphore et en maintenant les hauteurs du bâti existant. Par ailleurs, les emprises constructibles sur le plan de détail ont été revues au regard des projets sur le secteur.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			reconstruite dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une programmation de logements et de services. 2-La nouvelle centralité commerciale du quartier sera construite autour de la place de Zagreb et sur l'amorce de la rue de Roumanie au droit de cette place. L'espace constructible du zonage UO situé sur la rive Est de l'amorce de la rue de Roumanie est insuffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir les programmes de construction envisagés, et nécessite d'être étendu vers le sud jusqu'en rive du cheminement piéton sans porter atteinte à ce dernier et à l'espace d'intérêt paysager des jardins de Spolette. 3-Le plan de détail « mixité sociale » mentionne l'ancien périmètre de la ZAC Blosne-Est alors que celle-ci a été élargie (approbation du dossier de création de la ZAC élargie par le Conseil Municipal de septembre 2018). 4-Le devenir des franges de rocade, au sud du centre commercial Alma (terrains Truffaut et Le Duff), a été étudié dans le cadre d'un dossier Loi Barnier avec la volonté de gérer les évolutions de ce secteur dans une vision d'ensemble. Demande à ce titre que les prescriptions du PLUi soient harmonisées sur Rennes et Noyal-Châtillon-Sur-Seiche et que le foncier situé sur le territoire Noyalais soit intégré au plan de secteur de l'ensemble du site Porte de Nantes.	
Mémoire en Réponse RM			*Les demandes concernent : L'extension de la zone opérationnelle (UO) au nord du Triangle et sur l'ensemble de la centralité place de Zagreb et le devenir des franges de la rocade au sud du centre Alma et notamment l'harmonisation des dispositions sur les communes de Rennes et Noyal-Châtillon-sur-Seiche.* *Les demandes seront analysées en prenant en compte les projets en cours et les réflexions concernant la ZAC Blosne Est. Pour la seconde, une évolution sera étudiée en lien avec la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 136 – zonage UC2 et UG2a* *1- Cette partie de l'observation n'est pas très claire car aucune question précise ne ressort de ce paragraphe, toutefois la CE considère que les programmes de logements sont possibles dans la zone UC2, et que le zonage UG2a choisi, répond très certainement à un besoin identifié par RM.* *2- L'extension de la centralité Place de Zagreb vers le sud demande à être justifiée et étudiée par Rennes Métropole.* *3- La CE ne dispose pas des éléments permettant de se prononcer n'ayant aucun document officiel sur lequel elle peut s'appuyer.* *4- La CE constate que dans le cadre dans un PLU intercommunal il eut été intéressant d'intégrer les parcelles Truffaut- Le Duff dans l'OAP communale, qui serait ainsi devenue intercommunale.*	
RENNES	**Obs-0932-Email**	**Mme Stéphanie Troyeux**	1-Contestent le classement des parcelles en UB1A en front de la rue de Saint-Malo, autorisant des constructions de 4 niveaux à proximité d'un îlot de maisons délimité pour la dite rue, et les rues Louis Joubin et Victor Boner. 2-Contestent la construction d'une tour de 31m (Bouygues) sur des parcelles mitoyenne à cet îlot non soumises à règlement de hauteur, qui défigurerait le	Demande non retenue car la rue de Saint-Malo est un axe structurant de la ville en lien avec l'aménagement du quartier de Beauregard.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			quartier et excèderait les autres immeubles comportant maximum 5 niveaux.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 87 – Zonage UB1a – Hauteurs autorisées R+4+A/C/P* *1- La rue de Saint-Malo est identifiée dans l'OAP communale de Rennes (p110) comme un faubourg, porte d'entrée du nord de la ville. Cette même OAP indique de plus la poursuite du développement de ce faubourg avec l'axe de projet 4 : La traversée entre Beauregard et les Gayeulles à intensifier. La CE note que la rue Victor Boner comprend déjà un bâtiment de hauteur R+3+C. Compte tenu de la volonté de RM de poursuivre le développement de ce faubourg, et des hauteurs de certains bâtiments en R+3+C sur ce secteur, la CE n'est pas défavorable à l'instauration d'une règle de hauteur à R+4+A/C/P.* *2- Voir réponse de RM au PV de synthèse*	
RENNES	**Obs-0936-Web**	**M. Damien Savey Sté BATI ARMOR**	OAP du site au croisement des routes de St Brieuc et Vézin. Suggestion de réviser le règlement en ce qui concerne les logements BRS en distinguant LOGEMENT ET HEBERGEMENT. Maintien du taux de 20 % pour les logements et 30 % pour l'hébergement (secteur visé construction secteur route de St Brieuc et Vezin)	Demande prise en compte dans le règlement littéral. Les hébergements sont exclus des règles relatives au BRS et sont éligibles aux produits locatifs régulés. Les règles de mixité sociale concernant les ER de logements et les secteurs d'équilibre social ont été revues pour favoriser le Logement Locatif Social et l'accession sociale.
Appréciation de la commission d'enquête			*OAP communale page 221 – Plan de zonage détaillé 101 – zonage UO1* *Le secteur UO1 est dédié aux secteurs opérationnels en vue de permettre la réalisation de programmes mixtes (habitat, commerces, activités, équipements).La mixité fonctionnelle est plus ou moins forte selon les cas.* *La CE ne comprend pas le besoin de distinguer le logement et l'hébergement, ni le besoin de fixer un taux supérieur pour l'hébergement en baux réels solidaires (BRS). par rapport au logement.*	
RENNES	**Obs-0938-Web**	**Anonyme**	1-Comment est il possible de passer ce secteur de zone partagée avec limitions de vitesse à 20 km/h pour les voitures (et priorité aux piétons et vélo) à voie structurante en l'espace de 2-3 ans!!!! - Incompréhension quant au projet de doublement des voies dans cette rue, suggestion de faire ce doublement rue RIAVAL 2-De plus, la portion de la rue Adolphe Leray entre rue riaval et rue de vern est une zone où il est impossible de se croiser à double sens. Comment expliquer vous ce choix de secteur pour l'implantation de logements collectifs? 3-problème de l'absence de concertation du public notamment sur l'aménagement d'immeubles de hauteur dans le secteur LERAY constitué de maisons individuelles	Demande non retenue. Il n'appartient pas au PLUi de règlementer le stationnement sur l'espace public (nombre, localisation et types de places). Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole, notamment le Plan de Déplacement Urbain (dont son annexe dédiée au Plan d'Accessibilité de la Voirie et des espaces publics) et la voirie.
RENNES	**Obs-0990-Web**	**Anonyme**	secteur Leray à RENNES - problématique du stationnement 4-Bonjour, pourquoi est-ce que la rue Adolphe Leray est voie "structurante" alors que de gros travaux ont été effectués ces dernières années pour apaiser la circulation et la rendre en partie à sens unique avec des zones à 20 km/h? A quand la mise en place de stationnement payants avec tarifs préférentiels pour les riverains?	
Mémoire en Réponse RM			*Pour le point N°3, Voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER concernant la densification au Chapitre V4-1 N°32 et suivants*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 127.* *1- et 4- La CE constate que des aménagements récents ont été réalisés sur la rue Adolphe Leray, afin de rendre la circulation apaisée. La voie est étroite et des places de stationnement ont été prévues de part et d'autre de la rue, en ménageant une alternance, afin que les croisements soient plus aisés. En ce sens, cette voie ne doit pas être regardée comme une voie structurante, mais bien comme une voie de quartier, cette deuxième définition étant également donnée pour la délimitation de la zone UD1 dans le règlement littéral. La qualification de voie structurante ou de voie de quartier définit moins la circulation que la forme urbaine.* *La rue de Riaval, en revanche, ne bénéficie pas de ces aménagements, et elle est plus large. Cette rue pourra selon toute vraisemblance absorber une partie du trafic. La CE ne remet pas en cause le choix opéré par RM et Rennes d'utiliser cet axe comme support de densification et de mixité sociale.* *2-4 Le rapport de présentation tome V indique p110 les critères de choix pour les emplacements réservés pour programmes de logements : « La localisation des parcelles est privilégiée dans les secteurs déficitaires en logements aidés. ». Le choix d'une rue plutôt qu'une autre est du ressort de RM.* *3-La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**Obs-0950-Web**	**Anonyme**	1-Le secteur des Gayeulles accueille de nombreux équipements sportifs de plein-air et de loisirs. Demande de reclassement d'une zone située en 2AU au nord de la piscine aux fins de réalisation d'équipements. 2-Demande de liaison entre le secteur des Gayeulles et le quartier Patton par une voie piétons-cycles.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : classement d'une zone UG2a sur la partie sud de la zone 2AU du secteur des Gayeulles et création d'un cheminement à créer entre le secteur des Gayeulles et le quartier Patton.
Appréciation de la commission d'enquête			*1- Un secteur 2AU a vocation a être aménagé, à l'issue d'une révision de PLUi pour le classer en 1AU, assorti d'un projet, matérialisé par une OAP. La CE constate que ce secteur était déjà classé en 2AU sur le PLU précédent et considère de ce fait que la réflexion au sujet de ce secteur n'est pas encore mûre.* *2- Cette question relève plutôt du plan de déplacement urbain qui sera soumis à enquête publique prochainement.*	
RENNES	**Obs-0959-Web**	**M. Yann Raoul**	Mon observation concerne les règles de hauteur concernant la rue Desaix. Les règles de hauteurs du PLU 2019 permettent de construire à des hauteurs de R+1+A/C/P (côté pairs) et R+1+A/C (côté impairs). Je demande à ce que les	Demande prise en compte par modification du plan des hauteurs. Modification des hauteurs maximales autorisées en R+1+A/C/P.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			numéros impairs de cette zone permettent également de construire un étage partiel. La contrainte relative aux attiques (retrait) est particulièrement pénalisante pour un immeuble dont l'emprise au sol n'est pas rectangulaire (comme le bien situé 3 rue Desaix). En ajoutant la possibilité d'étage partiel, cela permettrait un véritable aménagement qualitatif de ce toit-terrasse.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne comprend pas la différence de règle entre le côté pair et le côté impair, et est favorable à la demande du requérant.*	
RENNES	**Obs-0967-Web**	**Anonyme**	Observation relative à l'insuffisance des dispositifs de stationnement des vélos sur le territoire de RENNES	Demande partiellement prise en compte avec modification apportée au règlement littéral afin de renforcer les exigences qualitatives en matière de stationnement vélo sur l'espace privé. Sont ainsi ajoutées : - une obligation de prévoir, en complément des surfaces affectées aux emplacements vélo, les espaces nécessaires aux manoeuvres jusque-là non comptabilisés. - une obligation de prévoir, tous les 20 emplacements vélo réalisés, un emplacement de 3 m² minimum afin de répondre aux besoins des vélos cargo. - une obligation de prévoir un dispositif de recharge électrique dans chaque local vélo clos et couvert réalisé. - une obligation de prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,80m dans le cas de la mise en place de dispositifs de superposition. Des schémas illustratifs sont également ajoutés. Concernant les exigences quantitatives (1 emplacement vélo par logement), celles-ci ne sont en revanche pas modifiées compte tenu des résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018. Le nombre de vélo par ménage est en effet inférieur à 1 sur la ville de Rennes (0,98 en dehors des corridors métro et 0,76 dans les corridors métro) ce qui ne justifie pas, pour le moment, de revoir la norme du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE signale que les aménagements d'aires publiques de stationnements vélos relèvent du programme de travaux de la commune, au même titre que toute installation de mobilier urbain, et non du PLUi.*	
RENNES	**Obs-0983-Web**	**M. Nicolas Gourio Association Rennes Ouest Entreprises**	L'association Rennes Ouest Entreprises, représentant les entreprises du Parc d'activité de la route de Lorient (Rennes - Vézin) & Atalante Champeaux, se questionne sur l'opportunité du classement en Zone UIA1 prévu pour une grande d'activité. La mutation du parc a permis la réfection du Parc Monier, et l'arrivée, d'Hôtels et restaurants, ou de nombreuses concessions autos et motos. C'est cette mutation qu'accompagne notre association. Le maillage des entreprises a évolué vers des activités tertiaires et surtout des activités ouvertes au public pour la majeure partie d'entre elles. Tout en conservant une activité B to B, elles ont aussi développé une activité B to C. Ainsi et compte tenu des éléments sus mentionnés, la qualification ultra restrictive d'une grande partie du parc d'activité en zone UIA1 n'autorisant que l'industrie et le stockage, apparaît comme anachronique et totalement inappropriée à la réalité du parc.	Demande non retenue car au regard des objectifs assignés par le SCoT, une homogénéisation des zonages n'est pas recevable. L'objectif des zones UI est de préserver les activités principales industrielles, logistiques et artisanales dans les ZA historiques du coeur de métropole près de la ville. Ce dispositif vise à éviter l'éviction de ces activités par le tertiaire ou le commerce. Les zonages d'activités sont calés sur les orientations du PADD compatibles avec les dispositions du SCOT. Les orientations du SCoT qui limitent les activités commerciales en cohérence avec la ZACom concernent ce secteur. Pour les activités tertiaires, elles ne sont pas ciblées sur ces secteurs comme lieu d'accueil. En revanche, ces secteurs peuvent accueillir des activités accessoires en complément des activités principales en place correspondant à l'affectation dominante. Ces caractéristiques

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Pire encore c'est une condamnation de sa modernisation. Elle n'assure pas un traitement équitable entre les entreprises du parc, entre celles bénéficiant d'un classement en UIA2 leur permettant d'accueillir du public, et celle stoppé dans leur développement UIA1. Ce classement est perçu par beaucoup d'entrepreneurs comme une forme de spoliation contraire à la liberté d'entreprendre. Par ailleurs, chercher à imposer des activités purement industrielles, avec les risques inhérents à de telles activités parait antinomique avec la volonté de rendre les bords de vilaine en espace naturel remarquable à préserver. Le projet de traitement particulièrement novateur et écologique des bords de vilaine semble prédisposer naturellement vers une orientation également tertiaire. De plus cette orientation purement industrielle est déjà vecteur de flux de camions ; ce qui complexifie le trafic de la RN24. Une classification plus large, qu'autorise l'UIA2 permettrait de mieux répartir les flux de circulation. Il est illusoire de penser que l'on puisse relancer l'activité industrielle juste en définissant des zones (usines neuves plutôt que rénovations). Enfin, la réalité fiscale pousse inexorablement les activités ayant besoin de place à s'éloigner de la ville notamment CFE, taxe foncière très élevé ou taxes à l'enseigne… Par conséquent et compte tenu des différents points exposés ci-dessus, notre demande expresse est celle d'une homogénéisation de l'ensemble du zonage du parc en le classant intégralement en UIA2 tout en permettant les demandes de passage, le cas échéant, en UIA3.	permettent l'évolution d'activités existantes sur d'autres fonctions dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'activité principale, qui doit rester compatible avec la vocation de la zone.
Mémoire en Réponse RM			*L'objectif des zones UI est de préserver les activités principales industrielles, logistiques et artisanales dans les ZA historiques du cœur de métropole près de la ville. Ce dispositif vise à éviter l'éviction de ces activités par le tertiaire ou le commerce.* *Les zonages d'activités sont calés sur les orientations du PADD compatibles avec les dispositions du SCOT. Les orientations du SCoT qui limitent les activités commerciales en cohérence avec la ZACom concernent ce secteur. Pour les activités tertiaires, elles ne sont pas ciblées sur ces secteurs comme lieu d'accueil. En revanche, ces secteurs peuvent accueillir des activités accessoires en complément des activités principales en place correspondant à l'affectation dominante. Ces caractéristiques permettent l'évolution d'activités existantes sur d'autres fonctions dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'activité principale, qui doit rester compatible avec la vocation de la zone* *Au regard des objectifs assignés par le SCoT, une homogénéisation des zonages n'est pas recevable.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE souscrit à la réponse de Rennes Métropole*	
RENNES	**Obs-1025-Web**	**Anonyme**	Trouve qu'il manque de systèmes ou de structures permettant d'attacher ou	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			ranger les vélos comme il en existe à l'arrêt des TEC à St Grégoire; Propose que soit réalisée une consultation des citoyens afin d'évaluer le besoin.	champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE signale que les aménagements d'aires publiques de stationnements vélos relèvent du programme de travaux de la commune, au même titre que toute installation de mobilier urbain, et non du PLUi.*	
RENNES	**Obs-1054-Web**	**Sté PIERRE PROMOTION**	Demande de modifier le zonage des fonciers 91, 93, 95 Bd de Metz, situé à l'angle avec la rue Baudelaire à Rennes, localisé dans le PLU actuellement opposable, en zone UD1a en UB1a car cette zone restreint à R+2+comble/attique/partiel et serait plus en adéquation avec son environnement direct et qui tient compte des éléments bâtis existant ou en construction (R+3+2C voire R+4+A). Nous ne comprenons pas la logique urbaine de soumettre cet angle à un épannelage inférieur au précédent. En effet un programme actuellement en phase de livraison, mitoyen de nos parcelles se développe en R+3+deux niveaux de combles. Nous avons engagé l'élaboration d'un projet sur la base de l'ancien PLU respectant la contrainte de la zone UB3, proposant un programme en R+3+double attique et R+4+attique (dans l'emprise des 10 mètres depuis l'angle des deux voies) et en s'alignant en R+2 sur la rue Baudelaire. Ce permis de construire a fait l'objet d'un refus tacite, motivé par des demandes de précision relative à la programmation. Nous demandons que le zonage sur cette partie du bd de Metz soit requalifié en zonage UB1a, plus en adéquation avec son environnement direct et qui tient compte des éléments bâtis existant. PJ : plan cadastral, visuels de l'environnement urbain proche, zonage ancien PLU et PLUI.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage de UD1a vers UB1a pour les parcelles concernées et du plan des hauteurs de R+2+A/C/P vers R+3+A/C/P pour assurer une continuité avec les tissus avoisinants.
Mémoire en Réponse RM			*L'élaboration du PLU de Rennes et du PLUi a permis de réinterroger les morphologies existantes de la ville et leurs évolutions souhaitées. Le boulevard de Metz fait partie des évolutions morphologiques souhaitées par la collectivité entre le PLU 2004 et le PLUi. Un travail d'approfondissement sur le boulevard pourra être réalisé sans pour autant introduire un zonage UB1a contraire aux constructibilités souhaitées sur le secteur ciblé.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 102 -* *La CE constate que la requête est bien documentée (photos). La demande semble justifiée, au vu de l'existant à proximité.*	
RENNES	**Obs-1084-Email**	**M. Frédéric Gomes** **Sté SECIB Immobilier**	2 documents - Projet d'aménagement «23 rue Joseph TORTELLIER ». 1-Demande de modification du règlement graphique et littéral du PLUi concernant la parcelle n°2 à Rennes.la Société SECIB immobilier travaille sur un foncier cadastré DP2- terrain 4582m²- S'interroge sur les modalités d'application des servitudes dites "emplacement réservé pour programme de logements". Souhaite que soient appliquées les mêmes règles que celles appliquées pour les zones des quartiers prioritaires à partir de 15 lgts; ou appliquer les mêmes	Demande non retenue. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			règles que celles définies aux abords des quartiers prioritaires et qui se situe 15 à 20lgs; ou conserver la règle pressentie en substituant la part de logements locatifs sociaux par des logements en accession sociale. 2-En conséquence nous vous demandons de bien vouloir lever l'emplacement réservé pour programmes de logements portant n°51. et figurant au règlement graphique du futur PLUi ou de prévoir une exception pour les parcelles situées aux abords des secteurs "quartier prioritaire de la Ville "afin de favoriser l'accession à la propriété.	urbaines précises (UA, UB, UD). Le type de produits est défini pour les secteurs diffus hors périmètre des abords des quartiers prioritaires, pour les abords des quartiers prioritaires et pour les quartiers prioritaires. Il n'est pas envisagé de fusionner les dispositifs des deux derniers secteurs.
RENNES	**Obs-1082-Web**	**Sté SECIB SAS**	doublon Obs-1084	
Mémoire en Réponse RM			*La question consiste à transformer le terrain concerné par une servitude de mixité sociale en secteur d'équilibre social.* *La taille du terrain répond aux critères de servitudes de mixité sociale. Le maintien de la servitude est préconisé de façon à répondre à l'objectif de mixité social. La ville a un enjeu de réaliser des programmes de logements locatifs sociaux.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*1-La CE constate que le projet se situe aux abords du quartier de Cleunay, considéré comme un quartier prioritaire de la ville. Il existe bien deux règles différentes selon que le programme se situe sur un emplacement réservé, ou qu'il se situe dans ou aux abords d'un quartier prioritaire. Cependant, lorsqu'il se situe à la fois dans un ER et aux abords d'un quartier prioritaire, cela peut porter à confusion. La CE est favorable à un ré-examen de ces règles, afin d'harmoniser la règle si un emplacement réservé se trouve en même temps dans ou aux abords d'un quartier prioritaire.* *2- La CE comprend les impératifs de RM de réalisation de logements locatifs sociaux.*	
RENNES	**Obs-1089-Web**	**Pierre Jean**	Fait part de la vision qu'il a de ce que devrait être le PLUi et que d'après lui il n'est pas : 1) sur la présentation du document qu'il trouve complexe. Cette complexité est aggravée par l'utilisation des couleurs dans la carte de synthèse, avec la volonté de travestir et de leurrer le public. 2) sur le fond > pas de rupture avec la logique antérieure. Ainsi en est-il de la "trame verte et bleu". Aucune, ou de trop rares mesures prescriptives assorties de nombreuses dérogations, constructions dans des zones de captage, urbanisation de zones humides (Le Rheu, etc...). 3) dans le règlement trop d'incitations pas d'obligation. Faire croire que l'on a le temps de la transition, c'est ne pas affronter la réalité et préparer des lendemains qui ne chanteront pas : nous sommes déjà en retard .... 4) aucun projet pour le CHS Guillaume Régnier. L'accroissement démographique va entrainer de fait un accroissement des pathologies prises en charge par cet établissement déjà vétuste.	Demande n'appelant pas de suite à donner. La lisibilité du PLUi est améliorée en retravaillant certains plans, choix de couleurs et en développant le mode d'emploi. Sur la question des zones humides du Rheu, en lien avec les conclusions de la commission d'enquête, le plan de zonage est adapté pour supprimer les zones 1AU et classer ces zones humides en Ne. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des orientations avec le PLU approuvé. Des nouvelles orientations sont proposées en matière de nature en ville, de préservation du patrimoine et d'adaptation au changement climatique. A Rennes, des évolutions sont apportées sur les grands axes de développement de la ville afin de diversifier les formes urbaines, de mettre en valeur les coeurs d'îlots verts (faille, coefficient de végétalisation). Le classement du CHGR permet des évolutions du site en lien avec l'activité mais aussi la préservation du patrimoine existant. La préservation du boisement de qualité s'effectue par un classement en
Mémoire en Réponse RM			*Pour le point 2 concernant la consommation foncière agricole :* *Rennes Métropole ne porte pas d'objectif "d'autosuffisance alimentaire", l'étude*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			prospective "Rennes Ville vivrière d'Agrocampus" ayant montré, quel que soit le scénario, que les besoins excèdent la capacité de production du territoire. Mais dans le cadre de son Programme local de l'agriculture, Rennes Métropole préserve le foncier et ses capacités de production agricoles, en visant une diversification et une relocalisation progressive des circuits d'approvisionnement alimentaire, en circuit courts comme en circuits longs. *Dans ce but, le PLUi programme un développement urbain plus économe en foncier agricole (voir pages 20 et 21 du tome V du Rapport de Présentation) et limite strictement les constructions non agricoles en zones A, N, ou NP pour préserver les capacités d'évolution des exploitations agricoles.* *Les exploitations impactées par des extensions urbaines seront identifiées grâce à l'Atlas parcellaire agricole et leur situation sera examinée en lien avec la SAFER et la Chambre d'agriculture. Elles pourront faire l'objet de compensation foncière si nécessaire et possible, et pour les opérations d'aménagement les plus importantes, des compensations agricoles collectives seront mises en place, dont les modalités sont en cours de définition avec la Chambre d'agriculture, la DDTM et la CDPENAF.*	EBC. De même des EIPE sont inscrits sur des sujets haies au regard de leur intérêt paysager ou écologique. Des dispositions spécifiques réglementaires précisent les évolutions possibles et les compensations pour ces espaces.
Appréciation de la commission d'enquête			*1- Les cartes de synthèse en couleur ne sont pas les documents opposables. Ils ne sont destinés qu'à mieux appréhender les territoires concernés dans leur globalité. Les documents graphiques opposables sont les plans de zonage détaillé ainsi que les plans thématiques qui viennent les compléter. A cela s'ajoutent les plans de détail et plans de masse, qui viennent apporter d'autres précisions au plan graphique détaillé. La CE a constaté également la complexité du dossier, mais peut-il en être autrement d'un territoire regroupant 47 communes et 450 000 habitants ?* *2- La CE invite le requérant à lire le mémoire en réponse de RM (question 33, 64, 72 et 78). Elle considère que la prise en compte par RM de l'environnement est effective.* *3- Le cadre d'un PLU doit aussi laisser la place à un peu de souplesse et ne pas être trop rigide. La prise de conscience de la nécessité d'une transition écologique prend du temps, mais on peut constater qu'elle a commencé.* *4-La mise à niveau d'un établissement de santé n'est pas du ressort du PLUi.*	
RENNES	**Obs-1173-Web**	**Biré Laure**	"Je demande que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris pour les hirondelles et martinets soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (supérieure à 12 mètres).	Demande prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine relative au Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue (partie 1.3, orientation 1) afin de favoriser le maintien et l'accueil des oiseaux en ville.
RENNES	**Obs-0424-Web**	**Camille Desmots**	Il est urgent de prendre des mesures contraignantes pour les projets de construction de telle sorte qu'il intègre un volet pour favoriser la nidification et éviter les collisions. La destruction des nombreuses maisons individuelles devrait être anticipée pour permettre le déplacement des nids et de réelles mesures de re-implantations.	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE estime que cette question ne relève pas directement du PLUi. Néanmoins, afin de montrer son attachement à la biodiversité et à la sauvegarde de la faune en ville, RM pourrait ajouter dans le règlement littéral, dans le chapitre réservé à la qualité architecturale des constructions (p85), une incitation à créer, en façade ou en toiture, des abris pouvant servir de site de nidification pour les oiseaux.*	
RENNES	**L1-R1-038**	**Anonyme**	1- Demande de maintien de l'article 5.9 du PLU en vigueur : Concernant toutes les zones hors UG : tout projet de construction à partir de 15 logements est soumis à la disposition relative aux « secteurs de l'équilibre social » de l'habitat : 30 % minimum de logements locatifs intermédiaires ; 2- concernant l'article 5.7 du PLU en vigueur (ER pour programmes de logements), nous demandons des précisions pour le cas 1 (terrain sup à 1500m²) : quelle règle si le projet se réalise sur le terrain issu d'un regroupement foncier comprenant le terrain de la servitude et un ou des terrains contigus ? 3- ER 494 sur le plan IV-2-1-1.101 Rennes (angle du bd Marboeuf et de la rue de Lorient). Dans le PLUi, il est indiqué que les angles doivent garantir la structure urbaine des axes. Or la servitude prévue empêche tout projet de construction, réhabilitation ou extension.	1- Demande prise en compte La disposition a évolué par rapport au PLU de Rennes. En effet les projets d'hébergement sont autorisés s'ils sont situés, hors zone UG, en secteur d'équilibre social de l'habitat et dans les secteurs S1 et S2 du règlement du stationnement. Il y est exigé la réalisation d'une part (30% ou 40% selon le nombre de logements réalisés) de logements sociaux à loyer intermédiaire (de type PLS) afin de diversifier les niveaux de loyer et les rendre plus accessibles aux plus modestes. La proximité des stations (métro et axe est-ouest) est un atout pour favoriser la desserte de ces hébergements accueillant des principalement des personnes seules parfois sans véhicules. Les hébergements pour étudiants dont le besoin est très important sur la ville de Rennes sont particulièrement ciblés par ce dispositif de manière à stimuler une production significative tout en assurant une offre sociale à loyer modéré et intermédiaire. La cartographie a été adaptée pour faire apparaitre le croisement du SESH et les secteurs S1 et S2. La disposition relative aux hébergements en zone UG est restée identique. 2- Demande prise en compte Sur les terrains de plus de 1500m², la programmation s'applique de la même manière si le projet se réalise uniquement sur le terrain d'assiette de la servitude ou s'il se réalise sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant le terrain de la servitude et un ou des terrains contigus. A savoir : 30% minimum de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) + 20 % de logements en accession sociale (OFS/BRS) du total de la surface de plancher. Pour des raisons liées à la réalisation de programmes cohérents (unicité de gestion par immeuble ou cage d'escalier, structure du bâti, insertion du projet…), un transfert partiel entre la surface de plancher affectée au logement locatif social et la part en accession sociale est admis. 3- Demande non retenue Les dispositions relatives aux emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou continuités écologiques n'empêchent pas les projets de construction, réhabilitation ou extension mais si un terrain est concerné même partiellement par ce type d'ER, les implantations des constructions
Mémoire en Réponse RM			*La mixité sociale est régie par les dispositions du PLH 2015-2020 qui a été établi à l'échelle de la Métropole. Il prévoit la réalisation de 24 000 logements pour permettre des parcours résidentiels en lien avec l'évolution des pratiques de vie des familles mais aussi accompagner la dynamique démographique de la métropole. Cette production s'inscrit aussi dans un cadre qualitatif de mixité des produits (locatif social, accession sociale, logements régulés ou maîtrisés et libres) qui permettent de répondre aux moyens financiers des ménages, mais aussi développer des produits diversifiés, hébergements communautaires, habitat individuel tout en prenant en compte les performances énergétiques des nouvelles constructions.* *Pour la Ville de Rennes, l'objectif du PLH est la réalisation de 1 500 logements par an dont 25 % de locatif social, 20% de logements régulés, 15% d'accession sociale et 40% de libre. Ces nouveaux logements se répartissent entre le secteur opérationnel (principalement les Zones d'Aménagement Concerté) et le diffus. La production de logements sur Rennes représente 37,5% de la production métropolitaine ; ceci en rappelant que la ville représente la moitié de la population de la métropole. A noter que la production est variable selon les années en lien avec la conjoncture économique et l'offre de logements effective, ainsi que les besoins d'accueil. Il convient d'appréhender la production de logements dans la temporalité du PLH.* *Les ER pour voiries et équipements qui sont des contraintes fortes pour les pétitionnaires. Elles impliquent une intervention volontariste des collectivités.* *Concernant les emplacements réservés pour voirie, espace public ou équipement, la majorité étaient déjà en vigueur dans les PLU communaux*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			antérieurs mais ont été repris dans le PLUi car n'ont toujours pas été réalisés.	par rapport aux voies doivent prendre en compte les limites de ces emplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*1- La CE considère que la proportion de tel ou tel type de logement, telle que prévue au règlement du PLUi satisfait la métropole en matière de mixité ou d'équilibre social. Toutefois, la CE constate que la disposition concernant les logements intermédiaires locatifs a disparu dans le PLUi arrêté et que le règlement ne prévoit que des minimums pour les logements en accession maitrisée ou sociale. S'agit-il d'un oubli ou d'une volonté délibérée ?* *2- La CE demande des précisions sur ce point à RM* *3- L'ER 494 correspond à une servitude de localisation pour voirie, pour réaliser un élargissement de voie et un aménagement d'une trémie sous voies ferrées. Ces projets revêtent d'un caractère prioritaire ou pas qu'il revient à RM de définir.*	
RENNES	**L1-R4-007-A1**	**Mme Margot Le Guern Groupe LAMOTTE**	Demande de modification de centralité sur les parcelles BT62-388-391-491-532-534-536-538 au 15 et 13 boulevard du Colombier à RENNES. Sur ces parcelles, il est précisé la nécessité d'implantation de commerces en RDC. Nous demandons de modifier la zone de centralité. En effet, le projet s'inscrit sur un réservoir d'eau de la ville (à + 1,50 m par rapport au niveau des rues. L'altimétrie du futur projet ne permettra ni un adressage directement sur les rues, ni un accès aux personnes à mobilité réduite.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage et détail pour prendre en compte la spécificité constructive du lieu qui ne permet de réaliser des commerces et services accessible directement depuis la rue.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande, par modification de la centralité ou l'ajout d'exception au règlement littéral.*	
RENNES	**L4-R1-039**	**M. Collongues**	Ne souhaite pas voir à Rennes des ensembles d'immeubles comme sur la plaine de Baud. Demande des places de stationnement dans le centre de Rennes pour des personnes à mobilité réduite. Demande la limitation des grandes surfaces au profit des petits commerces.	Cette demande ne recquiert pas de modification du document de PLUi. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Le PLUi émet des dispositions relatives au stationnement automobile sur l'espace privé (nombre minimal de places exigées, dont places pour personne à mobilité réduite, pour chaque projet de construction). Ces normes sont fixées sur la base des taux de motorisation observés par quartier afin de ne pas générer de report trop important du stationnement privatif sur l'espace public. En revanche il n'appartient pas au PLUi de règlementer le stationnement sur l'espace public (nombre, localisation et types de places). Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole, notamment le Plan de Déplacements Urbains (dont son annexe dédiée au Plan d'Accessibilité de la Voirie et des espaces publics) et la voirie. Le centre-ville est un lieu fort de mixité des fonctions : un nombre d'emploi pratiquement équivalent à celui des habitants, une gamme commerciale diversifiée, de nombreux locaux tertiaires, des professions libérales, des locaux de service et de nombreux équipements d'échelles différentes (équipements majeurs : Couvent
Appréciation de la commission d'enquête			*La réglementation impose déjà des quotas de places de stationnement pour les PMR* *Les surfaces de commerces sont autorisées après passage en CDAC. Elles sont également règlementées par zone du PLU et de la proximité à des axes de flux.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				des Jacobins, Opéra, salle Le Liberté…; mais aussi des équipements de quartier : écoles, salles de sports…). La Ville de Rennes mène depuis plusieurs années des opérations de restructuration du bâti ancien "Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat" qui permettent de réhabiliter de nombreux logements mais aussi de redonner des espaces commerciaux correspondant aux attentes des professionnels. Par ailleurs, le PLUi définit des centralités qui ont pour vocation à favoriser l'implantation de commerces de proximité dans les quartiers et limiter leur implantation ailleurs. Le développement des grandes surfaces est fortement encadrer par le SCOT pour respecter les équilibres territoriaux sur le commerce.
RENNES	**Obs-0185-Web**	**Anonyme**	La ville de Rennes subit actuellement une densification brutale et immodérée qui ne peut qu'inquiéter ses habitants. Par ailleurs, dans un contexte de protection de la biodiversité et de refus de villes trop minérales, il est plus que nécessaire de classer tous les squares/parcs/bosquets en zones non constructibles afin de garantir un minimum de végétal dans la ville, des espaces intouchables. Rennes n'a pas non plus vocation à vider les villes périphériques, d'où le besoin de les relier par les voies vertes et le rail et d'encourager une meilleure répartition territoriale.	Demande non prise en compte. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLU, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. De plus, les squares, parcs et espaces verts participant à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques sont identifiés sur l'ensemble de la ville de Rennes en espace d'intérêt paysage ou écologique ou en espace boisé classé selon leurs caractères remarquables. Ces dispositions permettent de protéger ou mettre en valeur ces secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou d'ordre écologique.
Mémoire en réponse RM			*Voir la réponse de RM dans son mémoire en réponse (questions 32 à 36).*	
Appréciation de la commission d'enquête			La commission d'enquête prend acte de l'option retenue par RM et considère que la densification est nécessaire pour limiter la consommation foncière et qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. La densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. (La commission d'enquête n'oppose pas densification et nature en ville, considérant que la libération des emprises au sol permet de générer des espaces verts.) En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.	
RENNES	**Obs-0934-Web**	**M. Joel Launay**	Protestation d'ordre général contre la densification par construction d'immeubles de grande hauteur à Rennes, dénaturant la ville au profit des promoteurs	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
Mémoire en réponse RM			*Voir la réponse de RM dans son mémoire en réponse (questions 32 à 36)*	
Appréciation de la commission d'enquête			La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.	
RENNES	**Obs-1145-Web**	**M. Christian Desbois**	Lorsque les parcelles sont relativement profondes au regard de la hauteur constructible (voie étroite en zone UD1h, et profondeur parcelle >= 50m, exemple certaines parties de la rue Adolphe Leray), les coefficients de végétalisation de 10% proposés ne permettent pas d'éviter une imperméabilisation en profondeur des parcelles. Afin d'inciter les porteurs de projet à protéger la végétation existante lorsque les parcelles sont profondes, il serait pertinent d'ajouter une règle agrandissant la surface de pleine terre en fond de parcelle lorsque celle-ci est importante en regard de la hauteur de construction permise. Ou toute autre solution permettant d'éviter au maximum la dé-végétalisation de ces espaces.	Demande prise en compte partiellement. Le coefficient de végétalisation dans les zones UD1h est de 30% avec au moins 20% de pleine terre, les 10% restant pouvant être réalisés en surface éco-aménagées. Dans le règlement littéral, les terrains d'angle ont fait l'objet d'une réévaluation de 10% à 20% pour favoriser la végétalisation sur ces parcelles. De plus, les dispositions de la zone UD1h imposent la préservation d'une bande de fond de terrain inconstructible de 6m ce qui permet de renforcer la végétalisation des coeurs d'îlots. De plus, dans le cas d'abattage d'arbres existants de haute tige présentant un intérêt végétal avéré, une règle de compensation est instaurée en fonction de la circonférence des arbres abattus afin de favoriser le maintien des arbres existants (de 1 à 5 arbres nouveaux pour 1 arbre supprimé).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite RM à étudier cette suggestion.*	
RENNES	**C092-A1 4pages**	**STLENNEG**	Nous sommes en train de rénover des locaux professionnels (LE SEMAPHORE) au 46D Rue Louis Kerautret Botmel à Rennes. Dans notre démarche RSE, nous souhaiterions l'implantation d'une ombrière photovoltaïque (en autoconsommation) sur notre parking, situé dans la marge de recul des 100m de la rocade sud (à 80m, voir pj). Cette installation permettrait également le chargement de véhicules électriques. Une ombrière est un élément démontable, n'est pas souhaitée pour abriter les voitures, mais bien pour de la production électrique. Cela va dans le sens des politiques de la ville. Demandons que ce type d'équipement puisse figurer dans les exceptions des constructions possibles dans la marge de recul.	Demande prise en compte par modification du règlement littéral pour favoriser des dispositifs de production d'énergie solaire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette demande*	
RENNES	**C046**	**Mme Jocelyne Guillemot**	Je me réjouis que le projet immobilier 44 et 46 rue de Vern ait été abandonné. Il importe que les petites maisons construites entre 1900 et 1920 soient conservées (contrairement à la rue de l'Alma). La maison 44 rue de Vern mériterait 2 étoiles.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un PBIL en une étoile et une séquence urbaine pour le 40,42,44 rue de Vern au vu de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Un arbre de qualité a été repéré en EIPE.
RENNES	**L1-R1-009**	**M. Dominique Zuliach**	Pour le hameau de Sainte Foix, l'affectation semble « à déterminer » et il « devra faire l'objet d'une réflexion sur son devenir ». Quand cette réflexion sera-t-elle menée ? La partie la plus ancienne de la maison a été construite avec la terre du terrain. Ne devrait-elle pas être classée PBIL ?	Demande non retenue au vu de l'analyse de l'intérêt patrimonial de cette maison. Aujourd'hui aucune réflexion n'est engagée sur le devenir du hameau Sainte-Foix.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**L1-R1-030**	**M. Bertrand Leseur**	Nous vous signalons qu'aux deux emplacements du 81 et 87 du Boulevard de la Duchesse Anne, ces 2 maisons sont bien inscrites au PBIL en 3 étoiles, dans le PLU en vigueurs. Nous vous demandons de bien vouloir corriger cette erreur.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Mise en cohérence faite avec les dispositions du PLU de Rennes approuvé.
RENNES	**L1-R1-046**	**M. Bertrand Leseur**	Complément OBS L1-R1-030 2 annexes remises : 1- PLU de RENNES approuvé en mars 2019 prévoit 3 étoiles au PBIL 2- Projet PLUi prévoit 2 étoiles Demande de correction pour un classement 3 étoiles	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Mise en cohérence faite avec les dispositions du PLU de Rennes approuvé.
RENNES	**L1-R2-017**	**M. Benoît Saffre**	Demande le retrait de l'identification PBIL sur son bien, le descriptif littéral joint concernant la propriété du 49 rue de Dinan.	Demande non retenue au regard de l'analyse de la valeur patrimoniale du bien concerné.
RENNES	**Obs-0922-Web**	**Anonyme**	Demande de ne pas identifier les constructions situées 43 et 53 boulevard Jean Mermoz en tant que PBIL, n'ayant pas un grand intérêt et situées dans un tissu hétérogène en plein renouvellement.	Demande non retenue au regard de l'analyse de la valeur patrimoniale des biens concernés.
RENNES	**Obs-0075-Web**	**M. Pierre Descheemaeker**	Signale 3 bâtiments présentant un intérêt local, à inscrire en tant que PBIL	Les éléments bâtis cités sont déjà identifiés au PLUi.
RENNES	**Obs-0817-Web**	**Mme Catherine Rochaix-Celton Sté office Rochaix Celton Notaires**	1 document - Demande la suppression au PIBL de la ville de Rennes de la maison située au 22bd J.Mermoz	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Suppression du PBIL situé au 22 boulevard Jean Mermoz au vu de l'analyse patrimoniale.
RENNES	**Obs-0947-Web**	**Anonyme**	Demande de classement d'un bâtiment signé Jobbé-Duval situé au 23 bis rue Gurvand.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : ajout d'édifices de qualité au vu de l'analyse patrimoniale des secteurs Arsenal Redon, Brizeux et du quartier Thabor-Saint-Hélier-Alphonse Guérin.
RENNES	**Obs-0949-Web**	**Anonyme**	Certains manques dans le classement au PBIL d immeubles anciens voire à caractère historique situés dans RENNES : rue de la santé, rue Sébastopol, rue Inkermann, rue Jules Rieffel, l'hôtel à l'angle du boulevard de la tour d'Auvergne du 19e. Dans le quartier Thabor-SaintHélier-Alphonse-Guérin, je m'étonne que certaines pépites patrimoniales comme le couvent des Clarisses et l'église Saint-Hélier ne soient pas identifiées. La rue de Brizeux et la rue Jules Ferry mériteraient des compléments d'identification de PBIL tout comme la rue George Sand. Certains bâtis dans le centre sont de moindre qualité et pourtant identifiés comme patrimoine notamment dans la rue Jacques Cassard. J'ai remarqué que des fiches patrimoines étaient manquantes ou incomplètes	Retrait du 4 rue Jacques Cassard au vu de l'analyse patrimoniale et compléments des fiches manquantes ou incomplètes.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			notamment la bibliothèque universitaire de Rennes2. Est-ce une erreur ?	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Retrait de l'étoile sur un bâtiment récent (erreur matérielle). Aucun projet n'est arrêté à ce jour sur le site de la prison Jacques Cartier. Demande prise en compte par modification du plan de zonage au vu de l'analyse patrimoniale : identification du bâti de qualité sur le site du groupe scolaire Villeneuve. Demande non retenue sur le 113 boulevard de Metz, bâti déjà identifié au PLUi.
RENNES	**Obs-0951-Web**	**Anonyme**	Demande de déclassement du PBIL d un immeuble récent situé 270 avenue du Général Patton.	
RENNES	**Obs-1195-Web**	**Anonyme**	Constate que la prison Jacques Cartier n'était pas identifiée au patrimoine local de la ville. Y-a-t-il un projet de prévu sur le site ? De même pour le groupe scolaire Villeneuve rue Ginguené (ancien manoir) et le 113 boulevard de Metz mériterait d'être également analysé.	
Mémoire en Réponse RM			*Toutes les demandes d'ajustements seront examinées afin d'apporter les modifications nécessaires et d'y répondre au cas par cas.* *Les édifices concernés par une demande de classement vont faire l'objet d'une analyse complémentaire pour évaluer l'intérêt d'un ajout au PBIL ou un classement à la hausse en lien avec les communes et leurs projets communaux. Cette analyse est réalisée à partir de l'Inventaire régional, des PLU en vigueur des communes et d'une approche terrain afin d'évaluer l'état du bâti actuel.* *A ce titre, les demandes relevant d'ensemble bâti tels que les cités-jardins feront l'objet d'un examen similaire en lien avec les projets communaux. La mise en cohérence du dispositif réglementaire du PBIL avec d'autres dispositions sera étudiée précisément dans les cas relevés qui présenteraient des dispositions non compatibles.* *Par ailleurs, l'analyse des caractéristiques patrimoniales et la justification de l'intérêt patrimonial pour l'application des règles du PBIL se fait à partir d'une lecture à plusieurs niveaux des pièces du PLUi :* • *Rapport de présentation : présentation des typo-morphologies (descriptions et frises),* • *OAP : principes d'aménagement pour la prise en compte du patrimoine,* • *Règlement : plan de zonage (identification spatiale du PBIL) et liste (reprenant la nomenclature des typo-morpho),* • *Annexe : Fiche d'Inventaire PBIL (illustrative).* *Enfin, la traduction réglementaire de l'objectif de respect des caractéristiques architecturales du bâti (non dénaturation) inscrits dans l'OAP « Projet patrimonial et paysager » pourrait être améliorée afin d'engager les propriétaires à assurer la restauration de leur bâti.* *Concernant la notion "d'état sanitaire dégradé" soulevée dans une observation, cette disposition avait déjà été complétée dans le PLU de Rennes approuvé en mars 2019 et reprise dans le présent projet de PLUI. Celle-ci vise*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			dans sa finalité les procédures de péril définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (article L. 511 -1). Toutefois la formalisation du PLUi ne peut y faire référence.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 12 observations précédentes			*La CE prend acte de la réponse de RM d'étudier toutes les demandes concernant le classement/déclassement en PBIL, en lien avec l'inventaire régional, les PLU en vigueur et après évaluation sur le terrain.*	
RENNES	**C066-A1 4pages**	**Me. Gwendal Texier, notaire de la SCI KAFY**	Observation relative à la parcelle IL284, située 29 rue Saint-Laurent à RENNES. 1-Conteste le projet de PLUi qui prévoit un classement en UE2h, 2-une protection au titre de PBIL 2* pour le bâtiment, 3-un EBC sur une partie de la parcelle. 4-Demandent un plan de détail qui autoriserait des hauteurs plus importantes sur le site pour gérer les transitions avec les immeubles existants ou en projet sur les parcelles situées dans l'environnement. 5-Conteste le classement en EBC en ce qu'il englobe pour partie des pelouses, palmes montées et arbres sans intérêt, et demande à ce que cet EBC soit redéfini. 6-Conteste le classement PBIL 2* du bâtiment et demande une protection en PBIL 1* tel qu'il était protégé au PLU de Rennes jusqu'en mars 2019 (approbation du nouveau PLU).	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage : les espaces classés en EBC ont été ajustés au regard de l'existant. Autres demandes de modification non retenues au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Le terrain situé au 29 rue Saint-Laurent intègre un bâti patrimonial de qualité et une qualité végétale formant une composition d'ensemble à préserver.
Appréciation de la commission d'enquête			*1-4-Le zonage UE2h permet une densification limitée et adaptée à l'existant, manifestement constitué de pavillons à R+1+C ou de petits collectifs R+2. La CE constate que le type de zonage n'est pas précisé dans la demande. Cependant, compte tenu du zonage de la parcelle contiguë à l'Est (UC2 et Hauteur R+6), il n'est pas aberrant de prévoir une gradation des hauteurs entre les pavillons situés à l'Ouest les bâtiments prévus dans la zone UC2. Dans ces conditions, la CE considère qu'une hauteur de R+4 maximum peut être acceptable.* *2-6-La CE constate que le bâtiment est également classé à l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne (IVR53_20003517653NUCA), et ce bâtiment semble correspondre aux critères définis dans le PLUi pour le classement 2 étoiles. La CE est défavorable à la demande de déclassement.* *3-5-La CE est favorable à un examen par RM du périmètre de l'EBC, afin de ne pas y inclure des éléments non classables dans cette catégorie.*	
RENNES	**Obs-1200-Web**	**M. Claude Poirier**	Je voudrais attirer votre attention sur des arbres et espaces verts de grand intérêt qui ne figurent pas au patrimoine végétal recensé dans la version de base du futur PLUI. Je sollicite votre bienveillance afin que vous examiniez attentivement leur classement au titre d'éléments du patrimoine végétal du futur PLUI. Ils faisaient partie du grand parc OBERTHÜR d'avant les années 1950. espace vert BN564 - BN 573 - BN566 - BN98 - (photos impossibles à ouvrir)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage en cohérence avec les dispositions du PLU de Rennes et ajouts de certains éléments intéressants.
Mémoire en Réponse RM			*Voir la réponse de RM dans son mémoire en réponse (question 51 et 64)*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des parcelles en vue d'un classement éventuel en EBC ou EIPE.*	
RENNES	**C068-A1 6pages**	**Cabinet LEXCAP, représentant l'Association Diocésaine de Rennes**	Conteste la délimitation des EBC sur la parcelle AM308, notamment en ce qu'elle identifie comme tel les parkings existants (souterrain et aérien), des voies de circulation en enrobé, des parties non boisées mais enherbées. Conteste la délimitation de l'Emplacement réservé 107 sur la totalité de la parcelle AM291, pour réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Celui-ci est délimité dans un quartier qui serait suffisamment pourvu en logements aidés ; la ville de Rennes n'a pas fait valoir son droit de préemption lors de l'acquisition de la parcelle par l'association diocésaine. La délimitation de cet ER empêche la réalisation du projet de construction de bureaux destiné à regrouper les services de l'enseignement catholique sur un même site	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage : les espaces classés en EBC ont été ajustés au regard de l'existant pour prendre en compte les espaces de stationnement au sud et leurs accès. Pour l'ER, celui-ci est maintenu mais permet la réalisation d'un programme mixte de logements et de bureaux.
Mémoire en Réponse RM			*L'analyse de la remarque sur les EBC révèle une erreur matérielle. Un travail d'adaptation sur les espaces verts du site est à faire afin d'adapter la disposition d'EBC à l'existant.* *L'emplacement réservé pour logement est intégré aux dispositions réglementaires depuis le PLU de 2004. Le changement de propriétaire récent du terrain a été relevé. Cet achat a donc été fait en connaissance de cause des dispositions réglementaires existantes notamment cet ER. Par ailleurs, les emplacements réservés pour logements autorisent les programmes mixtes. La construction de bureau serait donc possible dans un programme mixte dès lors que les dispositions relatives au logement sont respectées. Si le programme concerne seulement des bureaux, d'autres emplacements sont possibles notamment le long de la voie ferrée. Enfin, l'absence d'utilisation du droit de préemption de la Ville de Rennes est sans influence sur la légalité de cet emplacement réservé.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission prend acte qu'une erreur matérielle sera rectifiée (EBC).* *Concernant l'emplacement réservé pour logements, la commission d'enquête note que la construction de bureaux est autorisée.*	
RENNES	**C076-A1 7pages**	**Cabinet PAUL Avocats, pour Mme Huchet**	Concerne la parcelle AH21 située 25 rue Louis GUILLOUX à Rennes. Conteste la protection du bâtiment situé sur cette parcelle en PBIL 2*, en ce qu'elle ne fait pas partie d'un ensemble urbain issu d'une composition architecturale ou urbaine, et considère que ce bâtiment devrait au mieux relever d'un classement en PBIL 1*. Conteste le zonage UP de la parcelle et souhaite qu'elle soit classée en UB1a, considérant que la rue Louis Guilloux est une voie de Faubourg et que le quartier se caractérise par un bâti hétérogène, critères de délimitation de la zone UB1a.	Demande non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale du bâti sur la parcelle concernée. Demande non retenue concernant la zone UP qui constitue des ensembles patrimoniaux d'intérêt local qu'il convient de préserver en raison de leur valeur culturelle et historique. Ces ensembles à dominante résidentielle, caractérisés par un tissu urbain aéré, sont composés de typologies bâties spécifiques (hôtels particuliers et villas de qualité du XIXème siècle) et d'ensembles urbains assez homogènes inscrits dans un environnement paysager de qualité.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM d'étudier toutes les demandes concernant le classement/déclassement en PBIL, en lien avec l'inventaire régional, les PLU en vigueur et après évaluation sur le terrain.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			D'après le règlement, « La zone UP couvre les secteurs qui, par leur composition urbaine homogène et caractéristique du siècle dernier, constituent des ensembles patrimoniaux d'intérêt local qu'il convient de préserver en raison de leur valeur culturelle et historique. », et « La zone UB1 correspond aux voies de faubourg reliant les centres villes aux entrées de ville et aux voies structurantes entre les quartiers. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie, mêlant différentes formes urbaines et époques de construction. » *La plus grande partie de la rue, au sud se trouve zonée en UB1a, ce qui semble cohérent avec la typologie de l'habitat. Un classement UP pour 2 parcelles ne semble pas justifié, même si le bâti mérite d'être classé au PBIL. Un classement UB1a ne rend pas incompatible le classement des bâtiments au PBIL. La CE est favorable à la demande sur ce point.*	
RENNES	**C087-A1 2pages**	**Mme. Galpin**	PJ : 3 photos du bâtiment Conteste le nouveau zonage UB1a dans lequel est intégrée son habitation (parcelle BC29). Précédemment, celle-ci était inclue en zone UE1, zone pavillonnaire avec constructions de 1950 à 1975. Le nouveau zonage permettrait sa destruction pour la remplacer par un immeuble. Or cette maison a été édifiée par l'architecte Yves PERRIN et présente un intérêt patrimonial. Des éléments de ferronnerie d'art et de mosaïques Odorico sont également présents dans le bâtiment. Demande à ce titre un classement en PBIL et le zonage en UE3a	Demande non retenue au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale. En l'absence de documents précis, aucun élément ne permet de justifier une identification du bâti au PBIL du PLUi. Et maintien du zonage UB1a au regard de la situation urbaine du terrain à proximité de la rue d'Antrain.
Appréciation de la commission d'enquête			*1-La CE prend acte de la réponse de RM d'étudier toutes les demandes concernant le classement/déclassement en PBIL, en lien avec l'inventaire régional, les PLU en vigueur et après évaluation sur le terrain* *2-D'après le règlement, « La zone UB1 correspond aux voies de faubourg reliant les centres villes aux entrées de ville et aux voies structurantes entre les quartiers. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie, mêlant différentes formes urbaines et époques de construction. » et « La zone UE3 correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire. »* *Le classement UE3, qui ne comporte pas de secteurs, ne correspond pas à la typologie de la parcelle (aucune division parcellaire possible).* *La CE est défavorable à la demande*	
RENNES	**L1-R1-002-A3**	**Mme Andrée Ermoin**	Nous souhaitons à l'avenir construire une véranda ou une extension, à l'endroit où un arbre remarquable a été positionné par erreur sur le plan du PLUi. Son positionnement réel permettrait d'envisager le projet. Nous vous demandons de repositionner les arbres à leur emplacement réel, selon les relevés topographiques joints, effectué le 13/03/2019. 3 pièces jointes: courrier explicatif. Parcelle concernée: BS 622, Plan Topographique (3 pages), Extrait du règlement graphique parcelle BS 622	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Repositionnement des arbres par rapport à l'existant.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Relocalisation de l'arbre EBC à étudier par la commission ADHOC. À corriger en fonction des plans fournis. La CE est favorable à la demande.*	
RENNES	**L1-R1-007**	**Anonyme**	Je ne comprends pas les critères ayant conduits à identifier les maisons SNCF comme étant intéressantes (PBIL) et pas les maisons financées par le plan Marshall (Plan de zonage 127 – zonage UE2h et UE2c).	Demande non retenue au vu de l'analyse de l'intérêt patrimonial de ces maisons.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des maisons du plan Marshal en vue d'un classement éventuel en PBIL*	
RENNES	**L1-R4-005**	**Mme Christiane Bruyant**	Demande de classement EBC : - d'un Cèdre de l'Himalaya de plus de 50 ans (parcelle BN98, accessible par le porche au 2 rue Edmond Lailler). - d'un Séquoia Sempervirens (3 fûts) au parc Oberthur (BN573-4 rue Edouard Jordan, RENNES)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Identification des arbres remarquables ou d'intérêt en cohérence avec les dispositions du PLU de Rennes.
RENNES	**Obs-0996-Web**	**Anonyme**	Pourquoi est-ce que le seul arbre de la Rue Adolphe Leray, situé devant le n°23, n'a t il pas été classé et protégé ?	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Ajout de l'arbre cité en EIPE.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par la commission ADHOC de RM en vue d'un classement éventuel en EBC ou EIPE*	
RENNES	**L1-R4-006-A1**	**M. Georges Le Ganzic Conseil en Architecte et Urbanisme Pour M. et Mme Taillandier**	Une zone EBC est présente sur la parcelle mais ne correspond pas à l'espace boisé réel, car elle englobe une aire pavée à l'ouest côté rue de Ronceray. M. et Mme Taillandier ont pour projet de faire une extension dans cette partie de terrain.Lors de la précédente enquête publique, nous avions demandé de modifier cette zone contre la parcelle voisine BI564 pour modifier cette bande de 5m et en dernier recours la limiter à 2m. L'EBC a été conservé sur 2m, mais le projet n'est pas réalisable en l'état. Cette bande de 2m n'est pas plantée (cf photos). Demande de supprimer cet EBC de 2m.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : Réduction d'un EBC en limite sud du terrain et ajout d'un arbre remarquable au sud est de la maison existante.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen du périmètre de l'EBC par la commission ADHOC de RM*	
RENNES	**L1-R4-010**	**M. et Mme Céline et Bertrand Songis**	Concerne la parcelle cadastrée 135 en zone UB1a (37 boulevard Albert 1er) - Maison traditionnelle rennaise (fin des années 1930). Nous sommes engagés dans une restauration du bâti originel, dans le respect des matériaux traditionnels et dans les règles de l'art. - La parcelle, ainsi que le jardin de la parcelle voisine au nord, sont les parties conservées d'un domaine boisé qui comporte de nombreuses espèces d'arbres (certains ont 70 à 80 ans). Une nappe phréatique très proche de la surface permet depuis des décennies l'équilibre de ce grand espace arboré. Il est crucial de préserver les équilibres naturels préexistants et de ne pas artificialiser de nouveaux sols, en milieu urbain notamment. L'architecte conseil et travaux de réhabilitation note l'intérêt de la bâtisse. La première phase de travaux est quasiment terminée. Demande de préservation du patrimoine bâti et naturel. Le PLUi 2019 prévoit sur cette parcelle l'ER 9.	Demande non retenue au vu de l'analyse patrimoniale du bâti. Demande non retenue pour la suppression de l'ER logements. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Nous demandons donc par la présente un classement au PBIL et la suppression de l'ER.Nous attirons également votre attention sur la nécessité de protéger les arbres anciens, y compris lorsqu'ils sont situes sur des parcelles privées. PJ : - photos de la maison ainsi que des arbres l'environnant- l'avis de l'architecte conseil de RENNES Métropole du 20 septembre 2017- article « Les Rennais » : « L'arbre en ville cache une forêt d'enjeux » où M. Guillotin, élu à l'écologie urbaine et à la transition énergétique, ré-expose justement les enjeux des arbres et des sols perméables.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage : ajout d'un arbre d'intérêt en limite Est de la parcelle.
Mémoire en Réponse RM			*- Concernant les PBIL, voir la réponse de RM à la question 65 page 56 du mémoire en réponse;* *- Concernant les emplacements réservés en lien avec un PBIL, voir la réponse de RM à la question 63 page 53 et 66 page 57 du mémoire en réponse* *Sur la commune de Rennes, la combinaison de tous ces outils en lien avec le zonage retenu permet de concilier la densification le long des grands axes de la Ville et le maintien ou la création d'une part de nature en ville à l'occasion des projets de construction et la préservation des cœurs d'îlots verts dans les quartiers pavillonnaires. En effet, seules les parcelles pouvant concilier préservation du patrimoine local en 2* et 3* et la réalisation d'un programme de logements à proximité en raison d'une dimension de parcelle qui le permette ont été retenues. Il se peut toutefois qu'il demeure dans le projet de PLUi arrêté quelques erreurs matérielles qui seront corrigées en vue de l'approbation.* *- Concernant les EBC, voir la réponse de RM à la question 64 du mémoire en réponse page 54.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par la commission ADHOC de RM en vue d'un classement ou déclassement éventuel en PBIL. En fonction de cet examen, il conviendra ou non de supprimer l'ER (classement 2 ou 3*).* *La CE est favorable à un examen par RM des arbres remarquables existants éventuellement sur cette parcelle en vue d'un classement.*	
RENNES	**L1-R5-002**	**Mme Catherine Durfort**	Plan 103 – Bd Charles Péguy-quartier Jeanne d'Arc Demande de préserver les arbres fruitiers, autour d'un Frêne (classé EBC), sur la parcelle 21 bd Charles Péguy. Ces arbres apportent un ilot de verdure dans le quartier, qu'il serait intéressant de conserver pour des raisons esthétiques, climatiques, et de préservation de la biodiversité.	Demande non retenue car les arbres fruitiers ne font pas l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La requérante dit vrai en ce qui concerne les vertus de cet espace vert privé. Le classement en EIPE ou EBC et le coefficient de végétalisation contribuent à la préservation des espaces verts. La commission d'enquête n'oppose pas densification et nature en ville, considérant que l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *Pour la parcelle concernée, il est de 30 % (20 % en pleine terre et 10 % en surface éco-aménageable).*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0094-email**	**M. Gérard Campbell**	2 documents - Demande de classement habitation 44 rue de Vern à Rennes en PBIL (1 ou 2 étoiles). L'habitation a déjà été menacée par un projet immobilier. Le jardin possède plusieurs arbres qui mériteraient également d'être protégés.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage pour créer un PBIL en une étoile et une séquence urbaine pour le 40,42,44 rue de Vern au vu de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Un arbre de qualité a été repéré en EIPE.
Mémoire en Réponse RM			*- Concernant les PBIL, voir la réponse de RM à la question 65 page 56 du mémoire en réponse ;* *- Concernant les EBC, voir la réponse de RM à la question 64 du mémoire en réponse page 54.* *Les espaces boisés classés (EBC) sont appliqués sur les éléments remarquables de grande qualité.* *Les espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) sont apposés quant à eux sur les éléments de qualité.* *Ces deux outils fixent une protection des éléments végétaux identifiés qui méritent d'être préservés. Leur différence est liée à la gestion de ces espaces : les EBC sont figés dans leur localisation alors que les EIPE permettent des modifications du périmètre sous réserve d'être compensées par un même linéaire pu surface à proximité et de même qualité. Cela s'avère indispensable notamment le long des cours d'eau dans le cadre de travaux de renaturation (re-création de méandres des cours d'eau par exemple). Quel que soit le zonage retenu, des trames spécifiques de protection d'espaces boisés créent une protection ponctuelle sur des groupements, des linéaires d'arbres ou des arbres ponctuels existants.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par la commission ADHOC de RM en vue d'un classement ou déclassement éventuel en PBIL.* *La CE est favorable à un examen par RM des arbres remarquables existants éventuellement sur cette parcelle en vue d'un classement.*	
RENNES	**Obs-0451-Web**	**Anonyme**	La protection des arbres remarquables ou espace boisé classé, doit être remplacé par un classement sur le paysage. En effet tous les arbres finissent par vieillir et être abattus; ce qui fait disparaître le classement. Sans un véritable classement durable, il n'y aura plus d'espace boisé classé dans Rennes dans 100 ans (hormis les parcs de la ville). La densification immobilière sera toujours plus rentable que de replanter des arbres.	Demande non retenue. La protection des arbres remarquables sont des dispositions applicables via les articles L151-19, L151-23 ou L113-1 à L113-5 du code de l'urbanisme.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le règlement prévoit p 34, que « Le propriétaire d'un terrain couvert par un E.B.C. est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. ». Ce type de classement est donc susceptible de perdurer dans le temps.*	
RENNES	**Obs-0341-Web**	**Mme Nathalie Abeille**	4 documents - Nous avons acquis une maison de retenue mentionnée dans des actes de vente de 1637, hors secteur sauvegardé. Située à proximité des parcelles du Coq Gadby (presque mitoyenne) et des Cadets de Bretagne (630 nouveaux logements sur des parcelles qui se font face), je suis surprise de voir que la parcelle mitoyenne de la nôtre, le 1 rue Maupertuis a été préemptée	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : Ajout de la maison de retenue au PBIL. Demande non prise en compte concernant la demande sur l'ER. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			pour du logement social (projet 70).Il n'est pas fait mention de notre maison du Puit Rondel mentionnée dans les cahiers du patrimoine de Rennes (éd. Monum) et sur la base de données Gertrude (bzh, Jacques Rioult conservateur). je demande à ce que notre maison figure dans le patrimoine remarquable de Rennes et soit pris en compte en tant que tel. De même que le statut de la parcelle du n°1 soit révisé. Je peux comprendre des problématiques de logement social mais ne peux accepter qu'elles soient initiées par des promoteurs sans que vous preniez en compte par une visite des lieux l'ensemble des problématiques, le Genius loci.	emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
RENNES	**Obs-0463-Web**	**Mme Danièle Huchet Sté Cabinet Paul Avocats**	1 document - Mme Huchet est parfaitement fondée à solliciter : L'identification de son immeuble en Patrimoine bâti d'intérêt - Le classement de sa parcelle AH21 en zone UB1a.	Demande non retenue au vu de l'analyse patrimoniale du site. L'intérêt patrimonial de la villa et de son parc situés sur la parcelle AH21 est confirmé. Le zonage choisi est cohérent avec la morphologie de la rue comprenant d'autres villas patrimoniales et le périmètre de protection du couvent du Parc Saint-Cyr, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques. Par ailleurs, ces dispositions réglementaires sont en cohérence avec le PLU approuvé de Rennes.
RENNES	**Obs-0343-Web**	**M. Franck Leguay**	Nous avons un magnifique platane de grande taille dans notre jardin, nous souhaitons qu'il soit répertorié comme arbre remarquable. Adresse : 15 rue Armand Rbillonner 35000 RENNES.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Ajout d'un arbre remarque en EBC.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des arbres remarquables existants éventuellement sur cette parcelle en vue d'un classement.*	
RENNES	**Obs-0348-Web**	**Mme Charlotte Méret**	Le centre ville n'est pas assez verdoyant, dès qu'il fait un peu chaud, l'air est polluée, se promener en vélo n'est pas rassurant quand on sait ce qu'on respire en ville.	Le PLUi intègre des dispositions générales sur la végétalisation de la ville et spécifiques selon les secteurs permettant l'atténuation de l'îlot de chaleur urbain et une meilleure prise en compte de la végétation existante et à créer dans les projets d'aménagement. Par ailleurs, l'OAP air énérgie climat précise des orientations en matière d'aménagement et de construction pour prendre en compte les enjeux climatiques, énergétiques et de santé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD (p 15) rappelé dans le Rapport de présentation tome V : « Orientation 9 : engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétique et du changement climatique » p 26* *« Comment le projet s'engage-t-il vers la valorisation et le développement de la nature en ville et village ? » p 322* *L'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel prévoit de plus (p 28) : « Ainsi, les projets d'aménagements sont l'occasion d'intensifier le végétal dans les tissus urbains tant sur l'espace public que sur l'espace privé. » et « la mise en réseau des espaces verts est recherchée et les connexions pour les modes actifs doivent être renforcées. »*	
RENNES	**Obs-0356-Web**	**M. Loïc de Geyer**	6 documents - je suis propriétaire d'une maison située à Rennes, 135 rue de Fougères, en zone UB1a parcelle 480. Sur cette parcelle se situe ma maison classée 3 étoiles par la ville de Rennes ainsi que plusieurs arbres	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage. Suppression de l'ER sur la parcelle 239. Les arbres d'intérêt paysager ou écologique sont déjà identifiés au PLUi.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			remarquables : un Sophora, un Acer Wieri, et deux grands tilleuls. Tous ces arbres étant majestueux. Sur la parcelle mitoyenne (parcelle 275), à 2,70m de la limite séparative, se trouve un Séquoia Géant âgé approximativement de 110 ans et mesurant 7,20m de circonférence.Mon souhait et mon attente sont que ces éléments de paysage remarquables soient protégés au titre de l'article L.151-23 alinéa 1er du code de l'urbanisme.D'autre part, sur la parcelle UB1a N°239, persiste une servitude de logements sociaux qui n'a pas lieu d'être, ceci pour deux raisons : - Elle a été supprimée sur le PLU et a réapparu par erreur sur le PLUI. - Une construction nouvelle est actuellement en voie d'achèvement.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des arbres remarquables existants éventuellement sur cette parcelle en vue d'un classement.* *Plan de zonage détaillé N° 102 - ER N° 94 – Mixité sociale p13 : La CE est favorable à la demande à la suppression de l'ER, sous réserve d'une vérification de la nouveauté de la construction sur la parcelle concernée.*	
RENNES	**Obs-0425-Web**	**Mme Camille Desmots**	Lors de la destruction et la construction de nouveaux bâtiments il est donc important de prévoir un volet biodiversité lié à la construction et l'aménagement des bâtiments.	Demande non retenue car les OAP métropolitaines intègrent déjà un volet biodiversité et le règlement littéral émet des dispositions sur la végétalisation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral prévoit diverses modalités, visant à favoriser la biodiversité, notamment les coefficients de végétalisation (p13) et les règles générales de végétalisation dans les zones U et AU (p90). D'autre part, le PADD prévoit d'engager le territoire dans une dynamique de transition, en intégrant pour chaque projet la végétalisation, la réduction des îlots de chaleur, des inondations et de l'artificialisation des sols.*	
RENNES	**Obs-0426-Web**	**M. Mikael Hardy**	Face aux enjeux comme le réchauffement climatique, la perte de la biodiversité et les problèmes sociaux économiques, il y a urgence à agir dans la protection de l'environnement et des terres non artificialisées. Je demande à ce que le PLUI protège le maximum de terres non urbanisées et ou artificialisées. Ces terres doivent être protégées pour aider à la transition écologique et la résilience climatique.	Demande non retenue car les OAP métropolitaines notamment celle relative au Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue et Energie Climat et santé intègrent déjà un volet biodiversité et adaptation au changement climatique. Le règlement littéral émet également des dispositions sur la végétalisation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La question de la transition écologique est traitée dans le PADD (p 15) rappelé dans le Rapport de présentation tome V : « Orientation 9 : engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique » p 26* *« Comment le projet s'engage-t-il vers la valorisation et le développement de la nature en ville et village ? » p 322* *L'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel prévoit de plus (p 28) : « Ainsi, les projets d'aménagements sont l'occasion d'intensifier le végétal dans les tissus urbains tant sur l'espace public que sur l'espace privé. » et « la mise en réseau des espaces verts est recherchée et les connexions pour les modes actifs doivent être renforcées. »*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0815-Web**	**Mme Philippe Echard Association Maison Internationale de Rennes**	3 documents - le Comité de Jumelage Rennes-Jinan et l'association Les Agi'Thés, en concertation avec le Service des Jardins et de la Biodiversité de la Ville de Rennes, déposent ici une demande d'adaptation de l'EBC (parc de Maurepas) visant à permettre la réalisation des superstructures nécessaire à la réalisation de ce jardin. 3 documents joints étayent cette demande	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Adaptation des EIPE pour prendre en compte les édicules et mobiliers à créer dans le cadre du projet d'aménagement du jardin. Aucun arbre n'est impacté.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 88* *Déclassement d'une partie de l'EBC du parc de Maurepas à étudier par la commission ADHOC.*	
RENNES	**Obs-0935-Web**	**M. François Colcombet**	Parcelles cadastrées IK 14, 15, 16, 208, 327 et 328 à Rennes. Demande de révision du classement d'une parcelle et d4arbres classés en EBC. Le demandeur souhaite réviser le classement de certains arbres. (plans joints)	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage. Adaptation des EBC et EIPE en fonction de la qualité des élements existants.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant le thème de la végétalisation et des espaces verts, voir la réponse à l'observation 0094 ci-dessus ou dans le MER à la page 59, Chapitre V-4-6, N°64.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des arbres remarquables existants éventuellement sur cette parcelle en vue d'un classement ou déclassement éventuel.*	
RENNES	**Obs-0540-email**	**Adrien Colas Sté Avocat Cabinet LEXCAP**	3 documents - ASSOCIATION DIOCESAINE DE RENNES/RENNES METROPOLE dont le siège est sis 45 Rue de Brest à RENNES, laquelle est propriétaire sur le territoire de la Ville de Rennes des parcelles cadastrées AM n°291 et AM n°308 sises 45 Rue de Brest - Le PLUi prévoit La création d'un espace boisé classé sur la majeure partie de la parcelle AM n°308 ; Un emplacement réservé n°107 pour programme de logements sur la parcelle AM n°291.L'Association Diocésaine de Rennes entend solliciter une modification de ces prévisions qui sont à la fois contraires à la réalité matérielle des parcelles en cause, mais, en outre, s'opposent à son projet de regroupement de ses services sur un même site.tel qu'il a été arrêté le 13 décembre 2018, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal inscrit une majeure partie de la parcelle AM n°308 en Espace Boisé Classé. 1°/ Au titre de cette inscription, figure notamment le parking à la fois souterrain et aérien situé au Sud de la construction existante. Construit en sous-sol et aménagé en parking en surface, cet espace est manifestement susceptible de recevoir un boisement.2°/ Au titre de ce classement figurent également des espaces non boisés ainsi que l'ensemble des voies de circulation desservant le parking situé à l'Ouest de la parcelle AM°308 ainsi que le parking aérien et souterrain situés au Sud- Dans ces conditions, enfin, il paraît nécessaire de modifier le tracé des EBC sur la parcelle cadastrée AM n°308 afin de mettre celui-ci en cohérence avec la réalité matérielle de ce terrain.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage : les espaces classés en EBC ont été ajustés au regard de l'existant pour prendre en compte les espaces de stationnement au sud et leurs accès. Pour l'ER, celui-ci est maintenu mais permet la réalisation d'un programme mixte de logements et de bureaux.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 101 : Une image satellite du site géoportail confirme*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'existence d'un parking non boisé au sud du bâtiment (image satellite conforme à photo satellite tirée de Google.map et datant de 2019). *Déclassement EBC à étudier par la commission ADHOC.* *La CE est favorable à la demande*	
RENNES	**Obs-1137-Web**	**Sté PIERRE PROMOTION**	1 document Objet de la requête : 180 rue de fougères 35000 Rennes ; Demande de suppression de classement de ce bien comme élément du Patrimoine Bâtis d'intérêt Local. Le projet de PLUi identifie ce bien comme élément PBIL, de catégorie 2 au classement PLUI. Ce bien fait l'objet d'un futur programme immobilier et a été acquis dans cette optique. Les services urbanisme de la ville de Rennes sont au fait de ce futur projet. Le PLU communal de 2016 ne recensait pas ce bien comme élément de patrimoine. Nous avions alerté le service urbanisme lors de mise en place du PLU Rennes 2030 sur cette identification. Il nous avait alors été confirmé la suppression de ce recensement dans le cadre du PLUI. Cette modification n'a pas été faite. Nous demandons que ce bien n'apparaisse plus comme élément de Patrimoine Bâtis d'intérêt Local.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Suppression du PBIL situé au 180 rue de Fougères au vu de l'analyse patrimoniale.
Mémoire en Réponse RM			*Il s'agit d'une erreur matérielle. Le 180 rue de Fougères n'a pas été considéré comme d'intérêt patrimonial.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la maison sise au 180 rue de Fougères, figure bien sur la liste des PBIL du PLUi, sous le numéro 2355, et est classée 2 étoiles. Cette maison est également répertoriée sur l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne (http://kartenn.region-bretagne.fr/ws/recensement/detail.php?id=dev17012017_388477). La CE est défavorable à un déclassement de cette habitation.*	
RENNES	**C056-A1 3pages**	**Mme Denise Lefeuvre**	âgée de 90 ans, propriété familiale, demande la suppression de l'ER 75 pour logements, seule ER de la rue : incompréhension (UD1a).	Demande non retenue car la parcelle concernée par l'ER75 pour logements, rue Montaigne, correspond aux critères de séléction des dispositions pour la mixité sociale.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé N°127 : Le rapport de présentation Tome V précise les critères de choix : « Critères de sélection des parcelles : Les terrains ou unités foncières sont principalement situés en zones UA, UB, UC et UD où les droits à construire sont suffisants notamment pour la réalisation de programmation d'immeubles collectifs. La localisation des parcelles est privilégiée dans les secteurs déficitaires en logements aidés. ».* *Le choix des parcelles sur lesquelles sera implanté un emplacement réservé pour programme de logement, est du ressort de la métropole. Les critères de choix sont précisés dans le rapport de présentation tome V.* *Par ailleurs, la parcelle, comme les parcelles voisines fait partie d'une zone où s'applique un droit de préemption urbain simple.*	
RENNES	**C084-A1 5pages**	**SNCF Immobilier**	Conteste la délimitation de l'ER454 prévu pour la création d'une future voie le long de la Vilaine en ce qu'il séparerait le Commande Centralisée du Réseau qui est un Point d'Importance Vitale (PIV) du domaine public ferroviaire, du domaine public ferroviaire. Rappelle que le domaine public ferroviaire est	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : l'ER est reporté au nord de la commande centralisée du réseau sur les espaces destinés à la création d'une voie. Un espace inconstructible est ajouté au sud du poste de commande pour maintenir une percée

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			imprescriptible, inaliénable et insaisissable. Demande le retrait de cet ER454.	visuelle.
RENNES	**Obs-0553-email**	**M. Maxime Couvret Sté SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIT OUEST°**	3 documents - SNCF IMMOBILIER Direction Immobilière TERRITORIALE OUEST Pôle VALORISATION et DEVELOPPEMENT - la SNCF souhaite porter à la connaissance de la Métropole de Rennes, sa position quant au plan de zonage R1arret_RG_PlansZonage_plan_127.Projet de l'axe des gares. Sur le secteur de Saint Hélier et plus particulièrement le foncier limitrophe du pont, la Métropole de Rennes fait apparaître un tracé pour la création d'une future voirie, actuellement en étude d'opportunité avec les services techniques SNCF. La SNCF rappelle que ce projet routier ne pourra pas se prolonger comme le présente l'emplacement réservé n°454 le long de Vilaine comme représenté sur le plan. En effet, il a été rappelé lors du comité de pilotage du 6 Février 2019 entre Rennes Métropole, la ville de Rennes et la SNCF que la Commande Centralisée du Réseau (CCR - entourée en rouge sur le plan) est un Point d'Importance Vital (PIV) qui ne peut être isolé du domaine public ferroviaire.	
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la délimitation de l'ER 454, une adaptation est à envisager pour garantir que le projet de poste de commande centralisé du réseau soit en lien avec le domaine public ferroviaire. L'ER contournera ce centre et d'autres dispositions seront mises en œuvre pour répondre à la demande et garantir le tracé sur un long terme dans la mesure où elles n'impacteront pas l'activité ferroviaire.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte que Rennes Métropole adaptera la délimitation de l'E.R pour répondre à la demande formulée.*	
RENNES	**C015**	**Mme Josette Desdoit**	Suppression d'un emplacement réservé n°575 grevant ma parcelle à Rennes BX455. Appuie la requête L1-R1-0013 de M et Mme Pelletier pour que l'alignement qui grève leurs parcelles respectives soit supprimé. L'histoire de cet alignement s'est faite à notre détriment. Le PLUi prévoir une placette sur cet espace. Cotre rue est saturée de voitures qui stationnent en permanence. Cette placette, si elle était réalisée, entrainerait une augmentation de la circulation et la vitesse des véhicules dans cette impasse. Personne dans ce quartier n'a réclamé la mise en place de cette placette. De qui provient cette demande ?	Demande non retenue car cet emplacement réservé reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**C110**	**Mme Josette Desdoit**	18 Allée du champ de la Vigne : Demande de suppression ER 575 Placette prévue sur ma propriété en faisant jouer l'alignement décrété en 1935 et levé en 1986 (sauf pour les N°16 et 18 de mon allée). J'utilise cet emplacement pour le stationnement de ma voiture. Nous débarrassons ainsi (avec mes voisins du 18), l'espace public, permettant ainsi aux autres usagers de manœuvrer, et aux services publics (pompiers, poubelles, etc, d'accéder).	Demande non retenue car cet emplacement réservé reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**Obs-0233-email**	**M. Frédéric Guillon et Mme Alice**	Emplacement 575 concernant la création d'une placette au fond de l'allée du champ de la vigne à Rennes et souhaitons vous communiquer notre avis très favorable sur ce projet. Actuellement situation chaotique pour : circulation,	Confirmation que cet emplacement réservé reprend les dispositions du plan d'alignement et est maintenu.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Roussiau Riverains de l'allée du champ de la vigne	stationnement, emplacement poubelles, faible investissement des riverains de l'espace publique et vie sociale, verdure : l'espace public est intégralement bitumé et ne laisse aucune place à de la verdure (pas d'espace vert)	
RENNES	**Obs-0546-email**	**Mme Marie-Edith Vignon**	Projet de l'emplacement réservé 575 : La sécurité est compromise dans l'impasse du Champ de la vigne/ Le problème du stationnement * Dans l'allée du Champ de la vigne, il existe un problème de stationnement récurrent et important qui se traduit par un stationnement en dehors des emplacements. Au-delà du projet de l'emplacement réservé n° 575...* Au bout de l'impasse, démarre un chemin privé partagé entre plusieurs propriétaires. Ce chemin privé permettait dans le passé de relier à pied la rue de Châtillon à la rue de Ginguené	Un chemin piéton à conserver est maintenu au PLUi. Maintien de l'emplacement réservé qui reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**Obs-0549-email**	**Mme Annie Clement Demange**	Habitante de l Allée du champ de la Vigne, j ai été informée du projet consistant à utiliser les 4 places de parking des numéros 16 et 18 pour élargir le fond de l impasse sous forme de placette. Je souhaite savoir à quoi doit servir cette placette. Quelle serait sa fonction? Ce projet présente à mes yeux plusieurs inconvénients majeurs. Le stationnement dans la rue est déjà compliqué. Le fait de supprimer 4 places de parkings privés va donc accroître le problème. Par ailleurs, la priorité est piétonne dans cette allée et les habitants ont l habitude de réduire leur vitesse. Cette placette risque d augmenter le trafic des voitures extérieures et les risques d accidents.	Demande non retenue. Maintien de l'emplacement réservé qui reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**Obs-0767-Web**	**M. et Mme Janik et Arnaud Duhil**	Remarque portant sur le projet 575 du PLUi : Habitants de l'allée du champ de la vigne à Rennes, nous avons pris connaissance du projet de placette prévu au fond de l'allée. Nous y sommes favorables pour les raisons suivantes : - l'allée est souvent encombrée de voitures et y faire demi-tour n'est pas aisé. Il faut donc faire des manœuvres en marche arrière systématiquement ce qui n'est pas toujours prudent. - l'état de l'allée nécessite des réaménagements qui contribueraient à l'embellissement de cette rue notamment dans le fond tout en laissant la possibilité aux riverains d'investir les endroits où l'on peut faire quelques plantations - les riverains laissent leurs poubelles dans l'allée ce qui est peu engageant (un endroit dédié pourrait être aménagé).Dans la mesure ou le stationnement est rare, la concertation avec les habitants est incontournable pour identifier les différentes possibilités de stationnement existantes et celles qui pourraient devenir des places plus officielles une fois ce projet abouti.	Maintien de l'emplacement réservé qui reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**C111-A1 4pages**	**M. Christian Bru Et Mme Nadine Pelletier**	Demandons la suppression de remplacement réservé n°575 du PLUi de Rennes 2019 [placette de 80 m sur parcelles n° 16 et 18] et l'alignement correspondant (daté de 1935, levé le 8 déc. 1986 pour l'ensemble des parcelles concernées, sauf pour celles des n°16, la nôtre, et n°18, exception	Demande non retenue car cet emplacement réservé reprend les dispositions du plan d'alignement.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			constituant une anomalie selon le rapport du Conseil Municipal de Rennes du 8-12-1986 (voir pj)] Le projet d'installer une aire de retournement pour les véhicules notamment les camions évacuant les ordures ménagères pour l'impasse, a été abandonné. Depuis lors, comme pour toutes les impasses de la ville les agents chargés de l'enlèvement des déchets ont opéré sans retournement, grâce au tri sélectif et l'usage de camions plus petits. Au moment de la prise du décret !a servitude correspondante était d'ailleurs notoirement insuffisante pour l'organiser. PJ: photos, plan cadastral, délibération du conseil municipal.	
RENNES	**L1-R1-013**	**M. Christian Bru**	Remet un courrier de 5 pages (Annexes 1) demandant la suppression de l'ER 575 relatif à une aire de retournement en bout d'impasse (allée du Champ de Vigne, Rennes, carte 127).	Demande non retenue car cet emplacement réservé reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**Obs-0103-email**	**M. et Mme Fabienne et Serge Houeix**	1 document - S'inquiètent de la réalisation d'une placette sur l'emplacement réservé N°575 à Rennes car il risque de faire perdre 5 stationnements, augmenter la circulation dans l'allée, générer des gênes à la sortie au N°19 de l'allée, remplacer la surface enherbée par du macadam. Pensent que ce projet est en contradiction avec les objectifs du PLUi : améliorer les conditions de vie des habitants, diminuer les problèmes de circulation et de stationnement, végétaliser le centre ville de Rennes et diminuer les pollutions sonores dues à la circulation.	Demande non retenue. Maintien de l'emplacement réservé qui reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**Obs-0808-Web**	**M. Christian Bru Et Mme Nadine Pelletier**	L'emplacement réservé n°575 pour « placette » n'a pas de pertinence avec les objectifs du PLUi Nous demandons la suppression de l'emplacement réservé n°575 du PLUi de Rennes 2019 [placette de 80 m2 sur parcelles des n°16 & 18] et l'alignement correspondant (daté de 1935, levé le 8-12-1986 pour l'ensemble des parcelles concernées sauf pour les n°16 & 18, exception constituant une anomalie selon le rapport du Conseil Municipal à cette date) - Parce qu'il peut nous contraindre à encombrer le stationnement public de notre impasse en supprimant nos actuels parkings privés, et exacerber la concurrence pour ces emplacements. - Parce qu'il pénalise notre comportement « citoyen », et spécifiquement nous, alors que de tous temps, nous avons évité d'utiliser l'espace public par le stationnement de nos voitures - Parce que l'espace de la rue devant nos parkings privés est toujours dégagé du fait de notre usage, possiblement utilisable par les secours si nécessaire. -Parce notre parking végétalisé participe aux objectifs « verts » du PLUi. Nous souhaitons, avec la restitution de notre espace, procéder à un embellissement plus significatif en levant le frein de l'alignement qui nous contraint.	Demande non retenue car cet emplacement réservé reprend les dispositions du plan d'alignement.
RENNES	**Obs-1014-Web**	**M. Jean-François Monnier**	Opposition ER 575 allée du Champ de Vigne à Rennes: dépense publique inutile, suppression stationnements privés, accroissement circulation et insécurité routière, insécurité.	Demande non retenue. Maintien de l'emplacement réservé qui reprend les dispositions du plan d'alignement.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête sur les 11 observations précédentes			*La CE est favorable à la demande à la suppression de l'ER 575, compte tenu de l'exiguïté des lieux et vu l'ancienneté, l'absence de réalisation et les problèmes de stationnements qui en résulteraient. La circulation des véhicules de service ou incendie ne s'en trouverait pas améliorée.*	
RENNES	**L1-R1-012**	**Anonyme**	Satisfaction suite abandon espace réservé sur la parcelle 207 au 17 de la rue Mathurin Méheut.	Observations n'appelant pas de réponse car aucune demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 128, ER non identifié, n'apparaît pas au PLU de RENNES en vigueur.*	
RENNES	**L1-R1-015**	**Mme Leila Le Brun**	Mme Leila LE BRUN s'interroge sur le sens de la réservation de ces ER pour programmes de logements dans sa rue A. Leray. (Rennes)	Demande non retenue car cet emplacement réservé reprend les dispositions du plan d'alignement.
Réponse de RM			*Voir la réponse de RM dans son mémoire en réponse (questions 37 à 39).*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête constate que RM s'est dotée d'un dispositif règlementaire particulièrement efficace au travers d'un grand nombre d'outils et de suivis des programmes de logement pour mixité sociale. Elle prend acte de la réponse de Rennes Métropole qui n'appelle pas d'avantage de remarque de sa part.*	
RENNES	**L1-R1-017**	**M. Anthony Marmol, pour la société GIBOIRE**	L'Emplacement réservé N°157 se trouve sur un emplacement où la société OCDL a voulu construire un collectif. La destruction de la maison située dessus n'a pas été autorisée. Pourquoi cet ER persiste-t-il? Annexe 1 à 3: Requête concernant le 43 boulevard de Metz: La maison existant sur la parcelle de 1254 m2 est classée comme PBIL (2 étoiles). Le jardin contient trois arbres remarquables sur le règlement graphique, dont un est inexistant en réalité. La société Giboire qui s'est portée acquéreur de la parcelle a un projet de division parcellaire, qui pourrait être gêné du fait du mauvais positionnement de cet arbre remarquable sur le plan. Annexe 4 à 9: Requête concernant le 50 rue Danton: La maison existant sur l'emplacement est classée 1 étoile au PBIL. La parcelle est occupée par l'ER N°125, ce qui condamne la maison à plus ou moins long terme. La société Giboire qui s'est portée acquéreur de la maison, envisage une division parcellaire, et la construction d'une maison moderne sur la parcelle attenante, qui mettrait en valeur la qualité architecturale de la maison existante. Nous demandons à supprimer cet emplacement réservé afin de préserver un élément remarquable de la rue Danton. Plusieurs emplacements réservés sont sur des parcelles de cette rue, qui ne présentent pas le même intérêt (pas dans la liste des PBIL).	Demande non retenue car l'ER au 180 rue de Nantes permet la réalisation d'un programme en lien avec la parcelle contigüe. Demande prise en compte pour le 43 Boulevard de Metz par modification du plan de zonage. Repositionnement d'un arbre en fonction de l'existant. Demande prise en compte pour le 50 rue Danton par modification du plan de zonage. Reclassement du bâti en deux étoiles au vu de l'analyse patrimoniale, et suppression de l'ER.
Appréciation de la commission d'enquête			*1- ER 157: cet ER figure sur la liste des ER au titre de la mixité sociale. Si le classement 1 étoile empêche la société de réaliser un collectif, il y a toutes les raisons de penser que le même traitement serait réservé à un autre projet. Dans ce cas, l'ER 157 n'a plus lieu d'être. La CE est favorable à la demande à sa suppression.* *2- La CE est favorable à un examen par RM des parcelles en vue d'un classement éventuel en EBC ou EIPE.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			3- ER 125: cet ER figure sur la liste des ER au titre de la mixité sociale. L'habitation située sur cet emplacement est remarquable (1 étoile). On peut supposer que le même traitement que pour l'ER 157 cité plus haut, sera réservé à cette habitation et que sa démolition ne soit pas autorisée. Auquel cas, l'ER 125 n'a plus lieu d'être. La CE est favorable à la demande à sa suppression.	
RENNES	**L1-R1-018**	**M.Jean-Marc Sene**	zone UB1a, demande la suppression partielle d'un secteur EIPE sur sa propriété, arbre mort à enlever	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Suppression de l'ER sur la parcelle concernée et ajout d'un EIPE en cohérence avec le PLU approuvé de Rennes.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 102 – La propriété figure au PBIL 2 étoiles et en ER 135 Pour programme de logements. Aucun EIPE n'apparaît sur ce plan. La consultation du plan de zonage correspondant au PLU de RENNES en vigueur montre que l'ER est supprimé (demande mentionnée également dans l'avis de la commune sur le PLUi) mais fait bien apparaître un EIPE. Demande à prendre en compte pour une actualisation du secteur EIPE à prendre réellement en compte.*	
RENNES	**L1-R2-004**	**M. et Mme Denis Garnier**	Je découvre avec stupeur que notre maison est considérée comme un emplacement réservé pour un programme collectif. Nous n'avons à aucun moment été informés de ce projet et nous nous y opposons fermement.	Demande non retenue. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction. En outre, ces emplacements réservés sont parfois localisés sur des terrains comprenant du bâti patrimonial identifié en 1, 2 ou 3 étoiles. Ces dispositifs peuvent tout à fait se cumuler, c'est-à-dire permettre une nouvelle construction tout en préservant le bâti patrimonial sur le même terrain. Pour autant, les emprises concernées par une servitude d'emplacement réservé logement ont été étudiées lorsqu'elles intègrent du patrimoine bâti 2 et 3 étoiles afin d'évaluer la faisabilité des projets avec ces deux dispositifs.
RENNES	**L1-R2-007**	**M. Denis Garnier**	La rue Riaval est grevée par l'ER 33 (programme de logements) : demande de précision quant à la possibilité de revente à un particulier pour l'habiter, le règlement littéral toutes zones (5.7) étant peu précis (page 45). Demande de suppression de l'ER en raison de du terrain arboré et végétalisé qui devrait	Demande non retenue car la parcelle correspond aux critères de sélection des emplacements réservés pour logements. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			être construit (destruction espace vert).	précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la réponse de RM sur le thème des emplacements réservés, voir la réponse à l'observation L1-R2-031 ci-dessus ou dans le MER à la page 57, Chapitre V-4-5, N°64.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 127 – La propriété se situe en UD1a. Le règlement toutes zones, paragraphe 5.7 page 45 mentionne que la servitude s'applique pour « les constructions neuves », ce qui laisse supposer que la vente à un particulier pour occupation du bien est envisageable.* *La création d'un emplacement réservé permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement, lui permettant d'exiger de la collectivité publique au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé qu'elle procède à son acquisition.* *Le terrain est gelé. Cela signifie que tout projet de construction, autre que celui prévu dans le projet global justifiant la réservation de l'emplacement, sera refusé. Une exception demeure : des constructions dites « provisoires » peuvent voir le jour mais elles doivent alors être facilement « démontables » (ces constructions devront faire l'objet d'une autorisation préalable).* *ER 33, 89 rue de Riaval à Rennes. La commission d'enquête constate que RM s'est dotée d'un dispositif règlementaire particulièrement efficace au travers d'un grand nombre d'outils et de suivis des programmes de logement pour mixité sociale. Elle considère également que la prise en compte de la nécessité de maintenir les espaces verts est une des préoccupations de RM. La CE est favorable à un examen par RM des parcelles en vue d'un classement éventuel en EBC ou EIPE. En fonction de cette étude, il conviendra ou pas de revoir l'ER.*	
RENNES	**L1-R2-012**	**Mme Annick Blanchet**	Stationnement déjà insuffisant, supprimé avenue Villebois, le long du cimetière (piste cyclable). ER 560 est judicieux, mais y aura-t-il des stationnements ? Concernant le métro et le stationnement à côté de la Poterie, ne pourrait-on pas prévoir un grand parking près de la maintenance du métro, avec navette vers le métro de la Poterie ? De nombreux bouchons le matin et le soir seraient fluidifiés (préservation de l'environnement)	L'ER est maintenu sur le PLUi. A ce jour, l'aménagement futur de la voirie n'est pas arrêté et nécessite la maîtrise foncière de plusieurs terrains. En ce qui concerne le parking de la Poterie, le nombre de places de stationnement va être augmenté d'environ 300 places.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 128. L'ER 560 correspond à un « Élargissement de la*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			voie en rive Ouest. Largeur future de la voie : 23 m ». *Aucune indication n'est donnée sur le stationnement le long de cette voie élargie.* *Proposition de parking + navette à étudier par la métropole.*	
RENNES	**Obs-0284-Web**	**M. Julien Bailleul**	1 document - PLUi maintient un emplacement réservé le long du bd de Guines pour le réaménagement de sa rive Nord. Or le programme des équipements publics prévoit notamment la requalification du bd de Guines et l'élargissement des espaces publics au Nord afin de permettre à terme la création d'une piste cyclable double sens au sud, une chaussée maintenue dans son gabarit actuel, des stationnements longitudinaux, une bande plantée et des trottoirs plus généreux au nord. Aussi, dans la mesure où un projet d'aménagement d'ensemble a été engagé, il nous semble opportun que l'emplacement réservé n° 428 relatif à l'élargissement du boulevard de Guines soit supprimé du règlement graphique du PLUi pour le tronçon situé entre la rue Inkerman et le Bd Saint-Conwoïon.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage. Suppression de l'ER au droit de la ZAC Guines et recalage en fonction du nouveau profil de voie pour les sections Est et Ouest du boulevard de Guines.
RENNES	**Obs-0753-Web**	**M. Etienne Roginski Sté ESPACIL**	Considère que dans la mesure ou le programme des équipements publics de la ZAC des Guines a été approuvé par le CM de Rennes et validé par RM et que les projets d'Espacil et d'Archipel Habitat respecteront le projet de requalification du Bd des Guines, il serait opportun que l'emplacement réservé N°428 relatif à l'élargissement du Bd des Guines soit supprimé du règlement graphique du PLUI entre la Rue Inkerman et le Bd St Conwoïon.	
RENNES	**Obs-0821-Web**	**Mme Cécile Belard du Plantys**	1 document - Archipel Habitat a été désigné pour réaliser un projet immobilier à l'angle de la rue Inkerman et du Boulevard Guines. Le projet va donc s'inscrire dans le cadre de la ZAC Guines et intégrer la requalification du boulevard de Guines prévue dans le programme d'aménagement des espaces publics. Aussi, dans la mesure où un projet d'aménagement d'ensemble a été engagé par la Ville de Rennes, et que le projet immobilier d'Archipel Habitat respectera le projet de requalification du boulevard de Guines, il nous semble opportun que l'emplacement réservé n° 00428 relatif à l'élargissement du boulevard de Guines soit supprimé du règlement graphique du PLUi pour le tronçon situé entre la rue Inkerman et le Bd Saint-Conwoïon.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 126 – l'ER 428 correspond à un élargissement de voirie. La CE considère que l'élargissement du boulevard de Guines étant prévu jusqu'à la rue Claude Bernard, cela n'aurait aucun sens de supprimer un tronçon de cet ER entre la rue Inkerman et le Bd Saint Conwïon.*	
RENNES	**Obs-0742-Web**	**M. Jean-Baptiste Colombet**	Concerne rue Adolphe Leray et rue Montaigne 4 documents - A notre grande surprise ainsi que celle de nos voisins, nous avons découvert que les deux terrains jouxtant notre maison (6 rue Montaigne) ont été réservés pour des projets de logements collectifs. Voir le plan de PLUi ci-joint. 1-Comment se fait-il que les propriétaires ne soient pas avertis directement par	Depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale. Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la ville? Hors les deux terrains qui jouxtent notre maison à savoir le 8 rue Montaigne (n°75) et le 61 rue Adolphe Leray (n°46), entourés sur les photos, doivent à terme accueillir des immeubles. Cela signifie que notre maison se retrouvera entourée de deux parkings : un à gauche et un au fond de notre jardin et 3 de nos fenêtres seront occultées. 2-Les immeubles prévus sont des immeubles de deux étages + attique. Il faut 1,2 places de parking par logement en accession libre et 0,5 place pour les logements sociaux. Hors, notre rue est déjà saturée. Il n'y a plus de places vacantes. Le ratio de 0,5 places de parking par logement social nous semble irréaliste. A ceci s'ajoutent les nuisances sonores des passages de voitures. 3-Qu'en est-il de la capacité d'accueil de l'école de quartier ? Comment peut-on prétendre à un maintien de la qualité de nos écoles publiques si celle-ci doivent voir leur capacité d'accueil grandir sans en avoir les moyens ?	existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction. Pour autant, les projets de construction concernés par les ER pour logements développent des programmes mixtes incluant des logements sociaux et des logements d'accession à la propriété. Par ailleurs, tout projet de construction doit respecter les normes de stationnement. Dans ce secteur, la règle de stationnement est de 1,2 places pour les logements libres et 0,5 places pour les logements locatifs sociaux. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la réponse de RM sur le thème des emplacements réservés, et du stationnement, voir la réponse à l'observation L1-R2-031 ci-dessus ou dans le MER à la page 57, Chapitre V-4-5, N°40 et 63*	
Appréciation de la commission d'enquête			*1- La consultation préalable de chacun des propriétaires impactés directement ou non par les ER prévus au PLUi est matériellement compliquée. L'enquête publique en vue de l'approbation du PLUi est précisément prévue pour cela.* *2- La commission d'enquête prend acte du cadre légal régissant les obligations de stationnement pour le logement locatif social. La politique de tarif incitatif du stationnement public pour les résidents du quartier est un dispositif de nature à permettre aux bénéficiaires de logements locatifs sociaux de pouvoir se stationner lorsque leur programme immobilier n'offre pas suffisamment de places.* *3- Le rapport de présentation prévoit que les groupes scolaires existants sont adaptés à la demande, et que l'évolution démographie sera accompagnée de l'agrandissement ou de l'adaptation des groupes scolaires existants, ou de la construction de groupes scolaires nouveaux. La CE prend acte de cet engagement de RM.*	
RENNES	**Obs-0832-Web**	**Mme Claire Brindjonc**	Les n° d'emplacements réservés des plans de détail ne correspondent pas au n° reportés dans le tableau "liste des autres emplacements réservés".	Demande prise en compte par ajustement des ER.
Appréciation de la commission d'enquête			*En l'absence de précision, la CE ne peut demander que la correction éventuelle des erreurs qu'elle aura elle-même constaté.*	
RENNES	**Obs-0515-Web**	**M. Philippe Colling**	1 document - Le nouveau PLUi prévoit que le terrain sur lequel est construite notre maison soit éligible à la construction d'un collectif. Nous avons fait beaucoup de sacrifices pour cette maison et nous avons été surpris et déçus d'apprendre qu'elle pourrait faire l'objet d'une « opération immobilière », nous nous interrogeons sur les critères de choix de notre parcelle. Après deux rencontres avec les commissaires enquêteurs au siège de Rennes métropole nous avons retenu que la taille de la parcelle et l'implantation de logements sociaux faisaient partie des conditions d'éligibilité mais alors pourquoi d'autres	Demande non retenue. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibré qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés dans le PLUi, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de construction de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			parcelles plus grandes et très proches n'ont pas été retenues ? Pourquoi accorder un permis de construire pour détruire après ? pourquoi lors de l'inauguration il y a environ deux ans de la rue (entièrement rénovée à la grande satisfaction des riverains), Madame la maire de Rennes avait assuré sans ambiguïté qu'il n'y avait aucun projet immobilier dans le quartier et que les maisons seraient conservées ?	de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée en lien avec les différents zonages, a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La question de la hauteur nécessite un travail fin avec les tissus environnants notamment sur les questions d'ombres portées et de raccordements avec les constructions voisines. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la réponse de RM sur le thème des emplacements réservés, voir la réponse à l'observation L1-R2-031 ci-dessus ou dans le MER à la page 57, Chapitre V-4-5, N°63.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 127 – ER 170* *La création d'un emplacement réservé permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement, lui permettant d'exiger de la collectivité publique au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé qu'elle procède à son acquisition.* *Le terrain est gelé. Cela signifie que tout projet de construction, autre que celui prévu dans le projet global justifiant la réservation de l'emplacement, sera refusé. Une exception demeure : des constructions dites « provisoires » peuvent voir le jour mais elles doivent alors être facilement « démontables » (ces constructions devront faire l'objet d'une autorisation préalable).* *RM indique dans son mémoire en réponse les critères de choix des parcelles concernées par un ER pour logement. Le dossier du PLUi précise également ces critères dans le rapport de présentation tome V p108.*	
RENNES	**L1-R1-010-A5**	**M. Pallandre, Pophillat, Drouet, Hus et Lahuec Collectif d'habitants du quartier Boulevard Monseigneur Mouezy**	Collectif d'habitants du quartier Boulevard Monseigneur Mouezy 1- A1 : Chemise Objet de la démarche : Informer la commission de l'opposition des riverains du quartier du boulevard Monseigneur Mouëzy et des voies périphériques, à la construction d'une tour de 16 étages + RDC à la place du foyer de jeunes travailleurs de la Motte-Baril, 3 avenue monseigneur Mouëzy, A2 : Extrait de règlement graphique (1 page) Détails de la parcelle CH0650 à Rennes – zonage UC1(d) A3 : Page dactylographiée Compte-Rendu d'entretien (1 page) 2 immeubles sont prévus sur cette parcelle : un de 4 étages et un de 16 étages Ces immeubles mélangeront la vocation sociale et l'accession libre (27 logements sociaux, 13 en accession sociale, 61 en accession libre, soir 101 logements au total) 2 promoteurs sont sur le projet, et les permis ne sont pas encore délivrés : SECIB et la SA les foyers	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6). Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois -Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			2- Les habitants des Grands Chênes craignent de perdre de la lumière à cause de ce projet et certains pourraient être tentés de partir, au moment où se vote un projet de rénovation énergétique 3- Par ailleurs, le projet d'aménagement du stade des cheminots (Stade Jean Coquelin) risque de se concrétiser rapidement (protocole d'accord en cours de discussion entre la mairie et la SNCF). L'espace entre la rue Louis Armand et l'école Le Cozic pourrait être touché. La partie est du stade serait appelée à être construite. 4-A4 : Pétition (texte de la pétition) (1 page) Sont évoqués les erreurs de la municipalité au début des années 60 lors de la construction des tours Maurepas et de Villejean, la hauteur probable de 50 mètres de la tour constituant un énorme écran pour les bâtiments riverains, les questions de transport et de circulation, dans un secteur déjà saturé, et les questions de stationnement. « La mesure d'impact n'a pas été entreprise avant de lancer ces projets de densification » L'objet de la pétition est de demander à ramener la hauteur annoncée de R+16 à une hauteur de R+6, dans le respect des hauteurs des immeubles avoisinants A5 : Courrier pétition adressé à la maire de Rennes + 114 signatures (8 pages)	
RENNES	**Obs-0387-Web**	**M. Antoine Bertrand**	5-La disparition des maisons avec jardin sont une perte importante et irrémédiable pour la qualité de vie des rennais, ces jardins sont le poumon vert de la ville...à la place, des ensembles immobiliers sans saveurs tirant vers le gris... les boulevards de Metz et de l'alma illustrent mon propos. 6-Certains projet sont incompréhensibles et non adapté à leur environnement proche, j'en veut pour preuve le futur programme immobilier qui doit remplacer le FJT avenue Monseigneur Mouezy. Que vient faire une tour de 17 étages (50m) dans un quartier pavillonnaire ? 7-La densification intensive du Q7 et de Baud Chardonnet provoque et va continuer de provoquer des embouteillages. la communication N/S de la ville est freinée par le pont SNCF sur le bd Villebois Marmaille qui n'est plus adapté à ce trafic.	
RENNES	**Obs-0628-Web**	**Anonyme**	8-Nous venons d'apprendre la construction d'une tour de 17 étages avenue monseigneur Mouezy. Nous sommes sidérés par la hauteur de ce futur bâtiment dans un environnement essentiellement pavillonnaire. Nous avons l'impression que la municipalité cherche à cacher ces projets jusqu'à leur démarrage. Honteux	
Mémoire en Réponse RM			*Voir les réponses de RM dans son mémoire en réponse (questions 32 à 39).*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte des réponses de RM et considère également qu'une certaine densification est nécessaire pour limiter la consommation foncière et qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification. *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *En ce qui concerne le stade Jean Coquelin, L'OAP communale de Rennes numéro 6, précise qu'elle entend « Conserver la vocation sportive et de loisirs ».* *La CE considère que cet engagement inscrit dans l'OAP communale vient conforter la vocation de cet espace, même si la zone concernée est appelée à évoluer afin de répondre aux autres objectifs de l'OAP.*	
RENNES	**L1-R1-022**	**M. Pierre Perez**	Concernant le lot 238-17 (plan de détail IV-2-3-238-17), je m'étonne que le PLUi autorise des hauteurs de 43m (14 étages) alors qu'alentour n'existent que des maisons ou petits immeubles (6-7 étages max rue Alphonse Guérin).	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée. Pour préciser, le plan de détail IV-2-3-238-17 indique des hauteurs en mètres en côte NGF. Pour connaître la hauteur réelle du projet, il faut déduire la hauteur du terrain naturel de la hauteur du projet.
RENNES	**L1-R1-040**	**M. Bongeant**	De nombreux immeubles très hauts doivent être construits à Rennes. Je comprends la nécessité de construire des logements, mais il faudrait aussi prévoir les locaux commerciaux adaptés, pas comme à la Brasserie Kronembourg, où des cellules commerciales trop petites, sans parking, ne permettent pas l'installation de boucheries ou boulangeries. De plus, la réduction des voies et l'ajout de grands immeubles dans le quartier, va rendre la circulation encore plus difficile. La qualité de vie va beaucoup pâtir de l'arrivée de nouveaux habitants, attirés par les nouveaux logements.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. En complément : le plan de zonage du PLUi localise des centralités pour localiser l'implantation des commerces et services sur la ville mais les règles du PLUi n'encadrent pas la taille ni l'organisation des cellules commerciales dans un projet. Ces sujets relèvent soit d'un projet d'initiative privée qui suit sa propre démarche d'élaboration soit de la procédure de ZAC faisant l'objet d'une étude et d'une concertation. Par ailleurs, le SCOT définit les principes et orientations concernant le commerce hors centralité à l'échelle du Pays de Rennes.
RENNES	**Obs-0006-email-A4**	**Mme Hélène Masson**	Les Amis du Patrimoine Rennais, soutenus par beaucoup d'habitants, ont attiré votre attention sur des projets immobiliers qui par la densité, la hauteur ou la nature des bâtiments leur paraissaient incompatibles avec leur environnement urbain et naturel. Ils ont récemment manifesté leurs vives réserves concernant la tour envisagée à l'Hôtel-Dieu et plus largement lors de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme, où les citoyens ont massivement et à juste titre critiqué des projets incongrus d'implantation de collectifs massifs dans des secteurs d'habitation de faible hauteur et de densité modérée. Conseillers Municipaux, pour permettre l'intégration harmonieuse de ces bâtiments dans le paysage remarquable du quartier, d'en ramener la taille au plus près de celle des	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre réglementation

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			immeubles de logements avoisinants (R+1+combles). 4 documents Plans sont joints. Document n°1 explicite les documents 2, 3, Document n°2 Photos rue Guéhenno, simulation construction R+7 Document n°3 Extrait plan de détail, Document n°4 Copie courrier des « Amis du Patrimoine Rennais à Mme la maire concernant le projet immobilier Archipel Habitat rue Guéhenno, Observation concernant le zonage UA1a (d) avec des simulations de la réalisation d'une construction de R+7 (Hf=R+7 au plan de détail Rennes 06): le site est entourée de bâtisses repérées 3 étoiles.	
RENNES	**Obs-0024-Web**	**M. Bernard Leroy**	Trop de maisons individuelles sur Rennes sont démolies au profit de création d'immeubles collectifs (Archipel Habitat, Espacil...). Ce qui dénature l'image de la ville et appauvrit le patrimoine. La construction de logements est disproportionnée aux places de parking. C'est une politique totalement incohérente dans un monde où la voiture est indispensable pour aller travailler et les transports en commun ne permettent pas de régler toutes les situations d'éloignements et d'horaires. De plus, dans de nombreux cas, le temps passé dans les transports en communs est multiplié par 3 à celui de la voiture (exemple : rue de Brest - Bréquigny 10 minutes en voiture et 45 minutes dans les transports en communs). Les travaux perpétuels et simultanés rendent les déplacements très difficiles au sein de la ville. On demande à ce que des arbres soient replantés. Il faudrait déjà commencer par ne pas abattre ceux déjà existants car la plupart du temps, ils sont en bonne santé. Les élagages trop importants nuisent à la reprise de la végétation.	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0029-Web**	**Mme Florence P**	Quartier sainte Thérèse se voit étouffer au fur et à mesure des immeubles qui se construisent. limiter la hauteur des nouveaux immeubles... une parfaite illustration du pot de terre contre le pot de fer.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage : suppression du principe de cheminement car celui-ci n'a pas d'usage.
RENNES	**Obs-0031-Web**	**Anonyme**	Beaucoup trop de maisons détruites pour y installer des immeubles. Plus de lumière dans nos logements.	Demande non retenue. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0034-Web**	**Anonyme**	Vous envisagez de construire des immeubles de plus en plus hauts au détriment de la qualité de vie des rennais. Vous allez ainsi construire une ville ombragée. Le soleil nous est vital ainsi que la lumière de nos habitations. Pour se faire vous coupez de beaux arbres et nous privez des oiseaux et des fleurs...	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0070-Web**	**Anonyme**	Trouve dommage de trop densifier Rennes avec des immeubles de grande hauteur.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0073-Web**	**H Prido**	Regrette la densification "à outrance" et la verticalité réalisée sans accord des habitants des quartiers concernés. Ces projets dégradent le cadre de vie, posent des problèmes de gestion des eaux et risquent de créer des tensions sociales entre les habitants	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0077-Web**	**Mme Emmanuelle Thobie**	Regrette la mise en oeuvre de projets et la construction d'immeubles dans son quartier, qui modifient son cadre de vie. Déplore l'absence d'information sur la mise en oeuvre des projets	
RENNES	**Obs-0122-Web**	**Anonyme**	Conteste la possibilité de construire un bâtiment de 16 étages rue de l'Abreuvoir à Rennes, les habitations voisines étant au moins 3 fois moins élevées. Conteste l'aspect architectural de ces projets et leur intégration dans l'environnement, leur impact sur le cadre de vie	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6). Une réflexion d'ensemble sur le secteur Mouezy-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.
RENNES	**Obs-0186-Web**	**M. Thibault Penvern**	je constate que nos concertations et remarques ne sont pas pris au sérieux par nos élus et souhaite obtenir plus de renseignements (circulation, accueil des enfants des nouveaux arrivants, pollution, désagréments visuels de cette autrefois jolie ville...mais rien!) sur l'impact de l'urbanisme fait à outrance et de façon disproportionné de ces 4 dernières années.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0188-Web**	**Anonyme**	ne retournons pas aux années 60 avec des tours et une forte concentration d'immeubles, il faut garder un maximum d'espaces verts et des immeubles ne dépassant pas les 9 étages et c'est déjà beaucoup	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0193-Web**	**Anonyme**	La Zac du Landry à Rennes prévoit une densité qui augmente considérablement la population du secteur. Aucun équipement culturel sur ce quartier et le seul équipement sportif, un gymnase, doit être démoli. Les stationnements prévus sont très insuffisant (0,5 par logement - rue de Chateaugiron déjà très encombrée). Les bus sont retardés dans leur progression par ces embouteillages permanents. De plus cette densité s'intègre très mal dans ce quartier pavillonnaire et dépasse largement les hauteurs moyennes des immeubles existants dans le secteur. La concertation avec les habitants a été transformée en réunions d'information sans réelle discussion malgré une mobilisation d'un grand nombre d'habitants.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur
RENNES	**Obs-0195-Web**	**M. Jean-Claude Gaillard**	Contre les hauteurs importantes des projets qui vont dénaturer certains quartiers (Landry, Poterie). Pour une hauteur cohérente avec les constructions existantes. Cela respecterait quand même la mixité sociale. Moins d'un parking par logement va entraîner dans certains quartiers pavillonnaires un envahissement	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			par des parkings sauvages.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0196-Web**	**M. Jacques Blevanus**	Contre la densification à l'excès avec des constructions verticales, ce qui va induire des difficultés à vivre et de la délinquance. Contre la bétonisation. Pourquoi couper les arbres et transformer la ville en désert? Certains immeubles de la Courrouze montrent déjà des signes de dégradation. Qu'en sera-t-il des nouveaux immeubles dans 10-15 ans? Il y a trop de travaux à Rennes. Sont-ils tous utiles. Pour réduire les impôts il faut s'interroger avant. Avec toutes les mesures pour empêcher les gens de venir au centre ville (plus de parking, prix des transports en commun élevé); il n'y aura bientôt plus de commerce, il restera juste les banques et agences immobilières.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur
RENNES	**Obs-0201-Web**	**Anonyme**	Ne comprend pas la stratégie de densification des secteurs périphérique surtout Sud Rennes alors que les services publics sont déjà saturé, sans espaces verts, que des barres d'immeubles. Cela formera à terme des ghettos, je vais déménager.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibré qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLUi, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Par ailleurs, ces sujets relèvent soit d'un projet d'initiative privée qui suit sa propre démarche d'élaboration et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage soit de la procédure de ZAC faisant l'objet d'une étude et d'une concertation.
RENNES	**Obs-0204-Web**	**Anonyme**	Considère néfaste la politique d'urbanisation de la Ville de Rennes au regard de la construction de grands ensembles et de leur hauteur qui provoqueront les mêmes inconvénients que dans les années 60/70.	
RENNES	**Obs-0208-Web**	**Anonyme**	Les projets immobiliers poussent au rythme des grues disponibles dans des zones déjà surchargées. Sans recul, sans réflexion de fond, sans analyse d'impact (écologique ou de circulation), sans les aménagements minimums, nécessaires et suffisants pour répondre aux besoins de la population. ces changements sur le PLU/I se font en "catimini". Aucune information des Rennais en amont, particulièrement les plus concernés, aucune concertation, documents inexacts, non disponibles ou rendus illisibles par excès de technocratie.	
RENNES	**Obs-0210-Web**	**M. Roger Montembault**	Considère qu'il faut définir des limites à l'urbanisation et à la densification des quartiers périphériques de Rennes et n'adhère pas au projet de la ZAC du Haut Sancé car il y a trop de logements prévus et de trop grande hauteur, induisant des difficultés pour les habitants et en particulier des problèmes de	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			stationnement.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0211-Web**	**Anonyme**	S'interroge sur la densification et ses conséquences (circulation, réductions des espaces verts, stationnement...) Comment peut-on vivre dans un agglomérat de béton avec un vis-à-vis de tous côtés ? Tous les espaces libres et les maisons anciennes sont devenus la proie des promoteurs immobiliers soutenus par la municipalité. Rennes perd tout son charme.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur
RENNES	**Obs-0213-Web**	**Mme Jacqueline Borgnard**	Les problèmes de stationnement, espaces verts, nuisance, transport - bruit et circulation ++ n'ont pas été étudiés en amont - S'oppose à la densification notamment aux projets d'importance par exemple ZAC des Hauts de Sancé. Il dit : "NON à tout projet démesuré et à la surpopulation"	
RENNES	**Obs-0215-Web**	**Jp Guinetjp**	Pourquoi construire des immeubles de hauteur supérieure à R+4 exclusivement en périphérie de RENNES?	Demande n'appelant pas de modification du dossier. À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLUi et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.
RENNES	**Obs-0216-Web**	**Jp Guinetjp**	Pour ces constructions qui défigurent la périphérie rennaise: Avez-vous envisagé ces alternatives ou foncez- vous tête baissée, au mépris des générations futures?	À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLUi et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				chaleur urbain. Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0328-Web**	**Anonyme**	C'est du grand n'importe quoi. La ville de Rennes refait les mêmes erreurs d'urbanisme que dans les années 70. La densité en habitants est illogique à l'heure actuelle	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0329-Web**	**M. Christophe Renoult**	je pense qu' faut arrêter la densification à Rennes surtout dans les zones pavillonnaires. Il faut respecter l'historique rennais avec ses zones de maison qui permet à Rennes et aux rennais de respirer.	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation.
RENNES	**Obs-0333-Web**	**Anonyme**	Stop aux projets démesurés comme ZAC du Haut Sancé	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur.
RENNES	**Obs-0359-Web**	**M. Michel Le Hénaff**	La ZAC du Haut Sancé prévoit la disparition d'un équipement sportif représentant le tiers de la surface de cette ZAC. Cet équipement comprend un Gymnase et deux terrains de sport (malheureusement déjà détruits en douce). A la place la municipalité cherche à imposer une urbanisation irresponsable : - soit par des hauteurs de tours délirantes, - soit par une densification exagérée (même pas atteinte dans l'horrible exemple Baud-Chardonnet en construction).C'est pourquoi je demande de revenir sur le projet de ZAC du Haut-Sancé : - pour maintenir et moderniser les équipements sportifs dans la partie centrale (en les rendant accessibles aux jeunes du quartier), - pour une reconstruction ambitieuse du pôle commercial dans la partie nord-ouest, - pour une urbanisation raisonnable dans la partie sud-est.En m'intéressant au sujet des hauteurs autorisées, je consulte donc le plan de hauteurs de Rennes (IV-2-2-4 HAUTEURS : Règlement graphique thème hauteur - plan 20) La légende indique en bleu foncé pour les zones les plus hautes soit R+8 Il y aurait de quoi être rassuré concernant le quartier Sud-Est : aucune zone bleue foncée. Et pourtant ce ne sont pas les projets qui manquent : - ZAC du Haut-Sancé : R+9 aux dernières promesses (basses) 2019 - Siège d'aiguillon R+17 - n°3 Avenue Mouézy : R+16 - Stade des Cheminots : R+?? - n°52-58 BD Villebois Mareuil : R+15 - n°35-39 rue Auguste Pavie : R+?? Voilà donc un plan des hauteurs qui cache les projets les plus hauts. Que c'est pratique ces zones grisées "hauteur non réglementée" ou ces parcelles particulières se voyant autoriser des hauteurs exceptionnelles	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Par ailleurs, la centralité du Haut-Sancé a été élargie vers le sud, le long de la rue de Châteaugiron afin de favoriser plus largement les commerces dans cette nouvelle centralité de quartier. Demande non retenue dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0377-Web**	**M. Fabien Poissel**	Nous souhaitons apporter une alerte sur les programmes immobiliers envisagés sur la ZAC du Haut Sancé le long de la rue de Chateaugiron. Une réfection des commerces et des espaces publics nous semble bien entendu justifiée par contre la densité de population envisagée et les hauteurs d'immeubles font peur... Des îlots de 5 étages semblent raisonnables, pas des tours avoisinant les 10 étages.	Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0388-Web**	**Anonyme**	Il faut garder sur Rennes une harmonie dans les constructions, et conserver ces belles maisons coloniales qui font le charme de nos ruelles. Détruire ce patrimoine pour défigurer notre paysage est une aberration. Je ne suis pas contre des bâtiments d'habitations pour loger des personnes, mais contre une élévation trop importante de ceux ci qui défigurera nos quartiers et les espaces verts.	Demande n'appelant pas de modification du dossier Voir réponse Obs n°635
RENNES	**Obs-0389-Web**	**Anonyme**	Je soutiens en tous points les observations déposées par les Amis du Patrimoine Rennais. Je réitère les observations que j'avais déjà faites lors de l'enquête publique concernant la révision du PLU de Rennes.Je soutiens en tous points les observations déposées par les Amis du Patrimoine Rennais. Je réitère les observations que j'avais déjà faites lors de l'enquête publique concernant la révision du PLU de Rennes.Je ne comprends pas qu'il ya ait un PLUI voté en décembre, un PLU de Rennes voté en mars et nous devons maintenant répondre à l'enquête publique pour la Métropole sans que les observations validées pour le PLU de Rennes ne soient prises en compte !on ne peut se satisfaire d'un règlement général qui est ponctuellement nié grâce à des plans de détail ou plans masse afin de s'arroger des droits exceptionnels. On parle aussi de concertation. Il n'y a pas de concertation, il n'y a que des réunions d'information des tendante.	Par ailleurs, à Rennes, le Conseil Municipal a été interpellé dans le cadre de la procédure prévue par la Charte rennaise de la Démocratie Locale (une pétition de plus de 1 000 signatures ouvre la possibilité d'un débat au conseil municipal). La séance du 24 juin 2019 a ainsi permis de débattre de la densification et de la cohérence des quartiers à l'initiative de collectifs d'habitants. En conclusion du débat, la collectivité s'est engagée à mettre en place une charte architecturale et citoyenne en lien avec les promoteurs et les habitants des quartiers.
RENNES	**Obs-0395-Web**	**Anonyme**	Rennes s'est engagée dans une politique de densification des quartiers, excessive. Plus d'histoire, plus de patrimoine ancien. On détruit de façon quasi systématique les belles maisons de pierres, leurs jardins, les espaces verts.Il est ainsi envisagé la construction d'immeubles bd de Tassigny "de grande hauteur" au dessus de cette maison classée. Pourquoi de grande hauteur? N'est-il pas possible de rester dans l'harmonie de ceux déjà construits (R+4, R+5) au lieu de vouloir refaire ces grands immeubles de Bourg L'évêque, si laids sans âme, qui écrasent tout ?	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0407-Web**	**Mme Marie Cosquer**	J'habite le quartier de la Touche qui a du cachet avec ses maisons et petits jardins.Des immeubles de 6 étages ont été construits en bordure du canal. A présent, un projet de tour de 14 étages est envisagé, je ne vois aucun lien avec le reste du quartier. Je pense qu'il faut arrêter la densification à tout prix qui dénature le paysage urbain, imperméabilise les sols avec des parkings bitumés et ne favorise absolument pas le "bon vivre ensemble". Mieux vaut privilégier le	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			développement de communes comme Fougères, Vitré ou Redon plutôt que de remplir Rennes.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0410-Web**	**Mme Nicole Brosseron**	densification du quartier UB1a trop importante, espaces naturels détruits (jardins rues piétonnes absentes)	Demande non retenue car le PLU de Rennes et le PLUi sont deux procédures distinctes qui concernent des périmètres et un calendrier différent.
RENNES	**Obs-0500-Web**	**Anonyme**	Je constate malheureusement que les élus et les promoteurs ne tiennent pas du tout compte des conclusions du rapport de 2018 en planifient toujours plus de densification acharnée au mépris des règles de respect d'autrui. Dans tous les quartiers. Pour tous les citoyens qui ont fait part de leurs inquiétudes ou qui ont mis le doigt sur des projets qui lèsent leur qualité de vie, je demande que toutes leurs observations de 2018 soient intégrées à cette enquête du PLUI car elles restent tout aussi pertinentes aujourd'hui.	Concernant la densification, une réponse est apportée dans le corps de la délibération. Demande non retenue. Les projets font l'objet de démarches spécifiques de concertation lorsqu'ils sont menés par la collectivité (les communes en général). Il s'agit de projets réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'initiative publique (ZAC en particulier) impulsé par les collectivités. Pour les projets d'initiative privée, les maîtres d'ouvrage sont responsables de la concertation à mener ; certaines communes mènent parfois des démarches d'incitation et de cadrage de la concertation à réaliser par les promoteurs.
RENNES	**Obs-0517-Web**	**Anonyme**	Je ne trouve pas dans les documents du PLU, une justification à la densification de Rennes Métropole.Si les gens viennent s'installer à Rennes, ce n'est pas pour se retrouver dans 10 ans dans une ville qui a doublé de population, avec tous les inconvénients des grandes villes et que aucune ville au monde ne sait gérer : insécurité, trafic de drogue, conflit entre voisins, individualisation, ...Merci de retirer du PLU les projets d'immeuble trop haut, les ZAC où les immeubles sont collés (type Baud Chardonnet). Après la ZAC dortoir de Beauregard, la ZAC sardine de Baud Chardonnet, etc ...	À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLUi et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLUi, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La question de la hauteur nécessite un travail fin avec les tissus environnants notamment sur les questions d'ombres portées et de raccordements avec les constructions voisines. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0524-Web**	**Anonyme**	Il y a beaucoup de constructions d'immeubles de grandes hauteurs depuis 5 ans à Rennes qui vont changer le caractère de ville à dimension humaine. Les routes sont saturées et les bus aux heures de pointe aussi (ligne C1). Cette augmentation est- elle cohérente ? Les entreprises louent elle vraiment toutes les surfaces construites. Pour mon avis, la densification devrait déjà être faite dans l'hyper centre, dans le secteur de la gare, et les nouveaux quartiers champignons (Courrouze, plaine de baud...). Les arbres ne montent pas jusqu'au ciel, il est temps de faire une pose dans tout cet urbanisme au galop.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0531-Web**	**Anonyme**	La Ville de Rennes a trop détruit de maisons individuelles au profit d'immeubles collectifs ces dernières années. L'augmentation de la densité de population dans certains secteurs entrainera de grosses difficultés de gestion dans les prochaines années. Il est temps de revenir à un urbanisme plus écologique et à dimension humaine.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0534-email**	**Mme Maud Vettier**	En tant qu'habitante de la rue Toulmouche à Rennes, je souhaite exprimer mon opposition dans le projet du plan local d'urbanisme. Je suis pour la conservation des maisons individuelles et de leurs jardins, dans l'intérêt environnement de nos villes.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Ces sujets relèvent soit d'un projet d'initiative privée qui suit sa propre démarche d'élaboration et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage soit de la procédure de ZAC faisant l'objet d'une étude et d'une concertation.
RENNES	**Obs-0530-Web**	**Bien Vivre à Belleville Francisco-Ferrer Association**	1 document - remise en cause de plusieurs secteurs et zonages qui leur sont affectés - Zac du Haut Sancé / rue de Chateaugiron / quartier Landry : Siège d'Aiguillon / rue de Vern / quartier Poterie : Rue de l'Abreuvoir / avenue Monseigneur Mouezy / quartier cimetière de l'Est : Rue Adolphe Leray / Rue de Riaval: Rue de Vern / rue de Piré Au niveau du 126-130 Boulevard de l'Alma (en arrière du boulevard)	
RENNES	**Obs-0946-Web**	**Bien Vivre à Belleville Francisco-Ferrer Association Du secteur Oradour sur Glane/Paul Langevin/Franklin**	Ceci est un rectificatif de l'observation 530. La 1ère observation n'avait pas été validée par tous les membres de l'association et cette nouvelle vient donc en remplacement de l'ancienne. Nous avons obtenu gain de cause en 2018 lors du PLU de Rennes pour éviter le passage d'un zonage pavillonnaire à un zonage R+5+combles d'un îlot au milieu de notre quartier de maisons et de jardins. Nous n'acceptons pas que l'accueil des nouveaux habitants se fasse au détriment des habitants actuels et sans tenir compte de leurs attentes.	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Roosevelt.	Actuellement, plusieurs dossiers sont en cours et inquiètent les habitants : - Zac du Haut-Sancé / rue de Chateaugiron / quartier Landry : Le collectif des habitants s'élève contre les dernières propositions du service d'urbanisme avec des hauteurs d'immeubles à la hausse et un nombre de 500 logements qui n'a jamais été validé par les habitants. La problématique de la circulation et des transports en commun se pose dans cette zone, ainsi que le devenir des infrastructures sportives suite à la destruction du gymnase actuel, etc. - Siège d'Aiguillon / rue de Vern / quartier Poterie : Le collectif NANSSA s'élève contre le projet de construction de 4 immeubles dont une tour de 17 étages sur le site du siège social d'Aiguillon Construction. Les riverains, qui n'avaient pas été mis au courant de ce projet, l'ont découvert après l'enquête du PLU de Rennes, et se mobilisent depuis avec de nombreuses questions et arguments. - Rue de l'Abreuvoir / avenue Monseigneur Mouezy / quartier cimetière de l'Est : La résidence "habitat jeunes" ex FJT de la Motte-Baril va être remplacé par 2 bâtiments dont l'un de 16 étages… ce projet alimente les craintes des habitants au sud de la voie ferrée dans le périmètre stade Jean Coquelin, déjà abondamment manifestées dans l'enquête du PLU de Rennes. - Rue Adolphe Leray / Rue de Riaval: une association, "Bien vivre à Leray", vient de se créer très récemment suite à la découverte du zonage de leur quartier lors de l'enquête du PLUi de Rennes Métropole. Leur inquiétude porte sur des changements le long de la rue Adolphe Leray (présence de plusieurs terrains marqués comme Emplacements Réservés pour la construction de logements collectifs). - D'autres "découvertes" récentes: Rue de Vern / rue de Piré : des habitants ont découvert il y a quelques mois un projet de construction d'un immeuble de 4 étages et 24 logements sur l'emplacement de 2 maisons; ils devaient créer une association… - Au niveau du 126-130 Boulevard de l'Alma (en arrière du boulevard) : des habitants viennent juste de découvrir qu'il y a un projet de construction d'immeubles R12 (quand même!) et quelques petits collectifs avec vues imprenable sur leurs jardins; ils souhaitent créer une association également.	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6). Une réflexion d'ensemble sur le secteur Mouezy-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.
RENNES	**L1-R4-003**	**Mme Gaëlle Delignon**	Zone 127, rue de l'abreuvoir- Tour R+16 Ce secteur est principalement pavillonnaire ou petits collectifs (années 1950/70), avec des PBIL. La construction d'une tour R+16 à proximité d'une zone végétale remarquable est une aberration paysagère, environnementale et sociale. Construction de logements collectifs doit prendre en compte les unités paysagères et s'intégrer dans les hauteurs actuelles du quartier. Il faut une discussion sur la révision des hauteurs prévues R+16 et respecter la végétalisation complète de la rue G. Brassens	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6). Une réflexion d'ensemble sur le secteur Mouezy-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.
RENNES	**L2-R1-026**	**Mme. Gaëlle Delignon**	Opposée au projet de R+16 rue de l'Abreuvoir à Rennes contraire au maintien d'un paysage homogène et dégradant le cadre de vie. Construction envisagée	Demande non retenue. À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			surdimensionnée et incompatible avec la préservation du patrimoine local, dont elle souhaite l'abaissement. Concernant le projet en R+4, il s'intègrerait mieux en étant en retrait de 2m permettant de ménager une entrée végétalisée à l'immeuble. Souhaite le respect de la coulée verte piétonne et cyclable formée par la promenade Georges Brassens, et un entretien dans le temps des espaces verts et plantations à créer	dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). L'intégration urbaine de ces projets nécessite toutefois une attention particulière.
RENNES	**Obs-0793-Web**	**Mme Françoise Le Bolzer**	Une question importante soulevée par le projet de PLUi concerne la densification urbaine à l'aide d'immeubles de forte hauteur. Les réactions vives de l'auditoire et des nombreux rennais impactés par ces projets de forte hauteur démontrent le contraire: ZAC Haut-Sancé, Bd Mal de Lattre de Tassigny, Bd de Guînes, école St Michel et maintenant la Motte Baril. Elles ont même motivé un regroupement de collectifs et associations de Rennais pour obtenir un débat public sur l'urbanisme qui aura lieu lors du prochain conseil municipal le 24 juin 2019. Concernant le quartier cimetière de l'est-Châteaugiron-Landry, c'est un carrefour de circulation stratégique. Il est l'un des rares lieux de franchissement de la vilaine et des voies ferrées pour l'axe sud/nord. Il est également un axe pénétrant est-ouest vers le centre-ville. Pourtant le quartier est en zone blanche métro et ne bénéficie d'aucune ligne de bus avec une voie dédiée de bout en bout. Aux heures de pointe, le trafic automobile et cycliste y est très dense et entraîne de nombreuses nuisances sur la qualité de l'air, la sécurité des nombreux piétons scolaires et l'environnement sonore. Notre quartier est donc enclavé entre des axes de circulation déjà saturés (rue de Chateaugiron, rue Auguste Pavie, Bd Villebois Mareuil, Av. Mr Mouëzy, rond-point du cimetière de l'est). Pourtant Le projet de PLUi dessine une volonté claire de le densifier en autorisant la destruction de nombreuses maisons et leur jardin au profit d'immeubles de grande hauteur. R+17 !!! au 3 Av. Mr Mouëzy, de nouvelles zones d'habitation le long de la voie ferrée à la place des équipements sportifs du stade Jean Coquelin. Cette densification agressive aura inévitablement un impact négatif sur la circulation et la qualité de vie en général.	Demande non retenue dans le PLUi car l'adresse évoquée ne permet pas de localiser le projet cité. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande n'appelant pas de modification du dossier. À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLUi et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLUi, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de
RENNES	**L1-R4-014**	**Mme Michèle Dobe**	s'oppose au projet de construction d'un immeuble square Jean Herriot à proximité tour de 15 étages environ, RDC uniquement, densification suffisante.	
RENNES	**Obs-0655-Web**	**Anonyme**	Cette volonté d'accueillir de plus en plus de personnes à Rennes peut s'entendre mais pas à n'importe quel prix. Vouloir créer des immeubles dépassant les 10 étages est complètement aberrant et d'un autre âge. La promiscuité engendrée ne peut que nuire à tout le monde, sans parler de la nécessité des infrastructures pour répondre à toutes les demandes (école, crèche, travail, parcours de santé, circulation, stationnement...) Il est impératif de faire machine arrière si nous ne voulons pas que la qualité de vie de notre belle ville se dégrade rapidement.	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0669-Web**	**Anonyme**	Contre la densification sur Rennes le bétonnage à outrance! Qui est gagnant dans cette course à la densification ? Pas nous les Rennais qui subissons des travaux continuels depuis la mise en place de cette municipalité. Nous en avons assez des travaux, des nuisances, de la dégradation de NOTRE ville !!!! Les trajets en bus, à pied ou en vélo sont devenus un vrai calvaire avec les déviations, les trottoirs réquisitionnés, les rues rétrécies… Des immeubles 3 fois plus hauts que les voisins, ce n'est pas grave car la Ville distribue les permis de construire avec le sourire. Problèmes d'insécurité grandissante	
Mémoire en Réponse RM			*Voir les réponses de RM dans son mémoire en réponse (questions 32 à 39).*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 48 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte des réponses de RM et considère également qu'une certaine densification est nécessaire pour limiter la consommation foncière et qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**L1-R1-023**	**M. Michel Coignard Président de**	Président de l'association « Les amis du patrimoine rennais » Préambule : La double procédure PLU Rennes / PLUi Métropole a amené pour le public un	Des éléments ont été pris en compte suite à l'enquête publique sur le PLU de Rennes et ont été transcrit sur PLU approuvé en mars 2019. Le document du PLUi arrêté en décembre 2018 n'a pas pu prendre

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		l'association « Les amis du patrimoine rennais »	manque de clarté regrettable. Des changements sont intervenus pour l'adoption du PLU, qui n'apparaissent que dans l'avis de la commune, impossibles à vérifier, d'où un sentiment de flou. L'association se félicite que certains points aient évolué pour le PLU de Rennes, mais elle réitère son avis donné en juillet 2018, en l'amendant ou précisant sur certains points. L'association n'a été consultée qu'à partir de 2017. Pour la détermination des PBIL, il reste de nombreuses erreurs (voir le nombre de fiches d'immeubles caduques). L'association a pu proposer certaines modifications mais ne peut pas tout vérifier. Les APR déplorent : - avoir été informés après les promoteurs des documents du PLU de Rennes (zonages à forte densité, emplacements réservés). - la courte durée de l'enquête sur le document rennais et son déroulement durant la période estivale. Les APR regrettent la confusion des documents présentés au public lors de cette incompréhensible double procédure. Principes généraux : La ville de Rennes semble continuer à vouloir un développement démographique que les disponibilités foncières rendent de plus en plus conflictuel (71130ha pour la métropole contre 5040 pour Rennes, mais la moitié des habitants sont à Rennes), au prix de destructions de patrimoine existant. Les pouvoirs publics laissent se créer des campagnes désertifiées (habitants et services) au bénéfice de métropoles coincées entre étalement excessif et densification inhumaine. La volonté affichée écologique et de respect du patrimoine rendent surprenants les projets de densification en site déjà urbanisé (création ilots de chaleur, destruction micro écosystèmes, brouillage des traces patrimoniales de l'histoire commune. Observations (respect du patrimoine) : erreur de conception globale Les APR saluent l'introduction dans le PLU des notions d'ensemble urbain et de séquence urbaine, mais déplorent certains oublis ou certaines règles contradictoires R+7 sur axe Jean Guéhenno / rue de Fougères, R+6+A/C rue de la Borderie, etc.). Les APR saluent la protection même graduée des PBIL, mais constatent des incohérences (ex 96 rue de Chatillon a une étoile, et 97, à l'architecture de bien meilleure qualité n'en a pas). Pourquoi ? Les APR constatent que la protection 2 ou 3 étoiles est contredite voire niée de plusieurs manières : multiplication d'ER pour du collectif sur ou à proximité de PBIL (ex : 135 rue de Fougères – 3 étoiles. La ville a en partie répondu dans le PLU mais il est à souhaiter que le PLUi confirme et étende la suppression de tels ER sur des biens classés ou les jouxtant.)	en compte l'ensemble des éléments intégrés au PLU approuvé de Rennes au regard des décalages de calendrier. Le PLUi dans sa version définitive intégre les éléments PBIL du PLU approuvé de Rennes en identifiant notamment les éléments de patrimoine issues du quartier Saint-Martin, rue de Fougères, rue d'Antrain,... Suite à l'avis des PPA et lors de l'enquête publique du PLUi, des remarques complémentaires ont conduit à compléter le patrimoine notamment sur la rue de Brizeux, la rue Georges, rue de Paris, le quartier Arsenal Redon... Concernant les dispositions sur le PBIL, le règlement littéral reprend les éléments du PLU de Rennes et précise certaines dispositions sur les ensembles urbains notamment. La notion d'Etat sanitaire dégradé avait été précisée dans le PLU de Rennes dans le rapport de présentation et dans le règlement littéral par un état du bâti qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou un risque de péril. <u>Site de l'Hôtel Dieu :</u> L'ER de la cour d'honneur, le long de la rue de l'hôtel Dieu a vocation a élargir la voie pour l'amélioration des circulations douces. Dans le cadre du projet de rénovation du site de l'hôtel Dieu, la conservation des éléments patrimoniaux d'intérêt a été étudié avec l'ABF. Par ailleurs, le site de l'Hôtel Dieu pourra contribuer à l'attractivité du centre-ville et notamment permettre son déploiement sur sa frange Nord. Un appel à projet piloté par le CHU en lien avec la Ville de Rennes a permis de désigner un opérateur suite à une consultation. Le projet intégrera, outre des logements diversifiés suivant les orientations du PLH. Dans les bâtiments patrimoniaux : un hôstel avec un espace de restauration (food-court), une maison de santé, le conservatoire du Patrimoine Hospitalier de Rennes et quelques commerces et locaux de coworking. Le projet proposera également une dimension loisirs urbains. <u>Les emplacements réservés</u> pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Un état sanitaire dégradé permettrait la démolition d'un PBIL 2 ou 3 étoiles, or aucune définition n'est donnée pour cette notion : quelle instance indépendante doit déterminer les édifices menacés de destruction ? Les APR s'insurgent contre cette disposition. L'état dégradé devrait conduire à la restauration et non la destruction, car cela pourrait inciter certains à négliger voire à faciliter la dégradation des biens. Observations sur certains points particuliers (liste non limitative): - demande d'inscription au PLUi l'obligation en cas de démolition d'un bâtiment signalé à l'annexe 03 Patrimoine, d'établir et de produire un dossier de mémoire patrimoniale - création de nouvelle « séquences urbaines » (73-79 avenue Aristide Briand, 15-21 rue de Saint Martin) - création de nouveaux « ensembles urbains » (124-132 av du Sergent Maginot, 81-89 Bd de la duchesse Anne) - suppression de l'ER 73 qui dénature la cour d'honneur de l'Hotel-Dieu) - l'ER 72 est en contradiction avec la protection des PBIL 3 étoiles - Surprise concernant l'ER C4 qui menace des éléments de qualité du patrimoine local - Soutien aux demandes exprimées lors de l'enquête de l'été 2018 touchant la sauvegarde du patrimoine bâtie - de nombreuses observations/pétitions touchent le quartier Franklin Roosevelt / Oradour su Glane/Paul Langevin pour mettre en avant les qualités patrimoniales de l'ensemble urbain - de nombreuses observations et pétitions (PLU de Rennes et actuel PLUi de RM) concernent le Bd De Lattre de Tassigny - Demande de prise en compte de la protection de l'ensemble urbain aux 16, 16 bis , 18 et 20 rue Claude Bernard - Observations générales concernant les hauteurs ou volume peu appropriés au contexte bâti et paysager Conclusion : L'association des APR demande à la commission d'enquête : - de tenir compte des observations sur les points particuliers ci-dessus - d'empêcher que des différences d'échelles trop manifestes apportent au patrimoine bâti des traumatismes visuels, et ne perturbe considérablement la vie des riverains. Généraliser la préservation d'une faible hauteur permettant d'accompagner … avec un tissu qui ne l'écrase pas (PDA-maison Novello) - faire soumettre les plans de détails à des procédures particulières de concertation et demander une règle empêchant que de tels « plans de détails » viennent rompre une séquence urbaine de fait en particulier dans les faubourgs anciens - demander la suppression de tout ER pour programme de logement ou modification de voirie sur ou jouxtant des immeubles classés au PBIL 2 ou 3 étoiles, ou qui font partie d'un « ensemble urbain » ou d'une « séquence urbaine	neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction. En outre, ces emplacements réservés sont parfois localisés sur des terrains comprenant du bâti patrimonial identifié en 1, 2 ou 3 étoiles. Ces dispositifs peuvent tout à fait se cumuler, c'est-à-dire permettre une nouvelle construction tout en préservant le bâti patrimonial sur le même terrain. Pour autant, les emprises concernées par une servitude d'emplacement réservé logement ont été étudiées lorsqu'elles intègrent du patrimoine bâti 2 et 3 étoiles afin d'évaluer la faisabilité des projets avec ces deux dispositifs ce qui a conduit à retirer un certain nombre d'ER notamment rue Adolphe Leray, rue de Fougères,... Demande non retenue concernant le classement en séquence urbaine de la rue Saint-Martin, de l'avenue Aristide Briand au vu de l'analyse patrimonial des bâtis qui ne constituent pas une séquence urbaine selon les caractéristiques du PLUi. Cependant, le 79 avenue Aristide Briand et le 1 rue de Chateaudun ont été ajoutés au PBIL. Demande non retenue concernant le classement en ensemble urbain du boulevard de la Duchesse Anne et l'avenue Sergent Maginot au vu de l'analyse patrimonial des bâtis qui ne constituent pas un ensemble urbain selon les caractéristiques du PLUi. Le 97 et le 99 rue de Châtillon sont classés 2 étoiles et le 96 rue de Châtillon en 1 étoile depuis le PLU approuvé de Rennes. Concernant les dispositions sur le PBIL, le règlement littéral reprend les éléments du PLU de Rennes et précise certaines dispositions sur les ensembles urbains notamment. La notion d'Etat sanitaire dégradé avait été précisé dans le PLU de Rennes dans le rapport de présentation et dans le règlement littéral par un état du bâti qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou un risque de péril. Maintien de l'ER sur le boulevard de Sévigné concerne un aménagement sur le carrefour Sévigné, rue Jean Guéhenno. Maintien de la disposition "Chemin Piétons-cycles à créer" entre rue Verlaine et le Square Lucien Rose. Cette disposition concrétise la liaison existante entre rue Verlaine et le Square Lucien Rose.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			» - demander la suppression de la notion d'état sanitaire dégradé » sauf à en donner une définition claire et incontestable et à en confier l'appréciation à une instance neutre et compétente. Si cette notion était maintenue, elle devrait justifier non la destruction, mais la préservation des immeubles patrimoniaux 2 ou 3 étoiles.	L'analyse patrimoniale des 16,16b, 18 et 20 rue Claude Bernard a été faite dans le cadre de la procédure du PLU de Rennes. Les 16,18 et 20 sont identifiés au PBIL depuis le PLU approuvé 2019 de Rennes. Hauteurs et densification Par ailleurs, les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). L'intégration urbaine de ces projets nécessite une attention particulière car la possibilité de mutation de la ville doit participer d'un équilibre entre préservation et renouvellement urbain. Les projets en renouvellement urbain tel que l'Hôtel Dieu ou le projet Jean Guéhenno sont étudiés avec le contexte urbain et le patrimoine existant sur site et aux abords. Les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLUi et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. Concertation À Rennes, le Conseil Municipal a été interpellé dans le cadre de la procédure prévue par la Charte rennaise de la Démocratie Locale (une pétition de plus de 1 000 signatures ouvre la possibilité d'un débat au conseil municipal). La séance du 24 juin 2019 a ainsi permis de débattre de la densification et de la cohérence des quartiers à l'initiative de collectifs d'habitants. En conclusion du débat, la collectivité s'est engagée à mettre en place une charte architecturale et citoyenne. Ces concertations doivent permettre d'améliorer les projets dans la

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				mesure où elles ne les remettent pas en cause et que les inquiétudes formulées soient objectivées. Demande non retenue. Les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). L'intégration urbaine de ces projets nécessite toutefois une attention particulière car la possibilité de mutation de la ville doit participer d'un équilibre entre préservation et renouvellement urbaine. Les projets en renouvellement urbain tel que l'Hôtel Dieu ou le projet Jean Guéhenno sont étudiés avec le contexte urbain et le patrimoine existant sur site et aux abords.
RENNES	**Obs-0022 email**	**M. Michel Coignard Président de l'association « Les amis du patrimoine rennais »**	Association des Amis du Patrimoine rennais Informe que l'association remettra ses remarques générales sur le PLUI début Mai avec des demandes de modification du projet "Jean Guéhennot", projet situé en zone UA1a(d) à l'angle des rues J.Ferry et J.Guehennot. Ce projet a fait l'objet de deux pétitions auprès de Madame Le Maire de Rennes dont la teneur est : "reprochent la réalisation de projets immobiliers de densification incompatibles avec l'environnement urbain et naturel compte tenu de leur hauteur et leur nature, comme par exemple le projet de l'Hôtel-Dieu ou le projet Jean Guehennot aux abords de BPIL 3 étoiles ou face au bâtiment patrimonial de la faculté de droit"	
Mémoire en Réponse RM			*Voir les réponses de RM dans son mémoire en réponse (questions 32 à 39, 65, 66).* *Sur la commune de Rennes, la combinaison de tous ces outils en lien avec le zonage retenu permet de concilier la densification le long des grands axes de la Ville et le maintien ou la création d'une part de nature en ville à l'occasion des projets de construction et la préservation des cœurs d'îlots verts dans les quartiers pavillonnaires. En effet, seules les parcelles pouvant concilier préservation du patrimoine local en 2* et 3* et la réalisation d'un programme de logements à proximité en raison d'une dimension de parcelle qui le permette ont été retenues. Il se peut toutefois qu'il demeure dans le projet de PLUi arrêté quelques erreurs matérielles qui seront corrigées en vue de l'approbation.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE regrette que RM n'ait pas répondu dans son mémoire en réponse aux observations formulées par des collectifs ou associations (pages 9 à 13 du PV de synthèse). Elle note cependant que la plupart des thèmes abordés ont fait l'objet d'une réponse générale (concertation, PBIL, ER, hauteurs, densification).* *L'enquête publique a été prolongée sur demande de la présidente. Au vu du nombre d'observations émises, la CE ne peut que constater que le public qui voulait s'exprimer a pu le faire.* *Dans son mémoire en réponse, RM indique que l'association a initié un débat (10/10/2016) sur les permis de démolir de bâtiments anciens. Le processus ayant conduit à ce débat est toujours en place ("Charte de la Démocratie Locale"). La CE invite l'association à faire appel à cet outil pour initier des débats sur les sujets qu'elle souhaite approfondir avec la métropole.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			La CE note que la protection du patrimoine bâti d'intérêt local est graduée, et que la conservation (totale ou partielle) des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée (2 et 3 étoiles), alors qu'elle n'est que recommandée pour 1 étoile. Elle prend acte de la réponse de RM qui prévoit d'examiner toutes les demandes d'ajustement (question 65 du mémoire en réponse). *La CE prend acte également de la proposition d'amélioration formulée par RM concernant l'incitation à la restauration du bâti.*	
RENNES	**Obs-0183-Web**	**Mme Mariannick Houssay**	Tout à fait d'accord pour ne plus détruire les zones cultivables, Je regrette vivement la destruction de toutes les maisons individuelles le long des pénétrantes (ex. bd de Metz et rue de Fougères) et leur remplacement par des immeubles de style hétéroclite.	Demande non retenue Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLUi, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la consommation de terres agricoles, voir la réponse de RM à l'observation 1089 ci-dessus ou à la page 23 au chapitre V-3-1 du MER*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission prend bonne note des objectifs de Rennes Métropole de garantir la préservation des espaces de respiration agricoles et naturels, des activités agricoles de proximité jusqu'au cœur du territoire qui protège et renforce les fonctionnalités écologiques et maintient un cadre de vie de qualité.* *La commission d'enquête considère qu'une certaine densification est nécessaire pour limiter la consommation foncière et qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.*	
RENNES	**Obs-0241-Web**	**M. Michel Bec**	Contre la densification (Haut Sancé, Poterie). Pourquoi vouloir des tours? Les voitures ne brûlent pas encore, mais je me demande si je ne vais pas partir avant (tranquillité, bien vivre, prix de l'immobilier).	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.*	
RENNES	**C063-A1 3pages**	**M. Hervé Thomazeau**	(périmètre UB1a Albert 1er) : tract joint 1– opposition à la « bétonisation au détriment de la population et de l'environnement ». 2-Déficit végétal Rennais constaté par Mr GUILLOTIN (élu – l'arbre en ville cache une forêt d'enjeux), les arbres sont plutôt du domaine privé (jardins privés). 3-La concentration urbaine a atteint un seuil, risque d'asphyxie (béton, bitume, perte d'espaces verts collectifs et individuels). 4-Comment imaginer la destruction de maisons récentes de belle facture (N°37-	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			53 rue Albert 1er, avec des jardins entretenus, fleuris, pour les remplacer par des immeubles… Le bld doit rester un des derniers axes arborés sur ses 2 côtés et sur son terre-plein central. Si construction limiter à R+2.	
RENNES	**C070-A1 3pages**	**M. Hervé Thomazeau**	Concerne le Secteur Rue Bourdais / Boulevard Albert 1er. 5-D'une manière générale opposée au PLUi qui prévoit trop de densité et de « bétonisation ». 6-Conteste le projet de destruction des maisons récentes situées Boulevard Albert 1er pour les remplacer par des immeubles. Boulevard très arboré auquel les riverains sont attachés. Demande a minima à limiter la hauteur des immeubles autorisés à R+2 au lieu de R+4+C - Joint 1 tract reçu dans sa boîte aux lettres	
RENNES	**C071-A1 2pages**	**Collectif de rennais pour le secteur UB1a Boulevard Albert 1er et rue G. Bourdais**	Signalent que les résidents sont pour l'essentiel des primo-accédants récents. Contestent le règlement des hauteurs de la zone du Boulevard Albert 1er en R+4+C en ce qu'il priverait les riverains d'ensoleillement et d'intimité. Demandent le maintien du gabarit en R+1+C, ou au maximum en R+2+C. Pétition (17 signatures d'habitants, résidants pour l'essentiel rue G. Boulais)	
RENNES	**Obs-0294-Web**	**Mme Catherine Harel-Dupas**	Secteur Bréquigny/ Rue Le Gwen de Kérangal (UE1a). Nous avons constaté que dans le nouveau PLUI les maisons qui bordent le boulevard Albert 1er (secteur UB1a) pourraient être remplacées par des immeubles de R+4 et combles, soit environ 5 étages. Curieusement, ce zonage ne court pas sur tout le boulevard, puisqu'une partie semble être préservée de cette hauteur dans le secteur UD1a où les hauteurs sont de R+2 et combles. Et au bout du boulevard vers la rue de Nantes, nous retrouvons des hauteurs importantes (R+4 et combles). Comment justifiez-vous cette différence ? Pourquoi ne pas laisser la totalité de ce boulevard en R+2+ combles comme en UD1a ?	
RENNES	**Obs-0305-Web**	**M. Guy Plouhinec**	Considère que la construction d'immeuble de 5 niveaux au Sud de la rue G. Bourdais sur le Bd Albert 1er ainsi que les règles d'urbanisme dans ce secteur entraîneront une perte d'ensoleillement pour les riverains, une perte de la valeur des maisons et ne permettront pas de conserver les distances d'intimité et de droit de vue.	
RENNES	**Obs-0358-Web**	**Anonyme**	J'habite rue Georges Bourdais, une petite impasse surnommée la rue du bonheur par les habitants qui y vivent. Dans le quartier St Yves, auquel notre rue appartient, règne une douce ambiance de vie de village... Les petits jardins des maisons constituent un véritable havre de paix, nos enfants ont la chance d'entendre les oiseaux et d'entendre le vent souffler dans les arbres. Nous protestons contre le projet concernant la construction d'immeubles boulevard Albert 1er, qui enfermerait notre quartier dans du béton, obstruerait la vue sur la verdure et aurait un impact sur la faune.	
RENNES	**Obs-0385-Web**	**M. Christophe Gour**	La construction d'immeuble de 5 niveaux sur le Bd Albert 1er entraînera une perte considérable d'ensoleillement, une dépréciation de la valeur de nos maisons et que les règles d'urbanisme telles qu'établies pour ce secteur ne	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			permettrons pas de conserver les distances d'intimité et de droit de vue comme actuellement.	
RENNES	**Obs-0460-email**	**Mme Gwenaelle Le Maut Debont**	Construction d'immeubles de cinq niveaux en hauteur remplaçant une à une les maisons individuelles situées boulevard Albert 1er à Rennes. Beaucoup de voisins sommes opposés à ce projet car vous détruisez notre joli quartier, nos « poumons verts » qui sont nos jardins seront détruits et remplacés par des blocs de béton notre intimité et respect de vie dans notre jardin ne seront plus respectés par le vis-à-vis des futurs occupants. La rénovation urbaine d'aujourd'hui ce n'est plus du bétonnage intensif !	
RENNES	**Obs-0467-Web**	**Mme Gwenaelle Le Maut Debont**	Construction d'immeubles de cinq niveaux en hauteur remplaçant une à une les maisons individuelles situées boulevard Albert 1er à Rennes. Nous vous demandons de revoir ce projet de construction et que la hauteur des futurs bâtiments ne dénature pas le quartier en conservant une hauteur des habitations actuelles.	
RENNES	**Obs-0470-Web**	**M. Gaëtan Provost**	Propriétaire d'une maison situé rue Georges Bourdais à Rennes à proximité de la piscine de Bréquigny, nous sommes consternés de voir que le plan de zonage a évolué dans un objectif toujours plus fort de densification de la ville. En 2016, la zone intitulée aujourd'hui UB1a était similaire à celle appelée aujourd'hui UD1a. Autrement dit, le gabarit max des constructions sur le bd Albert 1er était de R+2 + combles. Aujourd'hui, cette zone a été modifiée pour permettre une hauteur de R+4+combles, soit un immeuble de 5 étages. Le Bd Albert 1er étant orienté plein sud, il semble évident que la construction d'un tel édifice entraînera une perte considérable d'ensoleillement et de fait une dépréciation de la valeur vénale de notre maison. Vous comprendrez donc notre désarroi et notre incompréhension face à cette modification de zonage en incohérence avec les secteurs alentours.	
RENNES	**Obs-0482-email**	**Mme Catherine Allaire**	Je me permets de vous communiquer mon opposition totale au projet de modification du PLU de la zone UB1A de Rennes la construction d'immeuble de 5 niveaux sur le Bd Albert 1er entraînera une perte considérable d'ensoleillement et de droit de vue, ainsi qu'une dépréciation de la valeur de nos maisons. Les règles d'urbanisme telles qu'elles seront établies pour ce secteur ne permettrons pas de conserver les distances d'intimité comme actuellement. Nous ne sommes pas opposés à une modification pour des enjeux de densification, mais demandons à ce qu'elles respectent les attentes d'une zone pavillonnaires comme cela est le cas dans d'autres secteurs (R+2+C)	
RENNES	**Obs-0618-Web**	**M. Serge Maguero**	Zone UB1a de Rennes - Propriétaires d'une maison rue Georges Bourdais situé en UE1a, nous sommes très soucieux d'une future construction d'immeubles d'une hauteur R+4+combles sur le Boulevard Albert 1er, côté sud de notre jardin. Cela nuira sans aucun doute à l'intimité de notre propriété et au charme de notre maison avec terrain arboré. De plus, ces surplombants vis-à-vis entraîneront une dépréciation de la valeur vénale de notre maison. Aussi, nous vous demandons de revoir ce projet de construction et de réduire cette densification de l'habitat en	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			respectant la qualité de vie de ce quartier pavillonnaire.	
RENNES	**Obs-1186-Web**	**Anonyme**	Je conteste le choix de construction de nouveaux immeubles en remplacement de maisons de ville sur le boulevard Albert 1er à Rennes.	
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 13 observations précédentes			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**Obs-0944-Web**	**M. Damien Savey Sté BATI ARMOR**	OAP du site « Boulevard Albert 1er », séquence Rue de Nantes – rue Louise de Bettignies : Une évolution mesurée (de R+5 à R+6) au titre de l'accroche avec les immeubles existants permettrait d'améliorer le projet architectural.	Demande non retenue car les hauteurs indiquées dans l'OAP sont cohérentes avec le secteur urbain.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants*	
Appréciation de la commission d'enquête			*L'OAP prévoit p 217, une hauteur à l'angle de R+9, et des hauteurs de R+4 ou R+5 en accroche, en relation avec le pavillonnaire situé au Nord. La CE considère que les hauteurs prévues permettent de construire en limitant les nuisances pour les pavillons avoisinants, et n'est pas favorable à l'augmentation d'un niveau.*	
RENNES	**Obs-0297-Web**	**M. Arnaud Fournier**	Vous êtes en train de transformer la ville de Rennes en une métropole sans vie comme Paris. On fuit Paris pour trouver le bon air. Vous coupez des arbres centenaires, détruisez des maisons avec une diversité de jardin pour construire des immeubles, hlm, sans vie, sans nature.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0323-Web**	**M. Benoit Verron**	J'aimerais contester les décisions de Rennes qui urbanise de façon démesurée. Les immeubles construits sont souvent très haut et pas forcément jolis. Les constructions autour de la gare, quartier Triangle sont trop hautes et imposantes. Enfin, le projet de travaux de l'immeuble de République dénature complètement son architecture.	Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				question de la hauteur nécessite un travail fin avec les tissus environnants notamment sur les questions d'ombres portées et de raccordements avec les constructions voisines.
RENNES	**Obs-0325-Web**	**Anonyme**	De plus en plus de bâtiments d'une densité et d'une hauteur démesurée envahissent la ville. Il n'y a plus de cohésion entre ces bâtiments de plus en plus laids où habitent ceux qui n'ont pas le choix ! Qui voudrait vivre plaine de baud par exemple !! Le centre ville devient inaccessible et le stationnement quasiment impossible. Aucun parking relai n'est prévu en contrepartie de la suppression des stationnements comme parking vilaine, avenue Barthou , rue Duhamel	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Les OAP prévoit le renforcement et le développement des espaces piétons en lien avec son extension. En ce qui concerne les stationnements des aménagements de parc relai sont prévus sur la deuxième ligne de métro (Saint-Jacques/Gaieté/Maurepas Gayeulles/Atalante Via-Silva ainsi que l'extension du parc relai de la Poterie.
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**Obs-0398-Web**	**Mme Sophie Pontgelard**	Habitant le quartier cimetière de l'Est, rue de la Motte Baril, je suis opposée à la création d'une voie de desserte à créer au sud de la voie de chemin de fer. Les actuels difficultés de circulation rencontrées aux heures de pointes dans ce quartier, conduiront les usagers à emprunter de façon intensive, ce nouvel axe. Cette utilisation engendrerait de nombreuses nuisances sonores de pollution de sécurité etc...je souhaiterais des renseignements concernant le "lieu singulier" matérialisé sur le plan au niveau de l'avenue Monseigneur Mouezy.	Demande non retenue. L'OAP indique que cette voie citée est une voie de desserte et non de transite. Concernant le lieu singulier, c'est un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que, pour les servitudes de localisations, le règlement littéral précise (41) que Les aménagements, travaux, ou constructions réalisées sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre l'aménagement de l'équipement considéré. Et que la servitude est levée lorsque les travaux ont été réalisés.* *La CE comprend les contraintes générales d'aménagement et ne peut se prononcer sur les contraintes propres en ce qui concerne la rue de la Motte Baril*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			et l'ER528.	
RENNES	**Obs-0614-Web**	**Mme Viviane Giroud-Ledeuil**	Je suis désolée de constater que dans ma ville à laquelle je suis attachée, les maisons particulières sont rasées les unes après les autres avec leurs jardins pour laisser place à des immeubles de béton. Notre maison est dans l'angle de la rue de Chateaugiron et de la rue Boisgelin de Cucé. Dans cette dernière 2 immeubles sont en cours de construction. Toutes les petites maisons voisines proches de chez nous rue de Chateaugiron ont été vendues à des promoteurs et vont être également remplacées par des immeubles. Est-ce ainsi que la Métropole de Rennes conçoit la transition écologique ? Une ville sans jardins, c'est une ville sans fleurs, sans arbres, sans insectes pour les oiseaux. Je m'oppose à ce PLU.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLUi, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.
RENNES	**Obs-0646-Web**	**M. Jean-François Ledeuil-Gouez**	Je suis désolé de constater que dans ma ville, les maisons particulières sont rasées les unes après les autres avec leurs jardins pour laisser place à des immeubles de grande hauteur en béton et en parpaing. Notre maison est dans l'angle de la rue de Chateaugiron et de la rue Boisgelin de Cucé. Dans cette dernière 2 immeubles sont en cours de construction. Toutes les petites maisons voisines proches de chez nous rue de Chateaugiron ont été vendues à des promoteurs et vont être également remplacées par des immeubles dont un de grande hauteur (plus de 5 niveaux). Est-ce ainsi que la Métropole de Rennes conçoit la transition écologique ? je m'oppose au PLUi	
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.	
RENNES	**Obs-0650-Web**	**Mme Petra Hagemann Collectif d'habitants bd Mermoz / rue de la Courrouze**	Objet: angle boulevard Mermoz / rue de la Courrouze (projet immobilier) (observation commune: 12 signataires, voir en bas) 1-Nous avons appris la vente en cours des parcelles formant l'angle du bd Mermoz (zone UB1a et R+4+A/C/P), et de la rue de la Courrouze (entrée dans la zone UE2c et R+1+A/C) et nous nous interrogeons sur les dimensions et l'impact du futur projet immobilier (visuel, d'ombre / perte d'ensoleillement, perte d'espaces végétalisés, augmentation du bruit, manque de stationnement dans un secteur déjà saturé, etc.). 2- Demande de changement de zonage pour la parcelle 301 (21 rue de la courrouze) qui devrait faire partie de la zone UE2c comme les parcelles 303 et 304). 3- Demande l'obligation pour le futur promoteur de respecter les dimensions "à l'échelle de la rue" (voir l'OAP, p. 100) pour la partie concernant la rue de la Courrouze 4- Demande un maintien d'équilibre entre espaces construits et espaces végétalisés (préservation des fonds de parcelles 301 et 302) et compensation de la perte du cerisier existant 5- l'application des principes stipulés en p. 90, 95, 98, 110 à 113 de l'OAP du PLUi pour le futur permis de construire. "Prendre en compte le contexte patrimonial des faubourgs ». 6-D'une manière générale, nous regrettons la disparition programmée d'un bâtiment pourtant marqué avec une étoile dans le PLU pour son intérêt patrimonial, et souhaitons insister sur la nécessité absolue de respecter davantage la diversité et la "taille humaine" dans la transformation de notre ville ... si elle veut rester une ville "humaine" à l'égard du vivre ensemble, mais aussi du développement durable! (pétition 12 personnes)	Demande non retenue dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Suppression du PBIL sur le 22 boulevard Jean Mermoz au regard de l'analyse patrimoniale. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLU, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.
RENNES	**Obs-0651-Web**	**Mme Petra Hagemann**	2 documents - suite de l'observation n° 650 (bd Mermoz / rue de la Courrouze - projet immobilier): extrait du cadastre / parcelles concernées en pièce jointe (avec photo)	
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*1-6-La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70. *2-La parcelle concernée se trouve effectivement en limite des 2 zones, la zone au sud étant UB1a et la nord étant UE2c. La zone UB1a. La zone UB1 correspond aux voies de faubourg reliant les centres ville aux entrées de ville et aux voies structurantes entre les quartiers, ce qui correspond au boulevard Jean Mermoz. La parcelle concernée étant située rue le Courrouze ne semble pas correspondre à ce type de voie. En conséquence, la CE est favorable à la demande de modification de tracé pour exclure cette parcelle de la zone UB1.* *3-5-L'application du règlement littéral et des OAP est une obligation pour les aménageurs comme pour les particuliers.* *4-Le coefficient de végétalisation est l'outil prévu pour maintenir l'équilibre entre surfaces bâties et non bâties. Si le cerisier est classé en EBC, il ne peut être abattu sans autorisation ni compensation. Si cela n'est pas le cas, la CE ne peut que regretter son abattage, et incite globalement au maintien des espaces verts et des arbres.*	
RENNES	**Obs-0818-Web**	**M. Philippe Rouéné**	S'oppose au projet de construction d'un immeuble de 17 étages au croisement des routes de St Brieuc et Vezin contenu dans l'OAP correspondante.	Demande partiellement prise en compte par modification de l'OAP points singuliers pour mieux assurer une transition entre l'immeuble sur la pointe du carrefour et les pavillons situés plus à l'ouest.
RENNES	**Obs-0836-Web**	**Mme Jessica Chapel**	Ayant eu connaissance du projet d'aménagement prévu à l'angle des rue de Vezin et St-Brieuc, je tiens à signaler que je suis profondément contre la construction d'un bâtiment de 17 étages sur la limite est de l'îlot et contre la construction d'un bâtiment de 10 étages sur la partie médiane de l'îlot	
RENNES	**Obs-0838-Web**	**Mme Marion Collier**	J'ai pris connaissance de votre projet de modifications du site croisement des routes de St Brieuc et Vézin-Le-Coquet. Dans votre modification vous abordez le sujet de la structuration d'un ilot bâti intégrant des morphologies modulées en accroche avec les secteurs avoisinants. Vous parlez d'une construction R+17 au niveau de la tranche Est de l'ilot en justifiant qu'il existe des ensembles bâtis important aux niveaux du carrefour : seul 2 bâtiments sont concernés, un entouré d'immeuble en R+5 et deux 2 grandes voies d'accès, et un autre face à un centre commercial et jouxtant un terrain de foot sur l'autre côté. Nous constatons déjà que c'est deux immeubles, à la période hivernale assombrissent certains logements du quartier. Vous parlez ensuite d'une construction R+10 dans la partie médiane de l'îlot, aucun immeuble ou pavillon du quartier n'entre dans cette dimension architecturale : Au nord on trouve un ensemble de logement en R+2 dissimulé de la route derrière des arbres. Au Sud c'est une zone d'activité constituée de bâtiments R+2 qui s'y trouve, et là aussi nous retrouvons des arbres qui viennent dissimuler les bâtiments. Quand à la partie	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Ouest, c'est une zone pavillonnaire populaire constituée de maison R+1 pour la majorité qui occupe l'espace. Le reste du quartier qui descend vers la ville est constituée d'immeuble R+5 ou R+7 d'où l'incompréhension D'un tel projet avec de si grande tour. Nous ne pouvons que nous opposer à un tel projet	
Mémoire en Réponse			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**Obs-1136-Web**	**M. Benoit Louazel**	2 documents - Pour faire suite à ma discussion avec différents propriétaires de locaux situés rue de la Donelière et zone alentour, nous avons été stupéfaits de voir la zone préalablement classée en zone UI1 (permettant un panel large d'activité) passé sans concertation aucune en zone UI1A réduisant aujourd'hui considérablement les possibilités d'exploitation et d'activités possibles dans le secteur. Cette modification n'est apparue en ligne qu'après le vote du PLU rennais, j'ai moi-même assisté à la réunion publique de quartier sans que ce sujet soit développé. Nous sommes au fait des changements et orientations nécessaires au développement de la ville cependant nos situations économiques ne nous permettent pas de garder des locaux vacants en attente d'études urbanistiques non définies à ce jour. Il n'est aujourd'hui pas concevable pour quelque projet que ce soit d'en plus de dévaloriser la valeur locative de locaux, d'étouffer financièrement leurs propriétaires. Il est de plus très contradictoire d'écrire en les OAP vouloir redynamiser la Donelière et d'y interdire dans les faits toutes activités. Nous n'avons malheureusement pas le loisir financier de rester en attente et espérons un dénouement à cette situation.	Demande non retenue car le secteur de la Donelière est destiné à recevoir principalement des activités productives et logistiques et non des activités commerciales ou tertiaires. Une réflexion d'ensemble est engagée sur le secteur 'coteau de l'Ille" qui intègre les fonciers compris entre la rue de Saint-Malo et le canal de l'Ille.
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête est satisfaite de la réponse de Rennes Métropole. Indépendamment des orientations vertueuses définies au PADD, la commission*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			d'enquête est sensible à la proposition d'adaptation du règlement des zones UI à l'aune des observations formulées par les acteurs économiques du territoire. Il conviendra que cette ouverture affichée (activités accessoires, extension possible des bâtiments dont la destination n'est pas autorisée dans la zone) ne se retraduise pas dans une lecture stricte au stade des autorisations d'urbanisme.	
RENNES METROPOLE	**Obs-1152-Web**	**M. Pascal Branchu**	"La nature en Ville" dépose un ensemble de pièces en complément de celles déposées le 24/05 pour un Plan Arbres Métropolitain. Cette contribution collective s'appuie sur différents documents issus eux-mêmes d'études scientifiques internationales (OMS, AFS, ADEME) Nous demandons un plan arbres métropolitain, anticipation programmée de remplacements. L'association liste un certain nombre de lieux où les arbres ont été détruits.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Une démarche est engagée sur la ville de Rennes afin de réaliser un plan "arbres".
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette question est à rapprocher de l'observation L1-R1-044 qui réclame un plan arbre pour la métropole – La CE est favorable à la demande*	
RENNES	**Obs-1164-Web**	**Anonyme**	La densification de l'habitat et des entreprises prévue dans le bassin rennais sera source de pollution au détriment de la santé publique	Demande non prise en compte. Le PLUi prend en compte certains risques et nuisances. Des dispositions relatives aux nuisances sonores et à la qualité de l'air sont indiquées dans règlement littéral et sur le plan thématique "Santé/Risques/Sécurité/Air-Bruit/HT-THT" du règlement graphique. Par ailleurs, en cohérence avec le PLUi, des plans de protection de l'atmosphère (PPA) définissent des mesures complémentaires à l'échelle de l'agglomération dans les différents domaines d'activités susceptibles de contribuer à la pollution atmosphérique, tels que le transport routier, le chauffage des bâtiments, l'industrie ou l'agriculture. Rennes Métropole a élaboré son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) qui a été approuvé lors du Conseil Métropolitain du 4 avril 2019 dont les principaux objectifs visent à donner un cadre de vie sain aux habitants (santé, climat, énergie) et à diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre par habitant d'ici 2030, et notamment concernant les thématiques des logements et des constructions, la réduction du trafic routier, les déplacements en mode décarboné pour les transports collectifs…Rennes Métropole est compétente depuis 2015 de la création, des aménagements et de la gestion des réseaux de chaleur urbain. La Ville de Rennes est doté de plusieurs réseaux de chaleur au nord sur le secteur de Villejean et au sud sur le secteur du Blosne notamment. Ils permettent d'alimenter en chauffage et production d'eau chaude de nombreux immeubles de la ville. Notamment, une chaufferie sera créée sur le secteur Antoine Joly par modification du secteur de constructibilité limitée afin de garantir le bon fonctionnement du réseau nord de la ville de Rennes. Les projets font l'objet de démarches spécifiques de concertation
RENNES	**Obs-1179-Web**	**M. Jean-Louis Quenouillere**	Conteste le principe de densification au détriment des maisons et des habitants	
RENNES	**Obs-0847-Web**	**Anonyme**	Il n'y a pas eu d'information ni de concertation avec les rennais concernés par des modifications durables de leur quartier, notamment pour les projets hors ZAC sur terrains privés. Je demande seulement à Rennes Métropole d'envisager une élévation raisonnée de la hauteur des immeubles et d'avoir la pertinence d'anticiper les modifications à apporter quant à l'aménagement des infrastructures inhérentes à ces nouvelles constructions y compris sur des terrains privés car il n'y a pas deux types de rennais (les "ZAC" et les "non-ZAC").	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification. *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	lorsqu'ils sont menés par la collectivité (les communes en général). Il s'agit de projets réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'initiative publique (ZAC en particulier) impulsées par les collectivités. Pour les projets d'initiative privée, les maîtres d'ouvrage sont responsables de la concertation à mener ; certaines communes mènent parfois des démarches d'incitation et de cadrage de la concertation à réaliser par les promoteurs.
RENNES	**Obs-0420-Web**	**Mme Carole Fougeret**	Projet d'aménagement du site au croisement des routes de St Brieuc et de Vezin. Nous sommes propriétaire depuis décembre 2018 de cette maison et je suis effarée du projet de construction d'un immeuble de R+10 à R+17 ! au fond de mon petit jardin. Choquée par les hauteurs mentionnées dans le nouveau PLUi - Nous sommes entourés par la rocade, les Tours de Villejean et la ZAC Atalante Champeaux ...Pourquoi construire un R+17 à cet endroit ??? dans une zone déjà hyper urbanisée sans commerce. Pourquoi ne pas construire un petit R+3 (comme ce qui a été fait de l'autre côté de la rue de St Brieuc ?	Demande partiellement prise en compte par modification de l'OAP points singuliers pour mieux assurer une transition entre l'immeuble sur la pointe du carrefour et les pavillons situés plus à l'ouest.
RENNES	**Obs-1187-Web**	**Anonyme**	Habite dans le lotissement de la Croix Rouge entre les rues de Vézin et St Brieuc à Rennes, entre ces 2 rues est prévu un immeuble de 17 étages suivi d'1 autre pouvant atteindre 10 étages. Problème de flux de circulation, de stationnement	Demande partiellement prise en compte par modification de l'OAP points singuliers pour mieux assurer une transition entre l'immeuble sur la pointe du carrefour et les pavillons situés plus à l'ouest.
RENNES	**Obs-0963-Web**	**Anonyme**	Opposition au projet de construction de tours de grande hauteurs notamment dans le secteur du pont ST HELIER (3 à 4 îlots). Rue de la Motte Baril : 2 tours de R+15 ! Ces constructions hautes sont jugées incohérentes dans un secteur constitué de maisons individuelles ou d'immeubles à R+5 max.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Mouezy-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.
RENNES	**Obs-0999-Web**	**Anonyme**	Demande de limitation des hauteurs à R+3 maximum avenue Patton entre rue du Poirier Nivet et rue du Houx), harmoniser avec l'existant, privilégier les espaces verts et la vie de quartier.	Demande non prise en compte. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLU, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et d'immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-1007-Web**	**Anonyme**	Rennes - hauteurs - paysage - biodiversité - espaces verts Opposition aux grands immeubles, quartier avenue Patton-Poirier Nivet, priorité à la qualité de vie : aux espaces verts, à la biodiversité, à l'environnement	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLU, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et d'immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-1013-Web**	**M. Marcel Drouet**	Opposition à la tour de 16 étages Motte Baril, terrain inondable, circulation saturée, stationnement difficile, défiguration du paysage. Nuisances attendues : pollution, stress, fatigue, maladies. Souhait de limitation de la hauteur, rester dans le domaine du raisonnable (voir la résidence des grands Chênes). Le projet n'a pas fait l'objet de concertation.	Demande prise en compte par suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6). Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois -Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.
RENNES	**Obs-1108-Web**	**M. Frédéric Osmont**	Le quartier cimetière de l'Est accumule les projets de constructions urbaines (rond point cimetière de l'Est, Avenue Mouezy, Boulevard Villebois Mareuil, Ecole Le Cozic,...) annonçant une densité urbaine déraisonnable. Comment des projets de plus de 8 niveaux permettent-ils une intégration architecturale cohérente dans ce quartier? Remplacer le foyer de jeunes travailleurs, d'accord, mais une tour de 15 étages se justifie- t elle ? Les nombreux projets laissent logiquement penser à un impact sur la difficulté de stationnement, la fluidité de	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			circulation et la fin de la tranquillité du quartier. La lecture du PLUi indique la remise en question de l'espace Jean Coquelin. Cette suppression revient de facto à ôter un poumon vert et sa biodiversité (pour preuve la présence d'écureuils). N'est ce pas là en totale contradiction avec l'image de développement durable voulue par la ville?	
RENNES	**Obs-0347-Web**	**Anonyme**	je réside à Rennes en centre ville depuis 3 ans. J'étais étudiante à Rennes il y a 25 ans avec mon mari. Nous trouvons qu'il y a trop de programmes de construction d'immeubles et que les projets d'immeubles sont trop hauts. Par ailleurs, il est vraiment dommage que de nombreuses maisons anciennes soient rasées. En tant que citoyenne et résidente de la ville, j'aimerais davantage d'espaces verts et d'espaces de jeux pour enfants également.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLU et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 8 observations précédentes			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**Obs-0685-Web**	**M. Antoine Soubigou**	1 document - Nous, collectifs de cette ZAC du Haut-Sancé, désirons encore une fois que vous preniez acte de notre dossier de 72 pages, accompagné je vous rappelle de 660 signature de tous les riverains aux alentours (à plus de 90%) et que cette ZAC soit re-classifiée comme le reste de la rue de Chateaugiron. association mécontente de la réponse de Rennes concernant la réserve était mise sur le projet de la ZAC du Haut Sancé	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0761-Web**	**Anonyme**	J'aimerais remonter aux membres commissaires de l'enquête publique que la concertation affichée pour la ZAC du Haut-Sancé n'est que façade, n'est qu'un message de communication de la municipalité. Jamais un consensus n'a été obtenu de la part des riverains de ce secteur. Même les personnes présentes aux ateliers de concertation en 2016 n'ont pas validé ce projet. J'ai moi-même participé à ces ateliers et jamais nous n'avons accepté les conclusions. D'ailleurs, à part durant des ateliers, nous n'avons	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			jamais eu de retours par la suite, aucune communication pendant près de deux ans. Mais la municipalité ne s'est pas gênée de parler de "Consensus".	
RENNES	**Obs-1018-Web**	**Habitant Landry**	Défaut de concertation global de la ville de Rennes sur la ZAC du Haut-Sancé. Le 19 mars 2019 nous avons eu une réunion publique pour nous présenter le final de ce projet: présentation basique, sans aucun élément sur l'architecture, les bâtiments, les locaux commerciaux. Un simple schéma en 2D vu de haut sans détails. La municipalité entretient un double discours, une double présentation de ce projet. Une pour les habitants et une autre pour... les commerçants. C'est un réel problème et vous avez le pouvoir, il me semble, de freiner cette boulimie d'urbanisation que la municipalité impose en bâclant ce que la concertation devrait être.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-1023-Web**	**M. André Le Toquin**	Considère qu'il ne faut pas supprimer le gymnase dans la ZAC du Haut-Sancé à Landry, ce qui n'a jamais été question lors de la concertation., mais étant donnés les projets annoncés sur Rennes touchant des installations ou terrains de sport, il faut au contraire implanter un VRAI Équipement Sportif sur l'espace de la ZAC. En outre demande que le projet de ZAC soit repris sans oublier l'objectif de développer l'activité commerciale ainsi que la qualité de vie des habitants et des riverains. S'interroge sur la densification de la Ville de Rennes et ses objectifs réels de faire baisser les prix des logements.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur.
RENNES	**Obs-0139-Web**	**M. Matthieu Bodollec**	Je suis très mécontent de voir toutes ses nouvelles constructions à Rennes, des immeubles de plus en plus hauts, des quartiers tranquille arboré qui deviennent des zones de béton !! Notamment pour la ZAC du haut Sancé, le projet proposé est immonde, dans ce quartier pavillonnaire, on veut y ajouter encore et encore d'immenses tours. Pourquoi ne pas y mettre des petits collectifs comme il y a en face. Le parc du Landry n'a pas besoin d'avoir du béton en face.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC Haut-Sancé qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur.
RENNES	**Obs-0200-Web**	**Anonyme**	Contre la densification (projets démesurés "Haut Sancé par exemple), alors que les infrastructures de transport et les services ne sont pas en mesure d'accueillir les populations dans de bonnes conditions: - Circulation automobile intense, bus surchargés, manque de pistes cyclables, - pas de place pour de nouvelles classes dans les groupes scolaires, - pas de commerces de proximité... Oui à la mixité sociale, mais pour qu'elle se fasse harmonieusement, il faut offrir aux personnes un cadre de vie et des habitats à taille humaine.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur.
RENNES	**Obs-0203-Web**	**Anonyme**	Considère que la dans la ZAC du Haut Sancé, la hauteur des bâtiments et la densification sont trop importantes.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur
RENNES	**Obs-1180-Web**	**Anonyme**	Le lot situé au nord de la ZAC du Haut-Sancé, en continuité avec le tissu	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			pavillonnaire existant, privilégiera une forme d'habitat intermédiaire avec des hauteurs à R+1 voir ponctuellement à R+2 ; -Aux abords de la polarité de quartier et de la rue de Chateaugiron un seul immeuble d'une hauteur de R+9. -Dans le reste de l'opération, une hauteur maximale de R+7." ne respectent pas les engagements de la municipalité de Rennes devant les commissaires de respecter strictement la concertation de 2016. J'ajouterai que la salle de sport est purement rasée et qu'un espace restera libre. La concertation pour la Zac du Haut-Sancé n'a été que des réunions d'information mais aucun avis des habitants n'a été retenu. L'arrivée de 500 logements va créer des problèmes de circulation, de stationnement, Malgré la pétition de 600 personnes la mairie de Rennes continue sa densification déraisonnable.	procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0672-Web**	**M. Christophe Henry**	Il est souhaitable que la densification à venir se fasse avec discernement. Créer un quartier d'affaires près de la gare, ou des immeubles hauts dans un nouveau quartier moderne peut se justifier. Il n'en va pas de même quand on ne tient pas compte de l'existant, de l'identité d'un quartier. La Poterie c'était "Rennes côté jardin", au siècle dernier, c'est à dire il y a 20 ans. On assiste à une rupture et elle est violente.Véhicules et grands commerces pourraient être mis plus à contribution, pour économiser l'espace. Ainsi, dans le projet de ZAC du Haut-Sancé, une place importante est destinée au stationnement des véhicules en surface, alors que le génie civil sait réaliser des parcs de stationnement souterrains ou aériens. De même, une surface importante doit être consacrée aux véhicules à l'aéroport. On voit toujours autant de grandes surfaces, à un seul niveau, s'étaler dans les zones commerciales. Il y a là des gisements d'espaces à économiser.La température à Rennes a augmenté d'un degré en dix ans seulement. Il serait peut-être souhaitable d'accentuer la verdure en ville, en lançant des opérations pilotes de végétalisation des façades et toits plats d'immeubles. Il y a là un gisement énorme de végétalisation de l'espace urbain, mais qui veut prendre le risque de se lancer dans ce genre d'expérimentation?	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0199-Web**	**Mme Myriam Jolly**	L'habitat suite au projet de ZAC Haut Sancé va être profondément modifié et densifié dans le quartier du Landry: plus de voitures, plus de gens, du vis à vis avec l'habitat existant. Pourquoi cet acharnement de densification dans cette zone déjà largement saturée? Qu'en est-il alors des zones piétonnes et arborées assurant la tranquillité des habitants largement affichées par la Mairie de Rennes ? Il manque déjà des espaces carrossables et paisibles pour les personnes âgées de la maison de retraite. Au Landry, l'air devient de plus en plus irrespirable, et à cause de la pollution, les crises d'asthme font leur apparition. Les habitants ont de plus en plus de mal à stationner leur véhicule près de leur domicile. Un habitat raisonné serait bien plus raisonnable. Signé: Les sardines en boite du Landry.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la procédure de la ZAC du Haut-Sancé, qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur.
RENNES	**Obs-0392-Web**	**M. Grégoire Barriet**	Notre maison borde le projet de la ZAC du Haut Sancé et nous nous sommes	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève de la

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			installés ici en connaissance de cause. Nous ne sommes pas hostiles à la construction de nouveaux logements. En revanche, nous regrettons que ce projet démesuré contraste autant avec les abords : hauteurs, densité, manque d'espace verts. Nous regrettons également, que les équipements sportifs, scolaires et culturels déjà insuffisants aujourd'hui le seraient encore plus avec ce projet.	procédure de la ZAC Haut-Sancé qui a déjà fait l'objet d'une concertation. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur
Appréciation de la commission d'enquête sur les 11 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**L1-R1-021**	**Mme Annie Gautier**	Contre le projet "Aiguillon" 171 rue de Vern Je suis contre ce projet dans sa forme actuelle, qui me paraît incohérent avec le projet initial du quartier (angle rue de Vern et rue Paul Hutin Desgrées, hauteur 50m et 32m): hauteurs déraisonnables, ombres portées en période hivernale, embouteillages supplémentaires dans une zone déjà saturée.La circulation est déjà intense (combien de voitures en plus), la pollution va augmenter, problème de parkings. Je redoute les modifications engendrées par ce PLUi pour le quartier de la Poterie (avenir de la coulée verte et des espaces verts plus globalement). L'abattage des arbres crée une zone minérale, car il faut des années pour retrouver une zone paysagée avec des hauteurs d'arbres correctes. Ce projet est en contradiction avec le souhait de la Métropole d'assurer qualité de vie et choix résidentiel aux habitants. L'aspiration des habitants se fait au détriment des petites et moyennes villes. Pourquoi l'axe de flux s'arrête à l'ilot Aiguillon?	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Demande prise en compte concernant l'axe de flux par modification du plan de zonage. Extension de l'axe de flux sur le site concerné.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**L1-R2-002**	**M. Le Moigne**	Habitant du quartier depuis 13 ans, je suis farouchement opposé au réaménagement 171 rue de Vern à l'initiative d'Aiguillon construction. Ce projet contraste énormément avec les constructions existantes. L'erreur matérielle de 16 étages (passage de R+1 à R+17) est inadmissible. Une construction intelligente consisterait à bâtir des bureaux et des logements sur 4 étages comme dans le reste du quartier. Pourquoi un constructeur ferait-il exception ? Pourquoi ne pas interdire les bureaux en dehors des zones d'activités ?	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**L1-R1-042**	**Mme Catherine Terret**	Contre le projet Aiguillon (R+17) Question sur la légalité du PLUi Demande de retour à la règle du précédent PLU (R+4). Dénonce la folie constructive de la Maire de Rennes qui conduit comme à St Jacques de La Lande, à une perte de valeur immobilière pour les propriétaires de maisons.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**L1-R2-003**	**M. Bernard Le Ray**	Habitant du quartier depuis 1984 Contre-projet aiguillon construction 171 rue de VERN Projet inadapté au secteur. A ce jour stationnement saturé suite à station de métro PAIERIE 8 h 30 matin et lycée DESCARTES stationnement des véhicules lycéens Entre PLU et PLUI de grosses modifications de hauteur (erreur sur PLU). La zone de flux axe n'existe plus jusque Aiguillon – comprend pas Ce secteur quartier POTERIE a été conçu avec des R+3 R+4 en 1983 Pollution stationnement ? Stationnement ? Je ne comprends vraiment pas le changement de politique de la ville de RENNES. Changement de qualité de vie ??? Plans de détail 238 17	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**L1-R2-036**	**Mme Sophie Tchékaloff**	Reprend les conclusions du rapport PLU de Rennes : 1/ pourquoi la ville de Rennes n'a pas pris en compte les recommandations par rapport aux hauteurs? 2/ L'Aiguillon propose de tisser une trame verte à travers le site en mettant en réseau les parcs existants, or rien dans le projet ne justifie la présence d'une trame verte sur la parcelle Aiguillon, 3/ respect des bâtiments existants : ce qui est faux car l'Aiguillon dépasse les petits collectifs et maisons du quartier. Voir leur site publicitaire sur internet! 4/ Le rapport du PLU pointe le manque de concertation de la vile avec ses habitants, ce qui se reproduit pour le PLUi car des projets sont vus bien en amont avec des promoteurs sans échanger avec les habitants. exemples : le stade Jean Coquelin, l'Aiguillon et de nombreux projets sans information préalable, 5/ Concernant le quartier de la Poterie pourquoi est il fait état de hauteurs R+6 alors qu'il n'y a que de petits collectifs R+3 à R+4? sera t'il possible de construire	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Demande prise en compte concernant l'axe de flux par modification du plan de zonage. Extension de l'axe de flux sur le site concerné.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			des logements dans les squares qui sont identifiés comme "espaces d'intérêts paysager et écologique? 6/ Pourquoi la Ville de Rennes n'a pas mis à disposition du public le projet de l'Aiguillon durant l'enquête publique du PLU? il a été mis tardivement dans le dossier (après l'observation 373) et n'a donc pas pu être porté à la connaissance du public dès le début de l'enquête. comment la Ville de Rennes a t'elle pu approuver ce projet en date du 1/10/2018 alors que les plans n'étaient pas à jour et sans concertation des habitants. pourquoi les plans de l'Aiguillon n'étaient pas disponibles au service de l'urbanisme fin 2018 et a été mis en conformité en date du 13/12/2018 pour être validés en mars 2019 au conseil municipal sans concertation des habitants?	
RENNES	**Obs-0054-Web**	**Mme Sophie Tchékalloff**	Je découvre dans le PLUi qu'il est fait mention de bâtiments de 17 étages, 7 étages et 5 étages sur la parcelle du 171 rue de Vern du siège social de l'Aiguillon alors qu'il n'en a absolument pas été fait mention sur les plans soumis à l'enquête du PLU de la Ville de Rennes (relevé en juillet 2018 par les commissaires enquêteurs dans leur rapport d'enquête). 1- Comment se fait-il que les plans de l'enquête publique du PLUI soient différents des plans de l'enquête publique du PLU ???? Les habitants du quartier n'ont pas été consultés. 2- Concernant ce projet et suite à la réunion publique du 11 avril 2019 en présence d'Aiguillon, il s'avère qu'aucune étude d'impact sur la circulation, les infrastructures (écoles Robert Doisneau et Poterie, autres besoins en équipements, ...etc), les incidences sur la rue Abbé Grégoire n'a pu être présentée. De plus, il s'avère illusoire de souhaiter une densification de la ville de Rennes en pariant sur moins de voitures sans prévoir en amont toutes les modalités de transport en commun pour justement pouvoir permettre une transition vers moins de voiture (parking du métro de la Poterie saturé en permanence dès 8h le matin. Son agrandissement prévu en lien avec la ligne de métro B palliera tout juste au manque de places récurrent depuis ces 2-3 dernières années). En conclusion, je demande à ce que ce projet sur la parcelle du 171 rue de Vern soit remis en cause dans son état actuel ; ceci afin qu'une réelle concertation soit mise en place en amont avec les habitants avec pour objet de respecter l'esprit de ce quartier et ses petits collectifs et squares dans une transformation raisonnée.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0072-Web**	**Mme Sophie Tchékaloff**	l'absence d'information des habitants dans l'enquête publique du PLU de la ville de Rennes sur le projet Aiguillon rue de Vern. S'appuie sur une observation faite par un autre requérant pour étayer ses propos quant-à l'absence d'information des habitants sur les projets menés par les collectivités, dans le cadre du PLUi.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**L1-R5-001**	**M. Coffinet Sylvain**	Concerne projet Aiguillon, rue de Vern, de remplacement de R+2 par 4	Demande non prise en compte.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			immeubles R+4, R+5, R+7 et R+17. Je suis particulièrement opposé à ce projet : Lors de l'achat (92), le quartier était en R+3 max. J'entends que la tendance actuelle est à la construction de tours. J'espère que ces quartiers ne deviendrons pas des « zones » comme Maurepas ou d'autres. Pour tous les quartiers comme « La Poterie », il est inadmissible de vouloir à tous prix construire la ville sur la ville en remplaçant les petites constructions par des immeubles beaucoup plus élevés. Pourquoi ne pas étendre la ville en dehors de la rocade ? Nécessité d'améliorer les transports publics. Pourquoi ne pas demander à Aiguillon de reconstruire son siège sur les mêmes bases que l'ancien avec 1 ou 2 étages supplémentaires ?	Le maintien de la population actuelle couplé à l'accueil de nouveaux habitants impliquent de privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole. Pour ce faire, les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). Le projet se situe aux abords de la station de métro de la Poterie.
RENNES	**Obs-0043-Web**	**M. Manuel Vives**	Défavorable à la création d'une tour de 17 étages pour l'installation du siège social d'Aiguillon rue du Vern, quartier de la Poterie à Rennes, en raison d'une hauteur trop importante, de nouvelles difficultés à attendre en matière de stationnement et de circulation, de saturation de l'équipement scolaire. Regrette de ne pas avoir d'interlocuteur de la ville de Rennes lors des réunions publiques	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0050-Web**	**Anonyme**	Défavorable au projet de siège social d'Aiguillon en raison de sa hauteur, de son impact à attendre sur le stationnement et la population nouvelle, les nuisances sonores des commerces, l'impact sur les écoles et le quartier	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0051-Web**	**Mme Catherine Loussouarn**	Non au projet de tour de 17 étages au 171, rue de Vern Nous habitons ce quartier de la Poterie avec ces petits collectifs, où il fait bon vivre depuis plus de 15 ans. Nous avons choisi le Clos Simon (et pas le quartier du Blosne) pour sa tranquillité et pas pour avoir une grande tour de 17 étages comme paysage! NON AU PROJET DEMESURE D'AIGUILLON CONSTRUCTION	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0108-Web**	**Anonyme**	Rennes, Densification/Hauteur/Insertion, Concertation du public/Qualité du dossier/ Erreur matérielle - S'insurge contre la réalisation de la tour de 17 étage	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			par Aiguillon construction au 171 rue de Vern à Rennes, projet démesuré en contradiction avec l'existant, objet de nuisances.	sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0052-Web**	**Anonyme**	Comment un Plu a pu été validé après l erreur sur le projet Aiguillon d une tour de 17 étages Initialement il était prévu R+1? Omettre le chiffre 7 est un peu "gros"	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0130-Web**	**Anonyme**	Conteste le projet de tour d'Aiguillon dans le quartier de la Poterie : surface du terrain d'assiette trop limitée, proximité des pavillons et des espaces verts	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0206-Web**	**Anonyme**	S'insurge contre le projet d'immeubles de Aiguillon construction au 171 rue de Vern, compte tenu de l'environnement architectural inadapté du quartier et des multiples désagréments qu'il va induire pour les riverains.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0207-Web**	**Anonyme**	Je suis opposée à la construction d'un immeuble de 16 étages à l'emplacement d'aiguillon.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0209-Web**	**Anonyme**	S'insurge contre l'urbanisation non raisonnée de la Ville de Rennes et en particulier de l'immeuble d'Aiguillon construction induisant la perte d'espaces verts et de qualité de vie.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0299-Web**	**Anonyme**	Je regrette les décisions unilatérales prises par la municipalité concernant la densification de certains quartiers Zac Haut-Sancé et la tour Aiguillon quartier de la Poterie. Le trafic actuel rue de Chateaugiron est déjà saturé	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0324-Web**	**Anonyme**	Pourquoi prévoir autant d'immeubles et surtout autant de tours au détriment des espaces verts Et je pense tout particulièrement au projet de la tour Aiguillon de 17 étages.depuis quelques années il y a des gros problèmes de stationnement et de circulation (rue de Vern entre autre) Le matin et le soir c est systématiquement des bouchons au niveau du métro Poterie. Le parking du métro n est plus adapté.. l'arrêt minute...n en parlons pas !!A voir le quartier de la Plaine de Baud qui n est pas vraiment une réussite à en croire certains dires d'architectes qui ont "oeuvré" pour ces ensembles.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0686-Web**	**M. Didier Beurier**	Contre les hauteurs Aiguillon : défigurer le paysage, risque de zones de non droit.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0728-Web**	**Anonyme**	Je suis étonné que l'enquête publique sur le PLU de Rennes se soit déroulée sans médiatisation ou peu entre le 18 juin et le 20 juillet de l'année dernière. Cette période n'était pas la plus propice en pleine période de vacances d'été. Le plus déroutant est le changement de certains plans entre les enquêtes du PLU et du PLUI. Des projets deviennent maintenant possibles. L'exemple le plus flagrant est celui du 171 rue de Vern (projet ILOT AIGUILLON). L'année dernière le plan de détail mentionnait des R+1, R et R+6 maintenant ce sont des R+5, R+7 (hauteur 32m) et R+17 étages (hauteur 50m).Le bailleur Aiguillon le prouve bien au 171 rue de Vern sur une parcelle appartenant encore à la Ville de Rennes (espace vert arboré avec parking). Je dénonce ce projet irrespectueux des collectifs existants de R+3 à R+4 (environ 15m). Il faudrait prévoir une enquête publique individuelle à chaque projet immobilier en associant obligatoirement les habitants des quartiers concernés.La concertation est indispensable.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0831-Web**	**Anonyme**	Je souhaite faire part de mon objection majeure au projet de construction d'une	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			tour de 17 (!!!) étages (soit 50 mètre de hauteur !!!!!) ainsi que 3 autres bâtiments de 7 étages par le promoteur immobilier AIGUILLON en lieu et place de son ancien siège social, à l'angle de la rue de Vern et du Bd Paul Hutin Desgrées (PARCELLE N° 677). 17 étages au milieu d'un quartier, La Poterie, exemple d'urbanisme récent (années 80) réussi avec ses maisons et petits immeubles limités à 4 étages et ses nombreux espaces verts où il fait bon vivre.Ce projet insensé s'ajoute à tous les autres, que je souhaite également dénoncer dans le cadre de cette enquête publique : la ZAC Haut-Sancé ; une tour de 16 étages (!!!) rue de l'Abreuvoir, sans parler de tout le mal déjà fait à cette pauvre ville de Rennes : toutes ces maisons en pierre des années 30 et leur joli jardin réduits en poussière, et remplacées par des immeubles moches qui amenuisent l'espace et la vue. Ca a commencé par la rue de l'Alma, les alentours de la gare où on se retrouve plongé dans un cauchemar urbain digne de Metropolis, la rue Saint-Hélier, le cimetière de l'Est… et ça continue de plus belle rue de Chateaugiron et rue de Vern. Sans parler des horreurs que sont La Courrouze et la Plaine de Baud…Je m'insurge également contre le passage de plusieurs parcelles d'espaces verts en zones constructibles !	la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Ces sujets relèvent soit d'un projet d'initiative privée qui suit sa propre démarche d'élaboration et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage soit de la procédure de ZAC faisant l'objet d'une étude et d'une concertation.
RENNES	**Obs-1024-Web**	**Mme Aline Buret**	Conteste la multiplication des immeubles de grande hauteur sur Rennes et en particulier s'insurge sur le projet de construction de l'immeuble, 171 rue de Vern, de 17 étage du siège d'Aiguillon Construction car il est démesuré dans le quartier de la Poterie au regard de son environnement ou la circulation est déjà très dense et le stationnement difficile. Souhaite que ce projet s'inscrive dans l'esprit de ce quartier agréable pour sa tranquillité et son environnement.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0958-Web**	**Anonyme**	Surprise au classement de mon quartier en R+6 (plans des hauteurs 20 et 26). habitant du quartier de la poterie souhaitant que les constructions en hauteur soient limitées à celles existantes dans le quartier soit R+4 comme à l'origine. Le projet de grande hauteur à l aiguillon est considéré comme une hérésie. C'est irrespectueux ! Souhaite le classement de tous les espaces verts en NON constructibles Le règlement littéral met le doute par ses formulations, et certains paragraphes sont flous (R1arret_Rgtheme_CoefVeget_plan20-S).	Demande partiellement prise en compte par modification du plan des hauteurs sur le secteur de la Poterie pour une hauteur maximale autorisée de R+4 en cohérence avec le bâti existant. Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**L1-R4-013**	**Anonyme**	Demande de rétablissement de l'axe de flux de part et d'autre de la rue de Vern entre rond-point station de la Poterie et croisement rue de Vern /Bld Paul Hutin. Pourquoi la parcelle Aiguillon n'est pas impactée ? Hauteur R+4 maxi dans le quartier.	Demande prise en compte concernant l'axe de flux par modification du plan de zonage. Extension de l'axe de flux sur le site rue de Vern. Demande prise en compte par modification du plan des hauteurs : modification des hauteurs sur le secteur de la Poterie à R+4 en cohérence avec les hauteurs existants.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.* *En particulier pour le projet Aiguillon Construction au &3 du chapitre N°34, page 37.* *"C'est ce travail qui est engagé par exemple sur les projets Aiguillon Construction, rue de Vern, ou encore la SA HLM Les Foyers pour la rue de l'Abreuvoir, pour lesquels les questions d'ombres portées, de circulation, de transports et de stationnement, ont été approfondies et présentées aux habitants concernés. (cf. Powerpoints en annexe pour ces 2 projets). Pour ces deux projets, il en résulte effectivement que les impacts ne sont pas à la hauteur des inquiétudes formulées par les pétitionnaires. "*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 25 observations précéentes			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Cependant, la densification ne s'oppose pas à la nature en ville, et la commission d'enquête considère que la libération des emprises au sol doit générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La commission d'enquête admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *Dans le projet du siège de l'Aiguillon il est prévu 976m² de commerces, ce qui ne semble pas compatible avec l'axe de flux ! La commission d'enquête est favorable à la mise en place d'un axe de flux sur la parcelle, ce qui impliquera une évolution du projet porté par Aiguillon.*	
RENNES	**L1-R4-011 A1**	**Collectif NANSSA**	Dépôt (anonyme) d'observations du collectif NANSSA en complément de l'Obs-0371 (53 pages): opposition au projet du 171 rue de Vern avec courrier d'accompagnement, copie mail du 4 mars 2019 adressé aux élus, extrait du règlement littéral du PLU de Rennes.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Ces sujets relèvent soit d'un projet d'initiative privée qui suit sa propre démarche d'élaboration et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Pétition regroupant 1071 signatures, seuil permettant une demande d'audience à Mme la Maire de Rennes. Opposition au projet précité et interrogations : 1- Plans de préemption : signification (notamment site du 171 rue de Vern) 2- Plans de détail : site de la Poterie, les squares figurent en EIPE : différences entre règlement PLU et projet PLUi, demande d'intégration des espaces verts en « secteurs inconstructibles » (urgence climatique, biodiversité…) 3- Aménagements de voies vertes : quartier de la Poterie vers Vern sur Seiche, Chantepie, Cesson Sévigné (demande détaillée) 4- Prévoir l'augmentation du nombre de bus (600 logements en cours ou livrés) 5- Construction au cœur de l'école St Michel : PC 36,06m (serait mieux au fond du site car il surplombe tous les autres bâtiments sauf l'église. Le plan de détail 026 mentionne 46m (74-28), demande de correction. 6- Stade Jean Coquelin : opposition à la destruction pour construction de logements (carence en équipements sportifs montrant l'absence d'anticipation en autorisant une « densification débridée ». 7- Sur les observations de promoteurs demandant souvent des « souplesses » (même moins de végétalisation), plus haut, plus dense, sans apporter d'arguments d'utilité publique : opposition aux intérêts purement financiers.	d'ouvrage soit de la procédure de ZAC faisant l'objet d'une étude et d'une concertation. Depuis le PLU de 2004, la ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB/UD dans le PLUi, tout en préservant les tissus pavillonnaires et dans les zones d'aménagement concertées. Ces secteurs de construction participent de l'objectif de constructions de 1 500 logements par an permettant à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants. Par ailleurs, le maintien d'une cohabitation de logements pavillonnaires et d'immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles. Les hauteurs des constructions sont volontairement très diversifiées tout comme les formes urbaines dans les quartiers afin d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.
RENNES	**Obs-0371-email**	**Collectif NANSSA**	1 document observations concernant le projet de réaménagement du siège social d'Aiguillon Construction au 171 rue de Vern à Rennes, correspondant au plan de détail IV-2-3.38 du règlement graphique.Nous associons à ce dossier plus de 1000 signatures recueillies auprès des riverains de la Poterie, nous viendrons vous déposer les copies à l'Hôtel de Rennes Métropole.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant les EIPE, voir la réponse de RM dans son mémoire en réponse question 51.* *Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.* *En particulier pour le projet Aiguillon Construction au &3 du chapitre N°34, page 37.* *"C'est ce travail qui est engagé par exemple sur les projets Aiguillon Construction, rue de Vern, ou encore la SA HLM Les Foyers pour la rue de l'Abreuvoir, pour lesquels les questions d'ombres portées, de circulation, de transports et de stationnement, ont été approfondies et présentées aux habitants concernés. (cf. Powerpoints en annexe pour ces 2 projets). Pour ces deux projets, il en résulte effectivement que les impacts ne sont pas à la hauteur des inquiétudes formulées par les pétitionnaires. "*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2			*NANSSA= Non au Nouveau Site du Siège Social Aiguillon*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
observations précédentes			*1-le droit de préemption s'appliquant à la parcelle 171 rue de Vern est le Droit de Préemption Urbain simple. Il permet à Rennes Métropole d'**acquérir prioritairement les biens immobiliers** cédés en cas de vente de ceux-ci.* *2-La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue. La CE considère que cette problématique est traitée de façon approfondie par RM, au travers notamment du coefficient de végétalisation et de la protection des espaces d'intérêt paysagers et écologiques ou des espaces boisés classés, notamment au travers du règlement littéral, qui prévoit que « La suppression partielle de ces espaces, causée par les aménagements énumérés ci- dessus, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. »* *3-La CE est favorable à la demande de création de voies vertes, afin de favoriser les alternatives à la voitures et de désengorger un quartier déjà proche de la saturation en termes de circulation.* *4-La CE informe le requérant que les questions liées aux déplacements seront traitées dans le Plan de Déplacement Urbain, soumis très prochainement à enquête publique.* *5-Un permis de construire ayant été accordé pour la construction d'un bâtiment, le PLUi n'y changera rien. La CE note tout de même sur le plan de détail que ce bâtiment, en bordure de la rue Saint Hellier, est le plus haut prévu sur le plan de détail 238-026* *6-L'OAP communale de Rennes numéro 6, précise (p182) les orientations concernant Coquelin : Conserver la vocation sportive et de loisirs, développer l'habitat en lien avec le secteur de la Motte Baril, le boulevard Villebois Mareuil et le square Louis Armand, ouvrir l'espace sur les quartiers environnants, conforter et prolonger la promenade Georges Brassens entre le boulevard Villebois Mareuil et la rue Saint-Hélier en l'intégrant dans un maillage d'espaces verts, assurer une liaison est/ouest cycle et piétonne, de la gare à la rue Auguste Pavie, le long de la voie ferrée. La vocation du site est donc bien préservée, ce qui n'empêchera pas des évolutions.* *7-La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. En revanche, elle signale au requérant qu'elle se positionne uniquement en fonction de l'intérêt général. Ceci l'a amené à être soit favorable, soit défavorable à certaines demandes d'aménageurs. Le coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable de la densification, et vise l'insertion des projets dans leur paysage, contribuant ainsi à leur acceptabilité. En ce sens le coefficient de végétalisation est un des outils de la mise en œuvre de projets mesurés permettant à la fois densification et qualité de vie.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0182-Web**	**Anonyme**	Déplacer le projet de tour de l'entreprise Aiguillon du 171 rue de Vern, ou il ne s'intègre pas. L'angle des rues Charles Muller et Jean Boucher semble parfaitement convenir. A 2 mn de 2 stations de métros (Jacques Cartier et Gare), sans place de stationnements supprimées de façon abusive comme dans d'autres quartiers.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.* *En particulier pour le projet Aiguillon Construction au &3 du chapitre N°34, page 37.* *"C'est ce travail qui est engagé par exemple sur les projets Aiguillon Construction, rue de Vern, ou encore la SA HLM Les Foyers pour la rue de l'Abreuvoir, pour lesquels les questions d'ombres portées, de circulation, de transports et de stationnement, ont été approfondies et présentées aux habitants concernés. (cf. Powerpoints en annexe pour ces 2 projets). Pour ces deux projets, il en résulte effectivement que les impacts ne sont pas à la hauteur des inquiétudes formulées par les pétitionnaires. "*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Proposition de nouvel emplacement pour la tour Aiguillon dans un quartier pavillonnaire. La CE est défavorable à la demande, car le quartier proposé ne dispose pas de parcelles suffisamment grandes pour accueillir une telle construction.*	
RENNES	**Obs-0566-Web**	**Anonyme**	1 document - Habitant le quartier de la Poterie, je suis scandalisé par le projet présenté par la société Aiguillon, bailleur social membre du groupe ARCADE.Tous les habitants des quartiers environnants savent à quel point une telle ligne de circulation piétonnière est factice et ne constitue au mieux qu'un vue de l'esprit en se basant sur une vue aérienne orientée ! Ce n'est pas le pseudo plateau piétonnier de la rue de la Poterie, aménagé à postériori en ce début de mois de mai, qui rendra cette ligne plus réelle. Par ailleurs, le PDA spécifie bien que, sur les entrées de villes, la multiplicité des destinations à un impact négatif: pourquoi la ville de Rennes permet elle donc une zone qui se voudra tertiaire (bureaux de 5000 m²), commerciale (960m² de locaux commerciaux) et d'habitat (130 logements) ?	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.* *En particulier pour le projet Aiguillon Construction au &3 du chapitre N°34, page 37.* *"C'est ce travail qui est engagé par exemple sur les projets Aiguillon Construction, rue de Vern, ou encore la SA HLM Les Foyers pour la rue de l'Abreuvoir, pour lesquels les questions d'ombres portées, de circulation, de transports et de stationnement, ont été approfondies et présentées aux habitants concernés. (cf. Powerpoints en annexe pour ces 2 projets). Pour ces deux projets, il en résulte effectivement que les impacts ne sont pas à la hauteur des inquiétudes formulées par les pétitionnaires. "*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.	
RENNES	**Obs-1128-Web**	**Anonyme**	Pourquoi l'élue de quartier, Catherine Debroize, a t-elle parlé à plusieurs reprises lors des permanences de quartier d'un projet privé à propos de Aiguillon et précisé qu'elle n'avait rien à en dire, alors que la ville de Rennes détient plus de 50% des surfaces nécessaires à la réalisation de ce projet et a été impliquée au moins depuis 2016 dans l'élaboration de ce projet ? Pourquoi une information dans les Conseils de quartiers Poterie - Francisco Ferrer - Landry n'a t-elle pas été réalisée avant la validation du concours d'architecte le 01/10/18 ?	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-1181-Web**	**Anonyme**	Habite le quartier de la Poterie, L'élue de quartier n'a jamais informé la population lors des réunions sur les différents projets monstrueux surtout le projet l'Aiguillon! Remet en cause le rapport des CE sur le PLU de Rennes. Demande si sur le plan juridique le projet de l'Aiguillon est légal? (beaucoup d'interrogations et demande des réponses de R.M)	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0217-Web**	**Anonyme**	projet de siège social Aiguillon : la ville de Rennes montre une volonté de faire passer ce genre de projet -ainsi que toute la révision de zonage de la ville- en l'intégrant à un projet global de PLUI à l'échelle d'une métropole, revenant complètement sur les modalités de concertation des habitants. Il est difficile de pouvoir s'informer des projets en cours : la Ville de Rennes ne fait pas son travail en amont à l'échelle des quartiers - conseils de quartiers / sur internet, les fichiers des plans du projet de PLUI sont annotés avec des numéros sans même le nom des villes concernées dans leur intitulé et c'est un vrai travail	Les projets font l'objet de démarches spécifiques de concertation lorsqu'ils sont menés par la collectivité (les communes en général). Il s'agit de projets réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'initiative publique (ZAC en particulier) impulsées par les collectivités.. Pour les projets d'initiative privée, les maîtres d'ouvrage sont responsables de la concertation à mener ; certaines communes mènent parfois des démarches d'incitation et de cadrage de la

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de fourmi pour s'y retrouver	concertation à réaliser par les promoteurs. À Rennes, le Conseil Municipal a été interpellé dans le cadre de la procédure prévue par la Charte rennaise de la Démocratie Locale (une pétition de plus de 1 000 signatures ouvre la possibilité d'un débat au conseil municipal). La séance du 24 juin 2019 a ainsi permis de débattre de la densification et de la cohérence des quartiers à l'initiative de collectifs d'habitants. En conclusion du débat, la collectivité s'est engagée à mettre en place une charte architecturale et citoyenne. (Le support du débat en conseil municipal est joint en annexe). Ces concertations doivent permettre d'améliorer les projets dans la mesure où elles ne les remettent pas en cause et que les inquiétudes formulées soient objectivées.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.	
RENNES	**Obs-1199-Web**	**M. Yvon C.**	S'interroge sur le bien fondé de la densification du secteur de la Poterie et son incidence sur les espaces verts particulièrement les règles de hauteur. Pourquoi les hauteurs dans le quartier de la Poterie sont R+6 alors que le quartier est en R+3 et R+4? estime que le projet "Aiguillon" ne s'intègrera pas au bâti existant en raison des hauteurs prévues D'un point de vue général, aurait préféré que la station ferroviaire, qui dessert la Poterie, soit développée afin de permettre aux habitants hors Rennes d'accéder	Demande partiellement prise en compte par modification du plan des hauteurs : modification des hauteurs sur le secteur de la Poterie à R+4 en cohérence avec les hauteurs existants. Demande non prise en compte dans le PLUi concernant le projet Aiguillon car il relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			plus facilement à la zone tertiaire ZI sud est. Pense que les études d'accroissement démographique sont surévaluées. Demande le maintien et l'inscription des espaces verts afin de les protéger.	commune et du maître d'ouvrage. La ville de Rennes développe différents mode de transports en commun afin d'encourager les mobilités alternatives à la voiture. La ZI Sud-est est desservie par des lignes de bus en complément du métro ligne a et par un réseau de liaisons douces (piétons, vélos) qui sera conforté et renforcé sur certaines parties de la ville notamment sur ce secteur afin d'assurer la mobilité entre les quartiers et la ZI Sud-est. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole, notamment le Plan de Déplacement Urbain (dont son annexe dédiée au Plan d'Accessibilité de la Voirie et des espaces publics) et la voirie. Demande non prise en compte, les règles de stationnement sont élaborées sur la base des taux de motorisation des quartiers, de la desserte en transport en commun. L'espace public n'est pas destiné à accueillir le stationnement privatif des véhicules qui doit s'effectuer sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain à proximité. Le stationnement public est destiné à l'accueil des visiteurs.
RENNES	**Obs-0082-Web**	**Mme Marion Sillem**	Je demande à ce que le PLU ne soit pas modifié à ce point (Max 10 étages) pour les secteurs encore préservés de l'urbanisation "haute densité" (ex : Quartier de la Poterie) Je demande à ce que le PLU apporte des solutions pour éviter un encombrement des trottoirs et des places extérieures lorsque des bâtiments de forte densité d'occupation sont créés (obligation d'une surface de garage plus grande par logement, proposition de plusieurs garages par logement, nombre de places de parking "non attribué" en sous-sol des bâtiments, ...) je demande la mise en place d'espace de stationnement supplémentaire dans le domaine privé (dans le cas où l'immeuble peut le faire) ou sur le domaine public dans le cas contraire. Ces espaces doivent rester accessible (s'ils sont à louer par exemple, cela ne marchera pas). Je demande que des dispositions soient prises pour améliorer la prise en compte de ce phénomène dans les constructions futures	
RENNES	**Obs-0125-Web**	**Anonyme**	Conteste la densification du quartier de La Poterie : tour de 17 étages + constructions d'immeubles en R+6 sur les espaces verts. Modification du cadre de vie, plus d'intimité ni d'exposition au soleil.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0131-Web**	**Anonyme**	Quartier de la Poterie à Rennes qui démontrait alors une réelle volonté de préserver les espaces verts. Projets de constructions d'immeubles de 6 à 7 étages, Les élus sont-ils à ce point cyniques qu'ils commencent par parler d'immeubles sur les seules "pénétrantes de Rennes" -discours dominant de ces dernières années- et que dans le même temps ils tentent de faire passer "en douce" la promotion immobilière sur des squares, des espaces verts ? Pourquoi aucune concertation n'a t-elle été faite avec la population ? A quoi servent alors les Conseil de Quartier, les élus de quartier, quand de projets aussi impactant sur le quotidien sont décidés de manière unilatérale ? Je demande à ce que le plan de zonage du quartier de la Poterie à Rennes soit revu selon l'existant avec R+4 maximum et que les espaces verts et squares soient identifiés en zone non constructibles.	Demande retenue pour la hauteur dans le quartier de la Poterie par modification du plan des hauteurs. Hauteur maximale autorisée de R+4 en cohérence avec le bâti existant. Les espaces verts sont préservés par des espaces d'intérêt paysager ou écologique.
RENNES	**Obs-0134-Web**	**Anonyme**	Sur le Plui nouveau zonage à la Poterie Pourquoi vouloir nous supprimer les espaces verts avec la construction de R+6	Demande retenue pour la hauteur dans le quartier de la Poterie par modification du plan des hauteurs. Hauteur maximale autorisée de R+4 en cohérence avec le bâti existant. Les espaces verts sont préservés par des espaces d'intérêt paysager ou écologique.
RENNES	**Obs-0163-Web**	**Mme Charlotte Demarcq**	S'inquiète de la densification du centre de Rennes notamment le secteur de la poterie où il est prévu d'autoriser des immeubles à R+6.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. Modification du plan des hauteurs sur le secteur de la Poterie pour une hauteur maximale autorisée de R+4 en

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				cohérence avec le bâti existant.
RENNES	**L1-R4-012**	**Anonyme**	Contestation du projet du 171 rue de Vern pour sa démesure par rapport aux R+4 du quartier. Plus de 600 logements vont être livrés, sans ce projet et sans la ZAC Ht Sancé. Des centaines de nouveaux habitants ajouteront de la densité là ou les axes de circulation, les infrastructures, les transports sont déjà saturés : nous avons contribué à l'effort de densification, pas de tours ni de ZAC. Opposée aux campagnes de communication visant à attirer les parisiens, concurrence inégale en matière de pouvoir d'achat (LGV, suppression des haltes ferroviaires en Bretagne…) Développement de Rennes au détriment des autres villes : proposition de répartition pour désengorger Rennes (revalorisation du rail), alors que « l'insécurité est en plein essor ». Souhait de densification modérée dans le cadre d'une concertation avec les habitants concernés (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Demande prise en compte concernant l'axe de flux par modification du plan de zonage. Extension de l'axe de flux sur le site concerné.
RENNES	**Obs-0691-Web**	**Anonyme**	Je réside dans le quartier de la POTERIE depuis une quinzaine d'années. J'apprécie cet endroit pour sa qualité de vie et son environnement. Je tenais à soulever le sujet du passage à 6 étages de notre zone de collectifs. Je ne la comprends absolument pas. Nos espaces verts vont-ils disparaître ? Ce serait absurde car l'identité de cette zone est la verdure, les arbres et les constructions de faible hauteur (4 étages maximum). Merci de protéger notre lieu de vie. Il faudrait mettre les coefficients de végétation réels, existants et les rendre intouchables. Le retour au PLU d'origine serait appréciable (celui antérieur au PLU de mars 2019).	Demande partiellement prise en compte par modification du plan des hauteurs sur le secteur de la Poterie pour une hauteur maximale autorisée de R+4 en cohérence avec le bâti existant. Concernant les espaces verts, des dispositions dans le PLUi existent au plan thématique "coefficient de végétalisation" , au plan de zonage (EIPE et EBC) et au règlement littéral afin de préserver la végétalisation participant de la trame verte et bleue de la ville et de renforcer les coeur d'îlots verts pour limiter l'effet de l'ilôt de chaleur urbain.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.* *En particulier pour le projet Aiguillon Construction au &3 du chapitre N°34, page 37.* *"C'est ce travail qui est engagé par exemple sur les projets Aiguillon Construction, rue de Vern, ou encore la SA HLM Les Foyers pour la rue de l'Abreuvoir, pour lesquels les questions d'ombres portées, de circulation, de transports et de stationnement, ont été approfondies et présentées aux habitants concernés. (cf. Powerpoints en annexe pour ces 2 projets). Pour ces deux projets, il en résulte effectivement que les impacts ne sont pas à la hauteur des inquiétudes formulées par les pétitionnaires. "* *En terme de croissance démographique, le choix du scénario 2 dans le PLUi se veut réaliste : en revanche si la croissance démographique du scénario 3 se réalise, ce sera dans le cadre des potentiels d'extension urbaine du scénario 2. La croissance du territoire n'en sera que plus vertueuse en termes de consommation foncière : un accueil de nouveaux habitants plus importants se fera sur des surfaces urbanisables équivalentes au scénario 2.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 8 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets. *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue. La CE considère que cette problématique est traitée de façon approfondie par RM, au travers notamment du coefficient de végétalisation et de la protection des espaces d'intérêt paysagers et écologiques ou des espaces boisés classés, notamment au travers du règlement littéral, qui prévoit que « La suppression partielle de ces espaces, causée par les aménagements énumérés ci- dessus, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. »*	
RENNES	**Obs-0852-Web**	**M. Guillaume Binois**	Une remarque concernant le quartier n°7 de la poterie, dans le cadre de ce PLUI - quels sont les projets dévolutions des éléments de mode de garde et éducatif prévus pour faire face à l'arrivée de ces nouveaux foyers ? je ne trouve aucune information concernant cela	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le rapport de présentation tome 2 p175 et suivantes, présente le diagnostic de la métropole concernant la petite enfance. Ainsi, elle estime p177 que « L'offre d'équipements destinés à la petite enfance va être amenée à s'accroître dans les années à venir. En effet, de nombreuses communes projettent de structurer l'offre présente sur leur territoire à travers notamment la création de pôle petite enfance. Pour la plupart de ces projets, cela s'accompagnera d'une extension de la capacité d'accueil des structures existantes et d'un élargissement de l'offre. En outre, de nouvelles structures d'accueil sont en projet sur certaines communes. »* *Ce même document prévoit que les groupes scolaires existants sont adaptés à la demande, et que l'évolution démographie sera accompagnée de*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'agrandissement ou de l'adaptation des groupes scolaires existants, ou de la construction de groupes scolaires nouveaux. La CE prend acte de cet engagement de RM.	
RENNES	**Obs-1193-Web**	**M. Julien Danquoins**	1-4 documents joints - s'oppose aux projets prévus dans le secteur de l'Alma particulièrement concernant leur hauteur et demande qu'ils soient limités à R+5, R+6 - le quartier de la ZAC de la rue de l'ALMA on y détruit les maisons pour y créer des collectifs, avec les problèmes de circulation. La mixité sociale de ce projet semble de trop. je demande que les hauteurs soient limitées à R+5 maxi R+6	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
RENNES	**L1-R1-031**	**M. Jean-Jacques Golade**	2-mon terrain est mitoyen avec les terrains 126B-128-130 rue de l'Alma, zone UO1 à hauteur non réglementée - (NR) un programme immobilier est prévu et je demande que la hauteur de cet immeuble n'excède pas R+5	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération
RENNES	**Obs-1135-Web**	**M. Frédéric Geffroy**	3-1 document - Ce document "petite réflexion sur la densification de la ville - étude de cas du secteur "rue de l'Alma" - Plan de détail IV-2-3,238-32- Version 2 modifiée" constitue une contribution sur les enjeux de la densification urbaine du secteur fortement concerné de longue date (ZAC Alma antérieurement et opérations en cours) par les projets de construction de logements essentiellement collectifs. Sujet à haut risque, la question de la densité ne peut se penser que globalement. Elle est sous-tendue par des questions simples dans leur formulation que tous citoyens est en droit de se poser: Pourquoi? Où? Quand? Comment? Beaucoup d'analyses sur les conséquences de la densification.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction à R+4).
RENNES	**Obs-1162-Web**	**Anonyme**	4-Habitant rue Marcel Sembat, j'adhère et partage les observations formulées par M. Frédéric Geffroy (n° 1135).	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à R+4) et ajout de plantations à réaliser.
RENNES	**L1-R1-036**	**M. D Roulleau**	5- Défavorable au projet de construction d'immeubles R+12, rue de l'Alma (du 126 au 130). J'ai bien noté que la ville doit se développer verticalement et plus horizontalement. Je suis pour une harmonie des hauteurs côté ouest qui ne doit pas être supérieur aux immeubles côté est. 6- mon terrain se situe sur 2 zones (18 rue du champ de l'Orme, en UE1a et UD1h). Je demande que l'intégralité de la parcelle soit en UE1a.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 5 observations précédentes			*1-2-3-4-5-La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets. *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *6-Plan de zonage détaillé 127 : Entrée de parcelle en UE1a et fond de parcelle en UD1h.* *Le règlement littéral dit : « La zone UE1 couvre les secteurs de maisons de ville. Elles forment un bâti homogène, le plus souvent en bordure de rue. Les jardins sont essentiellement situés en fond de terrain. Elle comprend 3 secteurs distincts par la possibilité de construire en fond de terrain : UE1a : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. » et « La zone UD1 correspond aux secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. UD1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est adaptée aux constructions existantes du secteur. »* *Le zonage UE1a correspond bien à l'ensemble des habitations présentes dans cette rue.* *La CE est défavorable à la demande 6*	
RENNES	**L1-R1-043**	**Mme Danielle Roulleau**	Complément à l'observation n°L1-R1-036 du 20 mai - Il ne s'agit pas de R+12, mais de R+8. Je considère que c'est encore trop haut. Pour une rue de l'Alma harmonieuse, je demande R+5 max pour la zone UO1	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération
RENNES	**L1-R1-045**	**Mme Urvoy**	Suite tract concernant projet en UO1 rue de l'Alma : opposition hauteur	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération
RENNES	**L1-R2-011-A1-A2**	**M. et Mme Durand**	Très opposé à la construction des 2 immeubles (R+12 et R+5). 5 étages bien suffisants PB de vis à vis et de soleil et de nuisances sonores multipliées par 3. Annexe 1 : avis aux habitants rue du Champ de l'Orme, contre la construction d'un immeuble (R+12) au 126 et 130 rue de l'Alma	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération
RENNES	**L1-R2-010**	**M. et Mme Philippe Ferre**	S'interroge sur le projet d'une tour de 12 étages rue de l'Alma, secteur UO1.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération
RENNES	**L1-R2-021**	**Mme Catherine Bellynck**	En désaccord avec le PLUi zone UO1 Rue de l'ALMA Immeubles trop hauts par rapport aux autres immeubles (côté EST R+5+A+C/P) Un immeuble R+9 prend tout le soleil Trop haut nuit à l'homogénéité du quartier Densification nuit à la tranquillité : circulation, parking. Obligé de refaire les infrastructures (trottoirs). Les habitants entretiennent des jardins qui purifient l'air Dévaluation des propriétés voisines en cas de construction des bâtiments prévus R+5 devrait être la limite sans petit collectif à côté	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération
RENNES	**L1-R3-010**	**M. Thierry Durand**	Opposition au projet en zone UO1 rue de l'Alma, nuisances (soleil, vues). S'intègre très mal dans la perspective de la rue et les hauteurs jusqu'à R4. Interrogations quant à la possibilité de réaliser des petits collectifs ; les fenêtres au nord et au sud auront vue sur nos maisons et jardins, est-ce possible ? Colère en raison de ces projets autorisés malgré les considérations des rennais : volonté de densification au lieu de faire du social, de l'écologie (affichage municipal). Souhaite projet en adéquation avec vœux riverains, R9 inenvisageable, R4 maximum. (6 photos jointes – observation complétant l'observation L1.R2-011)	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
RENNES	**L1-R2-037 A1**	**M. Frédéric Geffroy**	Document de 27 pages - Observations générales sur le projet de PLUi et plus particulières sur le secteur angle nord-est rue Alma / Bld Clémenceau (rue Boulais). Opposition au projet présenté, proposition avec R+2 maxi…..	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction à R+4).

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0364-Web**	**M. Christophe Le Mineur**	Nous avons reçu le 16/05/219 un papier dans notre boite au lettre, nous indiquant d'un immeuble R+12 été prévu dans un futur PLUi , N°126 au N°130 rue de l'Alma . Pourquoi un immeuble R+12 dans cette rue de l'Alma ? Pourquoi encore détruire des maisons ? Je pense que un R +5 ou 6 serait plus harmonieux pour cette rue .De plus cette immeuble R+12 va diminuer la luminosité des personnes de la rue du champ de l'orme.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
RENNES	**Obs-0386-Web**	**Mme Catherine Bellynck**	Je suis opposée a la construction d'immeuble type R12 126 rue de l'alma en face de ma maison située 21 rue du champ de l'orme, a cause du vis a vis sur ma maison et mon jardin , du soleil qui serait caché par un bâtiment de cette hauteur, de la nuisance sonore du chantier et de la proximité immédiate des futurs habitants sur ma vie privée , de l'insécurité dû à la mitoyenneté de mon terrain avec le jardin partagé de l'immeuble. un bâtiment maximum R6, avec un aménagement sur fond de terrain mitoyen, pour éviter accès visuel et physique, serait approprié.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
Appréciation de la commission d'enquête sur les 9 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.*	
RENNES	**Obs-0401-Web**	**Mme Marie Noblanc**	Je réside rue du champ de l'orme à Rennes et j'ai appris par un document déposé dans ma boite aux lettres q'un programme d'un immeuble de 12 étages est prévu rue de l'Alma ? de l'autre côté de ce qui est déjà construit à nouveau la ville privilégie la construction d'immeuble dans un quartier qui a été pratiquement amputé d'une grande partie des maisons qui existaient et qui faisaient le charme de ce quartier de Rennes !	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
RENNES	**Obs-0402-Web**	**M. Thomas Lacoste**	Je ne suis pas d'accord par rapport à la construction d'un bâtiment type R12, en face à ma maison et mon jardin; ou les habitants auraient vu sur la salle de bain	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			et ma chambre. Les immeubles prévus en construction seront situés 126 rue de l'alma au 130 rue de l'alma, registre du cadastre. Un type type R6 serait un maximum.	sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
RENNES	**Obs-0484-Web**	**Anonyme**	Nous sommes contre la construction d'un immeuble à 12 étages au 126 rue de la l'alma, tout proche de chez nous. Un immeuble à 12 étages est démesuré. 6 étages suffissent bien assez comme la plus part des autres récents immeubles de la rue de l'alma, et du quartier résidentiel composé en majeur partie de maison.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
RENNES	**Obs-0511-Web**	**M. Stéphane Martinez**	Je souhaitais simplement par cette note signifier mon désaccord sur l'élévation des immeubles rue de l'Alma à plus de 6 étages.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0512-Web**	**M. Thomas Brylinski**	Je suis sidéré de voir qu'il est prévu la construction au 126 rue de l'Alma d'un immeuble d'au moins 8 étages et plus profond que son immeuble voisin actuel (qui est déjà très haut et n'est pas une réussite architecturale...) Les habitations de la rue du champ de l'orme auront donc ces grands blocs d'immeubles au fond de leur jardin. Outre le vis à vis imposé, la hauteur de ce nouvel immeuble cachera totalement l'ensoleillement coté jardin (EST).	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.
RENNES	**Obs-0417-Web**	**Anonyme**	Rennes - Règlement graphique 238 plan 32. Dans le quadrilatère Boulevard Clémenceau, rue de l'Alma, rue Marcel Samba, rue de La Boulais, la zone Hf = R + 2 est encaissée et ne possède pas de façade naturelle. Elle correspond à une sur- densification de l'espace. Elle ne devrait pas avoir une hauteur supérieure à R et au minimum comporter une zone verte de l'ordre de 50% en clôture côté rue de La Boulais compte-tenu de la proximité et de l'important accroissement du nombre de logements environnant.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à R+4).
RENNES	**Obs-0826-Web**	**Mme H.Préauchat Sté BATI ARMOR**	Concerne 3 rue de l'Alma. Demande évolution mesurée des emprises et hauteurs, notamment en cœur d'îlot : déplacer la limite de hauteurs R+9, d'avoir une hauteur de la construction à R+3 sur toute la zone...	Demande prise en compte par adaptation du plan de détail. Evolution des hauteurs sur la partie est du terrain et adaptation des plantations à réaliser.
RENNES	**Obs-0919-Web**	**M. Ryan Carter**	Concerne le secteur de la rue de l'Alma à Rennes La préservation du cœur d'ilot vert Concernant l'immeuble de R+2 qui viendrait remplacer les garages actuels d'Archipel Habitat et la parcelle du n°40 de la rue marcel Sembat, souhaitent que la végétation soit conservée à minima du côté de la limite de propriété des parcelles de la rue de la Boulais. Il est proposé dans le PLUI de créer un chemin piétons cycles du côté de la rue Marcel Sembat et en face. Souhaitent permettre la jonction du chemin piétons cycles à créer rue marcel Sembat et en face par un	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à R+4) et ajout de plantations à réaliser.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			chemin en y laissant la végétation. Proposition en phase avec l'objectif annoncé de préservation des cœurs d'ilots vert dans l'OAP de quartier, et la carte OAP de trame verte et bleue de Rennes. Considèrent que le respect de l'OAP est menacé par le plan de détail, et demandent que ce dernier soit revu à la baisse. La construction du R+2 dans nos fonds de parcelles Comprends que le règlement de la zone UC1 permettrait une construction en paliers (RDC sur limites de voisinage et les étages en recul de la moitié de la hauteur) et donc un recul proportionnel de la moitié de la hauteur, alors que le plan indique que le bâtiment commence tout de suite en R+2 et non en palier. Il y aurait une incohérence. De plus il est indiqué "s'adosser en continuité des constructions voisines existantes", les abris de jardins pouvant rentrer dans cette définition. Considère qu'on peut le comprendre "en restant à peu près dans le même gabarit", ce qui limiterait la possibilité de faire un immeuble surplombant un jardin et sa cabane. Demande si la résistance de chaque ouvrage (construction existante) sera étudiée en amont ? La construction du R+4 sur le bd Clémenceau. Conteste que le projet en R+4 proposé à la place des 2 maisons d'habitations individuelles situées sur le bd Clémenceau ne prévoie pas de maintenir des espaces verts (un RDC est proposé jusqu'en fond de parcelle). La construction du R+7 dans l'angle du Bd Clémenceau et de la rue de l'Alma Conteste la hauteur du projet qui dépasse celle des immeubles avoisinants, en citant un projet en cours de 8 étages qui ne s'intègre pas dans l'environnement. Souhaite que le projet soit diminué de 3 niveaux. Les constructions rue Marcel Sembat. Conteste le projet en R+4 qui viendra apporter un vis-à-vis conséquent, aussi bien pour les habitants de la rue Marcel Sembat que pour les parcelles de la rue de la Boulais, et souhaite un projet de seulement 2 étages. A conscience que Rennes Métropole doit créer de nouveaux logements pour accueillir ses nouveaux habitants, mais a l'impression que dans leur quartier les immeubles se multiplient de façon importante, ce qui justifie que ces nouveaux projets les fassent réagir. Pièces jointes : Plan IV-2-3.238-32 - Rennes - Site Rue de l'Alma ; Doc 2 : extrait de l'OAP ; Doc 3 : Repère Ilot trame verte ; Doc 4 : Règlement littéral – Zone UC1	
RENNES	**Obs-0975-Web**	**M. Pierre Lacoste**	Je suis contre la construction d'immeuble rue d'Alma, type R12 ou R8 : soleil, intimité. Maximum R+5 donc. je suis contre un aménagement type petit collectif mitoyen avec mon jardin, avec vue sur mon jardin. Il y a un immeuble de type R12, en face. Un immeuble maximum avec parking	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le projet développe des hauteurs variées allant de R+1 à R+8.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			souterrain type R5 serait un moindre mal.	
RENNES	**Obs-1159-Web**	**M. Bruno Dujarier**	Pièces jointes : 6 feuillets. Habitant au 38 rue de la Boulais nous sommes concernés par le projet urbain en fond de notre parcelle et par l'évolution du PLUi. formule 6 observations ayant trait à des projets dans le quartier Alma /Clémenceau : - présentation du cœur d'ilot vert - construction R+2 et R+4 en fond de notre parcelle (référence cadastrale 540) les limites de propriété, les hauteurs des bâtiments, Quel est le sens du règlement UC1 puisque la cohérence doit être réalisée avec l'existant et le nouveau? - construction R+4 sur le Bd Clémenceau : totalement en rupture avec l'existant - construction R+7 à l'angle Alma/Clémenceau : totalement en rupture avec l'existant - respect du patrimoine : la maison au 42 rue Marcel Sembat (cadastrée 537) semble disparaître dans le PLUi - places de stationnement : où trouer ces places de stationnements? les difficultés rencontrées par le promoteur Bati Armor sur les constructions en cours à l'angle des rues de la Boulais et du Bd Clémenceau semblent liées à l'instabilité du terrain. De plus il est étonnant qu'un PLU adopté en décembre 2018 et arrêté en mars 2019 rencontre autant de modifications dans un PLUi mis à l'enquête publique en avril 2019.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction à R+4).
RENNES	**Obs-1165-Web**	**Anonyme**	Habite 42 rue de la Boulais. Projet urbain dans le fond de leur parcelle. formule plusieurs demandes de modifications des projets immobiliers prévus dans le secteur Alma, Clémenceau, Sambat à Rennes : - préservation d'un cœur d'ilot vert dans le secteur rue M.Samba-Orientation n°2 : renforcer le rôle écologique de la trame verte - La construction du R+2 dans nos fonds de parcelles De plus, dans le règlement littéral concernant la zone UC1 les constructions s'implantent en cohérence avec le plan d'ensemble existant. - La construction du R+4 sur le bd Clémenceau et de la rue de l'Alma : pourquoi monter si haut? Nous demandons que le projet soit diminué de 3 étages pour s'harmoniser avec les immeubles avoisinants. Pourquoi ne reste t'il pas d'espaces verts ? cela ne respecte pas les objectifs de l'OAP présentée. - Les constructions rue Marcel Sembat. Trop imposant dans le quartier, ne peut on imaginer un immeuble de 2 étages? Nous souffrons déjà des immeubles conséquents rue de l'Alma.	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à R+4) et ajout de plantations à réaliser.
RENNES	**Obs-0435-email**	**Mme Karine Abeskaos**	Concernant la future construction des immeubles rue Marcel Sembat, il nous semble important de souligner la proximité entre l'immeuble existant déjà Boulevard de l'Alma et les maisons rue de la Boulais. Le fait d'implanter de nouveaux immeubles à cet endroit va augmenter la densité et supprimer les espaces verts qui équilibrent aujourd'hui ces différents espaces. Par ailleurs cette proximité va être particulièrement sensible sur l'arrière des maisons, qui	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à R+4).

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			vont être en vis à vis direct avec ces immeubles. il me semble important de penser dès à présent à ces espaces de transitions et d'échanges entre ces différents types d'habitat	
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 12 observations précédentes			*1- La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue. La CE considère que cette problématique est traitée de façon approfondie par RM, au travers notamment du coefficient de végétalisation et de la protection des espaces d'intérêt paysagers et écologiques ou des espaces boisés classés, notamment au travers du règlement littéral, qui prévoit que « La suppression partielle de ces espaces, causée par les aménagements énumérés ci- dessus, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. »* *2-Plan de zonage détaillé 127 - plan hauteur NR. Le secteur UO1 se situe côté ouest de la rue de l'Alma, hors ZAC de l'Alma. Un secteur UE1a (maisons de ville) le jouxte à l'ouest.* *Ce secteur figure dans l'OAP communale RENNES (p 61) comme « site opérationnel avant 2020 ». Il est indiqué : « Ceux-ci feront progressivement l'objet d'études en lien avec les perspectives de libération du foncier »*	
RENNES	**Obs-0912-Web**	**Mme Nolwenn Lam Kermarrec**	1 document - Courrier co-signé d'Archipel Habitat et de Kermarec Promotion. Signalent qu'ils ont un projet sur l'îlot situé à l'Ouest de la rue de l'Alma entre la	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			rue Marcel Sembat et le boulevard Clémenceau : réhabilitation de 38 logements sociaux, création de quelques logements sociaux supplémentaires et d'une cinquantaine de logements collectifs ou intermédiaires. Le projet initial a été intégré au plan de détail IV-2-32, mais il a depuis évolué pour explorer de nouvelles pistes. C'est pourquoi ils sollicitent que ce plan de détail soit modifié pour permettre une surélévation du bâti en bordure du Bd Clémenceau, l'épaississement du bâti existant et la création de logements en extension.	un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à R+4) et ajout de plantations à réaliser.
Mémoire en Réponse RM			*Ce projet combine la réhabilitation des immeubles de constructions de logements sociaux et la réalisation d'une opération de logements libres.* *Une adaptation du plan de détail et des dispositions réglementaires est à examiner selon l'observation sans remettre en cause l'OAP TVB du PLUi notamment l'articulation entre les projets et les cœurs d'îlots pavillonnaires proches.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne comprend pas la réponse de R.M dans laquelle elle fait référence à l'OAP Trame Vert et Bleue du PLUi qui n'apparait pas dans le secteur.* *La répartition des hauteurs, figurant au plan de détail 32, semble cohérente par rapport à l'existant et rien ne justifie les surélévations demandées.*	
RENNES	**Obs-0923-Web**	**M. Ryan Carter**	Complément à l'Obs-0919-Web. Constatent que Kermarec et Archipel Habitat ont déposé une observation sur le registre pour demander une évolution du plan de détail. S'interrogent sur la manière de prendre connaissance d'un éventuel changement avant approbation du PLUi, et sur la manière de pouvoir réaliser des remarques sur cet éventuel changement	Demande non prise en compte. Les réponses aux remarques à l'enquête publique sur le dossier du PLUi seront disponibles dans l'annexe à la délibération de l'approbation du PLUi prévue le 19 décembre 2019.
Appréciation de la commission d'enquête			*La remarque du requérant est judicieuse. La procédure d'enquête publique permet à tous de consulter les observations déposées durant le temps de l'enquête. À l'issue de l'enquête, la commission d'enquête rédige un rapport dans lequel elle se positionne vis à vis des différentes demandes, des avis des personnes publiques associées, et vis à vis de sa propre compréhension du dossier. Elle s'attache à prendre en compte en premier lieu l'intérêt général. Ceci l'amène à émettre des appréciations favorables ou non à telle ou telle demande de modification. Rennes Métropole pourra faire évoluer le projet de PLUi pour tenir compte des avis formulés au cours de l'enquête publique.* *Le cas soulevé par le requérant est le même que pour toutes les évolutions qui seront consécutives à l'enquête publique et à la prise en compte des avis des PPA et PPC. C'est bien le document définitivement approuvé qui permettra au requérant de prendre connaissance des évolutions qui auront été validées.* *La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-1149-Web**	**Barek Nemer**	J'habite au 42 rue Marcel Sembat depuis 24 ans et suis directement impacté par le projet d'aménagement de l'ilot Alma Marcel Sembat et Boulevard Clemenceau (Plan IV-2-3.238-32 Rennes). la Carte OAP Rennes Trame verte et bleue (fichier R1arret_OAPCommunale_planTVB_ 238.pdf) identifie bien sur ce secteur rue Marcel Sembat un « Principe de cœur d'ilot vert à préserver » (voir plan repère en pièce jointe) En pièce jointe voici le repérage de ce cœur d'ilot vert menacé par le projet de plan de détail d'aménagement du secteur Il conviendrait ici de revoir ce plan de détail pour un aménagement plus mesuré de ce secteur afin de respecter les objectifs écologiques affichés par le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et par l'OAP. Compte tenu de son caractère, je sollicite le classement du 42 rue Marcel Sembat en patrimoine bâti d'intérêt local. Critère(s) supplémentaire(s) : Rennes, Patrimoine bâti d'intérêt local/Changement de destination, Espaces naturels/Paysage/Trame verte et bleue/Espace Boisé Classé	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à R+4) et ajout de plantations à réaliser.
Appréciation de la commission d'enquête			*La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue. La CE considère que cette problématique est traitée de façon approfondie par RM, au travers notamment du coefficient de végétalisation et de la protection des espaces d'intérêt paysagers et écologiques ou des espaces boisés classés, notamment au travers du règlement littéral, qui prévoit que « La suppression partielle de ces espaces, causée par les aménagements énumérés ci- dessus, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. »* *La CE prend acte de la réponse de RM d'étudier toutes les demandes concernant le classement/déclassement en PBIL, en lien avec l'inventaire régional, les PLU en vigueur et après évaluation sur le terrain.*	
RENNES	**Obs-1116-Email**	**M. Hugues Serrand Directeur de la Promotion [service commercial]**	Concernant le secteur de la rue de l'Alma à RENNES, La partie OUEST de la rue en venant du bd Clémenceau est actuellement en secteur UD, Serait-il envisageable de faire évoluer ce secteur en UB (1A ou 1B), ce qui permettrait de retrouver des formes urbaines en cohérence avec la frange ouest des projets réalisés rue de l'Alma.	Demande non prise en compte car ce site mérite une réflexion en lien avec les futurs projets sur la frange ouest de la rue de l'Alma.
Mémoire en Réponse RM			*Le parcellaire existant permet d'envisager une morphologie de projet en implantation perpendiculaire par rapport à la voie. Le zonage UB1a ou UB1b ne répond pas à cette orientation urbaine et architecturale souhaitée par la collectivité le long de la rue de l'Alma. Un projet plus en perméabilité en respectant les 6m de fond de parcelle et une transition entre les immeubles sur rue et les pavillonnaires vers le coeur d'ilot sont souhaités. Une adaptation sera à examiner sur ce point particulier.* *Concernant la marge de recul du n°140 au n°152 rue de l'Alma, la cohérence de*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'ensemble de la rue de l'Alma nécessite de préserver la marge de recul. L'enjeu sur cette partie de la ville est l'achèvement du projet d'entrée de ville de l'axe Henri Fréville de la ville de Rennes retenue au titre de Capitale française de la Biodiversité 2016. *Il s'agit en effet d'une entrée majeure (lien Nantes/place du parlement) qui a fait l'objet sur sa partie nord d'une opération d'urbanisme (ZAC Alma) avec des orientations bien définies notamment sur son ordonnancement (profil de 26,5m) et sur sa végétalisation (plantation d'arbres) qu'il reste à finaliser. Séquençage de l'axe structurant :* *- Tronçon Ginguené – Jacques Cartier : 26.5m* *- Tronçon Jacques Cartier – Marcel Sembat : 22.5m (marge de recul de 4,5m soit 28m)* *- Tronçon Marcel Sembat – Boulevard Clémenceau : 29m* *Enjeu de cohérence de l'axe avec le schéma de plantation d'ensemble à réaliser sur le tronçon Clémenceau-Jacques Cartier.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La réponse de RM à cette demande montre que ce secteur a fait l'objet d'une étude très poussée. La CE prend acte de la réponse de RM.*	
RENNES	**L1-R1-024**	**Anonyme**	Surpris de la hauteur de 62,30m autorisée pour un immeuble Bd de Lattre de Tassigny alors que les immeubles récemment construits ne dépassent pas 48m (entre rue du canal et rue des frères Blin).	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage.
RENNES	**L1-R2-020**	**M. et Mme Le Scouezec**	Observations relatives aux hauteurs rue de Lattre de Tassigny beaucoup trop haute Dommages visuels dans le quartier Demande hauteur au maximum identique à celle rue des frères Blin et vers rue de St Malo Défavorable densification actuelle à Rennes (trop d'immeubles, trop de hauteur) au détriment du bâti patrimonial.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0007-Web**	**Anonyme**	Bd Maréchal de Lattre de Tassigny il est prévu un immeuble de 9 ou 10 étages qui va l'encontre de ce qui a été réalisé, immeuble de 4 ou 5 étages sur tout le reste de la rue. Conservons un équilibre architectural sur cette rue qui est dans le prolongement des prairies st martin ou le souhait n'est de bretonniser mais de garder de la verdure dans la ville. Enfin comment un promoteur Bâti Armor peut il avoir presque toutes les réalisations de la rue. N'y a t'il pas d'autres promoteurs rennais ou des accords bien particuliers avec	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			ce promoteur...	
RENNES	**Obs-0010-Web**	**M. Gilles Aubrée**	Défavorable à une densification démesurée de notre cité. Conserver ou préserver le caractère pavillonnaire de certains quartiers qui sont des ilots de verdure et marquent des respirations dans un paysage urbain de plus en plus bétonné. Ce projet de tour grande hauteur annoncé avenue de Lattre de Tassigny n'est absolument pas cohérent et va à l'encontre de cette préservation du bâti existant sans tenir compte des problèmes d'environnement, de circulation et de stationnement qu'i provoquera. Je ne suis pas hostile à une urbanisation nécessaire effectivement au développement d'une cité mais à condition que celle-ci soit pensée avec un souci d'harmonie et d'équilibre s'inscrivant dans des projets immobiliers raisonnés et raisonnables. Une tour de 14 étages dans cet environnement n'est pas un projet raisonnable et je m'y oppose fermement.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0009-Web**	**M. Loïc Dando**	Dans le quartier de la rue Auguste Blanqui et rues environnantes, non aux immeubles de plus de 4 étages. Il faut protéger cette zone... Exemple du projet proche du Canal... La densité de population sur les nouveaux immeubles du quai porte préjudice au confort du quartier. Problème de stationnement, nuisances et inconfort des riverains…. La rue Auguste Blanqui est parallèle au bld M de Lattre de Tassigny (H10-11 plan de Rennes)	Demande non prise en compte. Pour ce faire, les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). L'intégration urbaine de ces projets nécessite toutefois une attention particulière.
RENNES	**Obs-0013-Web**	**Mme Danielle B.**	La hauteur de l'immeuble projeté 41 Bd de Lattre de Tassigny, sur un emplacement occupé actuellement par une maison repérée pour son intérêt patrimonial, est disproportionnée par rapport aux constructions voisines. Seul l'appétit des promoteurs immobiliers justifie un pareil projet. Je rappelle que la zone était jusqu'à présent inondable, et proche d'un monument historique imposant des contraintes fortes sur les particuliers désirant faire des travaux extérieurs. L'attractivité de Rennes risque de se dégrader, les conditions de vie des habitants vont se dégrader.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage.
RENNES	**Obs-0014-Web**	**M. Sylvain Giraud**	Je suis surpris qu'un immeuble d'une hauteur de 10 étages, autour d'un édifice classé et à proximité d'une église classée également (obligations contraignantes pour les riverains), soit programmé sur le boulevard De Lattre de Tassigny, alors que toutes les constructions qui ont été réalisées dans le quartier sont de R+4 voire 5. Rennes va perdre son attractivité, et cette densification va engendrer une perte de qualité de vie (déplacements, parkings qui vont manquer).	Demande non prise en compte. Les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). L'intégration urbaine de ces projets nécessite toutefois une attention particulière.
RENNES	**Obs-0032-Web**	**M. Arnaud Ladagnous**	Le précédent PLU concernant la Bd De Lattre de Tassigny à Rennes autorisait des constructions en R+4 ou R+5, déjà très conséquents dans un quartier à l'identité pavillonnaire. Le passage prévu à R+9 ou plus dans le cadre d'un projet de tour nous paraît relever beaucoup plus de la spéculation de promoteurs que d'un réel souci de densification harmonieuse dans notre quartier déjà champion de bâtiments volumineux (Bd de Verdun, Rives du canal...) et de mixité sociale	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0037-Web**	**Anonyme**	La Ville de Rennes est propriétaire d'un terrain Bd de Lattre de Tassigny depuis de nombreuses années. Un "projet" de promotion de grande dimension a été projeté puis conclu avec Bati Armor dans des conditions déterminées, validé par des études techniques préalables (notamment études de sol). Ce "projet" est l'exemple même d'une politique sociale et de densification aberrante au détriment des Rennais et des habitants des quartiers en particulier (Rennes est déjà une des villes les plus denses de province). Ce "projet" absurde de 14 étages est en absolue contradiction avec les exigences insensées et totalement disproportionnées du service instruction de la ville de Rennes en terme de gabarit et d'alignement des projets individuels au sein du même quartier. Ce "projet" n'a rien d'intérêt général, il n'existe uniquement que pour répondre aux besoins d'une cause...	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0049-Web**	**M. Christophe Marquer**	Conteste la hauteur de l'immeuble prévu au 41 boulevard De Lattre de Tassigny en R+13. Souhaite que la hauteur n'excède pas un R+6, pour des raisons d'insertion, de proximité de l'église Saint-Etienne, de corridors écologiques, de présence de nappe phréatique, de problèmes à venir de circulation et de stationnement.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0326-Web**	**Anonyme**	L'immeuble prévu boulevard "de LATTRE de TASSIGNY" est d'une hauteur exagérée. Ceux de Bourg L'Evêque sont déjà d'une grande hauteur, ce qui peut se concevoir car faisant partie d'un ensemble justifiant une certaine unité.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0372-Web**	**Anonyme**	Le plan d'urbanisme fait la part belle au bâti de grande hauteur, en témoigne le toujours très haut immeuble d'habitation situé au 41, bd de Lattre de Tassigny.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0486-Web**	**M. et Mme Jean-Louis et**	Je vous prie de trouver en pièce jointe le courrier d'observations que nous avons rédigé.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		Paulette Dujean	Pas de pièce jointe.	
RENNES	**Obs-0773-Web**	**M. et Mme Jean-Louis et Paulette Dujean**	S'opposent à l'édification des nombreux immeubles de grande hauteur à Rennes et en particulièrement au projet du 41 Bd de Lattre de Tassigny qui fera 36 m et 10 étage car : Les parcelles de ce projet se trouvent en zone inondable; Ce projet ne respecte pas les préconisations du rapport de présentation qui stipule p 25 que la hauteur des construction doit préserver l'intimité des voisins en limitant les vues; L'augmentation de la population génère des nuisances sonores, ce qui ne respecte pas le rapport de présentation P125 qui stipule que la hauteur des constructions est déterminante de l'ambiance urbaine ou les règles concernant les fonds de parcelle P95 qui stipule de limiter les créations de vue chez les voisins; Ce projet est assez proche de la cathédrale et de l'église de St Etienne qui sont protégées. La densification va à l'encontre des efforts demandés dans le cadre du réchauffement climatique.	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle relève d'un projet d'initiative privée, autorisé par les règles du PLUi mais qui suit sa propre démarche d'élaboration, et dont les modalités de concertation éventuelles appartiennent à son maître d'ouvrage. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et du maître d'ouvrage. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-1011-Web**	**M. Laurent Ballard**	Rennes - hauteurs (bvd de Lattre)- stationnement Il est prévu un immeuble de 9 ou 10 étages autour d'un édifice classé bd maréchal de Lattre de Tassigny. Rester à R+4 ou 5 dans la continuité de l'existant. Nuisances liées à la densification, stationnement des nouveaux habitants.	Demande non prise en compte. Les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). L'intégration urbaine de ces projets nécessite toutefois une attention particulière.
RENNES	**Obs-1017-Web**	**BABA H**	Je suis riveraine de l'immeuble prévu Boulevard de Lattre de Tassigny. Je suis contre la hauteur de cet immeuble. R+4 semble raisonnable dans ce quartier pavillonnaire, par rapport à ceux déjà construits le long de ce boulevard. Une construction dans une zone couverte d'eau en hiver!!! Nuisances pour les voisins: Vues et regards sur les propriétés voisines, manque d'intimité et tranquillité, Plus d'ensoleillement dans les maisons. Problèmes de stationnement : pas assez nombreux, Manque d'espaces verts. Mixité sociale : A quel prix l'appartement ?	Demande non prise en compte. Les projets urbains des communes définissent les lieux de densification possible en fonction par exemple de la desserte par les transports en commun, ou des capacités de renforcement des équipements existants (réseaux, voirie, écoles …). L'intégration urbaine de ces projets nécessite toutefois une attention particulière.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 16 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. *Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue. La CE considère que cette problématique est traitée de façon approfondie par RM, au travers notamment du coefficient de végétalisation et de la protection des espaces d'intérêt paysagers et écologiques ou des espaces boisés classés, notamment au travers du règlement littéral, qui prévoit que « La suppression partielle de ces espaces, causée par les aménagements énumérés ci- dessus, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. »*	
RENNES	**L1-R3-001**	**Anonyme**	Demande suppression ER 46 J'ai investi très cher dans un bien immobilier que je souhaite vendre dans deux ans. J'ai peur que la présence d'un immeuble social en face dévalorise mon bien. Il y a déjà des logements sociaux à 20m (angle rue Dom Morice et A Leray).	Demande non prise en compte. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale.
RENNES	**L1-R3-002**	**Anonyme**	Préservons notre patrimoine, ne démolissez pas l'habitation à l'emplacement Réservé 46 ! Je ne pense pas que la rue A Leray soit adaptée à une augmentation de la population (écoles pour les enfants, circulation) Quelle végétalisation du quartier est envisagée si les jardins disparaissent ? Quelle harmonie architecturale si construction de logements sociaux, pourquoi effacer l'histoire du quartier? Pourquoi faire de la rue A Leray une voie structurante, alors qu'il y est difficile de circuler ?	Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction. En outre, ces emplacements réservés sont parfois localisés sur des terrains comprenant du bâti patrimonial identifié en 1, 2 ou 3 étoiles. Ces dispositifs peuvent tout à fait se cumuler, c'est-à-dire permettre une nouvelle construction tout en préservant le bâti patrimonial sur le même terrain. Pour autant, les emprises concernées par une servitude d'emplacement réservé logement ont été étudiées lorsqu'elles
Mémoire en Réponse RM			*Concernant la densification et Hauteur, voir la réponse de RM de la page 34 à la page 39 du MER, ChapitreV4-1; N°32 et suivants.* *Dans le cas des emplacements réservés pour logements, le programme est défini par les règles du PLU qui sont établies en fonction de la taille du terrain 600 à 1000m2, 1000 à 1500m2 et plus de 1500m2 avec des quotités et des produits différents. Aussi sur des terrains de 600 à 1 000 m2, les programmes peuvent développer de l'accession sociale du logement locatif régulé et des logements maîtrisés. Ces servitudes positionnées dans les différents quartiers*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			visent à apporter des produits différenciés là où existent principalement des logements libres.	intègrent du patrimoine bâti 2 et 3 étoiles afin d'évaluer la faisabilité des projets avec ces deux dispositifs.
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE note que l'ER 46 concerne le, 61 rue Adolphe Leray.* *La CE considère que la production de logements pour mixité sociale est indispensable si la métropole entend accompagner l'augmentation démographique tout en limitant au maximum l'étalement urbain.* *RM indique dans son mémoire en réponse les critères de choix des parcelles concernées par un ER pour logement. Le dossier du PLUi précise également ces critères dans le rapport de présentation tome V p108.*	
RENNES	**Obs-0212-Web**	**Mme Renée Ollivier**	* Comment se fait-il que l'on soit informé du PLUi concernant la rue A.Leray par une simple feuille déposée dans la boîte aux lettres ? * Lors de l'inauguration de la nouvelle rue A.Leray Madame la Maire avait dit qu'il n'aurait pas de construction d'immeubles.... * Sur quelles bases suis-je concernée ? De plus mon habitation est une maison qui a du "caractère"	La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale.Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
RENNES	**L1-R2-005**	**Mme Renée Ollivier**	je déplore le manque d'information et suis totalement opposée au projet d'immeuble. Je pense que mon habitation pourrait être classée comme faisant partie du patrimoine d'intérêt local.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage au vu de l'analyse patrimoniale : classement en 2 étoiles du bâti.
RENNES	**Obs-0748-Web**	**Mme Renée Ollivier**	1 document - * En complément à mes précédentes doléances et à ma rencontre avec le Commissaire enquêteur le 24 courant je vous joins une photo de mon habitation afin de confirmer le bien fondé de ma réclamation. * Je vous précise que d'importants travaux d'extension ont été réalisés il y a une quinzaine d'années.	La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale. Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
RENNES	**L1-R2-016**	**Mme Renée Ollivier**	demande suppression ER logements sur sa parcelle (complément obs. L1-R2-005)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage au vu de l'analyse patrimoniale : classement en 2 étoiles du bâti et retrait de

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				l'emplacement réservé au regard de la faisabilité d'un projet en lien avec le patrimoine.
RENNES	**L1-R2-027**	**Mme Renée Ollivier**	Déposé 2 photos en complément de l'OBS email réf 748 du 27/05	Demande prise en compte par modification du plan de zonage au vu de l'analyse patrimoniale : classement en 2 étoiles du bâti et retrait de l'emplacement réservé au regard de la faisabilité d'un projet en lien avec le patrimoine.
Mémoire en Réponse RM			*- Concernant les PBIL, voir la réponse de RM à l'observation N°C016 ou page 61 du MER Chapitre V5 N°65;* *- Concernant les Emplacement Réservés, voir la réponse de RM à l'observation L1-R2-031 ou page 57 du MER Chapitre V-4-5, N°63;*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 5 observations précédentes			*Plan de zonage détaillé 127. 47 rue Adolphe Leray :* *La CE prend acte de la réponse de RM d'étudier toutes les demandes concernant le classement/déclassement en PBIL, en lien avec l'inventaire régional, les PLU en vigueur et après évaluation sur le terrain.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *La CE considère que la production de logements pour mixité sociale est indispensable si la métropole entend accompagner l'augmentation démographique tout en limitant au maximum l'étalement urbain.* *RM indique dans son mémoire en réponse les critères de choix des parcelles concernées par un ER pour logement. Le dossier du PLUi précise également ces critères dans le rapport de présentation tome V p108.*	
RENNES	**L1-R4-002**	**M. Bolopion**	Le PLUi ne paraît pas cohérent avec les nouveaux aménagements très réussis de la 1ère partie de la rue A. Leray. Largeurs variables étroites (20km/h) Le PLUi en fait un axe structurant de circulation et prévoit la réalisation de petits immeubles : Problème de stationnement.	Cette observation ne requiert pas la modification du dossier du PLUi. En ce qui concerne les aménagements de voirie, ils ne relèvent pas du champ d'application du PLUi mais cette demande sera néammoins examinée dans le cadre de l'excercice des autres compétences de la métropole. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que des aménagements récents ont été réalisés sur la rue Adolphe Leray, afin de rendre la circulation apaisée. La voie est étroite et des places de stationnement ont été prévues de part et d'autre de la rue, en ménageant une alternance, afin que les croisements soient plus aisés. En ce sens, cette voie ne doit pas être regardée comme une voie structurante, mais bien comme une voie de quartier, cette deuxième définition étant également donnée pour la délimitation de la zone UD1 dans le règlement littéral. La qualification de voie structurante ou de voie de quartier définit moins la circulation que la forme urbaine.* *La rue de Riaval, en revanche, ne bénéficie pas de ces aménagements, et elle est plus large. Cette rue pourra selon toute vraisemblance absorber une partie du trafic. La CE ne remet pas en cause le choix opéré par RM et Rennes d'utiliser cet axe comme support de densification et de mixité sociale.*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**L1-R2-035**	**Mme Marie-Paule Youinou**	Demande suppression ER 416 14 m2 rectification et alignement voirie). Propose le maintien de la situation actuelle et des aménagements pour contribuer à la circulation (réduction de la vitesse et sécurisation…..). Interrogations sur réalisation des travaux : qui, conditions… (évoqué oralement).	Demande non prise en compte au regard de la situation sur l'ensemble de la voie Tristan Corbière.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'ER 416 correspond à une Rectification et mise à l'alignement sur la Rue Tristan Corbière.* *Ces projets revêtent d'un caractère prioritaire ou pas qu'il revient à RM de définir.*	
RENNES	**Obs-0005-email**	**M. Hervé Le Goff**	Je demande à ce que le PLUi de Rennes Métropole prenne bien en compte mes 2 requêtes de juillet 2018 et soit en cohérence sur ce point avec le PLU de la Ville de Rennes tel qu'il vient récemment d'être approuvé.	Demande prise en compte par modification du plan de zonage en cohérence avec les dispositions du PLU approuvé de Rennes notamment le classement du bâti en deux étoiles et la suppression de l'ER pour logements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne peut se prononcer que par rapport aux observations déposées au cours de la présente enquête publique et non celle concernant le PLU de Rennes, approuvé en mars 2019.*	
RENNES	**L1-R1-014**	**Mme Leila Le Brun**	Interrogation sur la figuration des ER pour « emplacements réservés pour programmes de logements », n°141 et 142 alors qu'ils devaient disparaître (32 et 36 rue A.Leray).	Demande prise en compte par modification du plan de zonage en cohérence avec les dispositions du PLU approuvé de Rennes.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 127 – Les emplacements réservés 141 et 142 n'apparaissent pas au PLU approuvé de Rennes et apparaissent au PLUi arrêté.* *La ville de RENNES demande la suppression de ces deux ER et la prise en compte des bâtiments en 2 ou 3 étoiles (cf. avis des communes : pris en compte au PLU de RENNES arrêté en mars 2019).* *La CE est favorable à la demande des requérants, considérant qu'il s'agit de bâtiments classés en PBIL (2 étoiles) sur le PLU approuvé de Rennes et que ce classement devrait être reproduit sur le PLUi.*	
RENNES	**Obs-0112-Web**	**Malo de Charette**	Pour les parcelles 121 et 142 rue Adolph Leray à RENNES demande que la mention "réservé pour collectif" soit enlevée comme c'est le cas actuellement au PLU.	Demande non retenue. La mention inscrite au PLU est "emplacement réservé pour programmes de logements" et non pour collectifs. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'aucun emplacement réservé n'est situé 121 rue A. Leray, et que le numéro 142 de cette rue n'existe pas. Elle suppose que le requérant parle des emplacements réserves numéros 141 et 142, et le renvoie si c'est le cas à la réponse à l'observation précédente (L1-R1-014).*	
RENNES	**L1-R4-004**	**Touchais**	Pourquoi la rue A. Leray a-t-elle été choisie pour la construction de collectifs ? Démolition maisons des années 30, dénature le quartier non adapté à la	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération. En complément, dans le cadre de

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			circulation et aux structures (écoles, crèches, équipements sportifs, parcs). Déjà des gros problèmes de circulation et de stationnement, qui vont s'aggraver dans un quartier pavillonnaire avec déjà des collectifs.	l'enquête publique PLUi de nouveaux patrimoines ont été identifiés le long de la rue Adolphe Leray par modification du plan de zonage qui devront être pris en compte dans le raccordement avec les nouvelles constructions.
RENNES	**Obs-0161-Web**	**M. Hermann Jan**	Contestent le projet de densification du secteur de la rue Adolphe Leray à Rennes qui va générer la destruction de maisons anciennes et l'artificialisation des sols. Se plaignent du manque de concertation concernant ce projet. Comment se fait-il qu'il y ait très peu de communication sur cette modification de plu. Nous avons l'impression que RENNES métropole essaie de passer ce plu en douce !!! Nous avons interpellé nos voisins et personne n'était au courant de cette modification. Nous ne souhaitons absolument pas de modification de plu sur cette portion de rue qui n'est pas du tout adaptée.	Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0264-Web**	**M. Hugues Boussard**	Rue Adolphe Leray, la zone UD1h dans laquelle nous nous situons, pas moins de 4 nouveaux immeubles sont prévus alors que 2 sont actuellement debout. Que justifie cette augmentation de 200% du nombre d'habitats collectifs dans une rue tranquille. La question du stationnement a complètement été omise lors de l'analyse préalable à cette décision. le PLUi qui est aujourd'hui proposé engendrera fatalement davantage de voitures dans la rue et donc davantage de problèmes de stationnements. De plus, vous n'êtes pas sans savoir que la clinique St-Yves, faisant payer son stationnement au sein de ses murs, amène par là de nombreux automobilistes à se garer dans la rue.	La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution.
RENNES	**Obs-0298-Web**	**Mme Leila Le Brun**	il est indiqué que UD1 correspond à des « tissus mixte sur voie structurante », pouvez-vous expliciter ce que vous entendez par structurante ? On peut constater qu'il y a dans les voies structurantes à la fois des avenues en deux sens sur lesquelles passent des bus et des rues en zoné partagé priorité piétons où les 2 véhicules ne peuvent pas se croiser ? C'est un point de désaccord avec votre projet de réserver plusieurs parcelles des maisons individuelles rue Adolphe Leray pour les logements collectifs. Ce point semble massivement relayé concernant le cas de la rue Adolphe Leray.	La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale. Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0503-Web**	**Mouna Cadra**	Concernant la rue Adolphe Leray, je m'inquiète très fortement quant aux modifications envisagées par la ville. Cette rue a fait l'objet de travaux importants durant près de deux années, dans le but de créer une "zone de rencontre" : limitée à 20 km/h, priorité piétons, etc.Pour quelle(s) raison(s) cette rue,	Demande n'appelant pas de modification du dossier. La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			partiellement à sens unique, étroite, fraichement modifiée, est-elle aujourd'hui choisie comme voie "structurante"?Cette rue n'a pas d'espace vert, qu'en adviendra t-il si les maisons sont remplacées par des immeubles et les jardins par des parkings? Nous sommes tous mobilisés dans la rue, avons créé l'association "Bien vivre rue Adolphe Leray" et ne manquerons pas de suivre les résultats de cette enquête, et de mener des actions si nécessaire. Il en va de la survie d'un quartier, de l'unité d'habitants, de cohérence écologique.	prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0573-Web**	**Mme Svetlana Pelletier**	1. Observation N°1 : Pourquoi la rue Adolphe Leray a été choisie pour les réservations de parcelles pour les logements collectifs ? Moi ainsi que d'autres habitants de la rue sommes contre ces réservations de parcelles sur la rue Adolphe Leray. 2. Observation N°2 : Vous réservez les parcelles avec des maisons individuelles et les jardins individuelles pour la construction des immeubles. Comment vous allez compenser la végétation des jardins individuels ? Actuellement tous les immeubles sont alignés sur la rue et notre ville devient une ville bétonnée sans arbres.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale. Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
RENNES	**Obs-0660-Web**	**Mme Monique Bruneau**	Suite à un courrier des voisins de la rue Adolphe Leray, je voulais donner mon avis concernant les futurs projets de supprimer des maisons individuelles au profit d'immeubles. La densité des immeubles est de plus en plus importante à Rennes, laissons de la verdure, les jardins sont l'âme de cet ancien quartier St Thérèse. Nous devons absolument préserver la nature, les oiseaux y sont nombreux, ne pas détruire leur habitat.	La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0823-Web**	**M. Raymond Bouiniere**	Nous ne comprenons pas ces choix de constructions d'immeubles aux abords de la rue Adolphe LERAY qualifiée "zone de rencontre : priorité aux piétons" (avec normalement une vitesse limitée à 20km/heure) qui est déjà trop empruntée comme raccourci par de nombreux véhicules grâce aux GPS notamment. Vous allez provoquer une saturation de circulation, des problèmes de stationnement et des risques certains d'accidents.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération Par ailleurs, la politique de déplacement de la métropole vise à encourager l'utilisation de différents modes de déplacement afin de limiter la circulation automobile et de développer des usages différents de la voiture.
RENNES	**Obs-0843-Web**	**Anonyme**	Pourquoi une concentration importante de logements sociaux rue Adolphe Leray .ne serait-il pas préférable de les mélanger toutes couches sociales. Cet ilot de quartier tranquille et paisible deviendra une concentration de tensions et de conflits	Demande n'appelant pas de modification du dossier. La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			D'autre part la circulation y est déjà compliquée et le stationnement difficile et anarchique.	zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale. Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
RENNES	**Obs-0902-Web**	**Mme Clémentine Eluard**	Conteste la réservation et la construction d'immeubles collectifs sur les parcelles n°46 61 rue Adolphe Leray et n°75 8 rue Montaigne : problèmes de circulation et de stationnement, suppression des jardins, inconvénients liés aux travaux, vue obstruée depuis son habitation	Demande non prise en compte. Les emplacements réservés pour logements sont des servitudes qui permettent de réserver dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés ont été identifiés à l'échelle de la ville sur des parcelles allant de 600m² à plus 1500m² et dans des zones urbaines précises (UA, UB, UD). Des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0992-Web**	**Anonyme**	zonage et hauteur sur secteur LERAY à RENNES : Nous ne comprenons pas les règles de la hauteur pour les immeubles sur ce secteur. Ce manque de clarté se ressent sur l'ensemble du dossier et n'aide pas à avoir confiance en Rennes Métropole et ses élus en charge de l'urbanisme.	À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antérieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				de la rue et les possibilités d'évolution.
RENNES	**Obs-0993-Web**	**Anonyme**	Comment cela se fait-il que certaines maisons (voir pièce jointe) de la rue Adolphe Leray (parcelle 141, 142 et 155 par exemple) présentant un intérêt patrimonial soient désormais destinées à être détruites pour faire du logement collectif?	Demande non prise en compte. La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale. Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
RENNES	**Obs-0997-Web**	**Mme Cécile Letessier**	Dans la rue Adolphe Leray, grosses difficultés de stationnement. Or, il est prévu sur de nombreuses parcelles d'habitat individuel de les passer en zones d'habitats collectifs (141, 170, 121, 142, 80, 155, 46 et 24). De plus, le PLUi prévoit 0,5 emplacement de stationnement par logement social. Cela ne va qu'amplifier la problématique de stationnement et d'incivilités (stationnement sauvages), augmenter l'insécurité pour les piétons et les nombreux enfants et également générer des tensions dans cette rue.	Demande non prise en compte. La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, le PLUi émet en effet des dispositions relatives au stationnement automobile sur l'espace privé (nombre minimal de places exigées, dont places pour personne à mobilité réduite, pour chaque projet de construction). Ces normes sont fixées sur la base des taux de motorisation observés par quartier afin de ne pas générer de report trop important du stationnement privatif sur l'espace public. En revanche il n'appartient pas au PLUi de règlementer le stationnement sur l'espace public (nombre, localisation et types de places).
RENNES	**Obs-1109-Web**	**Mme Marie-Paule Allard**	Je viens d'apprendre par mes voisins que ma maison située au 50 rue Adolphe Leray fait l'objet d'un projet de préemption de la part de la ville de RENNES. Je suis très surprise de cette décision dans la mesure où RENNES métropole m'a accordé un permis de construire pour l'extension de ma maison il y a à peine 1 an !!! Comment pouvez vous m'expliquer cette aberration qui est de laisser un particulier obtenir un permis de construire, réaliser les travaux et apprendre par les voisins que sa maison sera préemptée pour être détruite au profit d'un immeuble ? Le tout en moins d'un an!!!! Face à cette situation (pour le moins très surprenante!) je demande à ce que ma maison soit supprimée de ce projet de préemption.Cet îlot vert que constitue mon jardin jouxte de nombreux voisinages. La construction d'un collectif aurait pour conséquence d'imperméabiliser le sol et	Demande non prise en compte. La rue Adolphe Leray est classée en UD1a et UD1h au PLUi en continuité des PLU antèrieurs de Rennes. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage UD a été affiné en deux secteurs (UD1a et UD1h) pour mieux prendre en compte les formes urbaines de la rue et les possibilités d'évolution. Par ailleurs, depuis le PLU approuvé de Rennes, les terrains de plus de 600m² situés en zone UD sont concernés par le dispositif de mixité sociale. Pour les terrains concernés par ces ER, des dispositions spécifiques en fonction de la taille des parcelles s'appliquent pour les constructions neuves et ouvrent au droit de délaissement. En aucun cas, ces emplacements réservés supposent une démolition des bâtis

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de plus, de porter atteinte à de nombreux voisins directement par l'ombre portée sur leurs terrains ou par la vue directe sur leurs jardins.De plus je ne comprends pas du tout le choix de cette zone étant donné que la rue Adolphe Leray vient tout juste d'être très bien rénovée et que la circulation a double sens est impossible dans ce secteur. Enfin, comment se fait il que les personnes directement concernées ne soit pas informées de la part de la ville?	existants sur le terrain. Ces servitudes consistent avant tout à apporter de la mixité sociale sur des éventuels projets de construction.
RENNES	**Obs-1081-Web**	**Dominique Frenel**	Nous sommes propriétaires en fonds de la parcelle repérée 80. Nous sommes CONTRE LE PRINCIPE de l'implantation d'un immeuble, même R+2+A/C/P sur cette parcelle. Plus d'arbres, de jardins, d'espaces verts. Déjà étroite, la rue A Leray, nouvellement refaite, verra sa dangerosité accrue. Le stationnement, le trafic densifié seront insupportables, qui plus est avec la réalisation d'immeubles en 155,170 etc...	Cette observation ne recquiert pas de modification du dossier PLUi. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
Mémoire en Réponse RM			*L'exemple de la rue Adolphe Leray qui possède des terrains avec des superficies entrant dans des critères évoqués ci-dessus illustre cette évolution, du fait d'un ancien parcellaire plutôt rural autour de cet axe.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 15 observations précédentes			*La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole, qui s'engage à mettre en œuvre une charte architecturale et citoyenne. Toutefois, la commission est attentive à ce que les projets fassent l'objet de concertation sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, avec une large ouverture à l'ensemble de la population. A cet effet, elle préconise la mise en place d'un observatoire de la concertation qui permettrait de quantifier les projets objets de concertation et les évolutions induites sur les projets.* *La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir.* *Elle admet la difficulté de tels projets de grande hauteur. Elle estime que sans concertation préalable il est difficile d'obtenir l'adhésion de la population, et que leur acceptabilité reste liée à l'évaluation et la réduction de l'impact de tels projets sur leur environnement immédiat. En ce sens, la CE ne peut qu'encourager Rennes Métropole, les communes et les maîtres d'ouvrage à élaborer leurs projets dans la transparence et la concertation. Toutefois, cette densification doit se faire en s'intégrant au mieux à l'existant, dans le respect du voisinage et selon un type architectural innovant afin de ne pas reproduire les erreurs passées des années 70.* *La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue. La CE considère que cette problématique est traitée de façon approfondie par RM, au travers notamment du coefficient de végétalisation et de la protection des espaces d'intérêt paysagers et écologiques ou des espaces boisés classés, notamment au travers du règlement littéral, qui prévoit que « La suppression partielle de ces espaces, causée par les*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			aménagements énumérés ci- dessus, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. ». *La création d'un emplacement réservé permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement, lui permettant d'exiger de la collectivité publique au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé qu'elle procède à son acquisition.* *Le terrain est gelé. Cela signifie que tout projet de construction, autre que celui prévu dans le projet global justifiant la réservation de l'emplacement, sera refusé. Une exception demeure : des constructions dites « provisoires » peuvent voir le jour mais elles doivent alors être facilement « démontables » (ces constructions devront faire l'objet d'une autorisation préalable).* *La CE constate que des aménagements récents ont été réalisés sur la rue Adolphe Leray, afin de rendre la circulation apaisée. La voie est étroite et des places de stationnement ont été prévues de part et d'autre de la rue, en ménageant une alternance, afin que les croisements soient plus aisés. En ce sens, cette voie ne doit pas être regardée comme une voie structurante, mais bien comme une voie de quartier, cette deuxième définition étant également donnée pour la délimitation de la zone UD1 dans le règlement littéral. La qualification de voie structurante ou de voie de quartier définit moins la circulation que la forme urbaine.* *La rue de Riaval, en revanche, ne bénéficie pas de ces aménagements, et elle est plus large. Cette rue pourra selon toute vraisemblance absorber une partie du trafic. La CE ne remet pas en cause le choix opéré par RM et Rennes d'utiliser cet axe comme support de densification et de mixité sociale.*	
RENNES	**Obs-0727-Web**	**M. Hervé Le Goff**	1 document - La grande partie sud-est de la ville de Rennes ne comprend que très peu d'espaces naturels publics, l'essentiel des espaces naturels étant apporté par les jardins privés, souvent en mitoyenneté latérale (clôtures assez basses) ou en prolongement longitudinal (tête bêche) les uns par rapport aux autres. Je voudrais ici tout particulièrement évoquer l'îlot de verdure compris entre les rues Julien Geoffroy et Adolphe Leray d'une part, les rues Don Morice et et Père Maunoir d'autre part. Sans doute une trentaine de jardins sont-ils "mitoyens" dans cet îlot, avec des terrains anciennement de maraîchage pour certains, de cultures potagères pour d'autres.j'ai constaté que seules les parcelles de cet îlot qui donnent sur la rue Julien Geoffroy se voyaient appliquer un coefficient de végétalisation de 40%, alors que les parcelles donnant sur la rue Adolphe Leray ne bénéficiaient que d'un coefficient protecteur de 10%, alors que ces dernières parcelles sont toutes d'une dimension (beaucoup) plus importante et concourent encore davantage à l'apport paysager de la zone. Dans l'intérêt du plus grand nombre et afin d'assurer la préservation de cet	Demande non prise en compte. Le coefficient de végétalisation dans Les zones UD1a et UD1h est de 30% avec au moins 20% de pleine terre, les 10% restant pouvant être réalisés en surface éco-aménagées. Ces dispositions ont été analysées au regard de la végétalisation existante, des tissus urbains et de leur évolution possible. Dans le règlement littéral, les terrains d'angle ont fait l'objet d'une réévaluation de 10% à 20% pour favoriser la végétalisation sur ces parcelles. De plus, les dispositions des zones UD1a et UD1h imposent la préservation d'une bande de fond de terrain inconstructible de 6m ce qui permet de renforcer la végétalisation des coeurs d'îlots.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			environnement pour les générations futures, je demande une homogénéisation à 40% du coefficient de végétalisation sur l'ensemble de l'îlot, y compris donc les parcelles donnant sur la rue Adolphe Leray. Cette demande s'inscrit aussi parfaitement dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui doit être respecté en tout point dans ce PLUi afin de maintenir les continuités écologiques. Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande d'intérêt général.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête considère que la densification est inévitable pour limiter la consommation foncière. En ce sens, elle pense qu'un effort supplémentaire de densification sera inévitable dans les années à venir. La commission d'enquête n'oppose pas densification et nature en ville, considérant que la libération des emprises au sol permet de générer des espaces verts. En ce sens, l'outil du coefficient de végétalisation est le corollaire indispensable à la densification.* *La question de la place des espaces verts dans la ville est traitée dans le PADD, le Rapport de présentation tome V, et l'OAP intercommunale Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue. La CE considère que cette problématique est traitée de façon approfondie par RM, au travers notamment du coefficient de végétalisation et de la protection des espaces d'intérêt paysagers et écologiques ou des espaces boisés classés, notamment au travers du règlement littéral, qui prévoit que « La suppression partielle de ces espaces, doit être compensée par une surface identique de plantations de qualité équivalente, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. ».*	
RENNES	**L1-R2-024**	**M. Sébastien Tonoli Président section Football AS Cheminots**	Le projet de PLUi montre que le stade serait quasiment rasé, car la desserte passe sur une salle de gym (250 licenciés) une salle omnisports (env 300 personnes), 3 terrains de tennis (env 220 licenciés) 2 terrains de foot (env 350 licenciés), sans compter les scolaires (2 da, les ormeaux, St Hélier). Quelles propositions sont faites pour les résidents au plan social ? Que vont devenir les associations ? Qui va s'occuper de ce terrain à la ville de Rennes ou la SNCF ? La ville de Rennes et la SNCF devrait présenter les projets aux utilisateurs et les inclure en amont. Ne pas oublier le rôle social de la ville.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-1208-Email**	**M.Franck Verron**	S'oppose à l'urbanisation du stade Jean Coquelin à Rennes.	Une réflexion d'ensemble sur le secteur Mouezy-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.
RENNES	**Obs-0575-Web**	**M. Serge Desille**	Je viens de prendre connaissance de la modification du PLUI concernant le stade Jean Coquelin. Tel que cela est présenté, il ne restera presque rien de cette structure sportive, alors que Monsieur SEMERIL prétend l'inverse En tant que Président de L'association sportive des Cheminots Rennais, je demande au nom de tous les adhérents que la structure même modifiée	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			permette le maintien de toutes absolument toutes les activités sportives.	SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**L1-R2-028**	**Mme Chantal Sabon**	Stade Jean Coquelin En tant qu'usager des équipements sportifs, je souhaite qu'un aménagement soit conservé ou construit.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-1191-Web**	**Mme Helene Robert**	Quartier du cimetière de l'est : s'oppose à la disparition du stade J.Coquelin à Rennes et à la création d'une tour de 50m avenue Monseigneur Mouezy. Un bâtiment d'une telle hauteur dans un quartier pavillonnaire!	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi. Demande prise en compte pour l'avenue Monseigneur Mouezy, par suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6).
RENNES	**Obs-0609-Web**	**M. Sébastien Tonoli**	Mon observation concerne le stade Jean Coquelin dans le quartier St Hélier. Les zones foncières sont sur le gymnase, la salle omnisports, les 3 terrains de tennis, les 2 terrains de football. Ce stade de 4 hectares qui voit passer 2000 personnes par semaine, les écoles, les enfants du quartier qui sont dans les associations... Que propose la ville pour l'épanouissement sportif de tous les nouveaux habitants. Que deviennent les associations déjà en place ?	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0696-Web**	**Mme Isabelle Frémont**	Habitant à proximité du stade Jean Coquelin, nous nous faisons du souci concernant le changement de destination de toute cette zone (qui deviendrait zone d'habitat d'après le nouveau PLU). Nous souhaitons connaître l'avenir réel du stade. Que vont devenir les 2500 personnes passant régulièrement sur le	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			stade ? Que vont devenir les associations ?	concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0697-Web**	**M. Gwenael Poirier**	J'apprends que le projet prévoit de passer en zone constructible l'ensemble du stade Jean Coquelin. Il s'agit d'un équipement essentiel dans la vie associative et sportive du quartier. La suppression de ces équipements serait un grave préjudice pour le quartier Saint-Hélier, les écoles à proximité, et l'ensemble des associations sportives utilisant le stade.Quelles sont les implications pour la vie associative et sportive du quartier de ce projet ? Où seront reportés les activités des nombreux usagers du stade ? Nos enfants devront ils traverser la ville pour pratiquer des activités sportives ?	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0718-email**	**Mme Laetitia Creze**	Utilisatrice des associations bases aux cheminots je m'inquiète du plan local d'urbanisme qui vise à raser l'intégralité des équipements existants en condamnant ainsi les associations et les 2500 personnes étant utilisatrices de ces terrains.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0741-Web**	**Mme Anne-Catherine Le Port**	quel avenir pour le stade jean Coquelin ?? Où vont aller se défouler les gamins du centre-ville ? Ils vont aller 'trainer' en ville ? c'est quoi le projet de la ville de RENNES en matière d'éducation sportive ? le e-sport ? les parquer dans des Street Park ? et pour ceux qui veulent courir et lâcher les chevaux ? on va où ?bref que veut on comme ville pour nos enfants ??? chacun chez soi à s'exciter sur sa Play ? le sport réservé à ceux qui ont les moyens de conduire ou de faire conduire leurs enfants aux activités toujours plus loin de son quartier, voire en dehors de RENNES ?	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définieà ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0747-Web**	**Anonyme**	contre le projet du stade Coquelin	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0766-Web**	**M. Pierre Germain**	S'offusque du projet d'urbanisation à la place des équipements sportifs du stade Jean Coquelin qui est très utilisé par la population et dont la destruction n'arrangera pas les problèmes de trafic du pont St Hélier ou de l'axe Nord Sud.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0780-Web**	**Mme Françoise Le Bolzer**	Habitante du quartier Cimetière de l'Est, j'ai eu l'occasion de poster des observations lors de l'enquête sur le PLU de Rennes en juillet 2018. Avec d'autres habitants nous avons alerté sur la densification excessive de notre quartier et demandé le maintien du stade Jean Coquelin. Malgré cela, nous apprenons que le PLUI, au lieu de renforcer et protéger cet espace d'intérêt collectif modifie le zonage pour autoriser (encore !!!) des zones d'habitation à l'endroit même des infrastructures sportives : salles de gym, salle omnisports, terrains de tennis, stade d'athlétisme et terrain de foot. Le stade Jean Coquelin est utilisé par plus de 2000 personnes de façon régulière : habitants du quartier et autres rennais, établissements scolaires, promeneurs, associations, sportifs, enfants. Il remplit depuis plus de 15 ans le rôle de stade municipal, de service public au frais de la SNCF et des adhérents non SNCF (la majorité) qui doivent débourser un droit d'entrée en plus de leur cotisation pour participer à l'entretien du stade.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0786-email**	**Mme Michelle Ruan**	S'insurge contre l'urbanisation du stade Jean Coquelin qui profite au sport, à la jeunesse et à la cohésion sociale.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
RENNES	**Obs-0788-Web**	**Mme Leila Le Brun**	S'insurge contre l'urbanisation du stade des cheminots qui est le seul espace vert du quartier Sud gare et qui permet aux, collégiens et à la population d'exercer diverses activités sportives. Demande que la Municipalité d'écouter ses habitants et d'arrêté de construire des tas d'immeubles au profit des agents immobilier et des investisseurs.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0792-Web**	**M. Marc Varon**	S'insurge fortement concernant l'urbanisation future du site du stade Jean Coquelin, indispensable pour les enfants, habitants et établissements scolaires du quartier Sud Gare; Par ailleurs, ce site est le seul espace vert de ce quartier.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0800-Web**	**Mme Nathalie Varon**	J'ai appris que les infrastructures des cheminots passaient en habitat. - Salle de gym des Vigilants devient ZONE HABITAT - Salle de sport (utilisée par hand, tennis, basket, tir à l'arc....) devient ZONE HABITAT - Terrain de Tennis deviennent ZONE HABITAT - Terrains de foot (utilisés par club de foot et scolaires) deviennent ZONE HABITAT Je suis contre tous ces projets	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0819-Web**	**M. Cédric Verger**	Suppression du stade Jean Coquelin à Rennes - Salle de gym des Vigilants devient ZONE HABITAT - Salle de sport (utilisée par hand, tennis, basket, tir à l'arc....) devient ZONE HABITAT - Terrain de Tennis deviennent ZONE HABITAT - Terrains de foot (utilisés par club de foot et scolaires) deviennent ZONE HABITAT mes 3 enfants et moi même sommes utilisateurs de ces infrastructures. c'est un maillon essentiel dans la vie et le bien être du quartier St Hélier.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			supprimer cette zone d'activités sportives et loisirs au profit d'une zone d'habitat densifiée est une hérésie, il y a déjà l'ensemble Baud Chardonnet à 500m n'est ce pas suffisant ? où les personnes vont elles devoir aller pour avoir un tel espace .?	des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0833-Web**	**Anonyme**	Gymnase du Haut-Sancé et maintenant stade Jean Coquelin, qu'a donc la mairie contre les habitants de Rennes et leurs pratiques sportives ou associatives ?	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0834-Web**	**Mme Céline Baudais**	Que va devenir l'actuel complexe sportif du stade Jean Coquelin. Où les équipements sportifs vont-ils être reconstruits et par qui (la ville de Rennes, la SNCF qui laisse le stade à l'abandon) ? Actuellement il y a environ 2500 utilisateurs (écoles, collèges, lycées, associations sportives, retraités, habitants du quartier) qui se rendent sur ces installations quotidiennement. Si vous détruisez la salle de gymnastique, la salle multisports, les terrains de tennis (rénovés l'année dernière), les terrains de foot, la piste d'athlétisme, où toutes ces personnes et les nouveaux habitants (qui seront très nombreux) pourront-ils se rendent pour pratiquer une activité sportive, quels clubs pourront accueillir tous ces enfants qui pratiquent du sport? Sur le plan il est juste indiqué des zones d'habitation mais ce lieu est un lieu de mixité sociale très important pour le quartier. Les équipements sportifs ne doivent pas être négligés !!!!	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi
RENNES	**Obs-0870-Web**	**M. Tanguy Georget**	J'ai appris la disparition programmée des équipements sportifs autour du stade Jean Coquelin - C'est à mon sens une véritable perte pour le lien social et collectif, dans un quartier (Vern, Léon Bourgeois, Francisco Ferrer / Cimetière de l'est) qui s'est beaucoup densifié ces dernières années et qui continue à le faire de manière très rapide. Où vont pouvoir faire du sport, se promener et se retrouver tous ces habitants et nouveaux habitants ? Conserver et rénover à cet endroit des équipements collectifs, sportifs et culturels ainsi qu'étendre la partie paysagère de la promenade Brassens permettrait d'avoir ici une véritable respiration dans cet espace de la ville déjà soumis à de très fortes pressions.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0962-Web**	**M. Jean-Philippe Gateau**	Pas de consultation des riverains. Observation favorable au maintien du stade Coquelin, équipement majeur pour les activités sportives du quartier. Le PLUi ne confirme pas la nécessité de le maintenir.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0973-Web**	**Anonyme**	Inquiétude liée à la disparition du stade Coquelin et autant du fait de la perte d'espaces sportifs pour les jeunes que sur la perte de qualité de vie liée à la densification	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0979-Web**	**Mme Armelle Amintas**	Inquiétude quant au projet relatif à l'emplacement actuel du stade Coquelin. Poumon vert du quartier et aire de jeux des enfants y résidant il est nécessaire de le maintenir	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0989-Web**	**Anonyme**	Que vont devenir les installations sportives du stade Jean Coquelin? Pourquoi mettre toute cette zone en "zone habitat" alors que plus de 2000 personnes utilisent les installations sportives? Pourquoi ne pas faire un compromis avec zone habitat et zone complexe sportif?	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définieà ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-1016-Web**	**M. Jean-Michel Blanchard**	Demande de sursoir à la création d'une zone d'habitat dans la partie nord du stade Jean Coquelin et d'assurer une requalification naturelle, sportive et de loisirs de cet espace important à la vie du quartier Est de Rennes 1- il s'agit d'un espace de loisirs, d'activités sportives très apprécié. 2- Ce terrain situé à l'intérieur d'un méandre historique de la Vilaine est à considérer avec une hydrologie souterraine importante (nappe souterraine peu profonde) mais aussi comme une zone absorbante des écoulements d'eaux pluviales 3- Ce cours d'eau a été renfloué et comblé dans les années 60 pour devenir la promenade Georges Brassens, endroit apprécié des riverains et liaison douce pour de nombreux cyclistes. Il permet également une connexion inter quartier : cimetière de l'Est – St Hélier. Il serait préjudiciable que cette promenade, encadrée par des immeubles, perde cette identité et cette empreinte de l'histoire	Une réflexion d'ensemble sur le secteur Mouezy-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			du quartier 4- Une partie importante des terrains à l'Est est classée en zone inondable hors PPRI. Il est donc inopportun de rendre constructible ces terrains inondables 5- Le projet d'urbanisation d'habitat en front bâti d'une ligne à grande vitesse est à proscrire (nuisances sonores ferroviaires élevées, pouvant entraîner des troubles chez les occupants de ces immeubles. 6- Enfin, la création de logements sera de nature à densifier le trafic routier déjà saturé. Le PLUi ne prévoit aucune amélioration du trafic Nord – Sud déjà saturé aux points de franchissements de la voie SNCF : pont St Hélier ou pont Villebois Mareuil. La création de nouveaux quartiers : Baud Chardonnet, EuroRennes, d'opérations immobilières multiples le long des grands axes ... est de nature à créer plus de trafic. Il semble étonnant qu'aucun nouveau franchissement de la voie ferroviaire dans le sens Nord Sud n'ait été envisagé.	
RENNES	**Obs-1125-Web**	**Anonyme**	Le stade Jean Coquelin doit être préservé ou réhabiliter mais en aucun projet d'habitation ne doit se faire à cet endroit (ancien bras de la vilaine). Cet espace vert est apprécié de tous. Un des rares espaces vastes à proximité du centre. Il permet de défouler de nombreux jeunes. Le projet de tour avenue monseigneur Mouezy n'a pas sa place dans ce quartier pavillonnaire. La densification à outrance doit cesser.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole
RENNES	**Obs-1174-Web**	**M. Carlos Simoes**	Habitante quartier Landry. Je me suis exprimée durant l'E.P du PLU de Rennes avec de nombreux habitants nous opposant à l'urbanisation du stade J.Coquelin à Rennes et à la densification excessive de notre quartier. Malheureusement, nous nous apercevons que dans le PLUi rien n'a changé. Je demande que le PLUi soit modifié pour consolider l'activité du stade Jean Coquelin comme promis par M. Sémeril dans son courrier du 11 mars adressé au collectif d'habitants Haut-Sancé.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-1190-Web**	**Mme Helene Robert**	Quartier du cimetière de l'est : s'oppose à la disparition du stade J.Coquelin à Rennes et à la création d'une tour de 50m avenue Monseigneur Mouezy. Un bâtiment d'une telle hauteur dans un quartier pavillonnaire ! Le quartier de Baud n'est pas une réussite !	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi. Demande prise en compte pour l'avenue Monseigneur Mouezy, par

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				suppression du plan de détail et création d'un zonage UC1 avec une hauteur maximale autorisée similaire à celle de la copropriété voisine (R+6).
RENNES	**Obs-0757-Web**	**Oumar Thiam**	Ce projet entre le pont St Hélier et le Bd Villebois Mareuil va détruire le lien social et le bien vivre ensemble et dans le cadre de la densification, il oublie la nécessité d'avoir des espaces verts dans chaque quartier. Demande que soit préservé le stade des cheminots qui est emblématique et utile à nos enfants. Si une voie de desserte est envisagée, il serait plus utile de réaliser une voie douce avec bornes pour l'entrée des VL des résidents.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi. Une réponse sur la densification dans les quartiers est apportée dans le corps de la délibération.
RENNES	**Obs-0693-Web**	**M. Baptiste Di Rosa**	Concerne l'association sportive des cheminots : Je viens d'apprendre que le complexe sportif est amené à être rasé. Je ne comprends pas qu'une telle décision ait été prise sans concertation avec l'association, les habitants du quartier, et les écoles profitant de cette infrastructure. Le manque d'information donnée à l'ensemble des acteurs concernés n'est pas à la hauteur du débat participatif valorisé à travers les actions de communication de la ville. Je trouve ce manque d'échange et de considération pour les habitants très regrettable... J'espère très vivement avoir un retour de votre part	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0733-email**	**Mme Claire Espitalier**	Après avoir réagi sur les projets concernant la rue Adolphe Leray, voici mes remarques concernant le stade des Cheminots. Je parlais de ville idéale dans mon précédent message.... supprimer une aire de sport au profit d'immeubles le long de la voie du LGV .... c'est ça la ville que vous souhaitez construire ? Je m'oppose fermement à ce projet dont je ne comprends pas le sens et la vocation. Merci de nous laisser cet espace sportif dans notre quartier	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0758-Web**	**M. Yoann Adam**	Est surpris par le changement de statut du stade des Cheminots et le déplore comme dans la ZAC des hauts Sancé. Il est dommage de concentrer la population par la densification en réduisant les structures de loisirs.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0760-Web**	**M. Antoine Soubigou**	Demande que le stade des cheminots soit conservé car il est très utile à la population et en particulier aux enfants, promesse qui avait été faite en public; demande que la vocation urbaine de cette zone soit réexaminée.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0762-Web**	**M. Patrick Ferre**	S'inquiète de l'urbanisation du stade des cheminots et de la perte de ces aménagements sportifs très utiles et du bien être qu'ils apportent à la population.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0772-Web**	**Anonyme**	Demande ce que propose la ville de Rennes en échange de la suppression du complexe sportif du stade des cheminots pour préserver l'environnement et offrir un lieu de pratique du sport de proximité dans ce quartier.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-0764-Web**	**Mme Isabelle Di Rosa**	Demande de prendre en considération dans le cadre du futur projet d'urbanisation du stade des cheminots qu'il est très utilisé par les enfants et permet une grande mixité sociale.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets.

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent pas du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-1085-Email**	**M. Hubert Bezier**	S'oppose au projet immobilier prévu sur le terrain de sport de la SNCF situé dans le quartier Ste Thérèse à Rennes.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-1178-Web**	**M. Olivier Gourvennec**	habite le quartier Adolphe Le Ray et conteste le projet de transformation de l'espace Jean Coquelin	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
RENNES	**Obs-1022-Web**	**Anonyme**	Sont très défavorable à l'urbanisation de l'emprise appartenant et géré par le comité d'entreprise SNCF entre la promenade Georges Brassens et la voie ferré car c'est un lieu très prisé par la population par son caractère un peu sauvage, et lieu de loisirs.	Concernant l'evolution du site Jean Coquelin, aucun projet n'est à ce jour défini. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Une réflexion d'ensemble sur le secteur Villebois - Mareuil-Coquelin est à mener avec la mise en place d'une concertation autour des futurs projets. Cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat avec la SNCF pour réinterroger le devenir de ces sites. Une concertation devrait être définie à ce titre. En ce qui concerne l'usage et la gestion des équipements, elles ne relèvent du champ d'application du PLUi.
Mémoire en Réponse RM			*Concernant les inquiétudes des riverains par exemple pour le site SNCF Jean Coquelin, il est difficile pour la collectivité d'engager une concertation sur un projet qui n'est pas encore défini, où seuls quelques principes sont posés dans le PLUi. En effet, cette réflexion s'inscrit dans un protocole de partenariat engagé seulement en janvier 2019 pour réinterroger le devenir de ces sites. L'OAP confirme bien que la vocation sportive n'est pas remise en cause. Ainsi, des courriers ont été formalisés en vue de rassurer les usagers (cf annexe : courriers de la Ville de Rennes et de la SNCF).*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 40 observations précédentes			*Concerne stade Jean Coquelin :* *L'OAP communale de Rennes numéro 6, précise (p182) les orientations concernant Coquelin : Conserver la vocation sportive et de loisirs, développer l'habitat en lien avec le secteur de la Motte Baril, le boulevard Villebois Mareuil et*	

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			le square Louis Armand, ouvrir l'espace sur les quartiers environnants, conforter et prolonger la promenade Georges Brassens entre le boulevard Villebois Mareuil et la rue Saint-Hélier en l'intégrant dans un maillage d'espaces verts, assurer une liaison est/ouest cycle et piétonne, de la gare à la rue Auguste Pavie, le long de la voie ferrée. *P186 : La composition urbaine du site prend en compte le corridor vert de la promenade Georges Brassens et ses prolongements vers EuroRennes et le Boulevard Villebois Mareuil. L'aménagement s'articule sur la base d'un secteur constructible mixte avec des logements au nord, et au sud, des équipements de plein air et de loisirs inscrits dans la boucle de la promenade Georges Brassens.* *La CE note que dans un courrier adressé le 28 mai 2019 au président de l'association sportive des cheminots rennais, la ville de Rennes (Marc Delaunay) confirme son souhait de conserver la vocation sportive et de loisirs de la zone, et qu'elle est engagée dans une démarche partenariale, en lien avec les habitants du quartier, les usagers et avec le CES TER Bretagne et l'ASCR. La CE considère que cet engagement de la ville de Rennes engage également la Métropole.*	
RENNES	**L1-R1-006**	**P Richard**	Au fond du jardin existe une autre maison dont le propriétaire a construit une avancée vers notre mur mitoyen, jusqu'à 2 mètres du mur. Ce qui me gêne, ce sont les deux grandes baies sur cette avancée. Elles donnent directement sur mon jardin et l'immeuble et sont la cause de gêne. Y-a-t-il une obligation de les neutraliser par du verre granité ?	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre réglementation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette question ne concerne pas le PLUi. Hors sujet*	
RENNES	**Obs-0157-Web**	**M. Marc Varon**	la parcelle BX 108, que vous appelez Allée des Ormeaux dans votre plan, est considérée comme allée "privée ". Or suite à des problèmes d'assainissements, il s'avère que cette allée n'a pas de propriétaires identifiés. Une action juridique est en cours. Profiterez-vous de ce nouveau plan pour considérer cette allée comme publique ?	Demande non prise en compte dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application mais d'une autre réglementation
Appréciation de la commission d'enquête			*La question n'est pas du ressort du PLUi*	
RENNES	**L1-R5-004**	**M. Jean-Pierre Morin**	Après avoir tenté de trouver dans le PLUi des informations sur les futurs aménagements cyclables à Rennes, et sur la métropole, j'ai constaté en me rendant à l'une des permanences qu'il n'y a pas de document explicite sur ce sujet, mais des intentions dispersées dans plusieurs dossiers. J'ai également appris qu'une enquête publique sur le PDU allait se tenir prochainement. J'attends cette nouvelle enquête pour apporter mes commentaires sur le développement de la pratique du vélo à Rennes et dans la métropole.	Demande non retenue car la définition d'un Schéma Directeur Vélo métropolitain est en cours d'élaboration. Cette demande sera néanmoins examinée dans le cadre de cette démarche. Pour toute demande plus précise, le requérant est invité à se rapprocher de la commune et des services concernés.
Appréciation de la commission d'enquête			*Pas de question posée. L'intervenant attend l'enquête publique sur le PDU*	
RENNES	**Obs-1157-Web**	**M. Frédéric Geffroy**	1 document : quelques réflexions : - préserver pleinement les quartiers anciens habitables avec leurs gabarits, typologies, bâties, écriture architecturale et matériaux. Préserver l'intimité des	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de détail, notamment le retrait du futur bâti de la limite est du terrain et un réajustement des hauteurs (suppression R+7, réduction d'un bâti à

Communes Secteur Rennes	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			logements existants. Que chaque commune puisse arrêter en conseil municipal la hauteur des clôtures. - attention à maintenir la perméabilité des sols. Maintien de la trame verte et bleue ; Afficher une volonté de favoriser pour la flore et la petite faune cette perméabilité. A titre d'exemple, la mutation annoncée du secteur de l'hôpital sud constitue l'opportunité de mettre en place une connexion verte et bleue majeure avec la vallée du Blosne extra rocade.	R+4) et ajout de plantations à réaliser.
Appréciation de la commission d'enquête			*Observation d'ordre général contenant des propositions sur les clôtures, la perméabilité des sols, le maintien de la trame verte et bleue.* *Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la CE.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CHAVAGNE	**C011**	**Mme Blin-Aubrée**	Les parents de la demanderesse sont propriétaires d'une maison et de terrains bordés par la RD 21 et pour lesquels une bande de recul a été créée pour élargir la route en deux fois deux voies. elle demande que cette bande de recul soit abandonnée dans la mesure où le projet d'élargissement de la route est abandonné. Cette RD 21 était anciennement la RD34.	Demande non retenue impliquant le maintien de la marge de recul. Erreur de la commission concernant la marge de recul objet de la remarque (il s'agit de celle de la RD 21 et non de celle de la RD 34), mais accord pour attente d'une réflexion globale concernant la suppression.
Appréciation de la commission d'enquête			*La marge de recul est liée à l'axe classé à grande circulation pour la RD34 et non à un éventuel élargissement, ce n'est pas un ER. Pour la RD 21 la marge de recul permettrait un éventuel élargissement, rien ne vient confirmer l'abandon évoqué du projet. La CE est défavorable à la suppression demandée.*	
CHAVAGNE	**L6-R1-001**	**M. Roussel**	Contre le projet de construction en cas de modification des cellules commerciales (R+2+Combles) - Problème de vis à vis Trop de construction entraîne des problèmes de stationnement (qui existent déjà). Contre la diminution du terrain correspondant au 22 rue du Parc. Demande de communication des projets en cours avant qu'ils soient définitifs. Prévoir les écoulements des eaux de pluie contre les inondations. Ce terrain a été acheté pour 1 lot sans vis à vis côté commerces.	Demande non retenue (pas de demande d'adaptation du PLUi mais uniquement amélioration de la communication). La commune a mis en place une concertation / communication dans le cadre des études "cœur de ville".
Appréciation de la commission d'enquête			*Les terrains privés jouxtant au sud la rue du parc sont exclus du secteur de centralité, la réduction de la parcelle AB 86 n'est pas envisagée. Le stationnement comme la gestion des eaux pluviales sont règlementés. Le centre commercial comme tout le secteur situé au sud sont dans une zone autorisant R+2+A/C, s'agissant d'activités commerciales le vis-à-vis devrait être limité. La concertation sur les projets fait l'objet de demandes récurrentes des habitants, la CE est favorable à la prise en compte de cette demande.*	
CHAVAGNE	**L6-R2-001**	**M. Legendre Michel représentant les Consorts Legendre**	Parcelle cadastrée ZD14 (surface 9800m2), classée en réserve foncière (N°30) depuis + de 30 ans. Demande suppression de la réserve foncière et intégration de la parcelle à la zone constructible UE3(d)	Demande non retenue car le secteur concerné est inscrit en zone 2AU (ZAC Grande Morinais), lequel fera l'objet d'une réflexion d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 141 : La parcelle est incluse dans l'ER 157 destiné à des équipements sportifs pour la commune (9800 m2 sur les 22309 de l'ER). Le RG du PLU le fait figurer au plan 2 avec le n°39 et non 30 ; l'avis de la commune ne fait pas mention d'un éventuel renoncement. La CE est défavorable à la demande.*	
CHAVAGNE	**Obs-0056-email**	**ADCV-Chavagne**	Association de Défense du Cadre de Vie de Chavagne - L'association de défense du cadre de vie de Chavagne, signale que plusieurs points posent problème dans le PLUi : 1- « L'intensité urbaine ne favorise le vivre ensemble que si les gens qui y habitent sont éduqués à cette forme d'urbanisme et respectueux de leurs voisins, ce qui n'est pas le cas dans les lotissements récemment construits à Chavagne ; 2- La diminution des obligations de stationnement ne se justifie pas dans les zones rurales, mal desservies par les transports en commun, pour faire diminuer l'usage	Demande non retenue car aucune demande n'est précisément formulée. Les choix urbains ont néanmoins été validés à l'échelle de la commune et de la métropole. Un objectif de densification est affiché pour limiter la consommation d'espace. La déchèterie sera reconstruite. Pas de réponse PLUi à apporter précisément.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de la voiture. 3- La population n'a pas du tout apprécié la suppression de la déchetterie verte, et n'est pas du tout satisfaite du schéma déchetterie ; 4- Les tentatives pour densifier à tout va ne nous conviennent pas (non respect des lois et règlements et cahier des charges des lotissements anciens) ; 5- La protection du patrimoine botanique nous semble insuffisante ; 6- La protection du patrimoine bâti nous semble insuffisante (recensement des maisons en terre et belles maisons architecturales détruites pour faire place à des immeubles, surtout à Rennes).	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que les points 1 et 3 ne sont pas du ressort du PLUi.* *Point 2 : La commune est concernée par les secteurs 4 et 5 pour le stationnement. La politique des transports relève du PDU qui influencera les stationnements (aires d'accès aux TC, covoiturage…).* *Points 5 et 6 : Les protections des patrimoines botanique et bâti sont pris en compte, l'association a la possibilité d'établir des listes de sites et de bâtiments à protéger pour les soumettre aux commissions adéquates. La densification est un objectif pour limiter l'extension urbaine et limiter la consommation d'espace. La CE rappelle que les règlements des lotissements anciens peuvent être caduques.*	
CHAVAGNE	**Obs-0059-email**	**Marie-France BLIN**	Demande de suppression d'une réserve de recul sur la propriété de mes parents (à la Mare Doux en Chavagne) sur la RD 21 (anciennement RD 34), destinée dans les années 70 à faire passer cette route départementale en 2 fois 2 voies. Cette réserve de recul n'est plus à mon avis utile. Je ne pense pas que nous verrons cette partie de la RD 21 en deux fois deux voies. Il me semble plus logique que ce soit la deuxième ceinture (RD 34) qui soit élargie en deux fois deux voies.	Même remarque que C011. Demande non retenue impliquant le maintien de la marge de recul. Erreur de la commission concernant la marge de recul objet de la remarque (il s'agit de celle de la RD 21 et non de celle de la RD 34), mais accord pour attente d'une réflexion globale concernant la suppression.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur l'observation C011.*	
CHAVAGNE	**Obs-0630-Web**	**André COLIN KERVAREC BOUCARD**	1 document - voie communale n°202 - lieux dits La Chuplinais - La Fontaine ; pourquoi dépenser du terrain agricole en zones N et Np pour créer une voie piétonne et cyclable ! La voie existante peut être aménagée avec priorité aux piétons et engins agricoles ce qui mettrait en sécurité les riverains qui subissent un trafic automobile croissant sur une voie dont ce n'est pas la destination. Nous avons demandé à M. Le Maire de restituer à la voie communale sa destination originaire avec la mise en sécurité de l'emprise existante alors pourquoi l'agrandir ?	Demande non retenue car l'emplacement réservé en question est nécessaire pour sécuriser les déplacements modes actifs sur ce secteur. Il a été intégré dans le schéma modes actifs communal. A maintenir.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 132 – ER 159 chemin piéton-cycles, largeur 5m, du Rocher à La Janais, profit commune : les riverains reconnaissent la dangerosité de l'axe. A défaut de mesures adéquates, la création d'une piste piéton / cycle va dans le sens d'une amélioration de la sécurité et justifie le projet. La CE est favorable à son maintien.*	
CHAVAGNE	**Obs-0835-Web**	**Sté Territoires Publics**	Le PLU en vigueur sur la Commune de Chavagne prévoit que le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations peut être assuré sur les voies publiques dans les opérations d'urbanisme où des dispositions différentes du régime commun l'autorisent. C'est le cas pour les	Demande prise en compte avec modification du plan thématique "Stationnement" car la commune souhaite effectivement que les normes PLUi soient le plus proche possible des normes précédentes, pour une cohérence d'approche à l'échelle de la ZAC et une mise en

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			projets de logements dans la ZAC du quartier de la Touche dont les principes d'aménagement ont été conçus en fonction de ces modalités d'application des règles de stationnement. Sauf erreur de notre part, le projet de PLUI soumis à enquête publique a supprimé cette exception. Une telle évolution obligerait à revoir le dimensionnement et la répartition du stationnement tels que définis entre la Collectivité et l'aménageur. Avec par incidence, la remise en cause du projet d'aménagement d'ensemble et des projets de construction qui feront l'objet d'une instruction dans le cadre du futur PLUI. Nous demandons à ce que les modalités d'application des règles de stationnement spécifiques aux opérations d'urbanisme qui prévalaient jusqu'à présent soient conservées.	oeuvre fluide de l'opération d'aménagement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La ZAC de La Touche se situe en secteur 5 de réglementation du stationnement du projet. La municipalité ne fait aucune allusion au problème rencontré dans son avis mais précise dans ses délibérations du 11 mars 2019 qu'en application de l'article L153-18 du CU elle donnera un autre avis sur les règles applicables à l'intérieur des périmètres des ZAC créées à son initiative. La demande sera éventuellement à prendre en compte à ce moment-là.*	
CHAVAGNE	**Obs-0887-Web**	**Laurence Croslard**	Architecte urbaniste de la ZAC de la Touche, souhaite que le règlement de la zone autorise le R+3, tel que certains bâtiments ont déjà été autorisés et d'autres s'apprêtent à être déposés. Rappelle que la présentation de chaque projet devant la commission urbanisme et le comité de pilotage apporte des garanties quant-à l'acceptabilité de chaque projet. Souhaite voir maintenu le dispositif retenu et réalisé jusqu'alors d'1 place par logement sur la parcelle et 1 place en poche mutualisée dans son usage avec le stationnement visiteur, permettant de limiter la consommation foncière et les coûts de réalisation de stationnements souterrains en commune périphérique	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan thématique "Stationnement" car la commune souhaite effectivement que les normes PLUi soient le plus proche possible des normes précédentes, pour une cohérence d'approche à l'échelle de la ZAC et une mise en oeuvre fluide de l'opération d'aménagement. Concernant les hauteurs, demande non retenue car le projet d'aménagement de la ZAC a été intégré au PLUi tel que souhaité par la commune.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 141 : Hauteurs plan 29 (H=R+2+A/C). L'OAP de quartier ZAC de La Touche mentionne pages 13 à 15 de l'OAP communale, la réalisation d'environ 1000 logements sur une superficie de 50ha (8ha de parc – reste opérationnel) avec des directives du SCOT de 25 logements/ha. Le plan des hauteurs n°29 prescrit une hauteur maximale de R+2+A/C pour la ZAC ce qui doit permettre la réalisation du projet. La municipalité a émis un avis favorable dans ses délibérations du 11 mars 2019, sans demande particulière concernant cette modification des hauteurs. Dans son mémoire en réponse RM évoque une prise en compte des demandes complémentaires de la commune sans évoquer ce problème. La CE est favorable à la modification des hauteurs proposée par la requérante, mais souhaite que l'OAP ZAC de la Touche soit complétée s'agissant des gabarits pour interdire l'uniformisation des hauteurs à R+3.* *Concernant le stationnement, la municipalité mentionne la création d'un secteur aux règles de stationnement particulières sans détailler ces règles (prise en compte de la demande par RM au mémoire en réponse). La ZAC de La Touche figure en secteur 5 pour le stationnement, la CE n'est pas opposée à l'étude proposée par RM dans son mémoire en réponse.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
CHAVAGNE	**Obs-0901-Web**	**Anonyme**	Demande une meilleure considération du vélo en tant que mode de transport : amélioration du réseau, d'avantage de places de stationnement	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole. En outre, divers aménagements ont été réalisés récemment : ajouts supports accroches vélos en centre-bourg.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le PDU est en cours de révision – Chavagne se situe en secteur 4 (centre) et 5 pour la réglementation du stationnement (cf. plan IV-2-2-1.29).*	
CINTRE	**L5-R1-013**	**Consorts DAVID, succession DEMAURE**	Demande le maintien en 2AU de la parcelle B1816 au Grand Perdriel à Cintré, tel qu'il figure dans le PLU en vigueur. Ils ont déjà subi un déclassement de 1AU à 2AU de la parcelle voisine, et la révision du PLUi implique un nouveau déclassement. Considèrent que c'est d'autant plus injuste qu'un ER de 3000m² est prévu pour la réalisation d'un terminal bus (route de Cintré – Talensac)	Demande non retenue Le projet communal a été calibré pour faire face aux besoins en logements à l'horizon 2035 tout en limitant la consommation d'espace agricole. Il repose sur la ZAC du Moulin à vent, le renouvellement-densification du centre-bourg et pour une partie à plus long terme (zone 2AU) sur le secteur ouest de la commune. La parcelle B1816 est donc maintenue en zone A.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les zonages du PLUi sont établis en tenant compte des besoins en 1 et 2 AU ; la parcelle B1816 a une superficie d'environ 4,5ha, elle figure en zone « A », la municipalité de Cintré a donné un avis favorable au projet. Il doit s'agir de l'ER 189, rue Bel Air au profit de RM qui figure sur cette même parcelle. La CE est favorable au maintien du classement proposé.*	
CINTRE	**L6-R1-002**	**Mme Pavoine Danielle et Mme Bertru Annie**	Demande que les parcelles B 1337 et 1338 soient classées en UE2 au lieu de UE4 Pour les parcelles 792 et 887 souhaite être raccordé à l'assainissement collectif	Demande prise en compte Le zonage UE4 est remplacé par du UE3 sur tout le secteur (notamment les 2 parcelles mentionnées). Mais il appartiendra aux pétitionnaires de définir les bonnes conditions de desserte viaire du secteur. Le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas une obligation incombant à la collectivité, il sera donc apprécié au regard du ou des projets de l'intérêt du raccordement à la charge des pétitionnaires.
Appréciation de la commission d'enquête			*La zone UE 4 correspond à un secteur inconstructible sauf pour des locaux et des bureaux accueillant du public des administrations et des annexes ; il permet les extensions des constructions existantes. La municipalité a donné un avis favorable au projet. La CE est favorable au maintien du zonage proposé. Le zonage d'assainissement ne concerne pas le projet présenté à l'EP, les parcelles B 792 et 887 se situent en zone « A ».*	
CINTRE	**L6-R1-015**	**Yaelle Illiaquer et Franck Vigilant**	1- Patrimoine - le 9 rue des Iffs n'est pas dans la liste des PBIL alors qu'il est indiqué 1 étoile sur le règlement graphique - Demande de classement PBIL pour les bâtiments suivants: 1 rue de l'Hermitage, 7 place du centre, 5 place du chêne vert) - Demande de classement au PBIL de deux bâtiments (parmi les plus anciens du bourg, 17 ème siècle) s'inscrivant entièrement dans la valorisation du patrimoine bâti et l'identité communale: 9 et 13 place du Chêne vert; 2- Emplacements Réservés 185 et 187 L'élargissement de voirie (185) pourrait remettre en cause une soue remarquable et une haie de chênes remarquable. Cet élargissement nous parait inutile. 3- Zone UO1 au bout de l'impasse du Cormelet et Zones AUO1 Dans la première tranche du Moulin à vents, on a observé la destruction quasi systématique de toutes les haies de chênes. Sur les opérations nouvelles, il est primordial de les maintenir (cheminements piétons, maintien d'un minimum d'espaces verts, haies naturelles, corridors biologiques)	Les demandes appellent des réponses différentes selon les éléments : - 9 rue des Iffs : la remarque est juste et est prise en compte - 1 rue de l'Hermitage : demande non retenue, cet élément n'est pas répertorié car sa démolition est prévue en lien avec un projet d'habitat - 7 place du centre : demande non retenue, le bâtiment a été trop remanié pour être classé ; - 5 place du chêne vert : demande non retenue, le bâtiment a été trop remanié pour être classé en 1 étoile ; - 9 et 13 place du chêne vert : demande partiellement retenue. Demande retenue pour le bâtiment situé 13 Place du chêne vert, avec un classement en 2 étoiles. Le classement ne peut être plus élevé en raison des remaniements opérés sur l'édifice au cours du 20e siècle. Par ailleurs, la demande de classement de l'autre édifice, situé 9 place du chêne vert, n'est pas retenue en raison de son caractère extrêmement remanié.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			4-Emplacement réservé 195 Demande de suppression, car pour l'accès à un potentiel futur quartier, il existe déjà des voies de desserte directes (allée des peupliers, impasse de la vigne, rue du bel air). Cela permet de limiter l'imperméabilisation des sols, conserver la continuité du corridor écologique, d'économiser les espaces naturels, de limiter les dépenses publiques, de préserver la quiétude de cet ensemble.	- Emplacement Réservés n°185 et 187 : demande non retenue en raison de la requalification prévue des voies (bus : voie d'accès et cheminement piéton) - ZAC moulin à vent : demande déjà prise en compte, le projet maintient des haies et recompose l'offre d'espaces verts en lien avec la trame verte préexistante
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 095* *1-PBIL: Argumentation étayant 5 demandes d'inscription ou de rectification : la CE est favorable à un examen par RM et une éventuelle inscription ou rectification à l'inventaire.* *2- Au vue de la configuration du terrain et du plan, il semble que les ER 185 et 187 ne se trouvent pas sur des bâtiments ou haies et arbres remarquables ; que l'ER 187 est limité à l'ouest sur la parcelle B1853 sans empiéter sur la parcelle B1384 où figure un bâtiment identifié au PBIL. La CE est défavorable à la demande.* *3-Maintien des haies d'intérêt paysager ou écologique: la CE y est favorable* *4-L'ER 195 permettra de créer une voie de desserte pour accéder au coeur de la zone UC1, destinée à l'habitat collectif implanté en terrains privés. Aucune OAP ne détaille le projet d'aménagement de cette zone UC1 et l'accès à la zone 2AU à l'ouest. La zone 2 AU peut effectivement être accessible à partir de l'Allée des Peupliers, mais le prolongement de l'impasse de la Vigne ne permet que le passage des piétons et des cycles. Compte tenu des enjeux de densification nécessaire, la CE est défavorable à la demande, mais souhaite l'étude d'un tracé hors bâti sur la parcelle B1885 (cf. obs L6-R1-025 suivante).*	- ER 195 : demande prise en compte, maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m);
CINTRE	**L6-R1-025-A1(4 pages)**	**L'Heveder Claude**	Parcelle cadastrée B1885 et ER195 1-Quelle est la justification de cet ER 195? Type de voie prévu ? Quels équipements publics (réseaux eau pluviales, usées, gaz, électricité) ? Cette voirie est-elle considérée d'utilité publique ? Il existe déjà des voies d'accès à ce futur quartier (au nord et au sud). Cet ER nous impacte fortement (réduction importante de la parcelle à l'arrière de la maison, disparition annexe, voirie proche terrasse, interdiction évolution - ex:piscine). Proposition évolution de l'ER en annexe, demande de concertation sur le positionnement de l'ER 195 2-demande de reclassement de la zone, sans précision. La partie nord était logiquement classée auparavant en 1AUD. Sur le PLUi, la parcelle complète est classée en UC1, qui n'autorise pas les constructions individuelles (seulement collectifs, déjà en nombre sur la commune). La partie nord n'a pas changé au regard des équipements	Demande prise en compte Après analyse de la remarque, il sera procédé au redécoupage du secteur en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires à moyen-long terme avec une adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1). Ces dispositions favorisent également la densification. Emplacement réservé n°195 : maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m).
Appréciation de la commission d'enquête			*Le zonage UC1 correspond aux ensembles collectifs (le PLU de CINTRE divisait la parcelle : UD au sud de l'ER, 1AUD au nord). L'ER figurait déjà lors de l'achat de la parcelle (ER 31) : création d'une voie de desserte de l'impasse de la Vigne à la place du Chêne, 1228m2 au profit de RM. Elle longerait des limites parcellaires sauf sur la parcelle B1885 qu'elle coupe en deux. Le bâtiment existant (abri en*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			tôle) doit pouvoir être évité. La parcelle B1885 serait divisée en deux par cette voie qui créerait une parcelle distincte mais accessible par cette nouvelle voie. *Voir aussi appréciations de la CE sur l'observation précédente.*	
CINTRE	**L6-R1-030- A1/A2**	**Association "Citoyen au Coeur de Cintré"**	A1 : Demande d'inscriptions à la liste PBIL commune de Cintré (5, 9 et 13 place du chêne vert, 1 rue de l'Hermitage, 7 place du centre, 9 rue des Ifs, bâtiments témoins historiques de la commune du XVII ème siècle. Zones UO1 de l'impasse du Cormelet, zones AUO1 : nécessité de maintenir les haies (privées et naturelles), cheminements piétonniers, espaces verts. ER 195 : Demande de suppression en raison autres possibilités proposées. ER 185 et 187 : Elargissements de voirie qui remettent en cause l'existence de haies et d'arbres remarquables identifiés : quel intérêt ?. Demande de vigilance pour les zones vertes.	Les demandes de classement des édifices au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) appellent des réponses singulières selon les édifices : - 9 rue des Iffs : la remarque est juste et est prise en compte ; - 1 rue de l'Hermitage : demande non retenue, cet élément n'est pas répertorié car sa démolition est prévue en lien avec un projet d'habitat ; - 7 place du centre : demande non retenue car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 5 place du chêne vert : demande non retenue, car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 9 et 13 place du chêne vert : demande partiellement retenue. Demande retenue avec modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, pour le bâtiment situé au 13 place du Chêne Vert, avec un classement en 2 étoiles (identifiant : 62131). En effet, le corps principal de l'édifice est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge. Il présente également un caractère historique (18e siècle) malgré des remaniements. En revanche, la demande de classement de l'édifice, situé 9 place du Chêne Vert, n'est pas retenue en raison de son caractère extrêmement remanié. Emplacement réservé n°195 : maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m).
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 95 – La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses appréciations sur les observations L6-R1-015 et 025 précédentes. La CE est favorable à la vigilance quant aux zones vertes ainsi qu'à un examen par RM des demandes de classement en PBIL et EIPE.*	
CINTRE	**L6-R1-031-A1/A2**	**Mme Jacqueline CHEVAL**	Cintré, plan 95 signale non concordance liste PBIl et plan, demande inscriptions complémentaires (idem L6.R1-030), souligne l'intérêt de la préservation des haies lors des prochaines opérations, interrogations sur la nécessité des ER 185 et 187, sur l'ER 195 alors qu'il existe des dessertes (allée des Peupliers et impasse de la Vigne).	Les demandes de classement des édifices au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local appellent des réponses singulières selon les édifices : - 9 rue des Iffs : la remarque est juste et est prise en compte - 1 rue de l'Hermitage : demande non retenue, cet élément n'est pas répertorié car sa démolition est prévue en lien avec un projet d'habitat - 7 place du centre : demande non retenue car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 5 place du chêne vert : demande non retenue, car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 9 et 13 place du chêne vert : demande partiellement retenue. Demande retenue avec modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, pour le bâtiment situé au 13 place du Chêne Vert, avec un classement en 2 étoiles (identifiant : 62131).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses appréciations sur les observations L6-R1-015, 025 et 030.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				En effet, le corps principal de l'édifice est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge. Il présente également un caractère historique (18e siècle) malgré des remaniements. En revanche, la demande de classement de l'édifice, situé 9 place du Chêne Vert, n'est pas retenue en raison de son caractère extrêmement remanié. - Emplacement Réservé 195 : maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m);
CINTRE	**L6-R1-032-A1**	**Mr Jean-Michel DOREAU**	Propositions d'inscriptions complémentaires au PBIL (bâtiments des 16, 17 et 18 ème siècles), projet communal non respecté (objectif 1.2). Trop de routes, perte de terrain, les voies piétonnes suffisent et sont plus utiles : abandon des voies parallèles donc suppression des ER 195 et 187. Conservation des haies du bourg.	Les demandes de classement des édifices au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local appellent des réponses singulières selon les édifices : - 9 rue des Iffs : la remarque est juste et est prise en compte - 1 rue de l'Hermitage : demande non retenue, cet élément n'est pas répertorié car sa démolition est prévue en lien avec un projet d'habitat - 7 place du centre : demande non retenue car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 5 place du chêne vert : demande non retenue, car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 9 et 13 place du chêne vert : demande partiellement retenue. Demande retenue avec modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, pour le bâtiment situé au 13 place du Chêne Vert, avec un classement en 2 étoiles (identifiant : 62131). En effet, le corps principal de l'édifice est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge. Il présente également un caractère historique (18e siècle) malgré des remaniements. En revanche, la demande de classement de l'édifice, situé 9 place du Chêne Vert, n'est pas retenue en raison de son caractère extrêmement remanié. - Emplacement Réservé 195 : maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m); - Emplacement Réservés n°185 et 187 : demande non retenue en raison de la requalification prévue des voies (bus : voie d'accès et cheminement piéton)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses appréciations sur les observations L6-R1-015, 025 et 030.*	
CINTRE	**Obs-0288-Web**	**Sarah DOUAY**	Nous aimerions porter à votre attention les éléments suivants, non répertoriés à ce jour et qui pourtant ont une importance indéniable : - Le 9 rue des Iffs (indiqué 1 étoile sur le plan) - Le 1 rue de l'Hermitage - Le 7 place du Centre - Le 5 place du Chêne Vert (Boulangerie Ar Bara)De même pour les bâtiments 9 et 13 place du Chêne Vert, qui ne figurent pas sur la liste Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, au	Les demandes de classement des édifices au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local appellent des réponses singulières selon les édifices : - 9 rue des Iffs : la remarque est juste et est prise en compte - 1 rue de l'Hermitage : demande non retenue, cet élément n'est pas répertorié car sa démolition est prévue en lien avec un projet

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			regard de l'intérêt patrimonial qu'ils présentent. Nous demandons donc le classement de ces bâtiments. RESERVATIONS 185 ET 187 L'élargissement de la voirie réservée 185 pourrait remettre en cause la soue ou la haie de chêne ancienne qui apportent un peu de verdure dans ce joli centre bourg. RESERVATION 195 Nous estimons inutile la réservation 195. En effet, cette voie de desserte réservée serait pour desservir un potentiel futur quartier. Cependant, il existe déjà des voies de desserte directes qui permettent de rallier le centre-bourg par l'Allée des Peupliers et l'Impasse de la Vigne/Rue du Bel Air.	d'habitat - 7 place du centre : demande non retenue car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 5 place du chêne vert : demande non retenue, car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 9 et 13 place du chêne vert : demande partiellement retenue. Demande retenue avec modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, pour le bâtiment situé au 13 place du Chêne Vert, avec un classement en 2 étoiles (identifiant : 62131). En effet, le corps principal de l'édifice est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge. Il présente également un caractère historique (18e siècle) malgré des remaniements. En revanche, la demande de classement de l'édifice, situé 9 place du Chêne Vert, n'est pas retenue en raison de son caractère extrêmement remanié. - Emplacement Réservé 195 : maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m); - Emplacement Réservés n°185 et 187 : demande non retenue en raison de la requalification prévue des voies (bus : voie d'accès et cheminement piéton)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses appréciations sur les observations L6-R1-015, 025 et 030.*	
CINTRE	**Obs-0523-Web**	**Sarah DOUAY**	Nous aimerions, par le biais de ce message, porter à votre connaissance quelques informations concernant la commune de Cintré et une zone qui a été placée en UC1 (Secteur entre l'impasse des vignes et la place du chêne vert.) Cela implique des changements non négligeables en termes de concentration et de type de bâtiment, et impacte également la densité de population. Par conséquent, nous demandons le classement de cette zone en UE (zone urbaine essentiellement résidentielle d'habitat pavillonnaire, selon le "règlement littéral").	Demande prise en compte La commune confirme la prise en compte de la demande. Après réflexion, il sera procédé au redécoupage du secteur en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires à moyen-long terme avec une adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1). Ces dispositions favorisent également la densification.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses appréciations sur l'observation Obs-0527-Web.*	
CINTRE	**Obs-0525-Web**	**Yaelle Illiaquer**	Patrimoine à préserver : L'intérêt patrimonial des bâtiments et l'âme du centre bourg sont conservés qu'en cas de maintien des ensembles de bâtis terre, façades et hauteurs. A ce titre : - Le 9 rue des Iffs n'a pas été répertorié dans la liste PBIL alors qu'il est indiqué 1 étoile sur le plan. - Le 1 rue de l'Hermitage n'a pas été répertorié. - Le 7 place du Centre n'a pas été répertorié. - Le 5 place du Chêne Vert (Boulangerie Ar Bara) n'a pas été répertorié. Par ailleurs, nous nous étonnons que les bâtiments 9 et 13 place du Chêne Vert,	Les demandes de classement des édifices au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local appellent des réponses singulières selon les édifices : - 9 rue des Iffs : la remarque est juste et est prise en compte - 1 rue de l'Hermitage : demande non retenue, cet élément n'est pas répertorié car sa démolition est prévue en lien avec un projet d'habitat - 7 place du centre : demande non retenue car le bâtiment a été trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 5 place du chêne vert : demande non retenue, car le bâtiment a été

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			ne figurent pas sur la liste Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, au regard de l'intérêt patrimonial qu'ils présentent. Il nous semble également qu'ils sont les témoins historiques de la commune de Cintré. RESERVATIONS 185 ET 187 L'élargissement de la voirie réservée 185 pourrait remettre en cause la soue ou la haie de chênes ancienne - ZONE UO1 AU BOUT DE L'IMPASSE DU CORMELET ET ZONES AUO1 Nous souhaitons vous alerter sur ces zones à urbaniser. En effet, il apparait primordial sur les prochaines opérations de maintenir les haies existantes et référencées en propriété propre de la commune. RESERVATION 195 : Nous estimons inutile la réservation 195. Il y a un an et demi, la mairie de Cintré (dont les services de l'urbanisme) nous a indiqué l'abandon de ce projet. Nous demandons donc son retrait. ZONAGE UC Nous souhaitons vous alerter sur le classement en zone UC1 de l'ensemble des parcelles « Place du Chêne Vert », « Impasse des Genêts », « Impasse de la Vigne », « Rue de Bel Air ». Nous tenons à soulever cette erreur, car le quartier est pavillonnaire, tout comme ses alentours. Le maintien de cette classification de zone rendra impossible la réalisation de maisons individuelles et obligatoire la réalisation de collectifs. Nous demandons donc le changement de classement de cette zone en UE, comme l'est le reste du quartier (zone urbaine essentiellement résidentielle d'habitat pavillonnaire	trop remanié pour être classé au titre du PBIL ; - 9 et 13 place du chêne vert : demande partiellement retenue. Demande retenue avec modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, pour le bâtiment situé au 13 place du Chêne Vert, avec un classement en 2 étoiles (identifiant : 62131). En effet, le corps principal de l'édifice est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge. Il présente également un caractère historique (18e siècle) malgré des remaniements. En revanche, la demande de classement de l'édifice, situé au 9 place du Chêne Vert, n'est pas retenue en raison de son caractère extrêmement remanié. - Emplacement Réservé 195 : demande prise en compte, maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m) - La commune confirme la prise en compte de la demande. Après réflexion, il sera procédé au redécoupage du secteur en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires à moyen-long terme avec une adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1). Ces dispositions favorisent également la densification.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir éléments de réponse aux observations L6-R1-015, 025, 030 et 527 web. L'abandon du projet ER 195 n'est à aucun moment confirmé, d'ER 31 au PLU de Cintré il a été répertorié ER 195 au projet de PLUi. Le secteur est classé UD au PLU en vigueur qui permet aussi du collectif dans la limite de R+1+C/A ; au projet il est reclassé en UC1 qui permet du collectif avec H1 et H2 (R+1 ou 2+ C/A) et affiche une volonté de densification du secteur proche du centre bourg, plusieurs parcelles figurant préalablement en 1AUD sont non bâties. La CE est favorable au maintien du zonage projeté.*	
CINTRE	**Obs-0527-Web**	**Franck Vigilant**	ZONAGE UC - L'ensemble des parcelles « Place du Chêne Vert », « Impasse des Genêts », « Impasse de la Vigne », « Rue de Bel Air » est classé sur le document du PLUi en zone UC1. Ce zonage ne correspond pas du tout à cette zone pavillonnaire. C'est donc une erreur. J'ai relevé des oublis dans la liste d'intérêt patrimonial des bâtiments (PBIL). A savoir : - Le 9 rue des Iffs n'a pas été répertorié dans la liste PBIL alors qu'il est indiqué 1 étoile sur le plan. - Le 1 rue de l'Hermitage n'a pas été répertorié. - Le 7 place du Centre n'a pas été répertorié. - Le 5 place du Chêne Vert (Boulangerie Ar Bara) n'a pas été répertorié. Par ailleurs, les bâtiments 9 et 13 place du Chêne Vert, ne figurent pas sur la liste Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, au regard de l'intérêt patrimonial qu'ils présentent. RESERVATION 195 L'emplacement réservé 195 correspondant à une voie de desserte réservée serait pour desservir un potentiel futur quartier. Opposition aux ER 185 et 187, demande de préservation et de référencement des haies	Les demandes appellent des réponses différentes selon les éléments : - 9 rue des Iffs : la remarque est juste et est prise en compte - 1 rue de l'Hermitage : demande non retenue, cet élément n'est pas répertorié car sa démolition est prévue en lien avec un projet d'habitat - 7 place du centre : demande non retenue, le bâtiment a été trop remanié pour être classé ; - 5 place du chêne vert : demande non retenue, le bâtiment a été trop remanié pour être classé en 1 étoile ; - 9 et 13 place du chêne vert : visite sur place à organiser - Emplacement Réservés n°185 et 187 : demande non retenue en

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			existantes secteurs UO1 et AUO1)	raison de la requalification prévue des voies (bus : voie d'accès et cheminement piéton)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance des appréciations sur les observations L6-R1-015, 025, 030 concernant le zonage UC1. Le requérant fait part d'un abandon du projet par la municipalité, non acté dans les documents (règlement graphique, avis de la commune). Le secteur UC1 créé ne résulte pas d'une erreur mais de la volonté de la municipalité et de RM de densifier cette zone en donnant la possibilité de réaliser du collectif toutefois limité en hauteur : dans le cadre des dispositions règlementaires en faveur de la densification des espaces bâtis (page 72 du Tome V du rapport de présentation) les secteurs UC1 participent à la gestion économe du foncier.*	- ZAC moulin à vent : demande déjà prise en compte, le projet maintient des haies et recompose l'offre d'espaces verts en lien avec la trame verte préexistante - ER 195 : demande prise en compte, maintien de sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m); - Emplacement Réservés n°185 et 187 : demande non retenue en raison de la requalification prévue des voies (bus : voie d'accès et cheminement piéton) - zonage UC1 : ce zonage propose un gabarit maxi mais n'impose pas la réalisation de collectifs, toutefois après réflexion de la commune, il est proposé de redécouper le secteur UC1 en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires) à moyen-long terme, adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1)
CINTRE	**Obs-0671-Web**	**Philippe Noëllec**	Suite aux précédents projets avortés, l'axe rectiligne partant de la place de la boulangerie et traversant des propriétés vers l'ouest du centre réapparaît sur les plans. Originellement, il devait permettre le passage du bus (d'où son tracé rectiligne), mais il avait déjà été objecté que la route de Talensac (quasi parallèle), permettait son passage. Le tracé de la zone de retournement apparaissant sur le plan actuel en confirme l'intention. Alors pourquoi cet axe au cœur de propriétés, les dénaturant (aux deux sens du terme : en coupant certaines et portant atteinte à des équilibres naturels très aisément identifiables), sachant que l'axe de Talensac offre une desserte satisfaisante des futures zones lotissables ?	Demande prise en compte La localisation et le format de l'emplacement réservé n°189 ont en effet été confirmés pour réaliser une aire de terminus bus + covoiturage. Ce projet de prolongement de la ligne de bus se justifie par l'urbanisation du Clos de la Vallée au sud de la route de Talensac et à terme au nord. Concernant l'ER 195, sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons (et non d'axe viaire de transit) est confirmé mais avec modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m).
Appréciation de la commission d'enquête			*Il est probablement question de l'ER 195, voir éléments de réponses supra.*	
CINTRE	**Obs-0781-email**	**ElvireThéfaut-Subéry**	Se désole et désapprouve l'urbanisation d'une zone UC1 à Cintré. Cette zone et recèle une multitude d'espèces à protéger tels que chouettes hulotte, hérissons, pic vert, chauve souris etc...(espèce protégée depuis 1981 par un arrêté de préservation du 23 avril 2007 Cette zone recèle plusieurs mètres de haies remarquables et un vieux cèdre qui devraient être classés. S'étonne que ce corridor vert soit voué à l'urbanisation avec de surcroit une voie en plein centre N°195 qui va doubler la rue de Bel Air; Ne comprend pas qu'on bétonne une telle zone alors que le changement climatique nous impose le contraire et que des bâtiments du 17° siècle à l'entrée de la zone place du chêne vert ne soient pas étoilés. Se demande en plus pourquoi densifier une zone pavillonnaire avec des bâtiments de hauteur R+2+C.	Demande prise en compte La commune confirme la prise en compte de la demande. Après réflexion, il sera procédé au redécoupage du secteur en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires à moyen-long terme avec une adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1). Ces dispositions favorisent également la densification.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir éléments de réponse obs L6-R1-015, 025 et 030….(arrêté du 27 avril 2007).*	
CINTRE	**Obs-0968-Web**	**Anonyme**	opposition au point 195 visant à construire une route sur l axe CINTRE TALENSAC en raison de la richesse écologique du secteur (EBC, biodiversité, ruches). La route actuelle suffisant il est préconisé de réaliser un cheminement doux sur ce projet 195	Demande prise en compte L'ER 195 est maintenu dans sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m);
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir éléments de réponse obs L6-R1-015, 025 et 030. Proposition de cheminement doux a éventuellement prendre en compte : le plan 095 ne montre aucun EBC, mais une visualisation « google map » met en évidence un secteur bien arboré.*	
CINTRE	**Obs-0980-Web**	**PICHON Philippe**	Projet PLUI de Cintré, commune de Rennes Métropole. •Zone UC1 avec création d'une voie desserte au sein d'un milieu Naturel riche & à forte biodiversité : Demandons une requalification de la zone en UC1h. L'implantation de nouvelles constructions en Zone UC1h devrait respecter : -la composition des ensembles pavillonnaires existants (hauteur & densité) -Le contexte naturel (Biodiversité & Poumon vert avec haie & Arbres) -Les Demeures patrimoniales à l'entrée de la place du Chêne vert non mentionnées sur votre Plan OAP commune. •Création d'une Voie Desserte dans la Zone UC1. Nous ne comprenons pas cette projection de création d'une voie supplémentaire sur des terrains privés bâtis, sans certitude sur sa concrétisation. Les voies existantes suffisent largement aux besoins actuels et à venir. Une urbanisation intense ne pourrait que dégrader le cadre de vie et l'identité de Cintré	Demande prise en compte La commune confirme la prise en compte de la demande. Après réflexion, il sera procédé au redécoupage du secteur en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires à moyen-long terme avec une adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1). Ces dispositions favorisent également la densification.
Appréciation de la commission d'enquête			*Pour la voie de desserte (ER195) voir réponses aux observations supra. Les bâtiments identifiés PBIL ne figurent pas sur les OAP. Le classement UC1h, renvoie à des règles d'implantation distinctes et doit permettre une intégration dans le bâti existant. La collectivité à porter son choix sur le zonage UC1 et ses règles propres.*	
CINTRE	**Obs-1153-Web**	**CHOISY Michel**	Même demande que les observations n°1166 et L6-R6-025 la famille CHOISY projette de réaliser un petit lotissement de maisons individuelles (environ 7 lots) sur sa parcelle B1835. De nombreuses tentatives n'ont pas abouti, essentiellement du fait de précédents PLU non adaptés à ce projet.la Commune de Cintré s'est déclarée favorable à la réalisation d'un tel lotissement et des modifications du PLU étaient donc prévues en ce sens. Cependant, certains termes du nouveau PLUi compromettent ou gênent la réalisation de ce lotissement : Le zonage UC1 indiqué sur notre parcelle ne nous semble pas en cohérence avec les objectifs de la Commune de Cintré; le Règlement graphique IV-2-2-4.18 indique des hauteurs de construction H1= R+2+A/C et H2= R+1+A/C qui ne correspondent pas à des maisons individuelles.la réalisation à court terme d'un lotissement sur la parcelle Choisy ouvre la possibilité de réaliser également de nouvelles constructions sur la parcelle voisine B1885 (3 à 4 lots supplémentaires).Nous demandons donc le classement en UE2 de la parcelle B1835 appartenant à la famille CHOISY;La réalisation d'esquisses de division de la parcelle Choisy en lots, ainsi que des	Demande prise en compte Après réflexion, il sera procédé au redécoupage du secteur en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires à moyen-long terme avec une adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1). Ces dispositions favorisent également la densification.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			discussions avec la famille L'Heveder, propriétaire de la parcelle voisine B1885, nous a amenés à considérer que le positionnement de la voie prévue de desserte (emplacement réservé 195), non pas en limite Sud de la parcelle Choisy avec la parcelle B1235 (famille Auvé) mais plus au Nord (point B sur esquisses) dans son emprise sur la parcelle Choisy permettrait de réaliser des lots plus homogènes, mieux orientés, et d'avoir un lot de plus (7 au lieu de 6). Les esquisses jointes présentent en détail le projet de lotissement Choisy	
Appréciation de la commission d'enquête			*Le requérant émet des propositions pour un lotissement de pavillons individuels qui supposent un changement de zonage. L'objectif de la collectivité qui envisageait le « collectif » dans ce secteur est maintenu. Le déplacement de l'ER 195 vers le nord limiterait la constructibilité sur la portion nord de la parcelle B1885. LE requérant évoque une erreur de zonage de la municipalité qui devrait être rectifiée (DGS Cintré), mais dans son avis sur le PLUi, émis lors des délibérations du 18 février 2019, la municipalité n'en fait pas état. La CE est défavorable à la modification de zonage demandée ainsi qu'à la modification proposée de l'ER 195.*	
CINTRE	**Obs-1166-Web**	**M. et Mme L'Heveder Claude et Béatrice**	2 documents : fournissent des éléments complémentaires à leur observation "papier" L6-R1-025 E.R 195 sur la parcelle B1885 - demande de la concertation. Nous proposons une nouvelle position de la voie (E.R195). Voir plan. Demande la reclassification de notre parcelle B1885 en UE2.	Demande prise en compte Après réflexion, il sera procédé au redécoupage du secteur en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires à moyen-long terme avec une adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T1). Ces dispositions favorisent également la densification. L'ER 195 est maintenu dans sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piéton mais une modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m) est effectuée.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les requérants confirment leur demande de modification du positionnement de l'ER 195 sur leur parcelle (proposition de tracé permettant d'éviter leur annexe) et précisent la demande de reclassement du zonage (de UC1 vers UE2), non précisé à l'obs. L6-R1-025. Voir appréciations CE sur l'observation précédente.*	
CINTRE	**Obs-1204-Email**	**PHILIPPE PICHON**	Nous souhaiterions une requalification de la zone en UC1h (Respect de l'implantation des constructions voisines) La perspective de proximité de collectif en R2 + C en limite de zones pavillonnaires génère beaucoup d'inquiétudes pour les personnes concernées. L'implantation de nouvelles constructions en Zone UC1h devrait respecter : - la composition des ensembles pavillonnaires existants (Hauteur R1+C Max & densité contenue) - Le contexte naturel (Biodiversité & Poumon vert avec haie & Arbres hautes tiges remarquables) - Les Demeures patrimoniales à l'entrée de la place du Chêne vert non mentionnées sur votre Plan OAP commune. Création d'une Voie Desserte dans la Zone UC1. Nous ne comprenons pas cette projection de création d'une voie desserte supplémentaire sur des terrains privés bâtis. ce reclassement d'une zone ne peut être admis que s'il est cohérent avec le SCOT	Demande prise en compte - Le zonage UC1 propose un gabarit maxi mais n'impose pas la réalisation de collectifs. Toutefois après réflexion de la commune, il est proposé, non pas classer en UC1h mais de redécouper le secteur UC1, en une partie projet à court terme en UO1 et l'autre en UE3 pour favoriser des découpages parcellaires) à moyen-long terme, adaptation aussi des règles de hauteur (R+2+C à R+1+C) et de coefficient de végétalisation (T) - L'ER 195 est maintenu dans sa vocation de desserte de l'habitat du secteur et aménagement d'un cheminement piétons mais modification légère du tracé en partie ouest pour se caler sur le projet et de son gabarit (de 6m à 5m) - Le secteur concerné est situé en tâche urbaine du SCOT et est à ce titre constructible

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciations aux observations précédentes (980web….). Les documents présentés sont compatibles avec les documents supra-communaux.*	
L'HERMITAGE	**C014 (Bis)**	**Territoires publics**	future ZAC du Lindon - 2 scenarii d'implantation d'une passerelle piétons/cycles destinée à relier le nouveau quartier au centre -ville de la commune sont envisagés.Nous vous proposons de basculer tout ou partie de la zone EBC représentée sur le plan de zonage joint en zone EIPE (Espace d'intérêt paysager et écologique)	Demande prise en compte L'analyse de cette demande avec la commune conduit à émettre un avis positif à l'évolution de l'EBC en EIPE sur le parc du Presbytère. L'enjeu de réaliser une passerelle piéton vélo enjambant la voie ferrée est très fort au regard du fonctionnement du futur quartier du Lindon qui accueillera à terme plus de 550 logements. Le projet de passerelle se développera en respectant au mieux le caractère environnemental et paysager du parc. Il n'empiètera que de manière très limitée le parc pour la construction de la pile nord de la passerelle. Son positionnement n'est pas encore à ce stade précis, d'où la transformation de l'EBC en EIPE sur tout le parc public.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 83 – UGn : Les espaces répertoriés seraient situés dans le parc du Presbytère : la zone figurant en EIPE doit permettre la réalisation d'une passerelle communiquant avec le secteur 1AUO1 au sud de la voie ferrée sans nécessiter une modification de l'EBC représenté au document graphique. Dans son mémoire en réponse RM émet un avis positif pour une transformation de l'EBC en EIPE. La CE est défavorable à la demande, le secteur figurant en EIPE devant permettre la réalisation de la passerelle sans réduction de l'EBC.*	
L'HERMITAGE	**C072**	**M. et Mme. DUTAY**	Demandent la modification du zonage de leur parcelle AH99, classée en UE4 dans le projet de PLUi, pour la classer en UE3	Demande prise en compte Considérant que cette parcelle comme celles adjacentes ne feront pas l'objet d'un projet d'initiative communale et qu'elles remplissent des conditions suffisantes d'équipement, il est proposé d'accéder à la requête de faire évoluer le zonage UE4 en UE3
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 82 – Secteur UE4 intégré dans une zone UI1a et A ; la parcelle AH 99 ne peut faire l'objet d'un classement en UE3. La CE est défavorable a une modification du zonage proposé.*	
L'HERMITAGE	**C112-A1 3pages**	**Sté LACTALIS Investissement**	La société va céder une partie de son foncier à l'Hermitage pour la création de zone d'activités « ZA du MARGAT ». En relation avec RM et la commune de l'HERMITAGE, nous avons arrêté définitivement l'emprise foncière de ce projet selon le plan ci-joint. Le tracé est différent du tracé retenu dans le Projet de révision par délibération du conseil de Rennes Métropole du 13/12/2018 (voir notamment le plan IV-2-1-1.082 du Règlement Graphique et FOAP « ZA du Margat »). Demande d'adaptation des documents d'urbanisme aux contours de cette zone ainsi récemment définitivement adoptée.Par ailleurs, cette adaptation devra également contenir une modification du tracé de la route de desserte. Nous demandons par ailleurs, le déclassement du périmètre de l'EBC situé au Nord de notre usine (et au Sud des installations sportives de la commune). Nous proposons de compenser ce périmètre par la création par nos soins d'un nouvel espace boisé à l'Ouest de la nouvelle zone du MARGAT. PJ : Plan directeur, échanges de courriers avec RM	Demandes prises en compte Plusieurs échanges entre Lactalis, Rennes Métropole et la commune ont eu lieu pour trouver une solution à 2 enjeux urbains forts : désenclaver l'entreprise qui est contrainte de faire circuler les camions par le centre-ville et développer l'activité artisanale ZA en entrée Ouest de la commune. Le projet répond à ces 2 enjeux : réalisation d'une voie de desserte par l'ouest branchée sur la voie de contournement nord et par l'aménagement d'une nouvelle ZA du Margat sur 4,5 ha environ. L'OAP de quartier et le zonage 1AUI ont été adaptés au regard du projet finalisé ; la servitude de localisation de voirie replacée en limité ouest. Il ne s'agit en fait pas d'un EBC mais d'un EIPE (une erreur dans la requête). La commune confirme que l'EIPE va être adapté à la réalité du boisement. En cas d'atteinte au boisement par un éventuel projet, une compensation en bordure nord de la parcelle de Lacatlis sera effectuée.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 82 : La société Lactalis a finalisé son projet et souhaite quelques ajustements au document graphique « plan 82 de zonage ». Le document fait figurer notamment une voie de desserte V3 partant de l'emprise et traversant un secteur 1AUI1a pour déboucher rue de Montfort. Cet accès à créer doit permettre d'éviter la circulation de PL par le centre. RM, dans son mémoire en réponse, se propose d'adapter l'OAP ZAC de Margat et le zonage 1AUI pour prendre en compte le projet finalisé en accord avec eux. La CE n'est pas opposée à ces adaptations.* *La demande de suppression d'un EBC n'est pas justifiée, la parcelle mentionnée*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			figurant en EIPE.	
L'HERMITAGE	**L1-R2-013-A1**	**Jérôme Leblanc Société Nexity**	Concerne section AH parcelles 115, 119a, 202, 361a et b, 362 à L'Hermitage (lieu-dit Le vieux four). Actuellement en zone 2AU, prévu UE4 au PLUi. Demande de passer en UE2a, ce qui correspondrait plus au devenir de cette zone. Nexity a un projet de lotissement (25 lgts/ha) avec l'accord des propriétaires, et celui du Maire, M. Chouan Annexe 1 : Plan de composition du lotissement.	Demande prise en compte La demande exprimée a fait l'objet d'échanges entre Nexity et la commune à partir d'éléments de projet. Celui-ci projet prévoyant environ 25 logements est cohérent avec les attentes en matière densification de ce secteur situé en tâche urbaine. Les dispositions (OAP de quartier, zonage et coefficient de végétalisation) ont été établies sur la base des éléments complémentaires fournis par le porteur du projet.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 82 : les parcelles sont partiellement impactées par le PPRT de la Sté Hydrachim. Le plan de composition du lotissement joint jouxte les limites du périmètre de protection, lots situés au nord-ouest ; Le zonage UE4 proposé a un effet protecteur aux abords immédiats du site sans accroissement de la population, la municipalité n'émet aucune remarque dans ses délibérations du 5 février 2019 : la CE est défavorable à une modification du zonage UE4 proposé.*	
L'HERMITAGE	**L4-R1-014**	**Mme Marie Lafont - Société Hydrachim - Groupe B2F**	Thèmes : PPRT SEVESO seuil haut - modification de zonage aux abords - La Société Hydrachim, se portant acquéreur des parcelles AH 196, 198 et 203 classées site SEVESO seuil haut dans le PPRT, s'oppose à la possibilité d'accueillir des bureaux accueillant du public et les extensions de constructions existantes zonées UE4, parcelles 117, 197, 201 et partie de 361 et 362. Estime qu'il serait raisonnable de conserver une zone tampon excluant la constructibilité d'habitations sur les parcelles P119, 202, 361 et 362, comme sur la commune de Mordelles à l'arrière du site classée zone A.	Demande non retenue Le PPRT s'applique sur un périmètre défini précisément. Comme son nom l'indique, la servitude intègre la notion de prévention de risques éventuels. Il ne peut être envisagé de zone tampon allant au-delà. Il ne sera donc pas donner de suite à cette requête proposant de maintenir le zonage UE4. Le projet de Nexity est en revanche confirmé.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 82 :le site figure en « secteur de risques et de nuisances technologiques » dans une zone UI1a, son périmètre de protection déborde sur les secteurs voisins A et UE4. Le zonage UI1a ne peut s'appliquer aux parcelles bâties197 et 361. Le zonage UE4 interdit toute construction d'habitation dans le secteur, suels les bureaux y sont autorisés comme dans la zone UI1a. Elle sert par ailleurs de zone tampon et ne permettra plus la réalisation de logement, uniquement l'extension des existants. La CE estime que le zonage UE4 et le PPRT permettront d'assurer la protection souhaitée tout en autorisant quelques aménagements des habitations existantes : pas de modification des zonages.*	
L'HERMITAGE	**Obs-0266-Web**	**Christine VALLEE**	Parcelle cadastrée section AH n°101 à L'HERMITAGE (UE4): Demandons que celui-ci soit classé en zone UE3. Parcelle desservie par la voie communale de la Tertrais, et les réseaux (électricité, gaz, eau potable, eaux pluviales. Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. La construction sera munie d'un dispositif répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement d'assainissement non collectif. Par la présente, nous nous engageons à ne pas demander à la collectivité une participation pour le financement aux divers réseaux.	Demande prise en compte La commune confirme sa position. Considérant que cette parcelle comme celles adjacentes ne feront pas l'objet d'un projet d'initiative communale et qu'elles remplissent des conditions suffisantes d'équipement, il est proposé d'accéder à la requête de faire évoluer le zonage UE4 en UE3.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage 82. Au sein d'un secteur classé UE4 cerné par des secteursUI1a et A, la parcelle ne peut faire l'objet du classement UE3 demandé. La CE est*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			favorable au maintien du classement envisagé.	
L'HERMITAGE	**Obs-0653-email**	**Thibault de Quatrebarbes Directeur Immobilier Direction Affaires Juridiques Groupe LACTALIS**	3 documents - projet de zone d'activités communautaire - LACTALIS investissements va céder une partie de son foncier pour le projet "ZA du Margat" le tracé est différent du tracé retenu dans le projet de révision par délibération du conseil de R.M - demande d'intégrer différentes modifications	Demande prise en compte Plusieurs échanges entre Lactalis, Rennes Métropole et la commune ont eu lieu pour trouver une solution à 2 enjeux urbains forts : désenclaver l'entreprise qui est contrainte de faire circuler les camions par le centre-ville et développer l'activité artisanale ZA en entrée Ouest de la commune. Le projet répond à ces 2 enjeux : réalisation d'une voie de desserte par l'ouest branchée sur la voie de contournement nord et par l'aménagement d'une nouvelle ZA du Margat sur 4,5 ha environ.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciations CE courrier C112 supra.*	
L'HERMITAGE	**Obs-0708-email**	**Monique Sibille Cabon Jean Pierre Sibille**	Notre projet de construction se situe sur la commune de l'Hermitage, dans le cadre d'un petit lotissement privé situé « Aux Communs », sur les terres de la famille. Lors de la viabilisation des terres pour définir 10 lots, après l'obtention du permis d'aménager, une voie d'accès Nord- Sud et une voie Est-Ouest ont été créées pour desservir les futures constructions. Notre projet de construction de maison passive se situe sur la voie d'accès Nord-Sud.	Demande non retenue Le projet en question fait l'objet d'une instruction dans le cadre du PLU communal et devrait aboutir à une issue favorable. Concernant les règles du futur PLUI, elles s'appuieront sur une notion de hauteur maxi exprimée en R+X niveaux sans distinction de façades ou pignons.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage 83 : La parcelle doit se situer en UE2a « Aux Communs ». Le règlement du PLUi n'impose pas d'orientation du faîtage et doit permettre l'orientation souhaitée pour la réalisation du projet, qui restera néanmoins soumis aux autres règles : construction dans la bande… La demande devra être reformulée après l'approbation du PLUi.*	
L'HERMITAGE	**Obs-0830-Web**	**Michel Tual**	1 document - Requête visant au changement de zonage au futur PLUI de la parcelle cadastrée AH 83 sur la commune de l'Hermitage (35590) et intégration au projet communal d'extension urbaine identifié par l'OAP « Agglomération- Sud »Par la présente, je formule la présente requête aux fins d'intégration de ma parcelle sus-référenciée au secteur opérationnel 1AUo ou création d'un nouveau secteur type 1AUo2 pour ainsi permettre son ouverture à l'urbanisation dans le cadre du projet communale d'extension urbaine identifié par l'OAP « Agglomération- Sud ». Cette demande se justifie pleinement pour les raisons suivantes : -Au regard du Projet Urbain Communal (annexe 1), la surface destinée à accueillir de l'habitat au sein de la zone d'urbanisation à moyen ou long terme (2AU) représente environ 2 hectares qui pourrait parfaitement être intégrées dans les études d'urbanisation du secteur Sud de la commune de l'Hermitage (zone 1AUo) en cours depuis plusieurs mois sur une surface de 25 hectares. L'impact serait donc tout à fait mesuré. -cette modification du périmètre d'étude permettrait ainsi d'achever, sans nouvelle procédure d'ouverture à l'urbanisation ou nouvelles études couteuses et longues, l'urbanisation du secteur sud de la commune de l'Hermitage ayant pour vocation/destination l'accueil d'une nouvelle population. -Le périmètre d'étude actuel (Zone 1AUo) couvre une superficie de 25 hectares dont seulement environ les deux tiers sont destinés à être urbanisés conduisant à	Demande non retenue La parcelle AH 83 est en effet classée en zone 2AU. La vocation de cette zone et son fonctionnement ne seront définis qu'après une étude urbaine qui appréciera de manière fine les besoins en habitat et/ou en activités. L'horizon de l'aménagement ne se situe pas avant une dizaine d'années. Le zonage est donc maintenu en 2AU.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			une densité globale de seulement 25/30 logements par hectares. Dans un souci de préservation future des terres agricoles préconisé par l'ensemble des documents supra-communaux (Plan Local de l'Habitat et SCOT du pays de Rennes), l'intégration de cette surface supplémentaire située dans l'enveloppe urbaine délimité par la route départementale apparaitrait tout à fait judicieux (Annexe 3).	
Appréciation de la commission d'enquête			*La parcelle AH83 jouxte la zone 1AUO1 au sud-ouest et est intégrée à une zone 2 AU. Le requérant précise que la zone 1AUO1 couvre environ 25ha, ce qui dû être estimé suffisant pour répondre aux besoins. L'ajout d'une parcelle complémentaire d'environ 1ha n'apparaît pas justifié, même si la parcelle jouxte immédiatement la zone 1AUO1. La CE est défavorable à un changement de zonage : maintien de la parcelle AH83 en 2AU.*	
LA CHAPELLE THOUARAULT	**L7-R1-020-A1/A2**	**Riverains de la rue de l'Orgerie**	rue de l'Orgerie - demande que cette voie reste une impasse – prévoir une sortie vers la rue du Clos Briand ou vers le début de la rue des Rochers Pétition 13 signatures	Demande non retenue La voie reliant la rue de L'Orgerie à la rue de l'allée du Clos Briand est restée pendant de nombreuses années en attente, la commune ne disposant pas de la propriété de la parcelle permettant cette liaison et ne souhaitant pas l'acquérir par la contrainte. La situation de mutation de propriété de la parcelle offre désormais la possibilité de réaliser la voie considérant que celle-ci permettrait de donner une desserte plus facile aux habitants de L'allée du Clos Briand . En effet historiquement la commune a eu à gérer des difficultés de relations de voisinage des habitants de l'Allée du Clos Briand liées à l'usage de la voie considérée comme trop étroite. Une boucle permettrait ainsi d'apporter la solution attendue. Une réunion de concertation a été organisée avec tous les propriétaires riverains le 14 mars dernier. Une réunion publique sur le PLUi s'est tenue le 21 mars 2019. Au vu de cette situation la commune, maintien ce principe de voie au PLUi y compris l'emplacement réservé n° 289, comme elle l'était au PLU communal et précédemment au POS.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 80 – ER 249 (continuité viaire rue de l'Orgerie/allée du Clos Briand - RM) : la jonction envisagée permet de densifier le secteur, la sortie unique par l'allée du Clos Briand présenterait un danger au débouché sur la rue des Rochers pour tourner à gauche, à proximité immédiate du rond-point (rue de l'Epine Rosette/ rue des Rochers). Le passage par la rue de l'Orgerie -rue des Quinebis – rue de l'Epine est plus sécurisante : intérêt général. La CE est défavorable à la requête.*	
LA CHAPELLE THOUARAULT	**Obs-0048-Web**	**Camille Le Mao**	Rappelle que le changement de transport collectif entre Rennes Métropole et les territoires en dehors est peu aisé. Demande une meilleure prise en compte des interconnexions en termes de transports, et a minima en termes de transports doux, entre Rennes Métropole et les territoires adjacents. A cet effet, signale à titre d'exemple un tronçon manquant à créer d'itinéraire doux entre Breteil et L'Hermitage	Demande non retenue La commune souscrit aux objectifs sous-tendant ces observations, et souhaite que les actions qui peuvent éventuellement être réalisées pour les atteindre soient envisagées. Toutefois la première observation relève du PDU et non du PLUI. L'autre observation pourra engager une réflexion ultérieurement de manière à vérifier l'opportunité d'une liaison Breteil-L'Hermitage.
Appréciation de la commission d'enquête			*La contributrice devra s'exprimer sur le PDU en cours de révision. La CE est favorable à l'étude par la collectivité de la proposition de création d'itinéraire doux entre Breteil et L'Hermitage.*	
LE RHEU	**C020**	**M. et Mme Pierre Legendre**	Concerne au lieu dit la Cranais la parcelle ZI 573 - Demande que la parcelle ZI 573 au lieu dit La Cranais au Rheu soit constructible au PLUI car ils ont été expropriés de la Mettrie sur des terrains constructibles dans le cadre d'un échange avec ce	Demande non retenue car la parcelle est située en corridor écologique du SCoT donc pas de possibilité de classer en zone U.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			terrain.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 122 - La parcelle ZI 573 se situe en zone NP, séparée par d'autres parcelles des secteurs urbanisés. La CE est défavorable à la demande, la parcelle est classée N au PLU en vigueur.*	
LE RHEU	**C039**	**VILLE DE LE RHEU DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES Dossier suivi par : L. Kiriakou**	Suite à la modification du projet urbain sur le secteur des Landes d'Apigné et notamment sur la zone d'extension urbaine dite de la Freslonière classée en 1AU au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, je vous remercie de bien vouloir prendre en compte une demande de modification de zonage. En effet, la commune de LE RHEU souhaite que la zone de la Freslonnière initialement classée en I AU soit classée en zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisir du golf.	Demande prise en compte avec modification de l'OAP communale (suppression de l'OAP de quartier) et des plans de zonage et thématiques. Cette demande avait déjà été intégrée suite à l'avis des communes.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur la réponse de RM dans son MER à la question 73 de la CE.*	
LE RHEU	**C040-A1 7pages**	**VILLE DE LE RHEU DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES Dossier suivi par : L. Kiriakou**	Liste de demandes d'adaptation à intégrer, autant que possible, au PLUi : 1- Plan de zonage 098 ; supprimer un tronçon de deux-cents mètres de linéaire commercial (voir pièce jointe n°I) 2- Plan de zonage 098-122 : ajouter un EBC sur les parcelles ZE 633 et ZE 634 (voir pièce jointe n°2) 3- Plan de zonage 122 : Appliquer un zonage naturel (N) à la parcelle ZI 172 et non NP (voir pièce jointe n°3) 4- Plan de zonage 123 : Ajouter une zone NP sur la parcelle ZA 255 (voir pièce jointe n°4) et Spécifier que les parcelles ZC 6 et ZC 206 sont des parcelles naturelles dévolues à l'exploitation de carrières et aux activités annexes telles que les aires de stockage de matériaux inertes (Ne) (voir pièce jointe n°5) 5- Règlement littéral : ajouter à la zone naturelle dédiée aux carrières (Ne) la possibilité de traiter des terres polluées 6- Plan de détail : ajouter l'ilot-jardin n°I de la ZAC de la Trémelière (voir pièce jointe n°6) 7- OAP de la Trémelière (voir pièce jointe n°7) : remplacer la flèche « voie de desserte à créer » située au sud-ouest du quartier par un « cheminement piéton et cycle » + modifier la légende « Equipement sportif de plein air » par « Coulée verte »	Demandes prises en compte par : - Point 1 : modification du plan de zonage pour suppression d'un linéaire commercial de 200 m au Pont d'Avoine dans l'attente de la finalisation d'un projet sur ce secteur - Point 2 : modification du plan de zonage pour ajout d'un EBC pour meilleur prise en compte de la végétation - Point 4 : modification du plan de zonage pour intégration de la zone NP pour prise en compte du MNIE - Point 5 : adaptation du règlement littéral pour intégrer la possibilité de traiter les terres polluées (secteur NCi) - Point 6 : adaptation du plan de détail - Point 7 : adaptation de l'OAP de quartier de la Trémelière Demandes non retenues concernant les points suivants car : - Point 3 : la demande n'est pas argumentée et le classement en N d'une parcelle unique dans un secteur NP n'est pas opportune (NB : la parcelle ZI 172 ne ressort pas à la consultation du cadastre. Il s'agit de la parcelle ZI573). - Point 4 : demande non retenue concernant les parcelles ZC 6 et ZC 206 car ne répond pas aux crtières STECAL permettant d'avoir une réglementation particulière . Point 5 : la commission d'enquête renvoie le requérant à son appréciation sur la réponse réalisée par RM dans son mémoire en réponse à la question n°81 dela commission d'enquête
Appréciation de la commission d'enquête			*Bien qu'ayant formulé des demandes de modifications, d'ajouts, de suppressions…. Lors des délibérations du 25 février 2019 (avis commune) la municipalité du Rheu, par le biais d'un courrier de Mr le Maire adresse à la CE une liste de modifications ou d'ajouts en lui demandant de les intégrer, autant que possible, aux documents présentés à l'EP.* *La CE rappelle tout d'abord qu'elle ne peut qu'émettre des appréciations sur les souhaits exprimés et que seule RM pourra éventuellement les prendre en compte.* *Point 1 : la demande concerne le plan 098, la suppression d'un linéaire commercial sur 200m au Pont d'Avoine : plan n°9 de l'avis des communes avec proposition de modification du linéaire à supprimer. Non argumentée, la première*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			demande ayant été déjà prise en compte par RM (plan 9 de l'avis des communes) et ayant évoluée depuis février, la CE propose d'attendre un projet définitif avant toute modification. *Point 2 : Ajout d'un EBC sur les parcelles ZE633 et 634 (plans 98 et 122 : concerne la propriété de Mme TOUFFET à Touche Nogues : la CE est favorable à un examen par RM en vue du classement EBC s'il est justifié sur les 2 parcelles.* *Point 3 : La parcelle ZI 172 ne ressort pas à la consultation du cadastre. Il s'agit de la parcelle ZI572 (correspondance avec le plan 122 et la PJ3). La demande n'est pas argumentée et le classement en N d'une parcelle unique dans un secteur NP est difficilement compréhensible. Le CE est défavorable à ce classement de la parcelle ZI572.* *Point 4 : Demande de classement en NP de la parcelle ZA255 figurant en UI1a. La parcelle est entièrement représentée en zone humide, zone qui déborde sur les parcelles ZA213 et 246. La demande paraît justifiée et la CE demande son élargissement à l'ensemble de la zone humide représentée sur le plan 123.* *Demande de classement des parcelles ZC6 et 206 en Nc (plan 123) – la CE est favorable à ce classement des parcelles, cf. observation L6-R2-009 infra.* *Point 5 : La CE renvoie le requérant à son appréciation sur la réponse réalisée par RM dans son MER à la question n°81 de la commission d'enquête.* *Point 6 et 7 : demandes relatives à l'OAP ou à la ZAC de la Trémelière. La CE n'est pas opposée aux corrections demandées, qui répondent également aux observations des services de l'Etat (Espaces verts et espaces naturels au lieu de « coulée verte »).* *Nota : dans son mémoire en réponse concernant ce courrier RM mentionne uniquement que le parc de la Trémelière sera classé en espaces verts et de loisirs.*	
LE RHEU	**C080**	**Ville de LE RHEU, représentée par son maire**	Demande la création d'une zone Nci, zone naturelle réservée aux activités de carrière et industrielles, à appliquer la parcelle ZO2 au lieu-dit Le Tertre. Demande à intégrer la totalité de la parcelle AE121 en zone Nc, la parcelle étant intégrée en totalité dans le périmètre autorisé de la carrière du Tertre (datant du 17 janvier 2011)	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage permettant la création d'un secteur Nci car le PLUi ne fait que permettre une activité éventuelle, qui, compte tenu de son impact potentiel sur l'environnement, devra préalablement à toute mise en œuvre, obtenir une autorisation spécifique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses appréciations sur la réponse de RM dans son MER à la question 81 de la CE.*	
LE RHEU	**L6-R1-003**	**Mme Jeanne-Emmanuelle TOUFFET**	Demande de suppression du « La » devant Touche Nogues au document graphique, de modification des classements EBC-EIPE autour de sa propriété (arbres mal répertoriés), de suppression du zonage UE2b sur la parcelle ZE633, d'intégration de la parcelle ZE673 à la 633, que la parcelle soit classée comme les bâtiments (2 et 3 étoiles). Conteste le classement Ne de la parcelle ZE634, par contre la 622 peut être en Ne. Signale des lieux-dits mal situés.	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage pour adaptation des EBC et EIPE (meilleure prise en compte de l'existant), de la zone Ne et du PBIL pour reconnaissance en 3* (architecture rare en pans de bois).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable aux corrections orthographiques, à un examen par RM pour le repérage des arbres…, à la demande de changement de zonage : la pénétration du secteur UE2b sur la parcelle ZE633 à l'entrée du manoir apparaît non justifiée (extension du lotissement à gauche : Mme KIRIAKOU – service d'urbanisme*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			communal- a par ailleurs fait part verbalement au commissaire enquêteur qu'il s'agissait d'une erreur à rectifier). La demande de fusion des parcelles ZE673 et 633 ne concerne pas le PLUi.	
LE RHEU	**L6-R1-004**	**Rémy David**	Sur mes parcelles, je possède 2 bâtiments classés au PBIL (2 étoiles- N°6040 et 6041). Je me suis vu refuser un permis de construire par un courrier de la Mairie me signifiant qu'elle entreprendrait les démarches auprès de Rennes Métropole pour procéder aux évolutions règlementaires afin de permettre la réalisation de ce projet et de supprimer la marge de recul des 100m. Je souhaite bénéficier du changement de destination pour transformer la grange en maison d'habitation. Est-elle soumise à la loi Barnier, bien qu'en majorité à l'extérieur des 100m? Je suis également propriétaire de la parcelle ZH 653 en zone UE2c(d). Mon terrain étant accessible tout autour, je souhaite que le zonage soit modifié afin de rendre constructible le fond de parcelle (densification).	Demande non retenue car le règlement littéral prévoit que "L'adapation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes est autorisé". Le règlement littéral rend possible le changement de destination. En outre la zone UE2c(d) permet les annexes en fond de parcelles, dans le respect de la composition d'ensemble de la ZAC. La modification du PLUi n'est donc pas nécessaire (ni zonage, ni marge de recul).
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 98 – Changement de Destination zone A – LE RHEU. Le règlement permet le changement de destination pour un bâtiment identifié sous réserve de respecter les prescriptions énumérées au paragraphe 4 du règlement, page 68 (cf également RP Tome V page 164).* *Par ailleurs, le règlement graphique montre que le recul (L111-8) touche une petite partie de la grange. Le règlement littéral prévoit que l'extension des constructions existantes est autorisée sans réduire le retrait existant et dans la limite de 30% de l'emprise au sol (*) existante à la date d'approbation du PLU.* *Dans la zone UE2c(d) seules les annexes peuvent être construites en fond de jardin. Cependant, dans une bande d'une profondeur de 18 m les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2m. En théorie, une division parcellaire créera une nouvelle parcelle accessible dans laquelle une construction est possible dans la bande prévue.*	
LE RHEU	**L6-R1-005**	**Association Acavhia**	ACAVIHA: Association Rheusoise pour le Cadre de Vie et l'Habitat Information de la commission d'enquête: 1- L'examen complet des documents est impossible pour les citoyens exerçant une activité professionnelle. Acaviha demande que soit examinée la possibilité d'étendre les permanences aux samedi matin; 2- Acaviha sollicite une augmentation de la durée de l'enquête publique (épaisseur et complexité du dossier); 3- Aucune réunion publique ne sera organisée par la commune. Acaviha convie les Rheusois à une réunion publique le 30 avril à 20h30; 4- Acaviha a lancé une pétition pour la défense du patrimoine Gaston Bardet. Cette pétition sera jointe à l'enquête; 5- Acaviha détient des témoignages de personnalités en faveur de la conservation du patrimoine architectural Rheusois, qui seront versés à l'enquête; 6- Acaviha rencontrera les commissaires enquêteurs et espère la même attention que lors de l'enquête publique sur le PLU.	La commune de Le Rheu a organisé divers temps de concertation avec la population, notamment en application des modalités de concertation obligatoires (ex : la réunion publique du 14 décembre 2017). En complément, la commune a rencontré les citoyens sur les questions d'urbanisme de sa propre intiative (ex : le café citoyen du 14 octobre 2017 et la réunion publique sur le zonage du 23 mai 2018. Concernant la préservation du patrimoine Bardet, la demande a été prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).
Appréciation de la commission d'enquête			*L'association informe sur les difficultés rencontrées pour l'étude du projet de PLUi*	En outre, le PLUi développe des principes en matière de

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			et les démarches qu'elle accomplira pendant l'EP. Deux permanences ont eu lieu le samedi matin dans des mairies ouvrant ce jour ; l'EP a été prolongée d'une semaine à la demande de la CE.	bioclimatisme dans son OAP "Santé, énergie, climat" (luminosité, épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). Enfin, une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains" Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi.
LE RHEU	**L6-R1-006**	**Mme Martine Le Mouellic**	Concerne parcelle ZI572 au Rheu (lieu-dit La Cranais). Ce terrain est issu d'une compensation foncière suite à la réalisation de la ZAC (Champs Freslon en 2000) A ce jour classé N au PLU, sans modification au PLUi (compatibilité du SCOT). Demande de classement UE (surface faible, continuité logique avec l'allée des jardiniers, et suite logique du développement urbain de la commune).	Demande non retenue car la parcelle est située en corridor écologique du SCoT donc pas de possibilité de classer en zone U.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 122. Classé N au PLU en vigueur, NP au projet. Idem CO20 supra.* *La CE est défavorable à la demande de modification du zonage.*	
LE RHEU	**L6-R1-007**	**F.CONAN**	évoque plusieurs points : • Trop de constructions au Rheu, cité dortoir. • Non respect du règlement du PLU dans la réalisation des clôtures (claustras, grillages…) • Insuffisance des stationnements dans les résidences, non cohérence de la politique d'urbanisation avec le mode de vie des résidents • Problème des transports : liaisons intercommunales, positionnements des arrêts loin des habitations. • Mettre des services en journée (type en centre socio) • Prévoir et surtout entretenir les pistes cyclables : mauvais état, dangerosité, signalisation.	Demande non retenue dans le cadre du PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La réalisation des clôtures, la réglementation du stationnement…. sont clairement explicitées au projet ; veiller au respect des mesures préconisées est du ressort de la collectivité. Pour les autres observations il sera possible de les reformuler dans le cadre du PDU.*	
LE RHEU	**L6-R1-009**	**Mr Louis AGAESSE**	Propriétaire d'un bâtiment identifiée 1 étoile en zone A, lieu-dit La Cocherais Mordelles, souhaiterait la vendre pour réalisation d'un logement.	Demande non retenue car le changement de destination est possible lorsqu'un bâtiment est recensé au PBIL.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 123 - Le règlement permet le changement de destination pour un bâtiment identifié sous réserve de respecter les prescriptions énumérées au paragraphe 4 du règlement, page 68 (cf également RP Tome V page 164).*	
LE RHEU	**L6-R1-011**	**Mme Joëlle DACQUAIT**	Souhaite un réaménagement du centre-ville « peu moderne, manque de commerce, immeuble vieillissant ».	Demande non retenue car le projet politique présenté dans l'OAP affirme la volonté de renforcer la dynamique du centre-bourg.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'observation n'a pas été numérotée par l'agent le 26, elle l'a été par le commissaire enquêteur le 30 et prend rang à cette date) – le PLUi prévoit un secteur de centralisé devant favoriser les commerces.*	
LE RHEU	**L6-R1-012**	**Mr LEGENDRE**	Prends connaissance du classement de sa parcelle ZI 573 en NP et du	Demande non retenue car la parcelle est située en corridor

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			positionnement d'un ER sur cette parcelle. Demande en contrepartie que sa parcelle puisse être classée en zone constructible sur une partie, l'autre pouvant servir à la réalisation du chemin piétonnier/piste cyclable par la municipalité. 3 annexes: 1 courrier vers Commission d'enquête, 1 courrier du Maire du Rheu, 1 plan cadastral	écologique du SCoT donc pas de possibilité de classer en zone U.
Appréciation de la commission d'enquête			*L6-R1-011 - Plan 122 La Cranais – Voir éléments de réponse C020 supra : la CE est défavorable à la demande.* *Mr LEGENDRE a été informé du positionnement d'un ER (274) pour chemin piste piétons/cycles sur sa parcelle.*	
LE RHEU	**L6-R1-013**	**Mr Daniel BIDENNE**	s'étonne de la non règlementation des hauteurs de clôture au Rheu (plan de détail)	Demande non retenue car les clôtures sont réglementées pour tout le territoire métropolitain par le règlement littéral. Le Rheu a en outre repris au sein de plans de détail les règles auparavant inscrites dans le PLU. Les clôtures sont donc réglementées dans la continuité des règles précédentes.
Appréciation de la commission d'enquête			*L6-R1-012 : 10 types de clôtures sont référenciées mais seulement 2 apparaissent règlementées en hauteur. Le plan de détail 240-01 différencie les secteurs et les types de clôtures autorisés. Le plan de situation IV-2-3-240-00 mentionne 2 plans de détail distincts 01 et 02, seul le 01 figure au dossier et inclut le second secteur. Le respect des règles d'urbanisme édictées par le PLU ou le PLUi est du ressort de l'autorité compétente dans ce domaine.*	
LE RHEU	**L6-R1-014**	**Mme Martine Le Mouellic**	Voir OBS N°L6R1-006 Parcelle ZI572 au Rheu classée NP. Demande de classement N conformément au SCOT. Mentionne les annexes remises avec l'OBS L6-R1-006	Demande non retenue car la parcelle est située en corridor écologique du SCoT donc pas de possibilité de classer en zone U.
Appréciation de la commission d'enquête			*L6-R1-013 : voir OBS L6R1-006*	
LE RHEU	**L6-R1-016**	**M. Jouanno Philippe**	Sur la parcelle cadastrale ZH59 au Rheu, l'espace d'intérêt paysager ou écologique n'a pas lieu d'être, car non représentatif de la réalité. La composition de cette haie, des arbustes et des petits arbres (pommier et bouleaux) ne semble pas correspondre à cette notion. De plus, nous avons un projet de construction sur ce terrain. Demande de suppression de ces éléments. Courrier comprenant 1 photo et un extrait du cadastre	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage car la haie est de faible qualité paysagère et forte contrainte pour l'optimisation de l'utilisation du foncier. Accord pour suppression EIPE.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 098 - Le positionnement de cette haie rend compliqué tout projet sur la parcelle. De plus sa composition ne semble pas particulièrement correspondre aux critères retenus pour les « espaces d'intérêt paysager ou écologiques ». La CE est favorable à une vérification de l'existence de l'EIPE pour ajustements si nécessaires.*	
LE RHEU	**L6-R1-017**	**M. Jouanno Philippe**	Projet de construction sur une parcelle (ZH59) classée en UE2c(d) : division parcellaire pour créer 2 parcelles. 4 annexes : 1 courrier, 2 plans cadastraux, 1 plan cadastral avec le projet.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage car la haie est de faible qualité paysagère et forte contrainte pour l'optimisation de l'utilisation du foncier. Accord pour suppression EIPE.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 098 - Observation à rapprocher de la L6R1-016 - Parcelle située en UE2c(d) : Le règlement permet tout à fait la division et la construction de logements dans cette zone, les terrains auront tous deux un accès « rue ». Le plan de détail 240-01 concerne les types de clôtures.*	
LE RHEU	**L6-R1-019**	**M. Rodolphe Milon**	Concerne la parcelle ZI761 au Rheu Cette parcelle située en zone UE2c(d) est dans sa plus grande partie recouverte par un EBC, annulant toute possibilité de	Demande non retenue car la parcelle concernée est située aux abords immédiats d'un corridor écologique du SCoT et espace boisé

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			construction. L'accès à cette parcelle pourrait se faire via l'allée du ruisseau ». Les arbres, des sapins pour la plupart, n'ont aucune valeur, et de plus, les habitations voisines souffrent déjà de manque de luminosité. Je demande la suppression de cet EBC. 5 annexes : 1 courrier, 1 extrait plan cadastral, 1 extrait règlement graphique PLUi, 2 photos	existant (et précédemment protégé au PLU). Il est donc souhaité conserver cet EBC.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 121- incluse au secteur UE2c(d) cette parcelle non construite le document graphique fait figurer un EBC qui empêche toute construction. Au vu des photos jointes à l'observation, la CE est favorable à une vérification de la réalité de l'EBC et aux ajustements nécessaires au document graphique.*	
LE RHEU	**L6-R1-020-A1 47 pages**	**Mr Paul-Emile BOURON LAFARGE HOLCIM GRANULATS**	remet un document de 47 pages demandant une modification du règlement (page 72) pour lui permettre la poursuite de son activité, aujourd'hui permise par le règlement du PLU du Rheu (traitement des déchets non inertes): il demande une modification du zonage Nc, périmètre mal reporté regroupant des parcelles non concernées et excluant des parcelles autorisées	Demande prise en compte par modification de la limite de la zone Nc dédiée aux activités de carrières sur les terrains concernés par l'autorisation d'exploitation de carrières et création d'un secteur Nci pour une partie des terrains permettant le traitement et le stockage de déchets inertes et non inertes.
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête est favorable à la modification des périmètres de zones Nc de la carrière du Rheu pour :* - *inclure les parcelles AE 121 & 150 (qui ne figurent que partiellement en Nc), autorisées à l'exploitation (cf arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 – page 5 de l'arrêté : installation et stockage)* - *et exclure les parcelles bâties ZO 30, 31 & 145 (habitat) au bénéfice du zonage N* *La CE considère que la demande de précision du règlement de la zone Nc, ou de création d'une zone Nci, n'est pas justifiée pour permettre la poursuite des activités jusqu'au terme de l'autorisation accordée par l'arrêté, et est défavorable à cette évolution.* *La CE estime qu'une étude sur les impacts du stockage de déchets « non inerte » est nécessaire avant toute modification du règlement littéral et partage le point de vue exprimé par RM dans son mémoire en réponse. Cette étude apparaît nécessaire au vu de la poursuite de l'activité envisagée par la société, dont la commission d'enquête n'a pas connaissance, après 2022 sur le site, et ce d'autant plus qu'elle est susceptible de générer des nuisances pour les riverains.* *Elle a bénéficié d'une autorisation provisoire pour le traitement de déchets liés au chantier du métro de Rennes qui doit déjà permettre de recenser quelques impacts.*	
LE RHEU	**L6-R1-022**	**M.et Mme Bourgeois Emile**	Parcelles ZO 103 et 151 1-Le classement actuel Nc avec possibilité de passer en terre agricole à la fin de l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 (début 2022 au plus tard), me semble compromis, car 4 bassins de décantation ont été aménagés après extraction de sable, le dernier devant être rebouché prochainement. Les eaux pluviales s'infiltrent déjà difficilement du fait de couches souterraines de	Demande non retenue car il a été fait le choix du maintien du zonage Nc car l'exploitation (carrière) est encore en cours. Demande de classement en N qui pourra être étudié à l'issue de l'arrêté de l'exploitation (à compter de 2022).

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			boues. L'épaisseur de terre ne ferait pas plus de 15-20 cm. Demande de classer ces parcelles en zone N à l'issue de l'exploitation. 2- Une division parcellaire sur notre parcelle, effectuée en juin 2017, ne figure pas.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 124 – Parcelles ZO 103 et 151 - Arrêté préfectoral valable 11 ans à compter du 17 janvier 2011. Cet arrêté prévoit en effet un retour à un usage agricole (article 5.2 : l'objectif final vise à un usage agricole – réaménagement définitif/reconstitution du sol de la parcelle ZO103), la CE est défavorable à la demande.* *La division parcellaire non reproduite s'explique probablement par le décalage dans la mise à jour du cadastre*	
LE RHEU	**L6-R1-023**	**Mr Yves MARTIN**	Mr MARTIN remet un document écrit de 11 pages recensant 5 remarques (R1 à R5) concernant Le Rheu (Plan 97) : Parcelles AC32 (R1): sanctuariser les 5 chênes tricentenaires implantés au sud-est de la parcelle. Sur AC32 et 14 (R2) : garantir le maintien du passage piéton (existant mais non référencé) ainsi que les espaces verts attenants entre la rue du Dr Wagner et la rue des Pinsons. Se mettre en conformité avec les obligations relatives à l'accessibilité PMR. Parcelle AC14 (R3): préserver une respiration végétale, proposition inconstructibilité, maintien espace vert. Parcelles AC32 et 457 (R4) : conforter une densification verticale mais modifier une volonté de densification horizontale qui semble inapplicable - coefficient de végétalisation non adapté (20%) permettant densification. Lotissement BARDET (R5) : prendre en compte l'ensemble des composantes des lotissements G.Bardet, les préserver pour que demain, à l'adoption du PLUi, Le Rheu puisse encore se nommer la Cité jardin - classer l'ensemble de l'œuvre de G.Bardet (ancien lotissement destiné au personnel Citroën) – PBIL 1 étoile + quelques arbres centenaires. Nota : demandes argumentées avec vues et plans	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*R1 : La CE est favorable à un examen par RM des arbres signalés pour une prise en compte si justifiée. La protection demandée d'un rayon équivalent à la hauteur de l'arbre peut paraître exagérée (la hauteur apparente ne le permet peut-être plus déjà) : l'instruction des dossiers de construction doit suffire pour assurer la protection demandée.* *R2 : Cheminement doux sur les parcelles AC32 et 14 : le cheminement figurant sur les plans et la vue aérienne joints apparaît comme un cheminement « piétons-cycles » sur le plan du Rheu (document officie de tourisme) : il longe l'impasse des Pinsons et accède via les parcelles AC32 et 14 à la rue Wagner. Il n'a pas à apparaître sur le document graphique correspondant où seules les pistes à conforter ou à créer sont représentées.* *Le sujet de l'accessibilité de la voirie reste un défi du PDU 2019-2030 dont il relève (en cours de révision) : conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (article 45), les communes de plus de 1000 habitants doivent se doter d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements de l'espace public (PAVE) : RM devra s'assurer de la réalisation des PAVE.* *R3 : Parcelle AC14 à sortir de la zone UG2b du PLUi. Cette parcelle n'est pas incluse dans la zone UG2b, elle se situe en UB2a : les zones inconstructibles identifiées au Rheu correspondent à des places.* *R4 : Parcelles AC32 et 457. Mr MARTIN évoque une hauteur de R+2+A pour les bâtiments existants, ce qui correspond à la hauteur autorisée du secteur (H=R+2+A/C). Il évoque une végétalisation de la parcelle AC457 qui correspond à une zone entièrement bâtie avec des combles (pas de végétation en toiture). La parcelle AC32 (unité foncière) a une superficie d'environ 4400m2 dont environ 1200 d'emprise au sol, hors surfaces imperméabilisées non apparentes sur les plans. Les coefficients de végétalisation sont fixés par secteur et non pour une parcelle. La CE est défavorable à la modification demandée en l'absence d'une étude portant sur l'ensemble du secteur.* *R5 : Lotissement Gaston Bardet : (rejoint de nombreuses observations sur la prise en compte de ce lotissement). La CE est favorable à un examen par RM pour un éventuel classement.*	
LE RHEU	**L6-R1-024**	**Mme Yvonne Lebreton**	Propriétaire des parcelles ZI562 et 561 (329+299 m²) souhaite vendre pour construction pavillon - Refus en 2014 pour cause d'accès des véhicules incendie Ces parcelles ont un accès direct au parking des ferrières pouvant accueillir des véhicules de secours Demande possibilité de construire sur ces parcelles comme cela s'est fait sur l'allée de la Mettrie. Au besoin je peux céder un passage sur le côté de ma propriété (limité à 2,50m pour véhicules particuliers)	Demande prise en compte par modification du plan de zonage (évolution vers du UE2d(d)) sur la parcelle en question et des parcelles proches dont la morphologie urbaine a commencé à muter. Evolution du zonage sur plusieurs parcelles pour cohérence d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 122 (UE2c(d)) : les parcelles de Mme Lebreton se situent en secteur constructible, aucun ER ne figure au document graphique relatif à un accès des*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			secours, la municipalité dans son avis ne mentionne aucune remarque à prendre en compte sur ce secteur.	
LE RHEU	**L6-R1-026**	**Mme Jeanne Emmanuelle TOUFFET**	Complète son observation L6.R1-003 : demande de classement en EBC de la parcelle ZE634, demande de classer la parcelle ZE633 en zone « U » et remet un courrier du 7 juin 2000 lui suggérant de faire cette démarche lors d'une modification ou révision du PLU. Elle annule ses demandes antérieures, la municipalité du Rheu (Mme KIRIAKOU) les prenant directement en compte (le zonage UE2b sur la parcelle ZE633 serait « une coquille ». Demande de classement en EBC d'arbres le long de La Croix du sud. Demande de maintien de l'héritage BARDET.	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage pour adaptation des EBC et EIPE (meilleure prise en compte de l'existant), de la zone Ne et du PBIL pour reconnaissance en 3* (architecture rare en pans de bois).
Appréciation de la commission d'enquête			Plan 122 : Mme TOUFFET précise que la parcelle ZE634 est entièrement boisée (le plan 122 ne fait *figurer qu'une rangée d'arbres en EBC), idem pour la rangée d'arbres le long de La Croix du Sud : la CE est favorable a un examen par RM afin de procéder aux ajustements ou rectifications si nécessaire.* *La demande de changement de zonage aurait pour objectif de changer la destination de l'étable située en N. Ce bâtiment identifié au PBIL (3 étoiles) peut déjà en N changer de destination sous réserve de satisfaire à certains critères (cf. règlement page 68 – point 4). Le PLU en vigueur ne fait apparaître que la même rangée d'arbres en EBC sur la parcelle ZE 634 (classement 2AUGn), la portion de parcelle ZE633 classée UE2b était 1AUO. La demande de classement (PBIL) du lotissement Bardet est évoquée par plusieurs intervenants. Lors de sa rencontre avec les commissaires enquêteurs, Mme KIRIAKOU, accompagnée de Mr le Maire, avait effectivement dit que le zonage UE2b(D) sur la parcelle 633 de la requérante était une erreur et que la commune demanderait la rectification (zonage Ne). Voir éléments de réponse à l'observation L6-R1-003.*	
LE RHEU	**L6-R1-027**	**Mr DROUIN**	Propriétaire en UB2a se renseigne sur les possibilités de réaliser une construction avec garage en sous-sol.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*Mr DROUIN a été informé des dispositions figurant au Titre I du règlement, « définitions : construction page 11 », relatives aux parcs de stationnement souterrain. La propriété se situe en secteur de centralité avec un linéaire commercial renforcé ce qui implique des règles particulières 'cf. RL page 33).*	
LE RHEU	**L6-R1-028**	**C.COCARD**	Demande la préservation des vieilles demeures du Rheu, « belle commune ». (ex : Touche Nogues), non détruites et un classement MH si les propriétaires sont d'accord afin de les protéger en cas de vente.	Demande non retenue car les bâtiments présentant un intérêt patrimonial sont recensés dans le cadre du PBIL, permettant de protéger ce qui en fait l'intérêt.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les demeures présentant un intérêt local sur la commune du Rheu ont été identifiées PBIL (c'est le cas de Touche Nogues), voir les différents plans de la commune. L'inscription ou le classement aux MH font l'objet de démarches indépendantes.*	
LE RHEU	**L6-R1-033**	**M.Mme AUBREE Le Rheu**	Plan 97 – secteur 1AUO1 inquiétudes quant à la gestion des eaux pluviales des zones en projet d'aménagement au sud de L'Hermitage vers Le Rheu, engendrant des risques d'inondation du secteur rue du Lindon, rue des tennis et autres.	Demande non retenue car les opérations d'aménagement (ZAC) font l'objet d'un "Dossier Loi sur l'Eau", qui permet de garantir la prise en compte des eaux pluviales dans le projet et ses conséquences pour

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*Le document graphique, plan 97, ne fait ressortir aucun risque d'inondation au niveau des rues énoncées. La gestion des eaux pluviales est prise en compte au PLUi.*	les secteurs proches. En outre, le PLUi préserve les zones humides qui jouent un rôle d'espace tampon et permettent de limiter les concentrations des eaux pluviales.
LE RHEU	**L6-R1-034-A1/A2**	**Mr Karim KHAN RENAULT (gérant) Le Château d'Apigné**	Plan 124 zonage Nl - demande la révision du périmètre de l'EBC sur la propriété (plan fourni), l'extension de la zone constructible pour permettre la réalisation d'une maison d'habitation pour l'exploitant du site Château d'Apigné (cf. plan précité).	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage pour réduire l'EBC afin de mieux prendre en compte l'existant (adaptation de l'EBC à la réalité du terrain), mais pas d'adaptation du périmètre pour autoriser la construction de logement à proximité de l'équipement. Il est par contre ajouté la possibilité pour les STECAL "Tourisme-Loisirs" de créer un logement nécessaire à la direction ou au gardiennage du secteur avec des conditions définies au règlement.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 124 - EBC : la CE est favorable à un examen par RM pour le déclassement partiel demandé afin de procéder aux ajustements éventuels.* *La zone Nl ne permet pas la réalisation de logement, seulement de l'hébergement hôtelier et touristique, l'extension sur la zone N limitrophe ne permettrait pas la réalisation souhaitée. L'extension proposée se situe en N où les locaux de gardiennage et de fonction des agriculteurs sont autorisés sous condition. L'emprise au sol pour le château d'Apigné est de 700m2 (cf. règlement p 161).*	
LE RHEU	**L6-R1-035-A1**	**M. Didier Gilbert Citoyen et élu Ville de Le Rheu**	Remise courrier (48 pages) : Avis favorable au PLUi avec 2 réserves : 1- modifier découpage de la zone 1AU du secteur de la Freslonière 2- la zone Nc de la carrière du Tertre et de la Heuzardière doit pouvoir accueillir une activité photovoltaïque d'importance. Synthèse de la contribution remise : - Défi démographique : + 85 000 habitants dans les 15 prochaines années 1- la réglementation a évolué au fil du temps - Défis du PLUi : Planifier l'aménagement à l'échelle de vie des habitants, articuler les politiques sectorielles, limiter les impacts de l'étalement urbain sur nos territoires, partager les enjeux de la densité, s'adapter à un cadre législatif qui incite à la densification du tissu urbain depuis plus de 15 ans, s'adapter aux outils règlementaires et de planification qui inscrivent la densité au coeur de leurs orientations, répondre à la question : la densité, une notion plurielle qui nécessite d'être contextualisée et concertée. 2- Eclairages sur le PLUi - Organisation de la commune - Rappel du projet communal Rheusois - Articulation entre OAP et règlement - La nouvelle structure du règlement - La boite à outil du zonage graphique (8 plans contre 2 actuellement) : focus sur Le Rheu, zones UA2, UB2, UC2, UD2b, UE2c, UE2d, UG2, Ugn, UI1a, UI1d, 1AU et 2AU : Le but est de permettre et non d'obliger une densification raisonnée. Nous réfléchissons à une nouvelle salle multifonction qui pourrait se situer dans le périmètre de la ZAC du Chêne vert. Comment penser que les élus qui ont urbanisé 2 quartiers, en respectant et mettant en valeur 2 zones humides importantes auraient pu urbaniser La Freslonière sans respecter nos obligations et l'esprit qui nous a toujours animé ? Il faudra à mes yeux, revoir le tracé de cette zone pour rassurer les parties qui se sont émues du premier jet. - Coefficient de végétalisation (exemples de calculs) - Plan des hauteurs (exemples par secteurs) - Cartes de stationnement	Demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage et des plans thématiques "coefficient de végétalisation", "hauteurs" et "stationnement" afin de supprimer la zone 1AU et la remplacer par une zone Ne sur les secteurs de zones humides et par une zone 2AU en dehors. Demande non retenue concernant l'adaptation de la zone Nc car elle permet l'implantation d'activités photovoltaïques.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			3- Les OAP - Une nouvelle centralité créée aux Acquêts afin d'accueillir de nouvelles surfaces commerciales, très attendues des habitants, sans supprimer la supérette du centre bourg (réduction de surface seulement). - Plans des nuisances (risque-sécurité, air-bruit) - Plans de détail (10 types de clôtures autorisées). La partie agricole ne change pas hormis les OAP prévues et la meilleure prise en compte des PBIL. - 4 secteurs ont fait l'objet de débats pendant la concertation : UE2d du centre bourg, UB2 des Landes d'Apigné, UB2 du centre bourg, 2AU rue de Rennes. 4- Conclusions Il est fondamental de s'accorder sur le principe initial que pour préserver l'environnement, il faut absolument densifier l'habitat et les activités consommatrices d'espaces. La hauteur raisonnée et parfaitement intégrée dans les quartiers a toujours constitué la politique des élus Rheusois Je vois 7 nouveautés au PLUi par rapport au PLU : Volonté de simplifier la lecture (8 règlements plus faciles à lire), l'introduction d'un coefficient de végétalisation, la création de zones ciblées autour du centre historique UB2, la possibilité de construire tout en maintenant les mêmes hauteurs qu'auparavant, une harmonisation du plan des clôtures, une division parcellaire harmonisée, une meilleure prise en compte de nos PBIL. - Notre objectif est de perpétuer le modèle de ville-paysage, cité-jardin. - Sur la Freslonière, le Maire a proposé une modification du découpage. J'émets un avis favorable au PLUi avec deux réserves (découpage de la Freslonière, création d'une activité photovoltaïque en zone Nc). - Courrier suivi de la délibération du conseil municipal sur les orientations générales du projet communal dans le cadre du PLUi et d'une liste des PBIL de la commune.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Avis d'un élu du Rheu qui s'exprime en tant que citoyen. Cet avis éclaire les intentions de la commune, et vient répondre au moins partiellement à diverses questions de l'association ACAVIHA.* *Mr GILBERT émet un avis favorable sur le projet de PLUi et émet deux réserves :* - *Secteur 1AU de la Freslonnière : il souhaite un nouveau découpage de ce secteur. Dans son courrier C039 Mr le Maire demande le changement de zonage pour passer le secteur en N (majeure partie en zone humide).* - *Que la zone Nc permette la création d'une activité photovoltaïque d'importance : le règlement littéral, page 71 le prévoit pour les anciennes carrières dont la remise en état agricole n'a pas été exigée.*	
LE RHEU	**L6-R1-036-A1/A2**	**ACAVIHA**	Remise de 1 courrier (8 pages) et une pétition (611 signatures) en complément de l'observation N°2 de l'association ACAVIHA: - courrier de monsieur Jean-Louis Cohen, architecte et historien, sur Gaston Bardet et Le Rheu. « Il est impératif d'en conserver toutes les qualités » du concept de cité-jardin. Extraits du livre « Le visiteur » de Jean-Louis Cohen concernant le « nouvel	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			urbanisme » de Gaston Bardet. - pétition « Préservons le cadre de vie des Rheusois et le patrimoine remarquable de Le Rheu en refusant les constructions de plus de 3 niveaux (RDC+ étage+combles) dans les lotissements Gaston Bardet. 611 signatures	En outre, le PLUi développe des principes en matière de bioclimatisme dans son OAP "Santé, énergie, climat" (luminosité, épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). Enfin, une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains" Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les 3 lotissements BARDET se situent dans des secteurs différents mais majoritairement en R+1+C/A. Voir appréciations de la CE à l'observation L6-R2-005 infra.*	
LE RHEU	**L6-R1-037-A1/A3**	**René Bebin**	Propriétaire de la ferme « La Janais » Le Rheu, il n'y a plus de siège d'exploitation à cet endroit (terres reprises par mes neveux). Tous les bâtiments sont construits en terre et ne sont plus utilisés (sauf maison).Seulement 2 bâtiments classés 2 étoiles au PLUi. Demande que tous les bâtiments soient classés au PBIL (voir plans et photos).	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car les édifices, situés au hameau de la Janais, présente un caractère patrimonial. En effet, l'ensemble du site est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge, et forme une composition rurale homogène, bien que remanié. Au classement initial de l'arrêt du PLUi s'ajoutent une dépendance agricole et une autre partie de l'habitation respectivement classées en 2 étoiles (identifiant : 28125) et 1 étoile (identifiant : 28124). Accord pour recensement PBIL.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de classement en PBIL.*	
LE RHEU	**L6-R1-040**	**Mme TOUFFET J.E**	Complète ses observations n° L6.R1.003 et 026 : remise de deux feuillets annexe A1 : récapitulatif des demandes formulées concernant les changements de zonage (parcelle 633), la prise en compte des EBC non représentés parcelle 634. Demande de constructibilité de la parcelle 422 en Ne. Le deuxième feuillet consiste en un courrier du 7 octobre 2007 de Mr CHENUT l'invitant à formuler cette demande lors d'une révision du PLU.	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage pour adaptation des EBC et EIPE (meilleure prise en compte de l'existant), de la zone Ne et du PBIL pour reconnaissance en 3* (architecture rare en pans de bois).
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 122 : Demandes déjà prises en compte, plus modification de zonage pour la parcelle 422 de Ne à « urbanisable » : demande non justifiée, la CE y est défavorable.*	
LE RHEU	**L6-R1-041-A1**	**Marie Cotty Association Le Rheu à vélo**	1- OAP Tremelière (Mobilités) L'avenue du stade est également très empruntée. Nous préconisons un sens unique pour les voitures et futurs bus, afin de dégager une piste cyclable double, bidirectionnelle. Il n'est pas mentionné que l'axe structurant soit doublé d'une piste cyclable connectée à celle du Rheu à l'Hermitage en site propre. Les stationnements couverts et suffisamment nombreux pour vélos, à proximité des arrêts de bus ne sont pas mentionnés. Les dessertes de modes actifs, ne mentionnent pas toutes les destinations (commerces, médiathèque, centre culturel, école…) 2- ER, Servitudes de localisation ER 272, 273, 274, 275, 276, 279. Demandons à faire figurer piste cyclable en plus du chemin piétonnier. 3- Règlement graphique Les axes piétons et cyclables ne sont pas différenciés. La piste cyclable route de Rennes ne figure pas avec la légende adéquate.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la métropole. En outre, des rencontres régulières sont organisées entre la commune de Le Rheu et l'association ; des aménagements ont été réalisés aux abords des TC, les cheminements sont maîtrisés.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Route nationale, aux Landes d'Apigné, la piste y figure comme étant à conserver, mais elle est totalement discontinue. Vers Moigné, une piste à créer est représentée, mais elle ne va pas jusqu'au bout. Le tracé est à compléter.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La question du stationnement des vélos est un sujet qui revient souvent ! L'OAP La Trémelière pourrait être retravaillée pour tenir compte des besoins en liaisons piétons-cycles.* *Question 2 : avis favorable sous réserve de faisabilité (cohabitation piétons et cyclistes)* *Question 3 : les pistes cyclables ne figurent pas sur les documents graphiques, seuls les cheminements « à conserver » ou à « réaliser » sont représentés.* *Les questions posées relèvent aussi du PDU en cours de révision.*	
LE RHEU	**L6-R1-042 A1 (6pages)**	**Alexandre Martin Sté Engie Green**	Observations en vue du développement photovoltaïque au sol, demande de modification du règlement zones N- NP et Nc, suppression de la mention « pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée »	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage créant un secteur Nci.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement, page 71, mentionne que les parcs de production électrique photovoltaïque sont autorisés sous réserve qu'ils s'établissent sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée…. La suppression demandée ouvrirait la possibilité de le faire sur toutes les anciennes carrières au détriment des superficies agricoles récupérables. Dans son mémoire en réponse RM précise que « cette demande est en cours d'analyse avec les communes en croisant les enjeux (paysage, sensibilité environnementale, agriculture) sur les sites concernés pour déterminer les priorités entre retour immédiat ou non vers un usage agricole et l'installation de centrales photovoltaïques avec un usage pastoral et une réversibilité vers un état agricole ».* *Les arrêtés préfectoraux d'autorisation expriment clairement leurs directives, la CE est défavorable à la modification du règlement, ces installations induiraient des décennies hors usage agricole.*	
LE RHEU	**L6-R2-002**	**Mme Guggenbuhl**	Nécessité de préserver les quartiers « Gaston Bardet », patrimoine « Cité-Jardin » historique, sans se limiter aux places. Créer un label « Site Patrimoine Remarquable », Limiter la hauteur des immeubles à 1 étage + attique dans le centre bourg Préserver les espaces verts, les cheminements doux, la qualité de vie des habitants du Rheu. Ne pas céder aux promoteurs	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial" sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). En outre, le PLUi développe des principes en matière de bioclimatisme dans son OAP "Santé, énergie, climat" (luminosité, épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). Enfin, une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains"
Appréciation de la commission d'enquête			*Les interrogations de la requérante rejoignent celles d'autres personnes, voir appréciations de la CE sur ces points aux observations de l'association ACAVIHA notamment.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi.
LE RHEU	**L6-R2-004**	**Mr Haye VAN DER WERF**	Demande que les « places vertes » de la commune figurent au document graphique en zones inconstructibles, comme pour le lotissement G.Bardet.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 97 – Le règlement littéral, page 30, définit « l'espace inconstructible » et les objectifs poursuivis par ce classement.*	
LE RHEU	**L6-R2-005-A1/A2**	**Association ACAVIHA**	Contribution N°2 : 49 pages – préservation du patrimoine Gaston Bardet malgré une volonté affichée dans le PLUI de mettre en valeur et préserver le patrimoine de la métropole (p.36 à 46 de l'OAP III.1.1), et malgré son recensement au patrimoine remarquable régional, le patrimoine représenté par la Cité-jardin Rheusoise de Gaston Bardet n'est pas protégé par le PLUi. 3 lotissements mis en avant Mise en évidence de la richesse du patrimoine historique des cités jardins de Gaston Bardet, reconnu par des urbanistes, auquel les Rheusois sont attachés. Risques recensés dans le PLUi: Absence de protection pour ces ensembles urbains dans le règlement graphique alors que d'autres cités-jardins sont protégées (PBIL 2 ou 3 étoiles, représentés sur le règlement graphique (RENNES), cités dans un document spécifique (Cleunay); Positionnement communal de densification du centre bourg fait craindre pour la préservation de ces ensembles; La cité-Jardin Gaston Bardet ne peut se résumer à 6 espaces verts; Autoriser des collectifs de 4 niveaux changerait l'harmonie d'ensemble des lotissements G.B; Préservation des cheminements doux; Au-delà de la dénaturation du patrimoine, des contradictions avec les principes généraux du PLUi (prise en compte des vues, des perspectives historiques, etc.) La densification du centre bourg est déjà possible autrement (UD2b rue de l'Hermitage et UC2 rue des ajoncs fleuris, évolutions possibles dans les lotissements en faisant évoluer les maisons en appartements). DEMANDES DE L'ASSOCIATION: MISE EN VALEUR - procédure administrative permettant de préserver cet ensemble urbain (classement, inscription, label...voir courrier à la DRAC) - valorisation sur les documents graphiques (liste du PBIL, étoilage des habitations, signalisation graphique comme ensemble urbain/séquence urbaine); - établissement de recommandations visant à respecter le cahier des charges de G.B (cf Cité-Jardin de Cleunay), équilibre minéral/végétal, implantations, épannelage progressif; - rectifier le périmètre du lotissement des oiseaux par rapport à la carte de	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). En outre, le PLUi développe des principes en matière de bioclimatisme dans son OAP "Santé, énergie, climat" (luminosité, épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). Enfin, une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains" Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi. Freslonnière : Demande prise en compte avec modification de l'OAP communale (suppression de l'OAP de quartier) et des plans de zonage et thématiques. Cette demande avait déjà été intégrée suite à l'avis formalisée par la commune sur le projet de PLUi. Lors des échanges de la commune avec l'association, il a été rappelé que les cheminements doux et espaces verts appartiennent au domaine communal et ont vocation à être conservés. Les grands arbres sont également positionnés sur le domaine public et la commune s'engage à les conserver tant que leur état phytosanitaire le permettra.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'inventaire régional (en annexe) PROTECTION - Maintenir les 3 lotissements G.B dans un zonage permettant de maintenir l'esprit de l'oeuvre, ex UE2d ; - Ne changer aucune parcelle du zonage (UB2 ne correspond pas à l'esprit G.B) - L'ambiance correspondant le mieux serait « maisons et jardins » cf OAP p45 PROTECTION DES ESPACES VERTS ET CHEMINEMENTS DES 3 LOTISSEMENTS - ensemble des espaces verts et cheminements doux et équipements sportifs des 3 lotissements inconstructibles ; - faire figurer les grands arbres remarquables en EBC Joints à la contribution : 6 annexes (carte inventaire, courrier DRAC, biographie G.B, courriers de personnalités, bibliographie, périmètre du lotissement des oiseaux) Contribution N°3 : 12 pages – Urbanisation du secteur de la Freslonière et préservation des zones humides Par email du 29/04/2019, le maire nous informe que la municipalité envisage de ne pas poursuivre sur le secteur de la Freslonière. L'association prend acte de cette information, mais en l'absence de décision officielle engageante, elle confirme son opposition à ce projet, à partir des éléments exposés dans le document : - dossier de compatibilité retiré en mars 2019 - enjeux environnementaux (zone humide, réseau de mares, espèce floristique à protéger (la sabline des murs, aléa fort de risque de retrait-gonflement des argiles, EBC important jouxtant le site). La Règlementation : tous les documents du PLUi ou supra-communaux (SCOT) relèvent la présence de zones humides (zones 1AUO et 2AU), le SAGE est clair : marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides et les protéger dans les documents d'urbanisme, le SAGE précise que cela doit rester des exceptions non évitables. Le PLUi lui-même rappelle que les ZH doivent être protégées (rapport de présentation, PADD, OAP communale. L'OAP de la Freslonière appelle plusieurs observations : seule la zone 1AUO traitée, mais 15 ha annoncés, Densité prévue, pas de voie structurante malgré 600 logements, hauteur non réglementée...OAP très approximative, incomplète qui laisse une large part aux interprétations, qui ne protège pas les ZH. Les services consultés (Préfète, l'État, la MRAe, la Chambre d'agriculture, le syndicat mixte du pays de RENNES) soulignent des lacunes et ne respectent pas les objectifs de protection affichés dans le PLUi. Par ailleurs, le quartier aura des incidences sur les réseaux, n'aura pas d'autre accès au centre que la rue de RENNES, et ne s'intégrera donc pas à la requalification de l'entrée de la ville.	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			On peut se poser des questions sur l'intérêt général. Demande de retirer ce projet du PLUi et de maintenir la zone en zone naturelle.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Contribution N°2 : Préservation du patrimoine Gaston Bardet. L'association ACAVIHA effectue des démarches aux fins de préserver les 3 lotissements Gaston Bardet réalisé successivement de 1959 à 1966 sur la commune du Rheu et souhaite pour assurer cette protection un classement UE2d qui permettrait de maintenir la végétation et la cohérence architecturale des sites. Elle rappelle leur recensement au patrimoine de la Région Bretagne auprès de qui elle intervient également pour rectifier une erreur sur le périmètre.* *Le dossier mentionne au rapport de présentation, tome III pages 116 et 117, les cités jardins de Gaston Bardet. L'architecte va participer à l'extension de la ville du Rheu mais aussi intervenir dans la conception de lotissements sur les communes voisines de Chavagne, Bruz, Mordelles ou l'Hermitage. Cette mention tend à conforter l'image de ces cités-jardins et de ces lotissements avec leurs aménagements propres, leurs voies de circulation…., pour la région. Le dossier du projet de PLUi cite à plusieurs reprises les cités-jardins de Gaston Bardet (OAP III-1-1 page 40 : plan d'ensemble de la cité-jardin du Rheu).* *L'OAP communale mentionne une densification du centre bourg (environ 300 logements) mais aussi une valorisation de « l'identité locale ». Les lotissements Bardet participent à cette identité locale à mettre en valeur. Page 10 de l'OAP, dans la prise en compte du patrimoine bâti, des qualités architecturales et paysagères du territoire communal, il est mentionné à nouveau « protection et valorisation…, de la composition urbaine pavillonnaire (dont les lotissements de type Bardet) ». Les plans 97 et 122 affichent plusieurs zonages pour ces 3 lotissements : UE2d(d) – UB2a et des hauteurs R+1+A/C ou R+2+A/C (les secteurs UG correspondent aux installations sportives et au cimetière du centre.* *RM affiche un souhait de protection avec le classement UE2d(d) pour la majeure partie des lotissements et une inconstructibilité pour 6 places: ce classement correspond aux lotissements pavillonnaires ou l'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer ; la hauteur autorisée est H=R+1+A/C.* *La diversité des zonages présente un risque pour la cohérence de l'ensemble : hauteurs des constructions, implantations…, et ne respecterait pas les objectifs du bâtisseur.* *Il apparaît donc que RM par ses renvois aux réalisations de Gaston Bardet, par l'insertion de quelques articles et du plan d'ensemble des 3 lotissements du Rheu, semble rappeler leur importance. Le fait que la Région bretagne les ait également répertoriés, que des architectes aient souligné l'importance de ces travaux (courriers joints)…., permet de mieux comprendre les nombreuses sollicitations pour préserver ce patrimoine. L'association note le Guide de recommandations rédigé pour la ville de Rennes en lien avec la cité-jardin de Cleunay (IV-1-2 Annexes).* *La pétition réunissant 611 signataires dans ce but montre aussi l'attachement de la*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			population. *La CE estime qu'au vu des éléments qui précèdent les réalisations de Gustave Bardet, qui constituent un patrimoine pour la ville du Rheu et la Région, mériteraient une protection que le projet présenté ne peut garantir et propose que RM réétudie les zonages proposés pour ces trois lotissements, plans détaillés et plans de hauteurs, de manière à bien prendre en compte ce patrimoine, le valoriser et le préserver.* *Contribution N°3 : Par courrier C039 et C040, Mr le Maire du Rheu demande la modification du zonage de la zone 1AU de La Freslonnière pour le classer en Ne. Dans son mémoire en réponse RM confirme la prise en compte de cette demande et précise que l'OAP et le zonage seront adaptés. La CE prend acte de ces engagements et est favorable à une nouvelle étude du secteur afin d'adapter le périmètre des secteurs 2AU figurant au document graphique, en tenant compte des documents supra-communaux, SCOT et SAGE.*	
LE RHEU	**L6-R2-007**	**M. Joly**	1- modification zonage maison de retraite Les Bruyères pour permettre de faire des collectifs. Demande à conserver l'EPHAD au Rheu, ou, si l'établissement doit être mis aux normes, de localiser un emplacement réservé pour une nouvelle construction. 2- Super U : A-t-on vraiment besoin d'un Super U au Rheu (surfaces commerciales suffisantes alentour). Conservons et modernisons le U express (si nécessaire en agrandissant)! 3- Salle polyvalente réclamée depuis longtemps. Je demande qu'un ER soit prévu au PLUi 4- Open Sky de Pacé : Demande reclasser les terrains concernés en zone A 5- Le Rheu mérite le qualificatif de « Cité-Jardin ». Le spécialiste de la cité-jardin est G.Bardet. Demande que les 3 lotissements G.Bardet soient conservés dans leur périmètre initial, en tant que « composition urbaine intéressante » 6- La Freslonière : Terminons d'abord les opérations en cours avant d'urbaniser les zones naturelles et préservons les zones humides et naturelles 7- Centralité : La centralité des Acquêts est-elle justifiée ? Il n'y a pas besoin de plus de surfaces commerciales (voir Open Sky à Pacé. U Express est mieux situé. La centralité des Landes et de la Moifré n'est pas délimitée sur les plans de zonage. 8- Espaces inconstructibles : 6 places dans le périmètre G.Bardet sont délimités. Cette disposition est insuffisante, compte tenu des aménagements et installations qui peuvent y être réalisés. Demande inconstructibilité étendue à tous les espaces verts, et que les dispositions au règlement n'autorisent QUE les besoins réels à chaque espace.	Concernant la maison de retraite : Le secteur de la maison de retraite permet une opération de renouvellement urbain avec conservation de l'équipement et production de nouveaux logements. Cela va dans le sens d'une optimisation du foncier. Concernant la centralité des Acquêts : la centralité des Acquêts est maintenue car celle-ci constitue une prise en compte du projet commercial en cours de réalisation et intégré à la ZAC du même nom. Concernant la salle polyvalente : La commune de Le Rheu maîtrise du foncier (entrée secteur Chêne Vert), qui permettra de mener à bien les réflexions concernant une salle polyvalente. Demande non retenue. La vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015. Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'études environnementales et d'impact. L'urbanisation de ce secteur n'est donc pas remise en cause. Le porteur de projet est titulaire d'un permis de construire et propriétaire des terrains. C'est donc à lui de se positionner sur la pertinence de ce type de projet économique et sur sa pérennité. Concernant le patrimoine Bardet : Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de
Appréciation de la commission d'enquête			*Point 1 : La maison de retraite implantée sur les parcelles AC388 et AC454 figure en UG2b sur le plan n°122 du projet de PLUi. La municipalité demande une*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			modification pour le passer en UB2 sans préciser le sous-secteur, elle mentionne uniquement « évolution de ce site dans les années à venir » (cf. avis des communes page134/135). Le zonage UG2 se rapportant aux équipements d'intérêt collectif et de services publics…, la CE comprend l'inquiétude exprimée par la demande de changement de zonage d'autant qu'aucun ER n'est destiné à un EHPAD et que la municipalité ne demande pas la correction du plan des hauteurs n°23 pour ce secteur précis figurant en « NR ». RM pourrait apporter des éléments au requérant sur le projet. *Point 2 : Le requérant s'exprime sur un choix de magasin, la CE n'a pas à se prononcer.* *Point 3 : Salle polyvalente : aucun ER, décision de la collectivité.* *Point 4 : Open Sky : La vocation commerciale du site remonte à 2004 (ZAC). Un permis de construire a été accordé le 28 juillet 2015 pour la réalisation d'un pôle commercial en compatibilité avec le SCOT qui l'identifie comme un secteur de développement de la « ZACom Rive Ouest PACE ». Le secteur est entièrement viabilisé et remplit les conditions pour être classé en zone U (cf. mémoire en réponse RM page 22)* *Point 5 : Cité-jardin, voir appréciations à l'observation L6-R2-005 supra.* *Point 6 : La freslonnière, voir appréciations à l'observation L6-R2-005 supra.* *Point 7 : Centralité – Le plan 122 fait apparaître un secteur de « centralité » en UD2b en bordure de l'avenue des Acquêts, au nord du rond-point de la Croix verte (sortie sud bourg). L'OAP communale n°240 mentionne une centralité urbaine de quartier qui vient renforcer l'offre de centre-ville au sein de la ZAC des Acquêts (Super U). Le plan (office de tourisme) précise pour ce secteur affiché en centralité « Place de l'Egalité – surface commerciale ». Cette centralité n'est pas justifiée et son positionnement apparaît surprenant. La zone UD2 correspond aux secteurs d'extension du centre-ville accueillant un tissu hétérogène composé de de collectifs et d'individuels. La CE propose un réexamen de cette centralité.* *Point 8 : Espaces inconstructibles – 6 places au sein des lotissements G.Bardet ont été classés inconstructibles. Les réalisations possibles dans ces espaces (cf. règlement page30) sont d'intérêt général ou particulier pour les constructions privées incluses en tout ou partie au sein de ces périmètres. Tous les espaces verts, toutes les aires de jeux ne peuvent faire l'objet d'un tel classement, la CE est défavorable à cette demande. Le bourg de Moigné est essentiellement en UE2c dont la vocation est « pavillonnaire – habitat ».*	renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). En outre, le PLUi développe des principes en matière de bioclimatisme dans son OAP "Santé, énergie, climat" (luminosité, épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). Enfin, une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains" Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi.
LE RHEU	**L6-R2-008**	**Mr Pierrick BAUDAIS**	Opposition à l'ER 272 (piétons-cycles) L'orne Robin plan 123 du Rheu, parcelle ZC205. Un chemin existe au nord-est de la parcelle.	Demande non retenue car l'emplacement réservé permet une liaision vers Moigné à partir d'un cheminement existant au sud-est, complémentaire au cheminement situé au nord-est cité par le requérant. Maintien ER 272.
Appréciation de la commission d'enquête			*Un chemin existe effectivement au nord-est de la parcelle, mais l'emplacement réservé n°272 a pour objectif de créer un chemin piétonnier au sud de la parcelle (L'Orne Robin), au profit de la commune du Rheu, pour le bourg de Moigné au chemin reliant les RD21 et 129. Il figurait au PLU du Rheu sous le numéro 11. Rien ne justifierait son abandon, la CE est défavorable à une modification du projet*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			présenté.	
LE RHEU	**L6-R2-009**	**Mr Christian CARDIN**	Demande création Stecal activités en zone A sur parcelles ZC206 et 6 (stockage de déblais inertes depuis 1992) pour poursuite activités Le Rheu-Moigné	Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour création d'un secteur Nc pour confortement de l'activité existante.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 123 (angle sud-est) : Les parcelles ZC 6 et 206 sont non bâties. Un classement Nc des parcelles permettrait le traitement des déchets inertes (cf. règlement littéral page 72). La CE est favorable au classement des 2 parcelles en Nc afin de pérenniser l'entreprise.*	
LE RHEU	**L6-R2-011**	**Mr Alain L'HOSTIS**	Une voie express-vélo est prévue entre le pôle petite enfance et l'école maternelle le Clos Toury et la rue G.Brassens en contournant le collège G.Brassens, sur l'emplacement d'une voie pédestre. Cette voie pédestre est très fréquentée et un partage avec les cycliste serait dangereux sur les 300/400m. Proposition de contournement de la zone par mesure de sécurité. Proposition d'un vrai plan de circulation des vélos au Rheu par création de pistes cyclables bi-directionnelles sur la moitié de la chaussée existante avec une circulation automobile à sens unique.	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole. Cette demande sera étudiée dans le cadre du schéma global de déplacement modes actifs à l'échelle communale, et pourra le cas échéant donner lieu à des adaptations lors d'une prochaine modification du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Observations à prendre en compte mais à reformuler dans le cadre du PDU.*	
LE RHEU	**L6-R2-012**	**Anonyme**	Demande de conservation du périmètre initial du lotissement Bardet (voir dossier Acaviha). Un projet d'immeuble rue J. Chatel va à l'encontre de l'esprit du quartier.	Mêmes remarques L6-R1-005 / L6-R1-036 / L6-R2-002 / L6-R2-005 / L6-R2-007 / L6-R2-012 / L6-R2-013
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciations de la CE à l'observation L6-R2-005 supra. La demande de prise en compte du périmètre initial a été formulée auprès de la région Bretagne (cf. document annexé à l'observation, contribution n°2)*	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). En outre, le PLUi développe des principes en matière de bioclimatisme dans son OAP "Santé, énergie, climat" (luminosité, épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). Enfin, une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains" Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi.
LE RHEU	**L6-R2-013-A1/A2**	**Michel Joly ACAVIHA**	ANNEXE A1 : 1- Remarques d'ordre général sur la procédure 1.1- Un projet incompréhensible pour les citoyens Masse des documents (+de8000 pages), technicité des documents (vocabulaire, codes), forme (visualisation des cartes, navigation), absence d'éléments explicatifs ou de synthèse (pas d'index global transversal ou table des matières globale, pas de plan de synthèse par quartier, légende des plans…), absence d'actualisation des documents (ex : la Freslonière). 1.2-Des délais courts et des modalités inadaptées pour l'enquête publique ACAVIHA se félicite de la prolongation d'une semaine qu'elle avait demandée. 1.3 Une concertation insuffisante	L'enquête publique a été menée conformément au code de l'urbanisme. Elle a été prolongée d'une semaine pour permettre une participation optimale de la population. Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			La concertation a pris davantage la forme d'une information (pas de co-construction, peu d'habitants interrogés en phase diagnostic, inégalités entre commune…), en témoigne le faible nombre d'observation dans la 1ère phase d'enquête (64 Obs et 127 courriers). Une réunion d'information organisée par ACAVIHA a rencontré un vif succès. Le conseil métropolitain a convenu que les délais courts ne permettaient pas de co-construire les applications pratiques du PLUi avec les habitants (13/12/2018). 1.4 Demandes de l'association Acaviha - communication par la Mairie d'une information synthétique (OAP du Rheu) ; - communication publique des résultats de l'enquête publique ; - Distinction entre les contributions individuelles/associations (voix multiples) 2- Remarques d'ordre général sur les orientations 2.1- Un diagnostic lacunaire et exagérément optimiste Services majeurs pour la vie (petite enfance, personnes âgées), services/équipements de loisirs. Des indicateurs contestables (offre de santé) et des choix orientés sur des aspects budgétaires (cf rapport de présentation tome 2). 2.2- Absence d'éléments concrets de l'impact des orientations sur la vie quotidienne Voiture individuelle : choix ou nécessité ? Coût des moyens alternatifs de transport ? Lignes transversales inexistantes. Choix du lieu de vie, pourquoi telle ou telle ville ? 2.3- Objectifs ne tenant pas compte des différences antérieures des communes - consommation foncière : Effort plus important demandé au Rheu qu'aux autres (consommation terres agricoles et naturelles : +33 % au Rheu depuis 2001, contre +17 %-pôles d'appui, 20 % RM hors RENNES, 1 % RENNES et 14,17 % RM). Sans la Freslonière, LE RHEU revient dans la moyenne. Habitat collectif : Quelles nécessité de supprimer du pavillonnaire remarquable (lotissements G. Bardet), quand le nombre de logements vacants a augmenté de 7,5 % au Rheu ? - Logement social:LE RHEU quasiment à la cible (19 % pour 20 % fixé). Taux bien moindre dans les communes proches, mais les mêmes règles sont fixées pour toutes. Logement social essentiellement collectif. Pourquoi ne pas réhabiliter des pavillons existants en social (ex : 2 familles par pavillon, envisageable avec architecture traditionnelle RDC en sous-sol total). 2.4- Des orientations qui n'apportent pas de réponses aux souhaits des habitants (RP tome I) Services dans un environnement proche et agréable (concentration prévue), proximité des activités économiques, équipements, services : concentration prévue, souhait de vie : campagne, 80 % maison individuelle, problème des liaisons transversales des transports, saturation du réseau routier, crainte de fragilisation de la qualité de vie (urbanisation, densification).	manière plus précise la stratégie de déplacements. La commune de Le Rheu a communiqué sur le projet de PLUi : divers temps de concertation ont été organisés avec la population, notamment en application des modalités de concertation obligatoires (ex : la réunion publique du 14 décembre 2017). D'autres à la propre initiative de la commune (ex : le café citoyen du 14 octobre 2017 et la réunion publique sur le zonage du 23 mai 2018). De plus, la commune dispose d'un cahier communal d'OAP, permettant de présenter de manière synthétique le projet communal. Concernant les équipements, les logements et les déplacements : Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, accueil de logements, de services et différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du PDU, que définit de manière plus précise la stratégie de déplacements. En outre, les choix en matière d'équipements et de logements sont expliqués dans le rapport de présentation, en lien notamment avec les objectifs du PLH. La consommation foncière est également justifiée dans le rapport de présentation. Concernant la Freslonnière : Demande prise en compte avec modification de l'OAP communale (suppression de l'OAP de quartier) et des plans de zonage et thématiques. Cette demande avait déjà été intégrée suite à l'avis formalisé par la commune sur le projet de PLUi. Concernant le patrimoine Bardet : Demande de préservation prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). En outre, le PLUi développe des principes en matière de bioclimatisme dans son OAP "Santé, énergie, climat" (luminosité,

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Amélioration qualité des logements (intimité) : contradictoire avec hausse des collectifs et densification. Préservation du patrimoine historique (fort attachement) et de certains espaces naturels (zones humides) contraire aux projets prévus sur LE RHEU 2.5- Des orientations centrées sur RENNES et ses besoins et pas ceux des communes Les services et activités sont concentrés dans quelques zones, et n'augmentent pas dans les zones d'appui comme LE RHEU en proportion de l'augmentation des logements, alors même que l'objectif affiché est de dissuader les habitants de prendre leur voiture. Le chiffre de 4500 logements en plus par an (PLH) n'est-il pas trop ambitieux ? Potentielles difficultés : bassins d'emploi proche des habitants, amélioration des transports en commun et liaisons douces, dont transversales entre communes, équipements et infrastructures ne peuvent aller au même rythme qu'écoles, équipements sportifs et culturels, décongestion de la rocade. Il semble important de changer de logique en revitalisant les zones qui se désertifient et perdent leurs services. 2.6- Des propositions basées sur une conception datée de l'urbanisation Le PLUi s'appuie sur le SCOT, qui s'appuie lui-même sur une philosophie d'aménagement du territoire du XXème siècle. Il devrait s'inspirer des nouvelles tendances (voir étude des architectes de France): Rénovation et réhabilitation des bâtiments, favoriser l'équité et la solidarité, meilleure distribution et pas concentration sur la métropole, protéger les terres agricoles et les espaces naturels en les sacralisant, pénaliser l'étalement, maîtriser le foncier, arrêt total de la construction neuve sur terrain vierge, renforcer la végétalisation dans les villes. Les deux projets prévus au Rheu ont un impact très fort. Le coefficient de végétalisation baisse sur une partie notable du territoire. 2.7- Risque d'accroissement des inégalités Entre les communes (pas de rééquilibrage, pas d'augmentation des services à proportion des habitants) et entre les individus (délocalisation des populations fragiles, densification des centre-villes, exil des classes moyennes plus loin). 2.8- DEMANDES D'ACAVIHA - Mieux prendre en compte les souhaits des habitants et leurs contraintes de vie (transport et services). - rapprocher travail et domicile (développement économique de proximité et télétravail). - garantir équité et rééquilibrage entre les communes et veiller à un développement équilibré sans concentration excessive.	épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). Enfin, une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains" Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Lors du dépôt de la quatrième contribution de l'association ACAVIHA à l'enquête publique, Mr JOLY signale (inscription page 10 du R2) des dépôts de matériaux sur des terrains en N actuellement où les exhaussements sont interdits (lieu-dit Le Plessis Saucourt, carrefour RN 24 / route de Chavagne). Ces faits et le non*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			respect du règlement du PLU sont sans lien avec le PLUi, objet de l'enquête publique. Ces terrains figurent en Nc au projet de PLUi et Mr JOLY conteste ce zonage demandant le maintien de « N ». *Point 1 - Remarques d'ordre général : le dossier est volumineux, technique…., mais RM a tout mis en œuvre pour le rendre le plus compréhensible possible, pour l'exploiter sur les 8 sites retenus (meuble adapté, mode d'emploi pour exploitation des documents…). Des agents ont été formés et ont assuré l'accueil du public durant les heures d'ouverture de ces sites. Un complément d'information joint au dossier avant l'ouverture de l' EP a permis quelques actualisations. Quelques personnes ont également fait part de l'aide apportée par l'association ACAVIHA au Rheu pour une meilleure compréhension des documents. L'association soulève une concertation insuffisante, reconnait l'utilité de la prolongation de l'EP. Elle demande à la municipalité plus de communication sur les projets, des suites données à l'EP. Comme le prévoit les textes le rapport, les conclusions et avis de la CE seront communiqués ; les observations ont été regroupées par secteurs.* *Point 2 – Remarques d'ordre général sur les orientations : le projet est établi sur les mêmes bases avec les mêmes critères. Les situations des communes diffèrent vis-à-vis du PLH ou du SCOT, les règles d'urbanisme peuvent être différentes… Le PLUi fixe des règles communes, certaines selon les zonages que les municipalités ont acceptés. Les objectifs, qui découlent du SCOT ou du PLH, de dispositifs règlementaires seront pris en compte et imposeront naturellement les rattrapages nécessaires. L'association parle d'orientations trop axées sur la ville de Rennes au détriment des communes, elle propose une revitalisation des zones qui se désertifient et perdent leurs services. Parmi les pistes évoquées par l'ordre des architectes et reprises dans la contribution, plusieurs sont mises en avant : renouvellement urbain, mixité sociale, protection des espaces naturels, limitation de la consommation de terres agricoles, végétalisation... La révision en cours du PDU auquel l'association a contribué doit permettre le rapprochement souhaité domicile-travail, un développement équilibré sur l'ensemble du territoire… et la prise en compte des aspirations des habitants en termes de transports. La proposition relative au télé-travail est prise en compte par de nombreuses entreprises.*	
LE RHEU	**L6-R2-013-A1/A2-suite**	**Michel Joly ACAVIHA**	3- Les centralités 3.1 Remarque liminaire Seule une approche restrictive de cette notion est donnée dans l'OAP intercommunale p78. Il n'y a pas de définition de la centralité dans le PLUi. 3.2- Quatre centralités sont mentionnées dans l'OAP communale, mais celles des Landes d'Apigné et de Moigné ne sont pas délimitées sur les plans de zonage. Oubli ou insuffisance de réflexion sur les fonctionnalités ? Compte tenu des incidences des dispositions applicables et particulières, il y a lieu de délimiter ces périmètres. 3.3- Aucune disposition sur la Centralité de Moigné dans l'OAP communale.	Concernant les centralités : La centralité est définie dans le PLUi dans le règlement littéral, et justifiée dans le rapport de présentation (tome 5). Quatre centralités sont identifiées dans l'OAP mais seulement deux sont délimitées précisément dans le règlement graphique. En effet, celle de Moigné est identifiée uniquement dans l'OAP communale afin de reconnaître le pôle de vie / service existant. L'OAP précise également que la centralité des Landes d'Apigné est une centralité future, qui sera précisée lorsque l'évolution du quartier sera définie et

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			3.4- Pour la Centralité des Landes d'Apigné, une réflexion sur l'insertion de tout ou partie du Chêne vert est nécessaire ! Des linéaires commerciaux sont inscrits au règlement graphique le long des voies. Se pose la question du périmètre. Est-il judicieux d'imposer un linéaire commercial sur toute la zone UB2a ? 3.5- ACAVIHA s'interroge sur le fait que la centralité des Acquêts apparaisse comme une simple justification du projet de Super U. Y aurait-il inversion de la cause et de l'effet ? En quoi le Super U va-t-il renforcer l'offre de centre ville ? Il risque plutôt d'installer une concurrence. Quel avenir pour les commerces du centre bourg ? ACAVIHA a des alternatives à proposer. 3.6 PROPOSITIONS D'ACAVIHA - délimiter les centralités des Landes et de Moigné. - Supprimer la centralité des Acquêts. - Définir précisément les caractéristiques des 3 autres. - Rendre lisibles à la population les fonctions urbaines de ces 3 centralités. 4- Déplacements 4.1- Développer les liaisons transversales (train, transports en commun) Maillage des transports en commun trop centré sur la métropole. Favoriser les accès aux équipements des communes voisines (pôles structurants) et pour relier les différentes parties du Rheu (L'Hermitage, Pacé, les étangs d'Apigné, Moigné). Ne pas relier uniquement les centralités ! Le même besoin existe en pistes cyclables (déconcentration, pistes transversales entre communes). Il faut ajouter une piste cyclable entre LE RHEU et Pacé et entre LE RHEU et Vézin. 4.2 Améliorer les conditions de circulation - voies bus spécifiques - augmenter rotations bus - créer une halte ferroviaires- entretenir les pistes cyclables et en créer des nouvelles - améliorer les pôles d'échange multimodaux (parking covoiturage trop petit, …). 4.3- Limiter nuisances aériennes (craintes avec le bruit généré par l'extension de l'aéroport) Le PLUi n'évoque pas l'aéroport et ne protège pas les personnes non sensibles. 4.4- Stationnements - éviter la limitation drastique des stationnements dans les nouvelles constructions (transports alternatifs encore insuffisants (soir et week-end), locaux vélos largement insuffisants. Possibilité de prévoir zone ré-affectables à d'autres usages. - stationnements souterrains : il nous semble que la règle de végétalisation devrait s'appliquer également aux administrations publiques. 4.5- DEMANDES D'ACAVIHA - créer des liaisons transversales, une voie réservée aux transports en commun route de Lorient et améliorer la rotation des bus, augmenter nombre et capacité	engagée. Les linéaires commerciaux identifiés sont localisés sur la totalité de l'axe urbain d'entrée de ville, accueillant d'ores-et-déjà des activités de commerces / services. Le secteur Chêne Vert n'a pas vocation à développer des fonctions de centralités, celles-ci devant rester concentrées pour ne pas nuire à la vitalité commerciale. C'est pourquoi les centralités de Moigné et d'Apigné ne sont pas identifiées au sein du règlement graphique, mais seulement au sein de l'OAP communale afin d'être rappelées comme principe général, en cohérence avec le projet urbain. En outre, la centralité des Acquêts est maintenue car elle constitue une prise en compte du projet commercial en cours de réalisation et intégré à la ZAC du même nom. Les caractéristiques et fonctions autorisées au sein de ces centralités (pour celles déterminées au règlement graphique), sont précisées au sein du règlement littéral. Concernant les déplacements : demande non prise en compte car l'ensemble de ces remarques relève du PDU mais des objectifs allant dans le sens des demandes sont intégrés au PLUi, notamment, à l'échelle des communes, les linéaires de pistes cyclables et les aménagements favorisant l'usage des vélos.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			des aires de covoiturage, ne pas réduire les stationnements dans les communes, en prévoir des souterrains, masqués par la végétation, créer une halte ferroviaire pour Pacé/LE RHEU/Vézin, Entretenir les pistes cyclables, prévoir des pôles d'échanges multimodaux, garantir que l'extension de l'aéroport n'entrainera pas de nuisances et pollutions.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Point 3 : Page 33 du règlement littéral, la centralité est évoquée (représentation sur les plans, dispositions, effets). L'OAP communale du Rheu évoque les centralités du bourg et des Acquêts et mentionne qu'à terme une centralité de quartier accompagnera le secteur des Landes d'Apigné. Les deux premières sont bien représentées sur le plan 122, rien d'anormal à ce que celle des Landes d'Apigné ne le soit pas. Le bourg de Moigné (commune ayant fusionné avec Le Rheu) n'est pas mentionné comme centralité à l'OAP (faire vivre le territoire – page 8). Voir aussi éléments de réponse à l'observation L6-R2-007 concernant la centralité des Acquêts.* *Les linéaires commerciaux évoqués faisaient l'objet de demande de modification dans les délibérations municipales relatives à l'avis des communes, ils font l'objet d'une nouvelle demande de modification de la part de Mr le Maire (cf. courrier C040 – plan 98).* *La CE comprend mal la centralité affichée pour un secteur de la ZAC des Acquêts, RM pourrait l'expliciter et répondre aux interrogations de l'association à ce sujet.* *Point 4 - Les déplacements : Les observations formulées relèvent plus précisément du PDU en cours de révision. Le plan V-1-2.10 fait apparaître les servitudes aéronautiques actuelles concernant la commune du Rheu. Il est probable que l'extension évoquée récemment de l'aéroport les modifierait ; la CE d'enquête n'est pas en mesure de se prononcer sur les éventuelles nuisances sonores ou la pollution qui en résulterait.*	
LE RHEU	**L6-R2-013-A1/A2-suite et fin**	**Michel Joly ACAVIHA**	5- Le Cadre de vie 5.1 Eviter l'altération du cadre de vie à cause de la densification - nécessité de ne pas nuire à l'ensoleillement (inscrit dans OAP) : Quelles règles à appliquer ? - prévoir un épannelage progressif - limiter la hauteur des haies de clôtures - Préserver réellement des espaces inconstructibles (nombreuses exceptions prévues RL chap3.1.1 p32). - associer davantage les citoyens aux projets d'urbanisme (zones pavillonnaires Rte Nationale et franges du centre bourg). 5.2- Préserver les espaces verts (respiration et discontinuités urbaines). Préserver les arbres remarquables et la cité-jardin dans l'OAP du Rheu et les futurs projets. 5.3- Préserver les espaces lien social cadre de vie de qualités 6 places inconstructibles insuffisantes pour préserver le patrimoine G. Bardet. Il faut étendre cette disposition à toutes les places de lotissements du Rheu, les	Cadre de vie : - Densification : la prise en compte de l'ensoleillement est recommandée au sein de l'OAP métropolitaine "Santé, Climat, Energie", listant les critères à prendre en compte pour favoriser le bioclimatisme et le maintien de l'ensoleillement (luminosité, épannelage, hauteurs, clôtures, préservation ensoleillement, etc.). En outre, la boîte à outils présente en fin de cette OAP liste les outils de référence pour tendre vers cet objectif. Au cas par cas et lorsque la situation urbaine l'impose, des plans d'épannelage ont été créés. La commune de Le Rheu n'a pas fait appel à cet outil car les règles d'urbanisme prévues conservent la morphologie existante. - Clôtures : les clôtures sont réglementées dans le règlement littéral et dans le plan de détail. La hauteur des haies ne relève pas du Code de l'urbanisme (et du PLUi) mais du Code civil. - Préservation des espaces inconstructibles : Demande prise en

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			espaces verts et espaces de jeux. Il faut rendre réellement inconstructibles ces espaces (trop d'exceptions dans le règlement littéral). 5.3- DEMANDES D'ACAVIHA Règles contraignantes pour éviter nuisances vis à vis de l'ensoleillement (construction de collectifs), ne pas comptabiliser murs et toitures comme espaces verts, prévoir dispositions de hauteurs de haies, préserver des discontinuités urbaines, préserver les arbres remarquables, les places, les espaces verts et équipements de lotissements, prévoir les modalités participatives pour les projets d'urbanisme (dérogation pour intérêt collectif). 6- Demandes spécifiques à l'OAP de LE RHEU 6.1- Remarques générales Les zones modifiées du PLU, orientées vers une densification, ne tiennent pas suffisamment compte des règles spécifiques (p78) : contexte patrimonial, gestion vis à vis et ensoleillement. Pas d'amélioration prévue pour les problèmes de la commune (circulation, séparations des quartiers, redynamiser le centre-bourg, fonctions économiques de proximité, mixité fonctionnelle, rénovation du parc ancien, transports en commun, équipements. Prévoir un ER pour une salle polyvalente. 6.2- Préservation des lotissements G. Bardet (voir observation spécifique de la présente enquête publique). 6.3- Projet La Freslonière (voir observation spécifique de la présente enquête publique). 6.4- Projets pour les ainés. La modification de zonage demandée par la commune (UG en UB2) pour la maison de retraite semble indiquer une disparition pour du collectif. Nécessité de conserver une structure au Rheu (en + de la résidence sénior prévue rue de l'Hermitage)-croissance population âgée et de la dépendance ? 6.5- Règlement littéral : Demande de vigilance sur la composition urbaine des nouvelles opérations pour faire perdurer l'esprit Cité-Jardin au Rheu. 6.6- Un éco-quartier ? Envisager de faire d'une des tranches de la Trémelière un éco-quartier exemplaire. 6.7- DEMANDES D'ACAVIHA Transcrire les orientations du PADD au niveau Rheusois, favoriser la rénovation de l'existant (ambiance village), inscrire dans l'OAP la préservation du caractère de cité-jardin, inscrire un ER pour une salle polyvalente, préserver l'ensemble des lotissements G. Bardet et les reconnaître comme « ensemble urbain remarquable », préserver les zones humides de la Freslonière et abandonner le projet, prévoir un ER pour les séniors et envisager une des tranches de l'OAP La Trémelière en eco-quartier.	compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi – préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). - Murs et toitures comptabilisés comme espaces verts : le coefficient de végétalisation valorise les aménagements de surfaces "éco-aménagées" variées, permettant une diversité des solutions pour la mise en œuvre des projets. Néanmoins, toutes ces surfaces ne sont pas valorisées de manière identique, les toitures végétalisées ne permettant pas d'atteindre à elles seules les objectifs assignés aux parcelles. Seul l'usage de la plaine terre permet d'atteindre cet objectif ; les espaces libres sont en outre nécessaires pour répondre aux objectifs en matière de gestion des eaux pluviales. Concernant la salle polyvalente : La commune de Le Rheu maîtrise du foncier (entrée secteur Chêne Vert), qui permettra de mener à bien les réflexions concernant une salle polyvalente Patrimoine Bardet : Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). Une étude patrimoniale globale a été menée dans le cadre du PLUi (harmonisation de la thématique patrimoine à l'échelle des 43 communes) et un complément concernant les "ensembles urbains" Bardet sera engagé afin d'être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi. Concernant la Freslonnière (mise en compatibilité PLU mars 2018) : Demande prise en compte avec modification de l'OAP communale (suppression de l'OAP de quartier) et des plans thématiques. Cette demande avait déjà été intégrée suite à l'avis formalisé par la commune sur le projet de PLUi. Concernnat la maison de retraite : Le secteur de la maison de retraite permet une opération de renouvellement urbain avec conservation

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			7- RECTIFICATIONS 7.1- Oublis et coquilles le plan de détail 240,02 n'existe pas Le cimetière parc ne figure pas sur le plan. Dans l'OAP de la commune du Rheu corriger l'orthographe : Rheusois et non Rheuzois. 7.2- Calcul des zones agricoles et naturelles Les infrastructures routières et ferroviaires sont classées en N ou A, ce qui fausse les calculs et surestime ces zones. Demande de les classer dans un zonage spécifique et de rétablir la vérité sur les zones A et N ANNEXE A2 : Présentation de documents présentant les modifications demandées au PLU de LE RHEU, pour permettre l'implantation d'une centrale Photovoltaïque sur les parcelles de la société Lafarge Suppression d'un ER suite à l'abandon du raccordement sur la RN24.	de l'équipement et production de nouveaux logements. Cela va dans le sens d'une optimisation du foncier. Les choix urbains intégrés au PLUi pour Le Rheu vont dans le sens du maintien de la morphologie des tissus existants. Seuls quelques secteurs aux abords immédiats du centre-ville ont été intégrés à la dynamique urbaine centrale (UB2) afin de favoriser une optimisation du foncier en évitant l'étalement urbain, conformément aux directives du Code de l'urbanisme. Remarques diverses : - Demande retenue : La numérotation des plans de détail a été revue. - Demande non retenue : Le cimetière existe (reprise des données cadastrales de la Direction Générale des Impôts) - Demande retenue : Orthographe "rheuzois" corrigé - Demande non retenue : Intégration des infrastructures routières et ferroviaires en zones A et N (fausse chiffres surfaces zones A et N) : les voies routières et ferroviaires ont été intégrées dans les zonages s'appliquant sur les zones limitrophes afin que les mêmes limitations à construire s'y appliquent, c'est pourquoi elles n'ont pas pu faire l'objet d'un zonage spécifique. - Demande retenue : possibilité d'implanter une centrale photovoltaïque intégrée au PLUi - Demande retenue : abandon emplacement réservé pour raccordement à la RN24
Appréciation de la commission d'enquête			*Point 5 – Le cadre de Vie : La CE est favorable à une présentation des projets en amont afin d'atténuer les craintes des riverains sur l'ensoleillement, les hauteurs…. à la préservation des espaces verts et aux examens par RM afin de répertorier les arbres remarquables, les EIPE non encore identifiés. Les espaces « inconstructibles » autorisent quelques constructions, l'intérêt général doit primer. Les haies et clôtures sont réglementées, les surfaces éco-aménagées sont prise en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation.* *Point 6 : Demandes spécifiques à l'OAP de Le Rheu : Les documents sont adaptés et respectent le PADD. Le projet de PLUi met en avant le renouvellement urbain sollicité. Le lotissement Bardet et le secteur de la Freslonnière ont fait l'objet d'appréciations de la CE à plusieurs reprises (cf. notamment L6-R2-005).* *Les réalisations telles EHPAD, salle polyvalente, sont du ressort de la collectivité, aujourd'hui aucun ER n'est destiné à de tels aménagements.* *Point 7 : La CE est favorable à la prise en compte par RM des erreurs relevées par l'association sur les différents documents et mentionnés dans leur contribution point 7 rectifications.* *Les infrastructures routières apparaissent dans le zonage qui les bordent, en zone A et N, mais aussi en zone urbanisée.* *Annexe A2 : communication de la suppression d'un ER du PLU de Rennes, sans lien avec le PLUi.*	
LE RHEU	**L6-R2-016-A1/A3**	**Véronique Spillmann**	3 documents remis : 1 plan graphique, 1 tableau comparatif sur les terrains, 1 tableau comparatif sur les bâtiments 1- Plan 098 Le Rheu : Domaine de la Freslonière comprenant 7 localisations répertoriées 1 à 5 2- localisation 1 : Dans le but de permettre le développement de notre activité commerciale : Chateau et dépendances en zone Ne : demande extension des	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage et du règlement littéral pour création d'un STECAL, permettant d'accompagner l'évolution de l'activité du golf (extension de logements existants et constructions d'annexes, hébergements hôteliers et touristiques (dont camping / caravaning), développement du restaurant existant).

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			logements existants (150 m² max) et construction d'annexes à l'habitation. Demande de possibilité de construction d'hébergement hôtelier et touristique, sans mention de l'aménagement pour le camping et le caravaning Localisation 2 : Dans le but de permettre le développement du restaurant existant : demande modification de zonage en UGI (p62 du règlement littéral) Localisation 3 : Les bâtiments n'ont plus d'usage agricole. Demande autoriser la rénovation des bâtiments pour logement/tourisme : demande de changement de zonage pour autoriser extension des logements existants (150 m² max) et construction d'annexes à l'habitation. Demande autorisation hébergement hôtelier et touristique 3- Localisation 4 : Conserver les possibilités de classement en 2AU ouvrant les possibilités à une zone d'habitations (hors zones humides répertoriées). Demande autoriser en 2AU les hébergements pour les résidences autonomie avec services pour personnes âgées. Localisation 5 : en zone Ne, autoriser en activités les équipements légers directement liés à la pratique du golf sous réserve de compatibilité avec le caractère naturel de la zone. Il est essentiel pour notre activité de pouvoir conserver ces possibilités. Demande pour les hébergements hôteliers et touristiques, en zone Ne à autoriser l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning, ainsi que les locaux afférents sous réserve d'intégration paysagère. Demande autorisation des aires de stationnement intégrés à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site (essentiel de conserver un 2ème parking). Permettre un projet de parc photovoltaïque au sol (parcelle ZO133).	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la délimitation d'un STECAL loisirs (zone Nl) en remplacement partiel ou total des zones Ne, de manière à permettre la création de nouveaux bâtiments autorisant l'hébergement touristique et la restauration. En l'état actuel le zonage Ne ne remet pas en cause la poursuite de l'activité dans sa forme actuelle, mais bride ses possibilités de développement, d'où la volonté de la CE de permettre la création de ce STECAL, qui devra faire l'objet d'un passage en CDPENAF avant l'approbation du PLUi.* *La CE rappelle que seuls les bâtiments identifiés en PBIL peuvent, sous conditions, faire l'objet d'un changement de destination en logement. En revanche, la zone du Tertre doit être regardée comme un écart non destiné à être densifié par la construction de nouveaux logements.*	
LE RHEU	**L6-R2-017-A1**	**Madame MOALIC et Monsieur DUBESSET**	Nous habitons une longère qui se situe dans la zone concernée par les futurs quartiers de la Trémelière (village 5). Nous craignons de voir se construire de grands immeubles autour de notre maison (vis à vis, vu plongeante sur notre jardin) ce qui est difficilement acceptable pour nous (perte d'intimité). Nous espérons qu'il sera possible de ne faire que des maisons individuelles face à notre maison. Nous craignons également que de grands immeubles soient construits sur la D21	Demande non retenue car la ZAC de la Trémelière fait l'objet d'une opération d'aménagement, accompagnée de concertation et réunions publiques. La commune demandera à Territoires, aménageur de la ZAC, de prendre contact avec les requérants.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			comme sur la route de Vézin (D125). La D21 est une route de campagne boisée, avec pistes cyclables, très agréable. Des immeubles en bord de route détruiraient cet axe verdoyant. Nous craignons qu'on nous demande de couper certains arbres de notre propriété pour réaliser les futures constructions. Nous aimerions que l'Eucalyptus magnifique de notre propriété soit classé "arbre exceptionnel". 4 villages vont déjà occuper des terres agricoles. Un cinquième est peut-être en trop. La volonté citoyenne et écologique de préserver les terres agricoles ne doit pas être oubliée. Ces logements sont proposés pour habiter dans "un grand parc à deux pas du centre", mais ce 5ème village éloignerait grandement du centre. Il nous semble très peu judicieux. Etant la seule habitation déjà existante concernée par le cinquième village, nous aimerions être consultés par les porteurs de ce projet.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 97 (angle nord-ouest La Trémelière) Craintes sur le devenir du secteur, constructions engendrant vis-à-vis, destruction d'axes verdoyants, d'arbres… 4 villages en consommation d'espace agricole, pas de 5ème. Demande de classement d'un arbre et de concertation avec le promoteur.* *Demande de classement d'arbre à transmettre à la commission adéquate. Si les constructions doivent se faire sur la propriété la concertation pourra se faire au moment de la cession des terrains (propriété non localisée précisément, à défaut de références cadastrales).* *La CE est favorable à un examen par RM pour un éventuel classement de l'arbre signalé, à une concertation avec les propriétaires et/ou riverains avant la réalisation des projets.*	
LE RHEU	**Obs-0017-Web**	**Anonyme**	La mise en place de parcs clôturés (sécurité pour les chiens, mais aussi pour les personnes qui ne souhaitent pas se retrouver face à des chiens en liberté) est à prévoir dans les différents quartiers, afin de prendre en compte le "chien en ville". Les espaces disparaissent. (espaces consacrés aux moutons, urbanisation des parcelles...).	Demande non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Elle sera néanmoins étudiée dans le cadre de l'aménagement des différents quartiers par la commune.
Appréciation de la commission d'enquête			*Les clôtures sont réglementées. Hors PLUi pour le reste.*	
LE RHEU	**Obs-0028-Web**	**Anonyme**	S'oppose à la densification car elle nuit à la qualité de vie et l'imperméabilisation des sols favorise les inondations	Demande non retenue car le PLUi intègre de nouvelles règles de gestion des eaux pluviales et de végétalisation qui vont dans le sens d'un maintien de la perméabilité des sols dans le cadre des aménagements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La densification ne nuit pas obligatoirement à la qualité de vie ; les plans de gestion des eaux pluviales doivent contribuer à la lutte contre les inondations.*	
LE RHEU	**Obs-0089-Web**	**Anonyme**	S'interroge sur les conséquences de l'accroissement de la densification dans le cadre du PLUI sur toute la route nationale traversant la commune du Rheu alors même que des questions de sécurité, de stationnement et de trafic se posent aujourd'hui. De même sur le peu de commerce de centre ville.	Demande non retenue car les objectifs de densification répondent aux impératifs de limitation de la consommation foncière. Les conséquences qui en découlent (sécurité, stationnement, trafic) seront examinées dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le PLUi tient compte des problèmes évoqués (Stationnement…). Le PDU en cours devra également les prendre en compte. Le règlement prévoit des secteurs de « centralité » devant favoriser l'implantation des activités commerciales, c'est le cas sur la commune du Rheu.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
LE RHEU	**Obs-0090-Web**	**Anonyme**	S'interroge sur la compatibilité entre la densification prévue sur la commune du Rheu et l'accroissement de l'activité de l'aéroport de St Jacques.	Demande non retenue car les objectifs de densification répondent aux impératifs de limitation de la consommation foncière. Les conséquences qui en découlent (sécurité, stationnement, trafic) seront examinées dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le PLUi prend en compte les servitudes aéronautiques qui figurent au Plan V-1-2.10.*	
LE RHEU	**Obs-0180-Web**	**STEPHANE RONDEL**	1 document - Parcelle AE121 - Le Rheu - Souhaite le maintien en N au PLUi de ladite parcelle. Refusent tout changement de zonage qui permettrait l'extension de la carrière de LAFARGE. Activité de concassage et stockage générant circulation de camions, poussières, nuisances sonores et visuelles, détérioration du paysage, destruction de biodiversité. Parcelle située en face d'un EBC	Demande non retenue car il a été fait le choix du maintien du zonage Nc car l'exploitation (carrière) est encore en cours. Demande de classement en N qui pourra être étudié à l'issue de l'arrêté de l'exploitation (à compter de 2022).
Appréciation de la commission d'enquête			*Lafarge (carrière) demande par l'observation L6-R1-020 le classement de cette parcelle en Nc, une partie figurant en N au projet de PLUi : cette demande est justifiée par l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 autorisant l'exploitation pour une durée de 11 ans et incluant cette parcelle (installation et stockage). La CE est favorable au classement Nc pour les raisons évoquées (cf. observations L6-R1-020).*	
LE RHEU	**Obs-0342-Web**	**Yves MARTIN**	Document joint identique à celui remis observation L6-R1-023	Demande prise en compte partiellement avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).
Appréciation de la commission d'enquête			*Dossier remis par Mr Y.Martin, cf. observation L6-R1-023, voir appréciations de la CE pour cette observation.*	
LE RHEU	**Obs-0352-email**	**Association Rheusoise ACAVIHA**	Demande la préservation du patrimoine Gaston Barbet - Cité Jardin Rheusoise Dossier de mise en compatibilité du PLU de LE RHEU retiré en mars 2018. Il y avait eu une E.P pour une déclaration de projet pour la création d'1 opération d'urbanisme au sein du domaine du site de la Freslonnière (environ 300 logements) l'avis était défavorable ; ce projet semble maintenu. Qu'en est-il ? NOTA : Cette observation a été déposée à l'identique à la permanence du Rheu le 17 mai 2019 et prise en charge dans le cadre du registre.	Patrimoine Bardet : Demande prise en compte avec modification de l'OAP communale (suppression de l'OAP de quartier) et des plans de zonage et thématiques. Cette demande avait déjà été intégrée suite à l'avis des communes.* Freslonnière (mise en compatibilité PLU de mars 2018) : Demande prise en compte avec modification de l'OAP communale (suppression de l'OAP de quartier) et des plans de zonages et thématiques. Cette demande avait déjà été intrégrée suite à l'avis des communes.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciations de la CE à l'observation L6-R2-005 supra.*	
LE RHEU	**Obs-0581-Web**	**Joël Aubin**	Les espaces verts ne sont pas que des espaces à vocation récréative. Ce sont des espaces essentiels à la qualité de l'air, la régulation du climat et sont support de biodiversité. Je m'inquiète de la politique de densification de l'habitat de Rennes métropole. En particulier je m'oppose au classement des coulées vertes de la ville du Rheu en terrain constructible.Le cadre de vie de la commune du Rheu est un atout qu'il convient de préserver. Le remplacement des maisons individuelles par des collectifs de plus de deux étages et fermant les perspectives en centre ville est à bannir.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).
Appréciation de la commission d'enquête			*Mr AUBIN ne précise pas les coulées vertes concernées : généralement, dans le respect des textes elles sont préservées ou font l'objet de mesures compensatoires. L'accroissement de la population et la préservation des espaces A ou N engendrent nécessairement une densification.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
LE RHEU	**Obs-0603-Web**	**René BEBIN**	3 documents - propriétaire de la ferme Janais au Rheu - sur le PLUi n'apparaissent que 2 bâtiments au PBIL - je souhaite que les 2 autres le soient aussi - voir plan	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car les édifices, situés au hameau de la Janais, présente un caractère patrimonial. En effet, l'ensemble du site est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge, et forme une composition rurale homogène, bien que remanié. Au classement initial de l'arrêt du PLUi s'ajoutent une dépendance agricole et une autre partie de l'habitation respectivement classées en 2 étoiles (identifiant : 28125) et 1 étoile (identifiant : 28124). Accord pour recensement PBIL.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM pour ajouts si nécessaire (à rapprocher de l'observation L6-R1-037).*	
LE RHEU	**Obs-0615-Web**	**René BEBIN**	2 documents - demande le prolongement du chemin rural partant de la Janais et passant entre la Freslonnière et L'INRA sur une longueur de 20m.	Demande prise en compte avec prolongement de l'emplacement réservé afin d'assurer une meilleure continuité.
Appréciation de la commission d'enquête			*Courrier adressé à Mr le Maire du Rheu, du ressort de la collectivité, pour négociation et/ou envisager un ER.*	
LE RHEU	**Obs-0668-Web**	**Cecile Pierre**	S'oppose à la densification au Rheu et considère que la mixité sociale doit être associée à l'accompagnement des personnes les plus fragiles. elle indique aussi qu'il faut préserver le patrimoine local tel que, par exemple les lotissements Gaston Bardet	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal). La densification est nécessaire pour répondre aux impératifs de limitation de la consommation foncière.
Appréciation de la commission d'enquête			*La mixité sociale et le patrimoine sont pris en compte au PLUi. L'accompagnement des personnes fragiles est pris en compte par le département et l'Etat.*	
LE RHEU	**Obs-0687-Web**	**Pierre Corbel**	1 document - Observation 1 – Préservation du caractère des lotissements Gaston Bardet- Proposition Préserver l'espace vert et le passage pour piétons qu'il contient en définissant la parcelle comme une zone inconstructible. La réalisation d'un espace permettant l'accessibilité des personnes en situation de handicap et des poussettes pourrait être réalisée.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciations de la CE aux observations L6-R1-023 et L6-R2-005 supra*	
LE RHEU	**Obs-0739-email**	**Alexandre Martin Sté Engie Green**	2 documents - Projet centrale solaire - Carrière "Cicé" Engie Green développe actuellement deux projets de centrales solaires au sol au sein de carrières exploitées par « LAFARGE Granulats » sur les communes du Rheu et de Bruz. Dans le cadre de cette enquête publique liée à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, les orientations qui ont été prises concernant le développement de projets de parcs photovoltaïques au sol soulèvent quelques réflexions de notre part. En effet, le règlement littéral du projet de PLUi arrêté en Décembre 2018 autorise l'implantation de parcs solaires au sol selon les conditions suivantes sans distinction liée au zonage : « Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve qu'ils s'établissent sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou sites d'enfouissement des déchets » Ainsi, par la présente, nous vous sollicitons afin :	Demande partiellement prise en compte car le règlement littéral fixe des conditions pour les centrales solaires photovoltaïque uniquement dans les zones A et N. Or en secteur Nc, zonage appliqué sur les terrains concernés, aucune condition n'est prévue pour les "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" dont relève ce type d'équipement. Toutefois, afin de rendre plus lisible la possibilité de réaliser ce type d'équipement en secteur Nc et Nci, il est précisé que "les parcs de productions photovoltaïque sont autorisés sous réserve d'intégration paysagère". . Demande non retenue concernant le changement de zonage sur la commune de Bruz car ce secteur est situé dans un secteur à dominante agricole qu'il est souhaité maintenir et il n'est donc pas

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- de supprimer la condition « d'absence de remise en état agricole exigée » dès lors que le projet s'implante au sein des espaces délaissés, des friches urbaines ou des anciennes carrières et qu'il se situe en zone naturelle (zone N, Nc et Np) - de maintenir cette condition d'absence de remise en état agricole uniquement lorsque qu'un projet se situe au sein d'une zone agricole (zone A) demande modification du règlement - voir courrier	souhaité développer une activité photovoltaïque à cet endroit. L'OAP communale est adaptée (page 10) afin de préciser la priorité donnée au maintien de l'activité agricole sur les secteurs d'anciennes carrières.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir réponse observation n° L6-R1-042.*	
LE RHEU	**Obs-0898-Web**	**STEPHANE RONDEL**	2 documents - Famille RONDEL Famille TOUFFAIT Famille PATY Famille DUPONT Madame TOUFFAIT Riverains habitant juste en face de la parcelle AE 121 PS les photos sont celles vu de notre jardin actuellement sur le côté et c'est ce qui va arriver juste devant chez nous si vous acceptez les demandes de LAFARGE. Contestent la demande du groupe LAFARGE concernant une modification de zonage d'une zone naturelle en zone carrière sur les parcelles AE 121et AE 150 LA HEUZARDIERE LE RHEU afin d'y faire du commerce en vendant des stocks de matériaux inertes. Cela va détruire une parcelle agricole cultivée depuis 20 ans, et engendrer des atteintes visuelles, sonores et des poussières. Parcelle située en bordure d'un chemin très emprunté. Contestent également la demande de LAFARGE de modification du règlement littéral P72 de la ZONE NC leur interdisant de faire circuler des dizaines de camions qui viendraient s'approvisionner en cailloux ou autres gravats.	Même remarque L6-R1-022 / Obs-180-web / Obs-898-web. Demande non retenue car il a été fait le choix du maintien du zonage Nc car l'exploitation (carrière) est encore en cours. Demande de classement en N qui pourra être étudiée à l'issue de l'arrêté de l'exploitation (à compter de 2022).
Appréciation de la commission d'enquête			*Le classement des parcelles AE121 et 150 en Nc résulte d'une autorisation d'exploitation en cours (installation et stockage - cf. réponses aux observations L6-R1-020 et 180web).* *Concernant la demande de modification du règlement voir également les appréciations de la CE à l'observation L6-R1-020.*	
LE RHEU	**Obs-1095-Web**	**FRANCOIS LE BOTERFF Territoires Publics**	Dans le cadre d'une concession d'aménagement attribuée par Rennes Métropole, Territoires et Développement, Société d'Economie Mixte d'aménagement de la Métropole rennaise, est en charge de l'aménagement de la ZAC des Cormiers sur la commune de Le Rheu. Cette opération, qui se développe sur un périmètre de près de 77 Ha et dont l'intégralité du foncier est maîtrisée par Territoires, a pour vocation d'accueillir une programmation entièrement dédiée au développement économique. A ce jour, la ZAC est presque achevée, et seul un lot reste à vendre (lot 3, rue des Cormiers). Ce terrain fait aujourd'hui l'objet d'un compromis de vente entre un acquéreur et Territoires en vue d'y implanter, avec l'accord de Rennes Métropole, un siège social d'entreprise comprenant un immeuble de bureau et des entrepôts ; Le permis de construire, actuellement en cours d'élaboration, sera déposé à l'instruction avant la fin de l'année 2019. Le projet de PLUi fait figurer sur une partie de la parcelle concernée (parcelle ZE 698) une zone humide qui n'existe pas au PLU actuelle, pas plus que cette dernière n'a d'existence sur le terrain. La proposition de classification en zone humide vient probablement du fait que le terrain porteur de ce projet a été laissé en friche dans l'attente de la commercialisation, ce qui n'en fait pas pour autant	Demande non retenue car l'inventaire zones humides a été actualisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi et validé.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			une zone humide au sens réglementaire du terme.Par la présente, nous demandons la rectification de ce qui semble être une erreur matérielle et demandons donc la suppression de cette indication sur le plan de règlement graphique pour la parcelle ZE 698.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Dans son mémoire en réponse RM précise que la zone humide est issue de l'inventaire communal mis à jour récemment conformément aux exigences du Sage Vilaine, mais que les études techniques sur la ZAC n'avaient pas révélé la présence de zones humides sur le terrain. Des vérifications sont en cours avec le syndicat de la Flume. La CE est favorable à cet examen par RM afin de procéder aux vérifications et de procéder si nécessaire à la rectification demandée.*	
LE RHEU	**Obs-1114-Web**	**Hugues SERRAND, BatiArmor**	Interrogation sur la limite de zonage UA2/UC2 entre le centre commercial U express rue G.Brassens et le parking public rue de Cintré. Propose de classer le parking en UA2.	Demande non retenue car la parcelle est classée en UA2.
Appréciation de la commission d'enquête			*Demande non argumentée, RM dans son mémoire en réponse précise qu'actuellement le commerce et le parking sont classés en UG2b et qu'une évolution éventuelle du zonage pourra être étudiée avec la commune. La CE prend acte de cette réponse.*	
LE RHEU	**Obs-1155-Web**	**Guggenbuhl Pascal**	Le PLUi ne respecte pas la qualité de vie des habitants. Le Rheu devient petit à petit une ville dortoir, banale et sans charme. Ces projets sont ceux des promoteurs et non ceux des habitants. Problème de la densification et de ses conséquences.	Demande non retenue car la densification va dans le sens d'une préservation des terres agricoles (obligation définie par le code de l'urbanisme et projet porté par le SCoT).
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement a pour objectif de cadrer l'urbanisme, donc la densification.*	
LE RHEU	**Obs-1170-Web**	**HERBIN Anne-Lise**	1) Comme indiqué dans le réglemente littéral du PLUI, il n'est pas fait mention de la largeur maximale pour les portails. Pour cela nous aimerions une largeur de 4 mètres, est-ce possible ? Concernant la hauteur, est-il possible d'avoir une hauteur de 1m80 avec le nouveau PLUI. 2) Nous sommes contre le changement de zonage dans le PLUI concernant le quartier Gaston Bardet et la rue Jean Chatel qui font partis du patrimoine de notre ville	1) Demande non retenue car n'appelant pas de réponse par modification du PLUi. La réglementation concernant les clôtures est précisée dans le règlement littéral. 2) Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).
Appréciation de la commission d'enquête			*1) Les clôtures font l'objet d'une réglementation mais la largeur du portail non.* *2) Voir appréciations de la CE à l'observation L6-R2-005*	
LE RHEU	**Obs-1176-Web**	**Anonyme**	S'inquiète de la densification prévue dans le quartier des rue G. Bardet et J. Chatel au Rheu et son impact sur la couverture végétale. Permettre la construction d'un R+3 dégraderait fortement la qualité de vie dans le centre-ville et la densification impacterait fortement le stationnement.	Demande prise en compte avec modification du plan de zonage pour intégration d'un périmètre d'ensemble urbain patrimonial sur les lotissements Bardet (afin de renforcer le dispositif préalablement inscrit dans le PLUi - préservation des places), en dehors des parcelles dédiées aux équipements publics et vouées à évoluer car à la charnière avec le centre-ville (projet communal).
Appréciation de la commission d'enquête			*Problèmes évoqués pris en compte par le PLUi (coefficient de végétation, stationnement…)*	
LE RHEU	**Obs-1192-Web**	**Lorant Vincent**	Conteste la densification prévue sur la commune du Rheu et son incidence sur les infrastructures et équipements. Dangerosité de la circulation	Demande non retenue car la densification va dans le sens d'une préservation des terres agricoles (obligation définie par le code de l'urbanisme et projet porté par le SCoT).
Appréciation de la commission d'enquête			*La circulation est prise en compte et devra l'être également au PDU. Les infrastructures et les équipements doivent être en cohérence avec la densification*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			envisagée (nombres, capacités….).	
LE VERGER	**C101-A1 2pages**	**SMICTOM Centre-Ouest**	Concerne Parcelle WE104, lieudit « les Trois Jours » commune de LE VERGER Le projet : Extension future de la plate-forme de déchets verts Souhaite établir une réserve foncière autour du site existant, permettant une extension du centre d'apport volontaire, pour partie sur la parcelle WE 30 (bois existant) et sur la parcelle WE 105. Cette extension concernera notamment l'augmentation de la surface de la plateforme des déchets végétaux, celle du nombre de quais, l'installation d'un pont bascule avec accès spécifique pour les professionnels. Projet photovoltaïque sur ce site	Demande prise en compte Le besoin d'extension a été signalé par la commune ; le SMICTOM propose un périmètre intégrant 2 parcelles adjacentes. Il est donc proposé d'y étendre le zonage UG4, la marge de recul le long de la RD sera supprimée sur la parcelle ouest ; Le projet de parc photovoltaïque est une façon pertinente de valoriser ce site sur quelques hectares qui ne pourront revenir à l'agriculture compte tenu de la qualité dégradée des sols. Une partie Nord du site est zonée Ne pour les panneaux et une partie plus au sud en UG4 pour les éventuelles constructions.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 114 UG4 – Extension également envisagée par la municipalité et exprimée dans son avis (délibérations du 28 février 2019) avec délimitation d'un ER, sans délimitation. Dans son mémoire en réponse RM précise que l'extension est envisagée sur les parcelles adjacentes WE30 et 105 et propose d'étendre le zonage UG4 à ces parcelles.* *Concernant le site du CETD de La Bévinais, parcelle(s) cadastrale(s) non mentionnée(s), le lieu-dit apparaît en zone NP (plan 114) qui permet les parcs de production électrique photovoltaïque sur site d'enfouissement de déchets (cf. RL page71). RM propose des modifications de zonage (Ne et UG4) pour le CETD, non représenté au document graphique, avec maintien des EIPE. La CE est favorable à l'élargissement du zonage UG4 pour permettre l'agrandissement de la déchetterie et prend acte des propositions concernant le CETD. Ces zonages permettront la localisation du site sous surveillance concerné.* *La question relative la fibre optique ne concerne pas le PLUi, et dès lors la CE considère que ce point n'attend pas d'appréciation de sa part.*	
LE VERGER	**L3-R2-110** **L3-R2-119-A1**	**M. Jehannin Berhault**	Demande le déclassement de deux à une étoile PBIL d'un bâtiment annexe situé au 56 Rue Le Breil Monbusson à Le Verger qui comporte un mur en pierre et terre et le reste en tôle. Demande que leur parcelle (WH 96 sur cadastre.gouv.fr) située en zone A soit intégrée à la zone UE2a ou fasse l'objet de la création d'un STECAL	Demande prise en compte Modification du plan de zonage et de la Liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt local, car l'édifice présente un état apparent moyen. Demande non retenue Le projet communal ne prévoit pas une extension urbaine intégrant cette parcelle située en zone A sur la route de Monterfil, après le lotissement du Breil-Montbusson. Elle n'est donc pas classée en UE2a. La demande de classement en Stecal n'est pas non plus recevable car les critères ne sont pas réunis (cf critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation). Mais comme toutes les habitations existantes, elle bénéficie de possibilité d'extension dans une limite totale de 150m² d'emprise au sol.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la demande de déclassement du PBIL.* *La CE est défavorable à la prise en compte de la demande, eu égard à la distance avec la zone UE3 ne permettant de qualifier le secteur de continuité d'urbanisation, et à l'absence d'un nombre de maisons suffisant pour la délimitation d'un STECAL.*	
LE VERGER	**L6-R2-006-A1/A2**	**M. Robert Labbe - Ancien Maire de Le Verger (1983 à 1995) Membre du**	Annexe1 : La nouvelle déchetterie située « Les Trois Jours », est utilisée par les habitants de Le Verger et des communes limitrophes (Bréal sous Montfort, Saint Thurial et Talensav (membres du SMICTOM : Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères).	Demande prise en compte Le besoin d'extension a été signalé par la commune ; le SMICTOM propose un périmètre intégrant 2 parcelles adjacentes. Il est donc proposé d'y étendre le zonage UG4, la marge de recul le long de la

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		SMICTOM	Un agrandissement de la déchetterie sera inévitable à terme. Dans ce but, et en collaboration avec le SMICTOM Centre-Ouest, je demande que les parcelles WE30 et WE106 soient placées en réserve foncière en vue d'une extension, qui permettra de pérenniser l'implantation de la déchetterie. Argumentaire pour justifier l'ER. Annexe 2: Le Centre d'enfouissement technique des déchets (CETD) de la Bévinais, n'est plus exploité depuis de nombreuses années, mais est gelé pour 30 ans. Le SMICTOM Centre Ouest souhaite, en collaboration avec le maire de Le Verger, pouvoir y implanter des panneaux photovoltaïques. Le site y serait favorable (puissance potentielle de 1,15 MWC.	RD sera supprimée sur la parcelle ouest ; Le projet de parc photovoltaïque est une façon pertinente de valoriser ce site sur quelques hectares qui ne pourront revenir à l'agriculture compte tenu de la qualité dégradée des sols. Une partie Nord du site est zonée Ne pour les panneaux et une partie plus au sud en UG4 pour les éventuelles constructions.
Appréciation de la commission d'enquête			*Rejoint l'observation exprimée au courrier C101 supra (voir appréciations CE correspondantes).*	
LE VERGER	**L8-R1-016**	**Mr et Mme Emile CHEVRIER**	S'étonnent que la parcelle Aa34 soit classée en 2AU au projet de PLUi alors qu'initialement était incluse dans le projet de ZAC des Chaputs depuis 2001 et qu'elle était encore incluse dans l'OAP échelle communale de LE VERGER	Demande non retenue Le périmètre de la ZAC des Chaputs a été récemment diminué pour se limiter à une emprise de 10 ha environ avec une programmation revue à la baisse. Le besoin de développement communal à court-moyen terme va s'appuyer sur la ZAC des Chaputs et le renouvellement urbain du centre-bourg. A plus long terme, les zones 2AU s'ouvriront à l'urbanisation pour répondre aux besoins futurs dans le cadre d'un plan de composition qui sera élaboré.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 112 - Parcelle AA34 – La parcelle AA34 n'apparaît pas dans le périmètre de l'OAP « Les Chaputs » (page 18 OAP communale Le Verger). Elle figure en 2 AU qui apportera une offre complémentaire en cas de besoin en logements. Suite aux délibérations du 28 février 2019 l'avis municipal sur le Projet de PLUi fait état d'une demande d'évolution de l'OAP communale concernant le quartier des Chaputs, sans en préciser la teneur. La CE est favorable au maintien du zonage présenté au projet.*	
LE VERGER	**L8-R1-037**	**Mr Emile CHEVRIER**	renouvelle sa demande de désenclavement des parcelles W1, 2 et 75 par une voie suffisamment large pour permettre le passage d'engins agricoles et autres sans passer sur des terrains privés.	Demande non retenue Cette requête ne relève pas du PLUI. La voie d'accès à ces parcelles a été prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et des voiries à proximité. Le requérant est invité à se rapprocher de la commune et de l'aménageur.
Appréciation de la commission d'enquête			*Parcelles sans correspondance au cadastre. Demande à priori sans lien avec le PLUi.*	
LE VERGER	**Obs-0015-Web**	**Anonyme**	Bonne qualité du document, les formulations étant accessibles aux non initiés. J'habite Le Verger depuis 10ans et je travaille sur Rennes. Je me rends sur mon lieu de travail avec mon véhicule personnel, le trajet en bus n'étant pas optimisé impliquant des temps de trajets beaucoup trop long (45min-1heure aller et plus d'1h30 retour). 25 à 35 min en véhicule personnel. Entre 7h et 9h seulement 2 bus par heure et 3 bus par heure dans le sens du retour desservent ma commune. Une commune extérieure à Rennes Métropole (Bréal sous Montfort- réseau Illenoo) peut rejoindre Rennes Métropole en moins de temps que les habitants de la métropole elle-même. En 10 ans, augmentation du trafic sur l'axe RN24, quelque soit l'heure de la journée, heure de pointe ou non. Le trafic est saturé et pourtant les automobilistes continuent de privilégier leur véhicule personnel. Cela laisse penser que l'offre de bus n'est pas adaptée à la population actuelle. Malheureusement, il n'est pas prévu dans ce PLUi une refonte de cette offre de transport en commun.	Demande non retenue Cette requête ne relève pas du champ d'application du PLUI. Toutefois cette demande sera le cas échéant examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole, en l'occurrence des Transports en Commun.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le PDU en cours de révision doit prendre en compte cette problématique.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Observation à reformuler dans le cadre de l'EP-PDU.	
MORDELLES	**C052-A1 5pages**	**Mme Andrée GLEMEAU, Mr Alfred TRINQUART**	Soulignent les éléments fournis lors de la concertation (projet communal de Mordelles, page 17 → anticiper les besoins d'activités structurantes à l'échelle de la métropole) et ce même paragraphe figurant OAP communale de Mordelles sans la mention : « ces sites potentiels seront mis en œuvre uniquement si les autres sites disponibles à l'échelle de RM auront été utilisés en totalité notamment ceux en reconversion économique. La priorité sera donnée en premier lieu au maintien de l'activité agricole ». Manque de considération à leur égard.	Demande prise en compte Il est à noter que la CE n'a pas posé de question sur ce sujet à Rennes Métropole. La commune de Mordelles a fait le même constat que les requérants et soutient leurs requêtes. Ainsi un courrier a été adressé par la commune de Mordelles au Président de Rennes Métropole en date du 31 mai 2019 (disponible en mairie de Mordelles), afin que la rédaction ci-après soit reprise dans les OAP de la commune, au paragraphe "Anticiper les besoins d'activités structurantes à l'échelle de la métropole" : « Toutefois la priorité sera donnée en premier lieu au maintien de l'activité agricole. Par ailleurs ces sites potentiels d'activités structurants ne seront mis en œuvre qu'au regard de l'analyse des besoins et des disponibilités spatiales à l'échelle de la métropole ». Par ailleurs, le siège d'exploitation de la Mettrie mis en question dans la requête est toujours classé en zone agricole.
Appréciation de la commission d'enquête			*Effectivement, les documents présentés lors de la concertation (le projet urbain de Mordelles – page 17) et le dossier (OAP communale de Mordelles, page 14) ne comportent pas le même texte. La mention évoquée n'est pas reprise. La CE regrette l'absence de réponse de RM à ce sujet, bien qu'il ait été évoqué avec elle, et propose une rectification afin de remettre le texte de l'OAP présentée à l'enquête publique en cohérence avec le projet communal présenté au public.*	
MORDELLES	**C054-A1 5pages**	**Mme Cindy FONTAINE – NIZAN Frédéric**	idem courrier C052	Demande prise en compte Il est à noter que la CE n'a pas posé de question sur ce sujet à Rennes Métropole. La commune de Mordelles a fait le même constat que les requérants et soutient leurs requêtes. Ainsi un courrier a été adressé par la commune de Mordelles au Président de Rennes Métropole en date du 31 mai 2019 (disponible en mairie de Mordelles), afin que la rédaction ci-après soit reprise dans les OAP de la commune, au paragraphe "Anticiper les besoins d'activités structurantes à l'échelle de la métropole" : « Toutefois la priorité sera donnée en premier lieu au maintien de l'activité agricole. Par ailleurs ces sites potentiels d'activités structurants ne seront mis en œuvre qu'au regard de l'analyse des besoins et des disponibilités spatiales à l'échelle de la métropole ».
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir éléments de réponse courrier CO52*	
MORDELLES	**C074-A1 5pages**	**M. et Mme. RICHARD**	Signalent que dans le projet urbain de Mordelles, dont ils ont été destinataires, le secteur de La Mettrie, au Sud de la RN24, présentait un potentiel d'accueil d'activités uniquement en cas de remplissage des zones d'activités déjà existantes, la priorité étant donnée au maintien de l'activité agricole. Mais constatent que dans l'OAP communale la priorité au maintien de l'activité agricole a disparu et considèrent avoir été « bernés » par les élus	Demande prise en compte Il est à noter que la CE n'a pas posé de question sur ce sujet à Rennes Métropole. La commune de Mordelles a fait le même constat que les requérants et soutient leurs requêtes. Ainsi un courrier a été adressé par la commune de Mordelles au Président de Rennes Métropole en date du 31 mai 2019 (disponible en mairie de Mordelles), afin que la rédaction ci-après soit reprise dans les OAP de la commune, au paragraphe "Anticiper les besoins d'activités structurantes à l'échelle de la métropole" : « Toutefois la priorité sera donnée en premier lieu au maintien de l'activité agricole. Par ailleurs ces sites potentiels d'activités structurants ne seront mis en œuvre qu'au regard de l'analyse des besoins et des disponibilités spatiales à l'échelle de la métropole ».
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir éléments de réponse courrier CO52*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
MORDELLES	**C089-A1 2pages**	**M. et Mme. MICHEL**	Contestent le zonage de la parcelle AL489 (située au 3 rue de la Bellais). Souhaitent pouvoir construire une construction de second rang après division de leur parcelle. Souhaitent être inclus dans un autre zonage que UE2c	Demande non retenue La densification « douce » est l'un des outils pour favoriser la production de logements dans le tissu urbain ; mais il sera nécessaire de réfléchir de manière plus globale, à l'échelle d'un ilôt; Il conviendra d'analyser le potentiel de densification en prenant en compte la structure du quartier (forme urbaine, voirie, réseaux…) et son aménagement (espaces publics, cheminements, ..). Pour cela, une étude d'opportunité sera lancée suite à l'approbation du PLUi. En fonction du résultat de cette étude et en concertation avec les habitants, il pourra être proposé lors d'une prochaine modification du PLUi, la possibilité de densifier certains secteurs pavillonnaires.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 120 : le zonage UE2c ne permet que des annexes à l'arrière. A défaut d'une division avec des accès rues de chaque côté la construction d'une habitation n'est pas possible. Dans les secteurs UE2 le choix de densification avec construction autorisées à l'arrière est affiché « b » ou « d » ; le sous-secteur « c » comme le « a » ne le permet pas, cela résulte des choix opérés. La CE est défavorable au changement de zonage d'une parcelle.*	
MORDELLES	**L2-R1-027**	**PICHOFF Jean-Paul**	Parcelle YB7 à Mordelles zonée en A. Demande qu'elle soit constructible, comme c'était le cas lorsqu'il l'a achetée en 1970.	Demande non retenue Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée; la commune et Rennes Métropole sont totalement engagées pour la préservation des terres agricoles. En dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) qui doivent rester exceptionnels, la loi interdit toute construction nouvelle de bâtiments d'habitation; Sur la commune, il n'a pas été identifié de STECAL habitat répondant à un certain nombre de critères. Les extensions d'habitat existant ainsi que les changements de destinations vers du logement des éléments bâtis d'intérêt local sont toutefois autorisées.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'urbanisme est évolutif, le zonage dépend des besoins communaux appréciés par le conseil municipal et dans le futur par RM. Un secteur constructible en 1970, non construit aujourd'hui, ne répond pas obligatoirement aux besoins. La CE est défavorable à une modification du zonage présenté.*	
MORDELLES	**L3-R2-082-A1/A6**	**M. et Mme Michel David**	Parcelle AK 0057 - plans et photos déposés - Demande que leur bâtiment anciennement agricole en terre situé à l'Est de la parcelle ZK 0057 soit classé PBIL.	Demande prise en compte La modification comprend une adaptation du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car la dépendance agricole, située au hameau Les Grands Patisseaux, présente un caractère patrimonial. En effet, l'édifice est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge, et participe à la cohérence et la composition de l'ensemble rural. L'édifice est classé en 2 étoiles sous l'identifiant 62101. La commune de Mordelles est favorable à ce classement dans la mesure où la volonté politique depuis 2014 est de valoriser et préserver le patrimoine d'intérêt local et de permettre ainsi le changement de destination.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM pour un éventuel classement.*	
MORDELLES	**L3-R2-083-A1**	**M. Michel David**	Documents déposés - Parcelle concernée AI 265, 2 Rue des Ajoncs à Mordelles - Demande confirmation du droit à construire en 2° rang sur sa parcelle située en zone UE1h à Mordelles sans démolition de l'existant.	Demande non retenue La densification « douce » est l'un des outils pour favoriser la production de logements dans le tissu urbain ; mais il sera nécessaire de réfléchir de manière plus globale, à l'échelle d'un ilôt; Il conviendra d'analyser le potentiel de densification en prenant en compte la structure du quartier (forme urbaine, voirie, réseaux…) et son aménagement (espaces publics, cheminements, ..). Pour cela, une étude d'opportunité sera lancée suite à l'approbation du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 120 : (parcelle AI265=n°4 rue des Ajoncs cadastre.gouv.fr) Le règlement prévoit qu'en UE1h « les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue ». Il précise que les constructions s'implantent dans une bande de 18m et qu'au-delà seules les annexes sont autorisées (voir aussi les règles alternatives), le fond de terrain est*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			inconstructible (cf. p123-124 RL).	En fonction du résultat de cette étude et en concertation avec les habitants, il pourra être proposé lors d'une prochaine modification du PLUi, la possibilité de densifier certains secteurs pavillonnaires.
MORDELLES	**L6-R1-008**	**M.Mme Bernard TOUFFET**	Propriétaires d'une étable identifiée 2 étoiles lieu-dit Le Grand Cherville, zone « A », se renseignent sur un changement de destination.	Demande prise en compte Il s'agit d'une demande d'information. Le classement en 2 étoiles au titre du PBIL de l'étable ouvre la possibilité d'une changement de destination vers de l'habitat dans les conditions définies au règlement de la zone A, tout en sachant que l'autorisation sera en plus soumise à l'avis conforme de Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF).
Appréciation de la commission d'enquête			*Carte 121 – Le règlement permet le changement de destination pour un bâtiment identifié sous réserve de respecter les prescriptions énumérées au paragraphe 4 du règlement, page 68 (cf également RP Tome V page 164).*	
MORDELLES	**L6-R1-010**	**Mr Michel MAHIAS**	Remise en mains propres d'un document de 4 feuillets recto (3 relatifs à des parcelles en UE2c pour une constructibilité sur la parcelle AL406 enclavée + 1 remis l'après-midi courrier du maire refusant la constructibilité). Demande de modification du zonage vers UE2 « b » ou « d » qui permettent une construction en second rang.	Demande non retenue La densification « douce » est l'un des outils pour favoriser la production de logements dans le tissu urbain ; mais il sera nécessaire de réfléchir de manière plus globale, à l'échelle d'un ilôt; Il conviendra d'analyser le potentiel de densification en prenant en compte la structure du quartier (forme urbaine, voirie, réseaux…) et son aménagement (espaces publics, cheminements, ..). Pour cela, une étude d'opportunité sera lancée suite à l'approbation du PLUi. En fonction du résultat de cette étude et en concertation avec les habitants, il pourra être proposé lors d'une prochaine modification du PLUi, la possibilité de densifier certains secteurs pavillonnaires.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 120 : le zonage UE2c ne permet que des annexes à l'arrière. A défaut d'une division avec des accès rues de chaque côté la construction d'une habitation n'est pas possible. Dans les secteurs UE2 qui comprend 6 sous-secteurs le choix de densification avec construction autorisées à l'arrière est affiché « b » ou « d » ; le sous-secteur « c » comme le « a » ne le permet pas, cela résulte des choix opérés pour permettre ou non la densification aujourd'hui (df. Règlement littéral page 125 et suivantes, Rapport de présentation Tome V – pages 148 et suivantes). Bien qu'il est dommage de laisser une parcelle d'environ 1000 m2, potentiellement accessible par le biais de la parcelle AL 408 de la rue G.Pompidou, la CE est défavorable au changement de zonage d'une parcelle située au cœur d'une zone UE2c.*	
MORDELLES	**L6-R1-018**	**Mr Bernard POIRIER**	Favorable à l'uniformisation du règlement au niveau de la Métropole, émet des observations sur l'OAP communale reprise au projet et s'oppose aux zonages présentés sur les plans 119 et 120 permettant l'urbanisation partielle d'espaces verts publics à vocation de détente, de pratique sportive (espace Coubertin rue des Acacias, espace Beauséjour), la restructuration de l'espace du Gretay sans y intégrer l'école : l'ER 304 à uniquement vocation culturelle contrairement à la mixité fonctionnelle actuelle (éducation, culture, loisirs). Idem pour la zone du cimetière et du parc de la poste (Av.G.Pompidou). La densité ne peut pas se faire au détriment des espaces publics existants mais sur les espaces construits. Le déplacement du groupe scolaire est contradictoire avec l'objectif de centralités aux multi activités vivantes et cohérentes (bibliothèque, loisirs). Développement économique (OAP de Mordelles, p 14) : le paragraphe « Anticiper les besoins … » est ambigu et contradictoire avec le SCOT : une zone d'intérêt communautaire est validée sur la commune à l'est de La Haichois. Si l'on doit s'orienter selon ce qui est écrit sur l'OAP p14 une zone agricole siège d'une exploitation en activité sera impactée, et à surface égale sera plus préjudiciable à	Demande non retenue Conformément à la loi, les documents d'urbanisme de planification fixent des objectifs de modération de la consommation d'espace agro-naturel; L'utilisation rationnelle des espaces urbanisés en permettant des opérations de renouvellement urbain est une solution pour répondre à la production de logements, l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant la consommation de terres agricoles; C'est pourquoi, la commune a décidé, lors de la modification du PLU de 2016 d'envisager l'urbanisation de ces espaces qui pour Coubertin et Beauséjour sont plutôt des espaces techniques que des espaces verts. L'OAP communale du PLUi précise que ces secteurs pourront évoluer sans remettre en cause leur fonction principale de sports et de loisirs (page 12 de l'OAP). Ainsi, il est rappelé que la priorité absolue de la commune est de répondre aux besoins des établissements scolaires et des associations locales et ainsi augmenter sur ces espaces les superficies dédiées aux activités

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'agriculture. Pourquoi le PLUi a-t-il ignoré ce que le SCOT a acté ?	sportives notamment. En second lieu, une fois les besoins en équipements publics satisfaits, la commune pourra mettre en œuvre ces opérations de renouvellement urbain et de densification pour accueillir de nouveaux logements. Concernant le parc du cimetière, il ne s'agit pas de le supprimer mais de le valoriser et d'optimiser le foncier public par l'exploitation d'un potentiel urbain en reliquat de l'opération de revalorisation du parc tout en élaborant un projet avec les biens communaux à proximité en concertation avec les habitants. Sur le secteur du Gretay, le zonage actuel au PLU de la commune qui est conservé au projet du PLUi de Rennes Métropole permet toujours la construction d'un équipement public tel qu'une école. Concernant la zone d'intérêt communautaire qui a été identifiée dans le SCOT de 2007 et reprise en 2015, à l'Est de la commune, Rennes Métropole dans une note de juillet 2016 (disponible en mairie de Mordelles) précise: « Deux sites restaient en lice : celui de la Haichois et celui de la Mettrie. M le Maire de Mordelles (M Bernard POIRIER, maire de la commune de 1995 à 2014) a alors indiqué en 2006 qu'il privilégiait le site de la Haichois car l'exploitation agricole sur le site de la Mettrie (gérée par le GAEC LE SILLON) était dynamique et qu'il souhaitait assurer la pérennisation de cette activité ». Rennes Métropole, dans cette même note estime que le site de la Haichois présentait déjà à l'époque de nombreux inconvénients notamment en termes d'accessibilité et qu'il convient désormais de remettre en cause l'intérêt de développer le secteur de la Haichois. Ainsi la commune suit la volonté de Rennes Métropole sur ce point car Rennes Métropole, déjà à l'époque était convaincu que ce site présentait de nombreux inconvénients. Sur le secteur de la Méttrie, il n'y a pas de contradiction avec le SCOT dans la mesure où au projet du PLUi arrêté le siège d'exploitation en question est toujours classé en zone agricole.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plans 119/120 – OAP MORDELLES* *Le PLUi fait figurer au projet les zonages en vigueur au PLU de MORDELLES (observations déjà formulées non prises en compte).* *L'OAP communale précise page 12 : le secteur du Gretay sera complètement reconfiguré pour constituer un pôle structurant (équipement multiculturel à rayonnement intercommunal, un projet de 150/200 logements ; d'autres secteurs évolueront pour favoriser le renouvellement urbain dans un souci d'optimisation du foncier à l'instar de la démarche entreprise sur divers espaces (proximité des complexes Beauséjour et Coubertin, parc du cimetière) sans remettre en cause leur fonction initiale. Le déplacement de l'école vise à assurer une modernisation de l'équipement avec étude d'un lieu de ressources multifonctions (l'école est projetée sur un secteur de 5000m2, cf OAP de quartier « ZAC Val Germon ». L'OAP mentionne également une optimisation de l'offre de sport et de loisirs pour l'espace Coubertin : la réduction du secteur UG2b au profit du secteur UD2b(d), déjà actée au PLU en vigueur (plan n°2 – emprise constructible), incompréhensible pour plusieurs personnes, aurait mérité des justifications renouvelées. L'OAP affiche la volonté de répondre aux besoins futurs de la population avec une évolution démographique positive, en matière d'équipements sportifs, sociaux… et la réduction des superficies (Coubertin, Beauséjour) suscite quelques interrogations de la part du requérant et de la population.* *L'OAP n'évoque pas page 14 la zone validée au Scot mais « en complément des sites d'activités de proximité », une recherche de zones le long de la RN 24 : la commune de MORDELLES à l'entrée ouest de RENNES « comporte de réelles opportunités à explorer par des études de faisabilité technique et financière dans un moyen terme. Le SCOT permettrait la réalisation d'une nouvelle zone de développement économique de 80ha sans les délimiter (de part et d'autre de la RN24, espace à dominante agricole et naturelle).* *Favorable à l'uniformisation du règlement littéral pour l'ensemble des communes de RM, Mr POIRIER s'oppose à des zonages déjà entérinés au PLU (idem observation 143 e-mail et 300web) ; la municipalité explicite les projets retenus par la municipalité pour les secteurs du Gretay, les espaces Coubertin et Beauséjour : reconfiguration, optimisation des espaces et installations…. Sans noter d'incohérence dans les projets et les documents présentés, la CE s'interroge sur la réduction des superficies dédiées aux activités sportives notamment, à un moment ou la municipalité met tout en œuvre dans le cadre d'une évolution démographique positive. Sans remettre en cause les zonages présentés, la CE propose à RM de fournir aux requérants des compléments d'information sur ces choix, en précisant également les raisons de la modification du texte commenté lors de la concertation (projet communal de Mordelles page 17, OAP communale page 14 – cf appréciations CO52 supra).*	
MORDELLES	**L6-R1-029**	**Mr Bernard**	Parcelles ZO 24, 71 et 149 à Mordelles (960m2) , propriété familiale de Mr DAVID	Demande non retenue

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		DAVID	de St Thurial, classées en N lieu-dit Grande Fontaine : interrogation sur un possible STECAL habitat.	Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée; la commune et Rennes Métropole sont totalement engagées pour la préservation des terres agricoles. En dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) qui doivent rester exceptionnels, la loi interdit toute construction nouvelle de bâtiments d'habitation; Sur la commune, il n'a pas été identifié de STECAL habitat répondant à un certain nombre de critères. Les extensions d'habitat existant ainsi que les changements de destinations vers du logement des éléments bâtis d'intérêt local sont toutefois autorisées.
Appréciation de la commission d'enquête			*L'observation mentionne le dépôt d'un courrier qui a été classé par RM en annexe : Plan 121 : les trois parcelles sont regroupées en N au sein d'autres construites mais ne constituant pas un STECAL habitat. La CE n'y est pas favorable, les éléments n'étant pas réunis pour un zonage Nh (cf. critères explicités au rapport de présentation – tome V – pages 168/169).*	
MORDELLES	**L6-R1-038**	**Madeleine Plessix**	1- Projet 299 de contournement du village de l'Epinay. Je souhaite voir prolonger la nouvelle route coupant la parcelle de l'Epinay., vers le Sud, pour l'éloigner de 20m environ de l'exploitation de Non Espoir (au-delà du poteau électrique) – Meilleure courbe de la route, limitation des risques d'accident avec la sortie de l'exploitation (route très empruntée) 2- Conservation du patrimoine végétal : Un gros chêne situé 6, Bon Espoir mérite d'être classé. Il en existe 3 autres en bordure de la route existante qui méritent tout autant un classement, au lieu-dit L'Epinay. Ces 2 points sont des espaces d'intérêts paysagers	Demande prise en compte Concernant les demandes de classement d'arbres, un examen a permis d'en vérifier l'intérêt et de les préserver au titre des EIPE. Par ailleurs il a été pris bonne note de la remarque ; le tracé de la nouvelle route s'inscrit pour l'instant dans le cadre de l'emplacement réservé. Toutefois au regard des études opérationnelles des adaptations peuvent avoir lieu, nécessitant des évolutions des dispositions réglementaires.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen de l'ER par RM pour une modification éventuelle susceptible de réduire les risques en matière de circulation routière, du patrimoine végétal pour classement si justifié.*	
MORDELLES	**L6-R2-003**	**Mr Frédéric TAILLANDIER**	Propriétaire d'un bien situé en zone NP (partie en EBC, grande partie en EIPE, Mr TAILLANDIER souligne la diversité des espèces animales et végétales sur le site. Il l'estime menacée par la présence d'un secteur 2AU (sud-ouest), ZAC des Fontenelles 3 destinée aux activités et conteste ce zonage figurant déjà au PLU de Mordelles. La densification des secteurs destinés aux activités et déjà ouverts à l'urbanisation est réellement possible sans nuire dans ce secteur à la biodiversité. Mr TAILLANDIER doit compléter son observation avant le 24 mai.	Demande non retenue L'urbanisation de ce secteur, autorisée par le SCOT, était déjà inscrit dans le précédent projet urbain de la commune ; le PLUI a donc retenu une zone 2AU sur l'ensemble du site. Ce secteur fera l'objet d'études et d'une procédure d'aménagement qui conduira à définir un plan de composition urbain lequel pourra prévoir en effet une protection des lisières. Sa desserte sera notamment assurée par la voie Est-Ouest qui a été créée à l'occasion de la ZAC Fontenelles 2 et qui débouchera à terme sur la nouvelle zone dite Fontenelles 3.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 118 – Information sur le zonage 2 AU et son éventuelle ouverture à l'urbanisation. L'OAP communale mentionne que le site des Fontenelles 3 (15ha) a été retenu par le schéma d'aménagement économique de RENNES Métropole (pôle économique – l'OAP de quartier n'évoque que Fontenelles 2). A suivre par Mr TAILLANDIER lors de l'enquête relative à cette ouverture : La MRAe souligne que « les besoins fonciers à vocation économique n'ont pas fait l'objet d'une véritable justification… Il en résulte une absence d'évaluation environnementale de cet axe de développement » (avis MRAe, paragraphe Zones d'activités et commerces, page 22). La MRAe évoque également les possibilités de densification de ces zones déjà ouvertes.* *Voir complément réponse observation n°700 web infra.*	
MORDELLES	**L6-R2-010**	**M.Mme Pascal**	Signale un mauvais positionnement du repère PBIL sur les bâtiments (inversion) ;	Demande non retenue

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		BUIS		Les bases de données identifient bien le bâtiment d'intérêt patrimonial dans sa totalité. Il n'ya donc pas d'errur de postionnement du point d'identification graphique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM afin de procéder aux ajustements si nécessaires.*	
MORDELLES	**L6-R2-014**	**Mr Stéphane ULVE**	PDA - demande une extension du PDA du Château de la Haïchois sur les parcelles non bâties). AO2, AO1, ZO78, ZO132, ZS1, ZS93, ZS104, ZS105 qui présentent une vue soit sur le parc soit sur les dépendances du château (ferme de La Haichois) : protection sans porter préjudice. La parcelle AO14 ne figure que partiellement en EBC, demande le classement complet. La parcelle AO5 est incluse au périmètre de préemption des espaces naturels sensibles : fond de mon jardin, je demande son retrait pour m'en garantir la propriété. Plan 120	Demande prise en compte Concernant le PDA, la commune suit la recommandation de la CE. Ainsi le périmètre du PDA intégrera les parcelles AO 1 et 2, ZO 78; ZS 1, 93, 104 et 105. A propos du DPNES, il est rappelé que son institution ou modification est une compétence du département, le PLUi ne faisant que reprendre le périmètre pour information. Il y a donc lieu par le requérant de se rapprocher du département pour examen. Concernant la zone de développement économique de 80 ha, Rennes Métropole, dans une note de juillet 2016 (disponible en mairie de Mordelles), estime que le site de la Haichois présente de nombreux inconvénients notamment en terme d'accessibilité et qu'il convient désormais de remettre en cause l'intérêt de développer le secteur de la Haichois. Ainsi la commune suit la volonté de Rennes Métropole sur ce point car Rennes Métropole, déjà à l'époque était convaincu que ce site présentait de nombreux inconvénients. Par ailleurs, un avis favorable est donné pour le classement total de la parcelle 014 en EBC, après vérification dun caractère boisé de l'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*Observation relative au PDA du château de la Haichois : voir éléments de réponse dossier PDA 7.* *La CE informe le requérant que la délimitation des espaces naturels sensibles (et donc l'application du droit de préemption qui en découle) est de la compétence du Conseil Départemental, et ne relève nullement du PLUi ni du PDA.* *La CE est favorable à un examen par RM concernant la demande de classement total de la parcelle 014 en EBC afin de procéder aux ajustements si nécessaires.*	
MORDELLES	**L6-R2-015-A1/A9**	**MM LEMBART et JULIEN Jean-Yves**	Habitations et portions de parcelles en UE3, partie en 2AU (futur secteur Fontenelles 3). Les deux propriétaires ré-expriment leur souhait de faire reculer la limite de la zone 2AU sur leurs propriétés de 10m minimum pour réaliser une zone tampon avec la future zone d'activités industrielles. Demandes exprimées auprès de la municipalité depuis 2009, sans succès.	Demande non retenue La commune confirme le découpage proposé au projet du PLUi arrêté; l'habitat sera bien préservé par la création d'un écran végétal ou d'une zone tampon généreuse à l'interface entre les propriétés bâties et les parcelles d'activités, tel que cela a été réalisé sur la zone d'activités Fontenelles 2.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 118 : MM LEMBART et JULIEN renouvellent leurs demandes d'un secteur tampon entre leurs habitations et le secteur 2AU des Fontenelles 3.* *La zone tampon souhaitée, d'une superficie négligeable par rapport au secteur 2AU, sise sur leurs propriétés permettrait la conservation partielle d'un verger. La CE émet un avis favorable à la prise en compte de la demande formulée.*	
MORDELLES	**Obs-0143-email**	**Françoise et Michel EVANO**	Il est impensable de supprimer le peu d'espaces verts que nous possédons à Mordelles, pour y construire de nombreux immeubles (Stade de Coubertin, Espace Beauséjour, Parc situé derrière le cimetière en face de la Poste). A quand la disparition des petits pavillons). Continuez comme cela et soyez certain que l'an prochain beaucoup de changements sont à venir lors des élections municipales.	Demande non retenue Conformément à la loi, les documents d'urbanisme de planification fixent des objectifs de modération de la consommation d'espace agro-naturel; L'utilisation rationnelle des espaces urbanisés en permettant des opérations de renouvellement urbain est une solution pour répondre à la production de logements, l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant la consommation de terres agricoles; C'est pourquoi, la commune a décidé, lors de la modification du PLU de 2016 d'envisager l'urbanisation de ces espaces qui pour
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir réponse observation L6-R1-018 supra.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Coubertin et Beauséjour sont plutôt des espaces techniques que des espaces verts. L'OAP communale du PLUi précise que ces secteurs pourront évoluer sans remettre en cause leur fonction principale de sports et de loisirs (page 12 de l'OAP). Ainsi, il est rappelé que la priorité absolue de la commune est de répondre aux besoins des établissements scolaires et des associations locales et ainsi augmenter sur ces espaces les superficies dédiées aux activités sportives notamment. En second lieu, une fois les besoins en équipements publics satisfaits, la commune pourra mettre en œuvre ces opérations de renouvellement urbain et de densification pour accueillir de nouveaux logements. Concernant le parc du cimetière, il ne s'agit pas de le supprimer mais de le valoriser et d'optimiser le foncier public par l'exploitation d'un potentiel urbain en reliquat de l'opération de revalorisation du parc tout en élaborant un projet avec les biens communaux à proximité en concertation avec les habitants.
MORDELLES	**Obs-0176-email**	**Lebernic**	Contestent la règle mise en place en matière de clôtures dans le règlement écrit de Rennes Métropole ? Souhaiteraient plus de souplesse, notamment concernant les hauteurs de ces clôtures	Demande non retenue Le PLUi apporte plus de souplesse dans les zones urbaines dans la mesure où il est possible sur les voies de réaliser une clôture d'1,50 m de hauteur si la clôture est végétale, contre 1,20 m aujourd'hui dans le PLU sur les voies ouvertes à la circulation automobile.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral énumère pages 91 et 92 les règles concernant les clôtures : elles sont détaillées par zones (hauteurs, matériaux…) et n'appellent aucune observation de la part de la CE qui est défavorable à la modification demandée.*	
MORDELLES	**Obs-0263-Web**	**Rozenn Collée**	Au vu du projet du nouveau PLU le règlement des constructions nouvelles en zone N n'est pas modifié. Je suis propriétaire d'une parcelle de 6000m et je m'interroge sur la possibilité de rendre constructible une partie de ces grandes parcelles permettant de densifier l'habitat en hameau sans réduire les surfaces agricoles.	Demande non retenue Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée; la commune et Rennes Métropole sont totalement engagées pour la préservation des terres agricoles. En dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) qui doivent rester exceptionnels, la loi interdit toute construction nouvelle de bâtiments d'habitation; Sur la commune, il n'a pas été identifié de STECAL habitat répondant à un certain nombre de critères. Les extensions d'habitat existant ainsi que les changements de destinations vers du logement des éléments bâtis d'intérêt local sont toutefois autorisées.
Appréciation de la commission d'enquête			*Mme COLLEE ne précise pas la localisation de sa parcelle en N, il n'est donc pas possible de la situer par rapport aux hameaux ou aux zones constructibles. Le règlement littéral page 58, puis pages 67 à 71, édictent les possibilités offertes dans ce zonage N.*	
MORDELLES	**Obs-0300-Web**	**Gérard BERREE Ecole "L'Immaculée »**	Au nom de la communauté scolaire de l'Immaculée et du collège St Yves de MORDELLES, nous sommes contre le changement de zonage de l'Espace sportif COUBERTIN. La construction d'immeubles sur une partie de l'Espace sportif COUBERTIN est inacceptable. Toute cette zone de terrain municipal doit rester au service des établissements scolaires, des associations sportives et de la population de MORDELLES.	Demande non retenue Conformément à la loi, les documents d'urbanisme de planification fixent des objectifs de modération de la consommation d'espace agro-naturel; L'utilisation rationnelle des espaces urbanisés en permettant des opérations de renouvellement urbain est une solution pour répondre à la production de logements, l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant la consommation de terres agricoles; C'est pourquoi, la commune a décidé, lors de la modification du PLU de 2016 d'envisager l'urbanisation de ces espaces qui pour
Appréciation de la commission d'enquête			*Rejoint les observations L6-R1-018 et 143 web supra : voir éléments de réponse observation L6-R1-018.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				Coubertin et Beauséjour sont plutôt des espaces techniques que des espaces verts. L'OAP communale du PLUi précise que ces secteurs pourront évoluer sans remettre en cause leur fonction principale de sports et de loisirs (page 12 de l'OAP). Ainsi, il est rappelé que la priorité absolue de la commune est de répondre aux besoins des établissements scolaires et des associations locales et ainsi augmenter sur ces espaces les superficies dédiées aux activités sportives notamment. En second lieu, une fois les besoins en équipements publics satisfaits, la commune pourra mettre en œuvre ces opérations de renouvellement urbain et de densification pour accueillir de nouveaux logements. Concernant le parc du cimetière, il ne s'agit pas de le supprimer mais de le valoriser et d'optimiser le foncier public par l'exploitation d'un potentiel urbain en reliquat de l'opération de revalorisation du parc tout en élaborant un projet avec les biens communaux à proximité en concertation avec les habitants.
MORDELLES	**Obs-0493-Web**	**Olivier Blanchet**	Dans le cadre d'un projet familial de rénovation de bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local, situés dans un domaine privé et sur la commune de Mordelles, nous attirons votre attention sur une demande spécifique. Dans ce lot de bâtiments, ancien corps de ferme en partie rénové et habité, se trouve un ancien fournil, four à pain et sa maison, que nous souhaiterions réhabilité en habitation. Sa superficie totale d'emprise au sol actuelle avoisine les 30 mètres carrés et rend difficile l'aménagement d'un futur logement individuel. L'extension de ce bâtiment atypique devient indispensable pour y prévoir une habitation mais aussi pour le maintien en état de la partie existante, dont l'état actuel tend à se dégrader.	Demande non retenue La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit que le changement de destination d'un bâtiment désigné par le PLU est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A; Or celle-ci a fixé un seuil de 60 m² en deçà duquel la création de logement par changement de destination n'est pas autorisée (seuil repris par le PLUI) Toutefois la loi et le PLUi autorisent en zone A et N, uniquement les extensions des logements existants dans des conditions définies (seuil maxi d'emprise au sol).
Appréciation de la commission d'enquête			*Mr BLANCHET évoque des questions d'ordre général sur les PBIL sans préciser le nombre d'étoiles de ses bâtiments ni la localisation : zone A, N, NP ? Dans ces secteurs le règlement conditionne les possibilités offertes (page 39) aux étoiles délivrées. Par ailleurs le classement PBIL autoriserait le changement de destination mais ce dernier est soumis à plusieurs conditions dont « surface du bâtiment existant = ou > à 60m² », « aménagement…sans extension » (RL page68) : le bâtiment concerné de 30 m² ne permettrait donc pas le changement de destination, seule une remise en état doit pouvoir être envisagée.*	
MORDELLES	**Obs-0505-Web**	**David JOSSE**	3 documents - Négociateur immobilier de l'étude de Maître PINSON-SIBILLOTTE pour le compte de notre cliente Mme RENAUDIN Monique, dans le cadre de la vente du bien dont elle hérite (succession RENAUDIN André). Je joins la requête et autres documents dans l'espace "Documents associés". Dans le cadre de la succession de monsieur RENAUDIN, et pour le compte de la propriétaire héritière de la maison sise 30 « Chaignette » 35 310 MORDELLES, Lors d'une première demande auprès des services instructeur de Rennes Métropole, en vue de faire qualifier l'ensemble du bâtiment en habitation, il nous a été opposé un refus sur la partie Est du bâtiment. Il se trouve que la partie Est objet de la demande de qualification en habitation, est plus ancienne que la partie Ouest actuellement à	Demande prise en compte La modification comprend une adaptation du plan de zonage et de la liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, car l'édifice, situé à la Chaignette, présente un caractère patrimonial. En effet, l'édifice est construit selon la technique traditionnelle et locale de la bauge, et participe à la cohérence d'ensemble de la longère. Par conséquent, l'édifice est classé en 1 étoile.

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			usage d'habitation. Cette partie Est a donc existé, à l'origine, sans la partie Ouest. Cette bâtisse comportait une grande pièce de 35 m² avec une cheminée monumentale, une porte d'entrée et une fenêtre (pas un simple soupirail). Il est fort probable que cette grande pièce était la partie habitation de cette partie la plus ancienne. Dans le cadre du PLUI, j'ai appris qu'un grand nombre de biens similaires ont été inscrits au fichier du patrimoine bâti d'intérêt local, leur permettant ainsi de profiter d'une réglementation favorable en cas de rénovation, puisque cette dernière autorise un changement de destination des pièces à usage agricole en habitation.	
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 94 – parcelle YM 94 : le bâtiment contigu étant classé une étoile, la CE est favorable à un examen par RM pour étudier la demande formulée et procéder si justifié au classement correspondant.*	
MORDELLES	**Obs-0545-Web**	**Gilles LE POTTIER** **pour l'association «Pour un Centre-Bourg Plaisant»**	La modification du zonage affectant une partie de l'espace sportif Coubertin ne correspond pas à la vocation d'intérêt collectif et de services publics liés aux activités scolaires et éducatives sur le secteur. Le maintien en zone UD (zone urbaine résidentielle mixte de développement périphérique relativement dense) de la partie Sud-Est du parc ne prend pas en compte les besoins actuels et futurs en équipements sportifs et de détente dédiés aux scolaires et aux associations qui vont croître en lien avec l'augmentation de la population. L'urbanisation, même limitée, n'est pas en adéquation avec l'amélioration de la qualité urbaine du secteur, déjà saturé en terme de possibilité de parking. Ainsi, l'association « Pour un Centre-Bourg Plaisant », demande le reclassement de l'ensemble de l'espace sportif Coubertin en zone UG de façon à préserver « le poumon vert » que représente cet espace pour les scolaires et les habitants. Cette zone urbaine doit garder une vocation sportive / détente en dehors de toute urbanisation partielle.	Demande non retenue Conformément à la loi, les documents d'urbanisme de planification fixent des objectifs de modération de la consommation d'espace agro-naturel; L'utilisation rationnelle des espaces urbanisés en permettant des opérations de renouvellement urbain est une solution pour répondre à la production de logements, l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant la consommation de terres agricoles; C'est pourquoi, la commune a décidé, lors de la modification du PLU de 2016 d'envisager l'urbanisation de ces espaces qui pour Coubertin et Beauséjour sont plutôt des espaces techniques que des espaces verts. Cette modification de zonage a été validée par la modification du PLU en 2016 et ne fait donc pas partie des changements du PLUi. L'OAP communale du PLUi précise que ces secteurs pourront évoluer sans remettre en cause leur fonction principale de sports et de loisirs (page 12 de l'OAP). Ainsi, il est rappelé que la priorité absolue de la commune est de répondre aux besoins des établissements scolaires et des associations locales et ainsi augmenter sur ces espaces les superficies dédiées aux activités sportives notamment. En second lieu, une fois les besoins en équipements publics satisfaits, la commune pourra mettre en œuvre ces opérations de renouvellement urbain et de densification pour accueillir de nouveaux logements.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage détaillé 120 – zonage UG2b et UD2b(d) - La CE comprend la position de l'association « Pour un Centre-Bourg Plaisant », et s'interroge sur la justification du déclassement d'une partie du terrain sportif de UG2b vers UD2b(d). La CE demande à RM de ré-étudier le zonage.*	
MORDELLES	**Obs-0700-email**	**Mr et Mme Frederic Taillandier**	Habitant sur la commune de Mordelles depuis 2013, nous sommes très inquiets sur la qualité de vie que nous avons choisi, au regard du nouveau PLUi que nous avons découvert récemment.Et en regardant le nouveau PLUi nous constatons que la zone Fontenelles 2 va s'étendre pour une zone commerciale et ou artisanale et ou industrielle (l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme a évoqué l'entreprise Brient) . Cette zone pourra être aussi desservie par une nouvelle route. Nous ne comprenons absolument pas ce choix pour 2 raisons : 1. Pour une raison écologique, pourquoi « bétonner » 15 hectares de terres	Demande prise en compte L'urbanisation de ce secteur, autorisée par le SCOT, était déjà inscrite dans le précédent projet urbain de la commune ; le PLUI a donc retenu une zone 2AU sur l'ensemble du site. Ce secteur fera l'objet d'études et d'une procédure d'aménagement qui conduira à définir un plan de composition urbain lequel pourra prévoir en effet une protection des lisières. Sa desserte sera notamment assurée par la voie Est-Ouest qui a été

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			agricoles, ce qui est néfaste pour la biodiversité et pour nos nappes phréatiques. 2. L'emplacement de cette future zone est une erreur géographique puisqu'elle n'est pas visible ni desservie par un grand axe comme la N24 L'adjoint au maire a reconnu que cet emplacement n'était pas judicieux !	créée à l'occasion de la ZAC Fontenelles 2 et qui débouchera à terme sur la nouvelle zone dite Fontenelles 3. Si la nouvelle route dont parle M TAILLANDIER est la création d'une future voie de contournement, il convient de préciser que ce projet n'est plus d'actualité, contrairement à ce qui est indiqué dans l'OAP de quartier "Les Fontenelles 2" ; il a été procédé à la correction de cette erreur en supprimant la référence à la "voie de contournement";
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 118 : La zone d'extension de Fontenelles 2, dite Fontenelles 3, d'une superficie d'environ 15ha figure au document graphique du PLU de Mordelles, elle est reprise intégralement avec l'ER 314 (voie d'accès future ZA Fontenelles 3, RM). Elle est mentionnée à l'OAP sans être explicitée. Le secteur est classé en 2AU et son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une enquête publique où les requérants pourront intervenir utilement. L'avis communal ne mentionne pas l'abandon du projet, même si l'adjoint au maire évoque un choix non judicieux de l'emplacement (voir également réponse observation L6-R2-003 supra).*	
MORDELLES	**Obs-0862-Web**	**Jacques de Farcy**	La Villedubois, maintenant propriété de la SCI La VDB détenue par des membres de la famille de Farcy, est un monument historique inscrit, y compris son parc. Nous envisageons d'y exploiter des chambres d'hôtes de prestige et des activités de réception type mariages et séminaires. Nous demandons que le parc de La Villedubois, tel que délimité sur le plan joint, fasse l'objet d'un STECAL de loisirs/hébergement, qui dérogerait au règlement NP, et autoriserait ces constructions.	Demande prise en compte Le projet de STECAL loisirs-hébergements sur le site de la Ville du Bois à Mordelles (classé MH) a reçu une validation de principe. Cette création permettra la mise en valeur de ce patrimoine et de compléter l'offre existante sur la commune en matière d'activités de réception notamment. Une demande d'éléments plus précis (emprise au sol souhaitée pour les nouvelles constructions et localisation précise de l'orangerie et la piscine) a été adressée au porteur de projet afin de définir le périmètre de STECAL dans des limites plus restreintes que sur l'ensemble de la parcelle et d'en vérifier la complète pertinence. Au regard des éléments complémentaires transmis, Rennes Métropole et la commune ont pu statuer favorablement : périmètre Stecal (Nl) ajusté avec emprise au sol maxi autorisée de 800m² pour la réalisation de nouvelles surfaces de plancher répondant au projet. De plus, les éventuels changements de destination des communs et des écuries sont possibles du fait du classement au titre du patrimoine.
MORDELLES	**Obs-0865-Web**	**Jacques de Farcy**	Identique à la 862 Pj : 2 documents – explication et plan	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*Plan 118 : le règlement classe Nl les secteurs autorisant les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs en zone naturelle (pages 160/161) et en recense 6 au niveau de la métropole avec limitation de l'emprise au sol. Le rapport de présentation (Tome V – pages 171, 172) mentionne les critères de délimitation des STECAL pour les activités de loisirs et de tourisme.* *Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse RM mentionne des démarches en cours pour optimiser ce projet qui a reçu une validation de principe de la commune et permettrait la mise en valeur du patrimoine en complétant l'offre existante en matière d'activités de réception notamment. Une demande de précisions a été formulée : emprise au sol souhaitée… La CE est favorable à une étude par RM de ce projet.*	
MORDELLES	**Obs-0974-Web**	**MICHEL Ronan**	PDA Château de la Haichois à Mordelles Incompréhension quant à la disparition de la zone des 500 m protégeant actuellement le château, notamment à l'est .La perte de cette protection pourrait aussi source de disparition de la faune et de la flore qui l'occupe .La vue sur les bâtiments de la ferme du château ne seraient plus protégés par la disparition de cette zone de 500 M	Demande prise en compte Concernant le PDA, la commune et Rennes Métropole suivent la recommandation de la CE. Ainsi le périmètre du PDA intégrera les parcelles AO 1 et 2, ZO 78; ZS 1, 93, 104 et 105.
Appréciation de la commission d'enquête			*Rejoint l'observation L6-R2-014, voir éléments de réponse à cette observation supra.*	
MORDELLES	**Obs-1119-Web**	**Erwan Lembart**	3 documents - A l'occasion du PLUI sur la zone de Mordelles les Fontenelles 3, nous revenons sur les zones UE3 et 2 AU concernant le village de la Bellais. Ce	Demande non retenue La commune confirme le découpage proposé au projet du PLUi

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			projet vise notamment à étendre le parc d'activités existant des Fontenelles 2 en le prolongeant à l'est. Depuis décembre 2009, suite aux informations diffusées par la mairie de Mordelles, une zone TAMPON a été proposée entre le village de la Bellais et le fond de la zone 2AU par les propriétaires des terrains cadastrés sur la route de la Bellais aux N°46, 47,48 et 20. La municipalité n'a donné aucune suite de cette démarche initiée par les propriétaires demandent une zone tampon de 12m entre le village de la Bellaie et le fond de la zone 2AU (parcelles ZX 46, 47 et 48 en continuité avec ZX20. Il est proposé de ne pas recourir à une percée du chemin communal afin de préserver la zone bocagère, et de privilégier les voies de transit entre ZAC Les Fontenelles 2 et 3 par leur versant Nord, à savoir par le village de la Basse Bellais.	arrêté ; l'habitat sera bien préservé par la création d'un écran végétal ou d'une zone tampon généreuse à l'interface entre les propriétés bâties et les parcelles d'activités, tel que cela a été réalisé sur la zone d'activités Fontenelles 2. L'OAP de quartier « Les Fontenelles 2 », prévoit que la voie centrale majeure créée à l'occasion de la ZAC Fontenelles 2 pourra être prolongée à terme. La zone bocagère existante pourra être préservée de part et d'autre de la traversée du chemin.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 118 : Rejoint l'observation L6-R2-015 supra concernant la zone tampon souhaitée (profondeur 12m). Le document 1 présente la zone tampon à partir d'un extrait du PLU de Mordelles. La proposition d'accès au secteur 2AU des Fontenelles 3 par la ZA Fontenelles 2 apparaît logique : jonction avec l'avenue des Platanes à l'ouest (cf. OAP Fontenelles 2), à la rue de la Croix Ignon par la réalisation de la voirie prévue (ER 314) dans le secteur est de la zone 2AU, circulation principale par le centre de cette zone. La CE est favorable à la prise en compte de la proposition formulée qui permettrait effectivement de préserver le bocage à proximité des habitations au sud des Fontenelles.*	
SAINT GILLES	**C093-A1 2pages**	**Sci LRB IMMO Pour Rose Ravalement ISOROBAT**	Complément de OBS-607-Web Entreprise de « maçonnerie - ravalement - isolation » de bâtiments exploitée à Saint-Gilles/ plan 54 sur un terrain cadastré section C n°562/ Lieu-dit Les Petites Hayes. Sur ce terrain, sont situés un entrepôt de 1450 m² (stockage et siège social de 4 sociétés). Le classement prévu au PLUi est UI1a, dans lequel les bureaux sont interdits. Nous utilisons 200 m² de bureaux, une salle d'exposition, un grand entrepôt avec garage de véhicules et une surface extérieure pour l'entreposage de matériel (échafaudages). Nous serions disposés, dans quelques années, à transférer nos activités dans la zone industrielle de Gripail ZAC de la Forge à Saint-Gilles. Cependant/ nous vous demandons de revoir le classement de notre terrain et de l'inscrire en Zone UE puisque cela renforcerait la continuité des zones à urbaniser envisagées à proximité.	Demande non retenue Le projet communal ne prévoit pas le développement d'une zone d'habitat sur ce secteur, le maintien d'une zone d'activités y est privilégié. Par ailleurs le zonage UI1a permet l'implantation des activités industrielles et artisanales (de type maçonnerie) ainsi que l'extension de celles existantes. Ce zonage autorise aussi les locaux de bureau dès lors qu'ils sont liés à une activité industrielle et artisanale principale. Les conditions réglementaires sont donc réunies pour accompagner l'évolution envisagée par l'entreprise.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 54- extrémité est bourg UI1a : la parcelle est incluse dans un secteur UI1a avec un secteur UG2b au sud, 2AU à l'est ; elle est séparée des secteurs UE2a (UE2c…) de l'ouest par une zone Ne. Le requérant fait part de difficultés d'accès (observation 670 web) que ne résoudrait pas un changement de zonage. Si le zonage proposé au PLUi interdit la réalisation de bureaux, la société dispose des siens. Elle fait part d'un changement de site d'ici quelques années et compte donc*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			poursuivre encore ses activités sur la parcelle C 562 ; il apparaît donc inopportun de modifier le zonage du secteur, d'autant plus que le zonage UE sollicité correspond à une « zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de formes urbaines d'habitat pavillonnaire, maison de ville, maison groupée ou isolée… » (cf. règlement littéral page 6): la CE est défavorable à la modification de zonage demandée.	
SAINT GILLES	**L1-R1-008**	**M. Yvonnick Guinard pour M. et Mme Guinard**	Demande de requalification de la zone UI1A en zone UD2 afin de densifier le centre bourg avec accès rapide aux transports collectifs, à vélo ou à pied: - Concerne 4 terrains appartenant à des anciens artisans âgés, et situés à environ 300 m du centre bourg ; - Chaque terrain est occupé par une maison d'habitation habitée ; - Les bâtiments artisanaux sont inoccupés depuis longtemps - Les parcelles sont situées en bordure de la rue de Rennes face à un lotissement pavillonnaire - Derrière ces parcelles, existe une entreprise de produits alimentaires souhaitant s'agrandir en prolongement de la 4 voies - Les parcelles sont orientées plein sud vers la rue de Rennes, et au nord vers la zone industrielle - D'autres terrains plus proches de la quatre voie sont également inoccupés pour accueillir des entreprises	Demande non retenue Le projet communal ne prévoit pas le développement d'une zone d'habitat sur ce secteur, le maintien d'une zone d'activités y est privilégié. Il n'empêche pas les maisons d'habitation existantes de prévoir des extensions limitées. Les bâtiments artisanaux existants et vacants à l'arrière peuvent trouver repreneur notamment par l'entreprise de produits alimentaires qui bordent ces parcelles qui a manifesté son intention à terme de s'étendre.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 53 ou 54 : 3 zones UI1a figurent sur les plans de zonage de la commune, secteurs urbanisés. Le secteur concerné est probablement la zone UI1a située entre la rue de Rennes et la 4 voies. La zone UI1a est dédiée « aux activités productives et commerce de gros spécifiquement » ; le zonage UD2 correspond « aux secteurs d'extension du centre-ville accueillant un tissu hétérogène composé de collectifs et d'individuels ». Les vues aériennes du secteur semblent conforter le zonage proposé au PLUi, la CE est défavorable à la modification demandée.*	
SAINT GILLES	**L4-R1-015**	**Mme Marie Lafont- Groupe B2F Société France Culinaire Développement**	Demande si en zone UI1d la réalisation minimale de bureau de 500 m² s'imposera à tout projet industriel ou si le projet sera examiné uniquement sous son angle industriel. Considère qu'il ne serait pas souhaitable d'imposer ces 500 m² de bureaux à tout projet industriel comportant des bureaux.	Demande non retenue Le zonage Ui1d autorise aussi les locaux de bureau dès lors qu'ils sont liés à une activité industrielle et artisanale principale. Les seuils des 500 m² mini et 3000 m² maxi indiqués dans le règlement ne s'applique qu'aux nouvelles activités exclusivement dédiée à la destination de bureau.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le secteur UI1d est dédié aux activités productives, commerce de gros, pôles de services avec restaurant et aux bureaux sous conditions (RL, page 143). Ce même règlement littéral fixe page 54 les conditions pour les « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et autorise les bureaux sous condition de surface, 500m2 minimum (à 3000 maximum) » : la CE interprète ces conditions de superficies comme s'appliquant à une activité exclusive de bureaux et non dans le cadre d'une activité industrielle autorisée.*	
SAINT GILLES	**L7-R1-011-A1 à-A3**	**Mr Christoph LOGNONE Sté SGGSMI**	Demande que la parcelle B963 actuellement classée en N au PLU soit classée en UI afin de permettre en concertation avec le service Entreprendre de RM l'agrandissement de l'usine de double vitrage.	Demande prise en compte Le projet de l'entreprise a été validé par la commune de st-Gilles et les services de Rennes Métropole. Il a été présenté aux riverains qui

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		CLIMAVER	Pj : Dossier de présentation du projet CLIMAVER, photos, plans	n'y ont pas fait objection. Le besoin d'extension sur la parcelle adjacente est justifié sur le plan économique, fonctionnel et urbain. Il est compatible avec le SCOT (flèche de direction et capacité d'extension urbaine). Le zonage UI1a est étendu sur le parcellaire identifié, les plans thématiques (hauteur, coefficient de végétalisation, stationnement) sont adaptés en conséquence.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 53 : la parcelle figure en « A » au projet de PLUi. Le site de l'entreprise, entre les axes routiers, ne semble permettre qu'une seule option de développement à l'ouest sur la parcelle B963. Dans son mémoire en réponse RM écrit que le projet a reçu l'aval de la commune, de son service Entreprendre, et qu'il est compatible avec le SCOT. La CE est favorable à l'extension du zonage UI1a à cette parcelle pour les raisons économiques évoquées.*	
SAINT GILLES	**L7-R2-009**	**Famille LE FRECHE**	Signale une erreur plan 13 des hauteurs : leur parcelle figure en jaune H=R+C alors que leur longère à 2 étages (R+2), que la longère mitoyenne est en R+1+C. Demande de rectification.	Demande prise en compte Après vérification sur site, il a été procédé à la modification de la hauteur à R+1+C sur l'ensemble de la parcelle.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le plan 13 Hauteurs fait figurer un secteur carré où H=R+C ; ce secteur correspond à l'Ile des Bois et figure en UE2h sur le plan 53 de zonage détaillé. Le 11 rue JM Jacquard est inconnu sur cadastr.gouv : la rue et les habitations de la rue se situent en secteur UE2c avec des hauteurs H=R+1+A/C.*	
SAINT GILLES	**Obs-0061-Web**	**René NEVEU**	Regrette que seule l'OAP de la ZAC du centre-bourg soit mentionnée dans le dossier et qu'il manque celles de la ZAC de l'Ile au Bois au centre-bourg Ouest "La Vigne" alors qu'elles auront une forte influence sur les mobilités des St Gillois. Souhaite : a), qu'une route soit construite au Sud de la ZAC de la vigne créant une liaison avec la RD21; b) que la voie prévue, ZAC du centre bourg Ouest ne débouche pas sur la rue de Monfort; c) qu'il soit mis fin au déplacement des scolaires sur les trottoirs pour se rendre à la salle de sport; d) connaître les raisons du classement en zone UG des parcelles 88 et 100 rue la Prouverie et impasse de la résidence; e) que soit étudié l'agrandissement du cimetière afin de permettre l'accès aux PMR.	La demande porte sur plusieurs points : - demande non retenue : La ZAC de l'Ile des Bois, en cours d'achèvement, ne nécessite pas une OAP spécifique. Les zonages ont par ailleurs été adaptés aux morphologies et gabarits des constructions réalisées. Le projet de ZAC multisites (secteur de la Vigne et centre-bourg Ouest) est en cours d'étude ; les liens fonctionnels et articulations viaires avec l'environnement urbain existant font évidemment l'objet d'un travail intégré. - demande retenue : il a été en effet constaté une erreur de zonage des parcelles 88 et 100 rue la Prouverie et impasse de la résidence. Elles sont donc couvertes par un zonage UE2a. - demande non retenue : l'agrandissement du cimetière, déjà réalisé récemment, répond aux exigences Personnes à Mobilité Réduite.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan de zonage 54 : Le plan 06 (OAP) ne fait effectivement figurer que le périmètre de l'OAP de quartier « zac centre-bourg ». Il s'agit d'une ZAC ayant fait l'objet d'une DUP. Les ZAC de La Forge et de l'Ile aux Bois ainsi que la ZAD de la Vigne ne sont pas représentés sur ce plan, ils figurent tous à l'annexe V-3-2-06 « autres périmètres – Saint-Gilles/Clayes ».* *Point a : Il s'agit probablement de la ZAD de La Vigne, à l'est de l'agglomération. Mr NEVEU n'argumente pas son souhait de communication entre la ZAD et le RD21, axe nord-sud passant au centre bourg. La ZAD communique via le RD612 sur laquelle elle donne directement, à la RN 12. Faute d'argumentation la CE ne voit pas un intérêt particulier à la réalisation de l'accès souhaité au RD21 et y est défavorable.* *Point b : La ZAC centre bourg donne directement accès à la rue de Montfort à partir du RD21. Ses débordements à l'ouest du RD21 communiqueraient avec la rue de Montfort par la zone UO1 où une constructibilité limitée est affichée, dans*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'attente d'un aménagement global du secteur. Cet accès n'est donc pas réalisable aujourd'hui. *Point c : ne ressort pas du PLUi.* *Point d : L'impasse de la Résidence se situe en UE2a, seul un pavillon est rattaché au secteur UG2b : il s'agit du n°7 impasse de la résidence sur la parcelle cadastrale AD100 : Rue de la Prouverie, le N°11 correspond à la parcelle AC88 supportant également un pavillon privé.* *Contacté, le service d'urbanisme de St Gilles confirme que le n°7 de l'impasse de la résidence et le n°11 de la rue de la Prouverie correspondent à des pavillons privés (visualisation google map) et que les parcelles seraient incluses par erreur au zonage UG2b, qu'il en a fait part à RM. La CE s'étonne de l'absence de remarque de la municipalité à ce sujet dans ses délibérations du 26 février 2019, de l'absence de mention de rectification au mémoire en réponse de RM et propose à ce dernier de procéder à la rectification du zonage si toutefois les destinations des pavillons ne répondent pas à la vocation de la zone.* *Point e : Un agrandissement du cimetière, s'il était envisagé en dehors des limites actuelles, aurait fait l'objet d'un ER au PLUi, ce n'est pas le cas. Les accès et aménagements du cimetière ne sont pas du ressort du PLUi.*	
SAINT GILLES	**Obs-0283-Web**	**Bruno CHARPENTIER**	Problématique des stationnements et des dimensions des espaces dédies en particulier la largeur de ceux-ci. Largeur de 2.30 M insuffisante pour véhicules légers. Demande largeur du stationnement à 2.50M pour l'ensemble du territoire Métropolitain ou à défaut en laissant la libre appréciation de cette disposition aux communes dont les territoires et les modes de fonctionnement ne sont pas uniformes....	Demande non retenue La majorité des véhicules légers est en mesure de stationner sur des places d'une largeur de 2,30m qui est par ailleurs la norme retenue par l'AFNOR pour les parcs de stationnement privés (NF P 91-120). Il est en outre rappelé qu'il s'agit de dimensions minimales.
Appréciation de la commission d'enquête			*La largeur de 2,30m est une dimension minimale à respecter, il y a donc une libre appréciation*	
SAINT GILLES	**Obs-0301-Web**	**Isabelle TOCQUER**	1 document Demande le maintien de l'indépendance des communes dans le cadre du PLUI, et en particulier lors de l'application des règles du PLUI, ou lors de la modification des plans de zonage ou du règlement littéral, et que chaque commune impactée soit la 1ère consultée si les modifications ne sont pas à son initiative, mais aussi que ce soit la commune qui pilote toute modification avec l'appui de Rennes Métropole. Demande que l'impact humain soit pris davantage en compte et de façon plus générale dans l'OAP Santé, énergie, climat concernant la limitation à l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores et que lors de l'évolution des communes, que tout projet ne puisse dégrader les conditions de vie des habitants; S'interroge sur l'application des mesure de l'OAP santé, énergie, climat concernant la maîtrise de l'emprunte carbone en favorisant et l'utilisation de matériaux locaux et en favorisant la filière de recyclage. L'association déplore qu'il n'y ait que des règles générales et pas d'objectifs chiffrés;	Demandes non retenues - Le dispositif d'élaboration du PLUi a permis en effet de respecter les projets communaux tout en s'inscrivant dans le cadre général du document d'échelle Rennes Métropole (orientations générales, dispositions, contraintes et exigences). Les futures évolutions maintiendront cet équilibre des niveaux de décision. L'OAP Santé Climat Énergie traduit des volontés partagées entre communes et Rennes Métropole de mieux prendre en compte ces nouvelles problématiques dont les objectifs visent la qualité du cadre de vie de tous les habitants. Cette OAP est certes thématique mais elle s'applique à l'ensemble du territoire métropolitain. Outre les recommandations exprimées dans cette pièce du PLUI, des dispositions réglementaires s'imposent également notamment concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores. Selon l'importance des projets, des études d'impact, assurent une prise en

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Regrette que malgré l'intérêt des zone A pour la protection des zones agricoles, certains grands hameaux ne soient pas zonés Nh tel que le lieu dit "La Fouaye", ce qui risque de limiter l'attractivité de ces hameaux et créer de la désertification et réduire l'entretien des maisons; Demande que dans le règlement littéral afin de lever toute ambiguïté, que les affouillements et exhaussements en particulier en zone A hors secteurs Nc et Ne soient plus explicitement et précisément définis concernant leur profondeur et les zones autorisées ; Demande la prise en compte des problèmes de mobilité actuelle et future et flux de circulation, en particulier à Saint-Gilles concernant toute future implantation de ZAC, zone AU, zone industrielle ou artisanale ainsi que de carrières. Demande que dans ce cade de mobilité tout projet soit précédé d'une étude d'impact mobilité comprenant des comptages des déplacements avant et après, étude devant être soumise aux habitants avant modification des documents d'urbanisme.	compte sur l'environnement et l'humain. - De multiples actions qualitatives en matière de matériaux de construction sont assurées par d'autres documents cadre (PCAET, PLH...) ou opérations d'aménagement et immobilières. A noter la parution prochaine d'un guide des éco-matériaux commandités par Rennes Métropole en association avec divers partenaires de la construction. - Des dispositions spécifiques ont été mises en place dans le PLUi pour permettre dans certains cas de figure exceptionnel des STECAL autorisant avec parcimonie des constructions nouvelles dans certains hameaux. Celui de le Fouaye ne remplit pas les conditions requises. Pour rappel les constructions existantes dans les autres hameaux peuvent faire l'objet d'extension et le bâti repéré au titre de son d'intérêt patrimonial faire l'objet de changement de destination pour éviter précisément que ne se dégrade ces éléments représentant de l'identité rurale. Enfin le PLUI respecte le code de l'urbanisme qui limite fortement les constructions en campagne hormis celles liées à l'agriculture pour éviter la consommation et le mitage des espaces agricoles et naturelles. - Concernant les affouillements et exhaussement des sols, ils ne sont autorisés dans la plupart des zones que dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques des sols. Des projets en revanche les nécessitent d'où les possibilités encadrées dans certaines sous-zones seulement.
Appréciation de la commission d'enquête			*DPSF35 (Défense et Protection du Site de la Fouaye - Non à la carrière de sable) PJ de 3 pages, 6 points développés.* *Point 1 - Maintien de l'indépendance des communes : la compétence urbanisme est prise par RM le 1er janvier 2015, néanmoins les communes restent concernées, elles ont toutes donné leur avis sur le projet présenté à l'enquête publique. Ce projet basé au départ sur les documents d'urbanisme communaux, a été validé par les conseils municipaux qui ont parfois mentionné une ou des demandes de modifications, ajouts ou suppressions… avant approbation du projet définitif. Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la CE, RM affirme d'emblée qu'elle laissera aux communes la responsabilité de la définition de leur projet urbain, des décisions concernant les orientations stratégiques et spatiales de leur développement (exemple les ZAC « sauf en ce qui concerne les opérations de compétence métropolitaine »).* *Point 2 : L'orientation n°1 « Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores de l'OAP « santé-énergie-climat » est considérée comme une étape importante mais insuffisante, notamment quant aux « impacts sur l'humain ». Les pages 11 et 12 de cette OAP mentionnent bien que la préservation de la qualité de l'air et du niveau sonore est un enjeu urbain majeur sur la métropole rennaise. Après analyse des origines, les mesures sont envisagées pour les limiter, les réduire …., en tenant compte des textes en vigueur. Des zones de vigilance et des principes d'aménagement sont répertoriés : évitement, éloignement, organisation urbaine et architecturale, dispositions réglementaires ….. La CE estime, comme la requérante, que ces dispositions s'imposeront aux projets et qu'elles constituent une étape essentielle dans le cadre de la protection des personnes. Point de départ important pour les 43 communes, les améliorations resteront possibles; les évolutions de l'urbanisme devront les prendre en compte et rechercher en permanence leur réduction.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Point 3 : Concernant les matériaux de construction, le recyclage des matériaux, l'utilisation de matériaux locaux et/ou biosourcés…, l'association prend acte d'une certaine volonté d'action mais s'interroge leur application. En effet le texte apparaît non contraignant, il n'est à aucun moment étayé d'objectifs chiffrés et les interrogations subsistent quant à sa réelle application. La CE comprend les questionnements de l'association et souhaiterait un additif avec des objectifs chiffrés afin de préciser et d'encadrer les préconisations énoncées dans l'OAP métropolitaine et intercommunale (III-1-3). *Point 4 : Le zonage Ah (STECAL habitat) répond à des caractéristiques définies qui n'apparaissent pas réunies dans le cas présent (nombre de logement, habitat diffus….). Le zonage A, comme le zonage N donnent les mêmes possibilités pour les logements existants, les extensions des logements et des annexes, les changements de destinations…. (cf. règlement littéral pages 67 à 71).* *Point 5 : Le RL page 57 (paragraphe 1.1-point 2) interdit les affouillements et les exhaussements hors secteurs Nc et Ne. Le paragraphe 1.2 les autorise « en complément en zone A et N (point 7), dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site, dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hors secteurs Nc et Ne. Il appartient à RM de rectifier ce qui apparaît comme une erreur, soit en interdisant totalement, soit en autorisant « sous conditions », en précisant ces conditions. La CE souhaite la reprise de ces points par RM.* *Point 6 : Ce point relatif aux problématiques de mobilité relève plus du PDU en cours de révision et l'association pourra reformuler ses interrogations lors de l'enquête publique.*	
SAINT GILLES	**Obs-0304-Web**	**CHANTAL BOCEL**	S'interroge sur l'application des mesures de l'OAP santé, énergie, climat concernant la maîtrise de l'emprunte carbone en favorisant l'utilisation de matériaux locaux et en favorisant la filière de recyclage. L'association déplore qu'il n'y ait que des règles générales et pas d'objectifs chiffrés; Quelle sera la part de constructions en matériaux biosourcés définis en page 43 à atteindre par la métropole dans le PLUi ?	Demande non retenue - L'OAP Santé Climat Énergie traduit des volontés partagées entre communes et Rennes Métropole de mieux prendre en compte ces nouvelles problématiques dont les objectifs visent la qualité du cadre de vie de tous les habitants. Cette OAP est certes thématique mais elle s'applique à l'ensemble du territoire métropolitain. Outre les recommandations exprimées dans cette pièce du PLUI, des dispositions réglementaires s'imposent également notamment concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores. Selon l'importance des projets, des études d'impact, assurent une prise en compte sur l'environnement et l'humain. D'une manière générale une empreinte carbone limitée des projets est recherchée et préconisée. - De multiples actions qualitatives en matière de matériaux de construction sont assurées par d'autres documents cadre (PCAET, PLH...) ou opérations d'aménagement et immobilières. A noter la parution prochaine d'un guide des éco-matériaux commandités par Rennes Métropole en association avec divers partenaires de la construction. Il n'a toutefois pas été décidé de définir d'objectifs
Appréciation de la commission d'enquête			*OAP Santé-Climat-Energie, page 43 : Le paragraphe relatif aux matériaux biosourcés/non polluants/non nocifs est effectivement succinct et ne mentionne aucun objectif chiffré (voir aussi éléments de réponse observation précédente).*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				chiffrés mais bien de favoriser un changement progressif de la culture du monde de la construction. Beaucoup d'équipements publics ou d'initiatives sont à l'œuvre pour concourir à cette ambition.
SAINT GILLES	**Obs-0332-Web**	**Louis-Xavier Carbonnel**	DPSF35 (Défense et Protection du Site de la Fouaye - Non à la carrière de sable) PJ de 3 pages, 6 points développés : document identique observation 301 web.	Demandes non retenues - L'OAP Santé Climat Énergie traduit des volontés partagées entre communes et Rennes Métropole de mieux prendre en compte ces nouvelles problématiques dont les objectifs visent la qualité du cadre de vie de tous les habitants. Cette OAP est certes thématique mais elle s'applique à l'ensemble du territoire métropolitain. Outre les recommandations exprimées dans cette pièce du PLUI, des dispositions réglementaires s'imposent également notamment concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores. Selon l'importance des projets, des études d'impact, assurent une prise en compte sur l'environnement et l'humain. D'une manière générale une empreinte carbone limitée des projets est recherchée et préconisée. - De multiples actions qualitatives en matière de matériaux de construction sont assurées par d'autres documents cadre (PCAET, PLH...) ou opérations d'aménagement et immobilières. A noter la parution prochaine d'un guide des éco-matériaux commandités par Rennes Métropole en association avec divers partenaires de la construction. Il n'a toutefois pas été décidé de définir d'objectifs chiffrés mais bien de favoriser un changement progressif de la culture du monde de la construction. Beaucoup d'équipements publics ou d'initiatives sont à l'œuvre pour concourir à cette ambition. - Concernant les affouillements et exhaussement des sols, ils ne sont autorisés dans la plupart des zones que dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques des sols. Des projets en revanche les nécessitent d'où les possibilités encadrées dans certaines sous-zones seulement.
Appréciation de la commission d'enquête			*Reprend l'observation 301 web supra, voir éléments de réponse à cette observation.* *Pour le maintien durable des terres agricoles en « A » cf. observation suivante.*	
SAINT GILLES	**Obs-0406-Web**	**Vincent BOCEL**	Maraicher de métier souhaiterais que les terres agricoles dans la zone de Pacé, st gilles et l'Hermitage reste classées durablement en zone A.	Demande non retenue Sur ces communes comme sur toute la métropole, l'objectif est de préserver durablement les zones agricoles et naturelles pour assurer une forte activité agricole sur le territoire. La consommation de ces espaces diminue proportionnellement en raison d'une double exigence : densité des nouvelles opérations d'extension et renouvellement urbain des tissus existants. Remarque : les terres du GAEC Bocel sont classées en A, comme la très grande majorité du secteur évoqué.
Appréciation de la commission d'enquête			*La limitation de la consommation d'espace agricole est un objectif du PLUi. Des changements de zonage interviennent lors des modifications ou révision des PLU(i) mais la consommation d'espace est un critère primordial pris en compte et nécessitant de nombreux avis dont celui de la chambre d'agriculture.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SAINT GILLES	**Obs-0418-Web**	**MAXIME POTIER association Défense et Protection du Site de la Fouaye (DPSF35)**	1 document - Veuillez trouver ci-joint les remarques et avis de l'association Défense et Protection du Site de la Fouaye (DPSF35) que je représente en tant que vice-président. Le but de notre association est de mettre en oeuvre tout moyen afin de lutter contre l'implantation d'une carrière de sable entre Pacé et Saint-Gilles sur le lieu-dit La Fouaye.	Demande non retenue Outre les réponses nombreuses et étayées déjà apportées aux questions posées par divers membres de l'association DPSF35, il est précisé que les carrières ne sont autorisées que dans des conditions techniques et administrativess. De plus le PLUI prévoit que l'ouverture d'une carrière ne soit possible qu'après un changement de zonage (de type Nc) via une procédure incluant une enquête publique, que seules les collectivités (communes et Rennes Métropole) ont la capacité à prendre l'initiative.
Appréciation de la commission d'enquête			*Reprend l'observation 301 web supra, voir éléments de réponse à cette observation.*	
SAINT GILLES	**Obs-0419-Web**	**Anonyme**	1 document - Veuillez trouver ci-joint les remarques de l'Association Défense et Protection du Site de la Fouaye que je représente en tant qu'administratrice. Notre association a pour but d'entreprendre tout moyen afin de lutter contre l'ouverture d'une carrière de sable entre Pacé et Saint-Gilles.	Demande non retenue Outre les réponses nombreuses et étayées déjà apportées aux questions posées par divers membres de l'association DPSF35, il est précisé que les carrières ne sont autorisées que dans des conditions techniques et administratives. De plus le PLUI prévoit que l'ouverture d'une carrière ne soit possible qu'après un changement de zonage (de type Nc) via une procédure incluant une enquête publique, que seules les collectivités (communes et Rennes Métropole) ont la capacité à prendre l'initiative.
Appréciation de la commission d'enquête			*Reprend l'observation 301 web supra, voir éléments de réponse à cette observation.*	
SAINT GILLES	**Obs-0488-Web**	**Anonyme**	Le nouveau dimensionnement des places de stationnement (2.30 M au lieu des 2.50M du PLU en vigueur) pose problème.En effet , cette dimension ne permet pas l'embarquement et le débarquement dans un véhicule dans de bonnes conditions.(à fortiori pour les personnes qui ne bénéficiant pas d'un statut de PMR ont cependant des difficultés et pour lesquels s'extirper dans ces conditions de sa voiture est difficile)Le risque est avéré de voir des véhicules positionnés sur 2 places , ce qui va à l'encontre du but recherché. Nous constatons ce phénomène partout où les dimensions des stationnements sont insuffisantes.	Demande non retenue La majorité des véhicules légers est en mesure de stationner sur des places d'une largeur de 2,30m qui est par ailleurs la norme retenue par l'AFNOR pour les parcs de stationnement privés (NF P 91-120). Il est en outre rappelé qu'il s'agit de dimensions minimales.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le règlement littéral, page 96, parle de dimensions minimales pour la réalisation de nouvelles places de stationnement.*	
SAINT GILLES	**Obs-0495-Web**	**Anonyme**	1 document - Émetteur : Archipole urbanisme et architecture, mandataire des études préalables et de création de ZAC multi-sites, Secteurs urbanisables de la Vigne et du centre- bourg ouest/ 1. Document Graphique - Plan de zonage Nous constatons une incohérence entre les aménagements prévus dans le cadre des études préalables à la création d'une ZAC au centre-bourg et le règlement graphique du PLUi, au plan de zonage. Pour cette raison nous souhaiterions la mise en place de deux emplacements réservés pour assurer le maillage et les continuités douces piétons vélos EST/OUEST vers la rue du Centre, (cf PJ. Projet de plan de détail prévu dans le cadre du secteur centre ouest, issu des études préalables menées depuis 2017).	Demande prise en compte Cette demande émane d'études menées après l'arrêt du projet de PLUI. Il ne s'agit pas d'une incohérence. Après analyse de la demande par la commune et validation de celle-ci au regard du projet de ZAC, les emplacements réservés sont portés au plan de zonage.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 54 – pas de plan de détail pour la commune – l'avis communal (délibérations du 26 février 2019) émet un avis favorable au projet de PLUi : l'OAP relative à la ZAC Centre-bourg prévoit des cheminements « piétons/cycles », aucun ER n'est demandé. Pas de modification du document graphique.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
SAINT GILLES	**Obs-0607-Web**	**Laurent ROSE**	1 document - entreprise de maçonnerie exploitée à Saint Gilles plan 54 sur un terrain cadastré section C n°562, lieudit Les Petites Hayes, d'une contenance de 79ares 43 centiares, terrain sur lequel a été construit 1'entrepôt. Nous observons que l'ilot où nous nous trouvons est entouré de constructions à usage d'habitations et que l'accès pour les véhicules, camions gros porteurs est de plus en plus difficile puisqu'il faut traverser la route venant de Rennes. Le classement de notre terrain est en UI1a zonage dans lequel les bureaux sont interdits. Nous vous demandons de revoir le zonage de notre terrain et de l'inscrire en zone UE.	Demande non retenue Le projet communal ne prévoit pas le développement d'une zone d'habitat sur ce secteur, le maintien d'une zone d'activités y est privilégié. Par ailleurs le zonage UI1a permet l'implantation des activités industrielles et artisanales (de type maçonnerie) ainsi que l'extension de celles existantes. Ce zonage autorise aussi les locaux de bureau dès lors qu'ils sont liés à une activité industrielle et artisanale principale. Les conditions réglementaires sont donc réunies pour accompagner l'évolution envisagée par l'entreprise.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir éléments de réponse courrier C093.*	
SAINT GILLES	**Obs-0759-Web**	**Anonyme**	Demande de pouvoir abattre des arbres situés sur ses parcelles AC 749 et AC 756 qui ont été classés dans le PLUI alors qu'ils ne l'étaient pas dans le PLU de St Gilles afin de pouvoir implanter son bâtiment dans le cadre de la création d'une activité. zone UO4.	Demande prise en compte Le PLU en vigueur ne couvre pas d'une disposition réglementaire les arbres mentionnés dans la requête. Un travail complémentaire d'inventaire a été mené dans le cadre du PLUi mais celui-ci nécessite en effet des vérifications. Ainsi au regard des projets en cours et d'une analyse sur site de la qualité des linéaires boisés, la commune et Rennes Métropole propose de retirer le classement en EIPE (sauf un arbre identifié pour sa grande qualité). En contrepartie, il sera demandé au porteur de projet via les fiches de lots de la ZAC de la Forge de travailler sur une composition qui intègre la reconstitution d'une trame verte en cohérence avec le projet d'aménagement d'ensemble de l'opération.
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 54 - Site de La Forge, rue Jean-Baptiste Godin : le classement EIPE n'interdit pas la construction, des compensations sont nécessaires. Néanmoins la CE est favorable à un nouvel examen par RM aux fins de vérification de la classification, ces arbres n'étant pas au préalable répertoriés.*	
SAINT GILLES	**Obs-0866-Web**	**Michel agriculteur**	Je m'étonne de lire sur certains plans de zonage que des équipements publics construits comme les stations d'épuration, en l'occurrence celle de la commune de st-Gilles, sont classés en zone agricole alors qu'ils n'ont pas cette vocation.	Demande retenue En effet certaines stations d'épuration dont celles de St-Gilles sont couvertes par un zonage A ou N. Ces zonages ne sont pas en soi, au regard du code de l'urbanisme, incompatibles avec la destination de ces équipements. Mais il apparait en effet plus cohérent et dans la perspective de nouveaux projets de classer de manière homogène ces stations existantes ou futures en zone UG4 et/ou Ne comme le prévoit le règlement littéral du PLUI. La station de Saint-Gilles est donc couverte par un zonage UG4 sur la partie "construite" et en Ne sur sa partie nord. Cet ajustement est généralisé aux autres communes par modification apportée aux plans de zonage : - Cesson-Sévigné : classement en Ne - La Chapelle Chaussée : classsement en Ne - Cintré : classement en UG4 - Laillé : classement en UG4 et Ne - Langan : classement en UG4 - St-Gilles : classement en UG4 et Ne - Pacé : classement en Ne - Pont-Péan : classement en UG4 - Vezin : classement en Ne
Appréciation de la commission d'enquête			*Plan 54 : station d'épuration en I12 (plan communal atlas), à priori parcelle C659 en zone « A » : pas d'anomalie mais pourrait faire l'objet d'un repérage avec un périmètre délimité au document graphique.*	

Communes Secteur Ouest	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				- Betton : classement en UG4 - Clayes : classement en Ne

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**C005-A1 2pages**	**Direction départementale des territoires et de la mer – CDPENAF**	Concerne la délimitation des 49 STECAL. Avis simple favorable pour les 21 STECAL activités. Avis favorable accompagné des réserves suivantes : STECAL Habitat Les périmètres des STECAL de "Chantepie La Martinière", "Chantepie-Noyal Chatillon-Le Hil-La Noé des Chassiers" et "Cesson Sévigné-Forge" devront être réduits pour exclure les larges dents creuses, les parcs et le fond de parcelle jouxtant les zones agricoles. STECAL pour aires d'accueil des gens du voyage : l'implantation des constructions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. STECAL loisirs tourisme : dans la mesure du possible les nouvelles constructions seront implantées à l'intérieur d'1périmètre plus restreint que le périmètre du STECAL ; Avis simple et défavorable pour le STECAL résidences démontables.	- STECAL Habitat : demande prise en compte par modification des périmètres sur le plan de zonage ; une adaptation du périmètre au nord du STECAL de la Martinière est en outre réalisée pour suivre l'avis de la commission d'enquête - STECAL Gens du Voyage : demande n'appelant pas de suite à donner, l'absence de constructions agricoles dans un rayon de 100 mètres ayant été vérifiée - STECAL Loisirs Tourisme : demande n'appelant pas de suite à donner, le règlement littéral fixant une emprise au sol limitée pour chacun de ces STECAL - STECAL résidences démontables : demande partiellement prise en compte par modification du plan de zonage afin de réduire le périmètre du STECAL tout en le rapprochant des constructions existantes
Mémoire en Réponse RM			*Un travail est en cours avec les communes concernées afin de réduire certains périmètres de STECAL habitat.* *Concernant les STECAL Gens du Voyage, le règlement pourra être reprécisé ; une analyse juridique est en cours afin de vérifier si la réciprocité s'applique sur cette règle.* *Les périmètres des STECAL Loisirs Tourisme sont calés au plus près des besoins, sans englober l'ensemble de l'unité foncière. Les nouvelles constructions sont encadrées notamment par les règles d'implantation (distance de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles, recul par rapport aux limités séparatives …) et par une limitation de l'emprise au sol complémentaire, dimensionnée dans le règlement de manière adaptée pour chaque projet.* *Pour le STECAL résidences démontables, il est proposé de réduire le périmètre au strict nécessaire*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM. Elle invite le requérant à prendre connaissance de ses appréciations sur les réponses de RM dans son MER aux questions 26 à 30 de la commission d'enquête.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**C073**	**M. DESCORMIERS, Maire Honoraire**	Signale qu'un terrain est classé en N en zone pavillonnaire alors même qu'il remplit les conditions nécessaires à sa constructibilité. Demande un inventaire des dents creuses dans les communes de Rennes Métropole.	Demande non retenue car l'observation ne permet pas de savoir où se situe le terrain évoqué. A l'intérieur des espaces urbanisés, le classement en zone N se justifie pour préserver les coulées vertes ou favoriser leur création.
Mémoire en Réponse RM			*Cette observation semble concerner l'ensemble du territoire métropolitain et pas seulement la commune de St-Sulpice. En effet, il est proposé de repérer les "dents creuses" sur l'ensemble du territoire afin que les élus décident de celles qui pourraient faire l'objet d'une constructibilité.* *Ce travail a été mené à la fois dans les parties urbanisées de chaque commune et dans la campagne. Dans les parties urbanisées, chaque commune a pu définir son potentiel de densification envisageable au regard de l'échéance de 2035. En campagne, la loi interdisant la constructibilité de nouveaux logements en dehors de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dont le nombre doit rester exceptionnel, Rennes Métropole a défini des critères qui précisent ceux établis par le SCoT du Pays de Rennes. Ainsi 6 STECAL permettant la densification de*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			hameaux existants ont été créés. *Partant, la gestion des dents creuses par le PLUi actuel est satisfaisante et ne nécessite pas de modification particulière.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM. Elle invite le requérant à prendre connaissance de ses remarques sur la réponse de Rennes Métropole dans son mémoire à la question 22 de la CE.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**C009-A1 2pages**	**Ville de Liffré**	Avis de la commune de Liffré sur le projet de PLUi. Le projet de PLUi n'a aucun impact direct sur la commune de Liffré	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de l'avis favorable de Liffré.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**C102-A1 26pages**	**LAFARGE Secteur Ouest,**	PJ : les arrêtés (et périmètres) et le courrier du 5 mai 2019 1. Le Rheu : rappelle l'autorisation dont l'entreprise bénéficie par arrêté préfectoral du 17 janvier 2011. Sollicite pour la parcelle ZO2 la possibilité d'y réaliser des activités de traitement de déchets inertes et non inertes, en se disant favorable à la mise en place d'un sous-zonage Nci spécifique à cette parcelle pour la réalisation de cette activité. 2. Rennes : l'entreprise signale qu'elle dispose d'autorisation au titre de 2 arrêtés préfectoraux aux lieux-dits Lillion et Les Bougrières, délivrés les 22 juillet 1996 et 23 janvier 2012, mais que le PLUi n'a tenu compte de l'arrêté du 23 janvier 2012 et classé son périmètre en zone N et non en zone Nc. Demande en conséquence la rectification de cette erreur au titre de l'antériorité (et donc le classement en zone Nc). 3. Bruz : au lieu-dit Cicé, demande que le zonage Nc reprenne les contours du périmètre de carrière modifié par arrêté du 28 décembre 2015, dès lors que les parcelles exclues de ce périmètre sont destinées à aménager un parking pour les usagers du chemin du halage. 4. Demande que le règlement du PLUi exige une remise en état naturel plutôt qu'agricole en zone Nc, afin que les arrêtés préfectoraux ne l'exigent pas suffisamment, ce qui permettrait ainsi d'y réaliser des champs photovoltaïques.	1. Le Rheu : Demande prise en compte par la création d'un secteur Nci autorisant les activités de carrières, de traitement et de stockage des déchets inertes et non inertes. 2. Rennes : Demande prise en compte par modification du périmètre de la zone Nc qui couvre désormais l'ensemble des terrains concernés par l'arrêté d'autorisation d'exploitation de carrières 3. Bruz : demande prise en compte afin de prendre en compte l'évolution du périmètre d'autorisation. Les zones concernées par la cessation d'activité sont intégrées aux zones limitrophes (NP et N). 4. Demande partiellement retenue car le règlement littéral fixe des conditions pour les centrales solaires photovoltaïque uniquement dans les zones A et N. Or en secteur Nc aucune condition n'est prévue pour les "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" dont relève ce type d'équipement. Toutefois, afin de rendre plus lisible la possibilité de réaliser ce type d'équipement en secteur Nc et Nci, il est précisé que "les parcs de productions photovoltaïque sont autorisés sous réserve d'intégration paysagère".
Mémoire en Réponse RM			*Le Rheu :* *Le règlement du PLUi permet en secteur Nc uniquement l'exploitation des carrières, leur remise en état et le traitement de déchets inertes. La demande d'autoriser également le transit et le traitement de déchets non inertes est en cours d'examen avec la commune de Le Rheu.* *Rennes :* *Le périmètre du secteur Nc dédié spécifiquement aux carrières pourra être adapté pour l'approbation du PLUi afin de correspondre aux terrains compris dans le périmètre d'autorisation d'exploitation délivré par le Préfet.* *Bruz :* *La demande de réduction du périmètre du secteur Nc pourra être prise en compte pour supprimer les terrains qui ne sont plus concernés par l'arrêté d'autorisation d'exploitation délivré par le Préfet.* *Règlement :*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			La demande de modification du règlement du PLUi pour autoriser les centrales solaires photovoltaïques sur les anciennes carrières même si la remise en état agricole est exigée par le Préfet au terme de l'exploitation est en cours d'analyse avec les communes en croisant les différents enjeux (paysage, sensibilité environnementale, agriculture) sur les sites concernés pour déterminer les priorités entre retour immédiat ou non vers un usage agricole et l'installation de centrales photovoltaïques avec un usage pastoral et une réversibilité vers un état agricole	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur sa demande dans le tableau traitant des observations des acteurs hors particulier.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L1-R1-004**	**M. J-C Moysan collectif Urgence Climatique 35**	Co-président du collectif Urgence Climatique 35 l'aspect de meilleure solidarité et de continuités intercommunales semblent mieux pris en compte dans le présent projet. Toutefois, il me semble encore largement perfectible et reste en retard d'une étape par rapport aux exigences d'une transition écologique renforcée. 1) je ne vois aucun emplacement réservé pour la création de pistes cyclables en site propre. Pourtant la commune de Vezin le Coquet, qui se trouve particulièrement enclavée pour les piétons et deux-roues (et même pour l'accès automobile aux 4 voies qui l'enserrent) mériterait d'avoir des emplacements réservés pour création de pistes cyclables et cheminements piétonniers : * direct entre le bourg de Vezin et la ville de Pacé (avec passage sous la RN12) ; * entre Vezin et la voie verte bordant la Vilaine (avec passerelle sur la Vilaine) ; * entre Vezin et le Rheu (secteur Golf) avec reconstruction d'un pont sur le Flume) ; * entre Vezin et l'Hermitage, en longeant au maximum la voie ferrée ; * entre Vezin et Montgermont. 2) Il faudrait aussi ré-examiner la possibilité de créer des haltes ferroviaires supplémentaires sur l'étoile ferroviaire rennaise : le PRQA et le PDU de 2000 en prévoyaient 2 par branche, soit 10 au total. Pour Pacé - Le Rheu - Vezin un emplacement intéressant serait à réserver à proximité du passage de la RD288 sur la voie ferrée. 3) Pour préserver au maximum les espaces agricoles, il conviendrait de densifier fortement toutes les zones urbanisables, notamment 1AUO1(d) à Vezin Ouest ; 4) Il semble inutile que la commune de Vezin utilise de l'argent public pour acheter 9ha de terrain inondable en bordure du Lagot : supprimer l'emplacement réservé N°707.	1) Demande de création d'emplacements réservés pour piste cyclable non retenue car la plupart des tracés envisagés sont prévus soit sur des voies ou chemins à faible circulation soit sur des fonciers déjà maitrisés par la collectivité, ce qui explique le faible nombre d'emplacements réservés ou l'absence de continuité apparente de certains emplacements réservés au règlement graphique. L'ensemble des liaisons évoquées sont toutefois bien prévues au PLUi et sont identifiées aux OAP communales et métropolitaines du document. 2) Demande concernant les haltes ferroviaires non retenue elle ne relève pas du champ d'application du PLUi. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements. 3) Demande non retenue car la zone 1AUO1 (d) de La Haute Rivière est une zone limitrophe de pavillons constituant une transition avec l'espace agricole, présentant un environnement boisé important qu'il convient de préserver au maximum 4) Demande non retenue car cet espace a vocation à accompagner l'aménagement du quartier des Champs Bleus tout en assurant le lien entre la ville et la campagne, y compris par création de cheminements piétons-cycles.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des propositions de création d'emplacements réservés. S'agissant des haltes ferroviaires, elles ne relèvent pas du PLUi. La zone 1AUO1 (d) est une zone limitrophe de pavillons, présentant un environnement boisé important, et constituant une transition avec*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'espace agricole, aussi la CE n'est-elle pas favorable à une plus forte densité dans cette zone.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L1-R1-033**	**RTE**	Les demandes suivantes selon 7 points : -1) - Prescrire les règles techniques spécifiques aux ouvrages à haute et très haute tension; -2) - Autoriser les travaux d'entretien et de maintenance et réparation des ouvrages existants dans le règlement du PLUi de Rennes Métropole; - 3) - Reporter et lister les servitudes I4 en annexe; - 4) - Autoriser les ouvrages RTE en entrée de Ville; - 5) - Prendre en compte l'incompatibilité de la servitude d'utilité publique i4 avec les EBC; - 6) - Autoriser les activités d'élagages et coupes dans les zones identifiées "espaces d'intérêt paysager et/ou écologiques; - 7 - Repréciser la notion de "zones de vigilance"	Demande prise en compte Le travail collaboratif avec RTE, conduit pendant l'élaboration du PLUi, a permis de définir un ensemble de dispositions, en l'occurrence réglementaires sous la forme de zones de vigilance. Ces zones visent à mieux appréhender les autorisations des sols au regard des enjeux de maintenance, du risque électrique et des champs électromagnétiques. Toutefois des échanges complémentaires avec RTE depuis l'arrêt du PLUi nous conduisent à procéder à diverses adaptations : une précisision a été apportée dans le rapport de présentation sur la question de la connaissance en matière d'ondes électromagnétiques (cf obs0861) ; Au sein des zones de vigilance, les EBC seront parfois supprimés mais le plus souvent remplacés par des EIPE ; l'objectif étant de conciler les besoins de RTE et la préservation du bocage en autorisant des élagages ou des coupes. En cas de menaces ou problèmes de sécurité des personnes ou des biens, RTE pourra intervenir sans solliciter de demandes d'autorisation ; un report exhaustif et une actualisation récemment fournies des données liées aux servitudes I4 sera effectuée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation par RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L1-R1-044-A1/A3**	**La Nature en ville Citoyens pour le climat Collectif de sauvegarde de la Prévalaye, Les incroyables comestibles du pays de Rennes, Les citoyens affranchis.**	A1 : courrier explicatif (4pages) A2 : 1 brochure de présentation A3 :dossier relié 3 documents - Proposition d'un plan Arbres métropolitain dans le règlement du PLUi. Un risque vital majeur pèse au travers du processus de métropolisation en cours. Les enjeux de garantir une bonne qualité de l'air : Un arbre majeur peut piéger jusqu'à 20kg/an de particules, et la pollution de l'air tue deux fois plus que ce qui était estimé (OMS et Agence Française de Santé). A Rennes, 100 à 135 par an ! Nous sommes catastrophés par le niveau d'abattage des arbres à Rennes, sans prise en compte par les édiles et techniciens de la municipalité ! Une proposition de charte, en 2015, non opposable, ne lie pas les élus. Des arbres matures, d'alignement ou non, continuent d'être abattus. Un plan Arbres Métropolitain s'impose d'urgence pour garantir une logique respectueuse des habitants qui respirent chaque jour un air plus pollué! Il doit créer des obligations, dans l'urbain, le périurbain et le rural indifféremment! La végétalisation de la ville est un indicateur de santé. Ce plan pourrait être décliné dans le règlement en complément des EBC, après un diagnostic préalable, en calquant le Plan de Protection de l'Atmosphère de RM. Les arbres déclarés devraient être intouchables dans le règlement. Annexe 2 : brochure de l'association La nature en ville Annexe 3 : un document relié comprenant : Documents officiels (OMS, ADEME, SENAT) -Extraits d'articles de presse - Courriers/Recours 2018/2019	Demande prise en compte par modification du règlement littéral pour instaurer deux dispositions limitant la destruction partielle de ces espaces protégés. La suppression d'un élément végétal protégé au titre des EIPE est désormais limitée à 30 % de sa surface ou de son linéaire et cette suppression doit être compensée par une surface ou un linéaire au minimum équivalent. De plus, tout arbre de haute tige présentant une qualité végétale avérée qui sera supprimé devra être remplacé par 2 arbres de qualité équivalente sur la base d'un arbre par 20 m² de pleine terre minimum. De plus, dans le cas d'abattage d'arbres existants de haute tige présentant un intérêt végétal avéré, une règle de compensation est instaurée dans les zones UB1 et UD1 localisées le long des voies de faubourg à Rennes en fonction de la circonférence des arbres abattus afin de favoriser le maintien des arbres existants (de 1 à 5 arbres nouveaux pour 1 arbre supprimé). Demande de Plan Arbres Métropolitains non retenue dans le PLUi car elle ne relève pas de son champ d'application. Nénamoins : - ce type de démarche est engagé par certaines communes, notamment la Ville de Rennes (hors PLUi) - la question de la qualité de l'air est traitée dans le cadre du PLUi,

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de cette proposition.*	notamment avec l'instauration de zones de vigilance interdisant certaines constructions aux abords des grans axes routiers ; plus largement, l'OAP Santé Energie Climat développe un ensemble de dispositions en faveur de la santé et du bien être - de nombreuses prescriptions sont instaurées par le PLUi concernant la végétalisation : OAP métropolitaine Trame Verte et Bleue, protections paysagères pour le bocage et pour la nature en ville (Espaces Boisés Classés, Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique), dispositions obligeant à végétaliser (plantations à réaliser ...), règles qualitatives, coefficient de végétalisation, règles de gestion des eaux pluviales ....
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L1-R4-001**	**Mme Laurence Collobert Ministère des Armées Commandement de Zone Terre Nord-Ouest**	Concerne RENNES et Saint-Jacques de la Lande 1- RENNES : Ministère des armées toujours opposé à l'ER307 sur le terrain militaire de Guines, car cela compromet le projet de construction d'un bâtiment d'hébergement. Les travaux ayant été réalisé bd Mermoz, le MINARM demande la levée de l'ER grevant l'emprise de ses logements domaniaux 2- St Jacques : La Maltière : Caractère opérationnel et impératif de futures installations dans le cadre de la cyberdéfense, d'un projet de densification de l'emprise. MINARM sollicite la requalification en zone UG de 6ha (au mieux), ou 4ha à minima (compatible avec SCOT, au sein de la zone classée N. Cette zone était constructible avant l'approbation du PLU de St Jacques le 31/01/2019. La Courrouze : MINARM inquiet de la superficie importante d'espaces verts (OAP la Courrouze). Demande que la réalisation de ces espaces verts ne vienne pas obérer la constructibilité sur le site « Complexe Lyautey » y compris au-delà des 9000 m² déjà prévus pour pouvoir libérer le quartier Foch. MINARM demande que la hauteur des constructions sur son site soit équivalente à la hauteur permise à proximité.	1 - Demande prise en compte par modification du plan de zonage pour supprimer l'emplacement réservé 307 ; l'emplacement réservé boulevard Mermoz est en revanche maintenu en vue de réaliser des aménagements cyclables 2 - La Maltière : demande prise en compte par modification du plan de zonage pour classer en zone à urbaniser une emprise d'environ 3,5 ha La Courrouze : demande prise en compte par modification du texte de l'OAP intercommunale Courrouze et par modification du plan des hauteurs ; il est ainsi précisé que "environ 40 ha d'espaces paysagers seront créés ou valorisés à terme sur le secteur hors emprise militaire Lyautey"
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur sa demande dans le tableau traitant des observations des acteurs hors particulier.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L1-R4-009-A1/A4**	**Eau et Rivières Bretagne**	Dépôt un dossier – 4 documents 1- Conclusions du commissaire enquêteur suite enquête publique relative à la Déclaration de projet avec mise en compatibilité n°l du Plan Local d'Urbanisme de la ville de LE RHEU pour la réalisation d'une opération d'urbanisme au sein du domaine de La Freslonnière Avis défavorable (zone humide, aléa moyen fort sur le retrait-gonflement des argiles, élus absents, projet non compatible SCOT (DOO) et PADD, schéma de circulation, éloignement, etc.) 2- Observations d'E&R sur la mise en compatibilité du PLU (site de la Freslonnière) justification de l'intérêt général du projet, erreur d'appréciation sur la révision du PLU, zones humides, enjeux écologiques allant de moyens à forts, notamment pour les amphibiens, mesures ERC Trame verte et bleue,	1 et 2 : Demande prise en compte concernant le secteur de la Freslonnière au Rheu en lien notamment avec les avis de l'Etat et la commission d'enquête ; l'OAP et le plan de zonage sont modifiés pour classer les zones humides en zone Ne, et le reste du site en 2AU

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			compatibilité SAGE et SDAGE, risques naturels importants... 3- Guide d'aide à la définition des mesures ERC (54 pages) 4- Observation d'Eau et Rivières de Bretagne sur le PLUi de RM (13 pages) Le dossier de PLUi est un assemblage de trop nombreux documents complexes et techniques, pas accessible à la compréhension du plus grand nombre (manque d'index par thématique, manque de couleurs sur le règlement graphique. 1- La Trame Verte et Bleue (TVB) La TVB n'a pas fait l'objet d'un inventaire de terrain actualisé. Comment pourront-elles être encore pertinentes en 2035 ? Des données essentielles sont manquantes (obstacles, connexions écologiques, réservoirs isolés, etc..), bien que facilement transposables. Les réponses de RM à la MRAe sont insuffisantes : (protection pour les plantations et les espaces libres paysagers, suppression des EBC pour mieux les gérer, signification du maintien des espaces verts avec coefficient de biotope, maintien des corridors, compatibilité : le règlement s'applique dans un rapport de conformité). Pas de précision sur les continuités écologiques. (diagonale verte = parcours paysager!). Que signifie le terme « pincement » ? L'approche des plantes invasives mérite une étude à part entière en complément du rapport de présentation. La description de la TVB est quasi inexistante. Ses enjeux qualitatifs ne sont pas définis et aucune action n'est prévue pour sa préservation, protection, restauration. E&R demande que le dossier étoffe son étude sur la trame verte, et réalise une étude sur la trame bleue. Une grave confusion est faite entre espace naturel et de loisirs, qui fait peser un grand risque pour la protection de ces milieux. 2- La ressource en eau La reconquête de la qualité des masses d'eau de la Vilaine et de la Rance (SAGE Rance et SAGE Vilaine) est un enjeu majeur du territoire en fort développement. Pourtant l'information est insuffisante (état et enjeux qualitatifs, mise à jour des inventaires cours d'eau, mise à jour des inventaires zones humides)., voire inexistante sur l'état des masses d'eau du SAGE Rance (1ère ressource en eau de la métropole). Cela menace la solidité juridique du dossier (PLUi compatible avec le SAGE?). R.M doit revoir son projet en profondeur. La protection des points de captage : La protection des points de captage est un enjeu essentiel pour le développement équilibré du territoire (changement climatique). Des inquiétudes existent (page 15 avis préfecture) : Une zone 1AUG1 est prévue dans le périmètre de protection de captage de Lillion et Bougrières. Le PLUi n'est pas compatible avec les arrêtés de protection de ces captages et fait peser sur eux une grave menace (confirmé par ARS page 3, qui	3 - Observation n'appelant pas de réponse car aucune demande n'est formulée. Il convient toutefois de préciser que la démarche ERC est intégrée dans différentes dispositions du PLUi 4 - Demande prise en compte par l'ajout d'un mode d'emploi dans le dossier de PLUi approuvé. Il convient toutefois de souligner que ce dossier nécessairement complexe et volumineux se substitue à 43 dossiers communaux, qui constituaient un ensemble bien plus difficile à appréhender Sur les différentes thématiques abordées dans la suite de la requête : Trame Verte Bleue : demande prise en compte par : - complément du rapport de présentation sur les inventaires des cours d'eau et du bocage. Concernant le bocage, les informations sur lesquelles est fondé l'état des lieux sont les bases de données de l'AUDIAR qui constituent les bases les plus exhaustives et qui font régulièrement l'objet de mises à jour. Au-delà de l'exploitation de ces données, des travaux de terrain ont été réalisés par les élus et techniciens des communes pour vérifier les protections à mettre en oeuvre ; les dispositions instaurées par le PLUi assurent ainsi la pérennité de la trame verte et bleue. - amélioration des règles littérales concernant les protections paysagères : deux dispositions limitant la destruction partielle de ces espaces protégés sont instaurées. La suppression d'un élément végétal protégé au titre des EIPE est désormais limitée à 30 % de sa surface ou de son linéaire et cette suppression doit être compensée par une surface ou un linéaire au minimum équivalent. De plus, tout arbre de haute tige présentant une qualité végétale avérée qui sera supprimé devra être remplacé par 2 arbres de qualité équivalente sur la base d'un arbre par 20 m² de pleine terre minimum. De plus, dans le cas d'abattage d'arbres existants de haute tige présentant un intérêt végétal avéré, une règle de compensation est instaurée dans certaines zones en fonction de la circonférence des arbres abattus afin de favoriser le maintien des arbres existants (de 1 à 5 arbres nouveaux pour 1 arbre supprimé). Ressource en eau : demande prise en compte par : - complément du rapport de présentation sur les capacités d'approvisionnement en eau et sur la procédure de zonage assainissement ; celle-ci se finalise et à fait l'objet d'avis favorables

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			dénonce des imperfections majeures et émet un avis défavorable). La collectivité doit modifier le zonage et la réglementation applicable pour les différents points de captage, afin de les rendre conformes à leurs arrêtés de protection et leurs prescriptions associées. L'assainissement : L'A.E remarque (p 26) que le PLUi n'indique pas en quoi les rejets de la collectivité sont à l'origine de la dégradation de la qualité de l'eau. Bien qu'une procédure règlementaire différente (zonage d'assainissement) soit en cours d'étude, elle est liée au PLUi. Il est indispensable de conditionner tout développement de l'habitat à l'acceptabilité du milieu et à la performance des dispositifs d'assainissement existants. Arrêtons de délivrer des permis de construire dans les villes où l'assainissement est défectueux ! Alimentation en eau potable : Il aurait été pertinent de compléter le dossier avec les informations concernant les impacts du changement climatique sur l'alimentation en eau potable (Le PACC Loire Bretagne aurait du servir de base). Pour E&R, trop d'oublis importants sur la ressource en eau (SAGE Rance) font peser une menace grave sur les points de captage. La protection du milieu ne peut se limiter à des considérations paysagères et récréatives, en particulier lorsqu'on parle d'alimentation en eau potable !	sur son contenu et sa démarche - complément au règlement littéral pour améliorer la prise en compte des périmètres de captage d'eau - adaptation du plan de zonage sur Apigné : la zone 1AUGl a été réduite pour repsecter une distance de 150 m par rapport au périmètre immédiat de protection du captage
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L1-R4-009-A1/A4-suite**	**Eau et Rivières Bretagne**	3- Protection des milieux humides L'inventaire des zones humides (p331 à 336 de l'état initial de l'environnement) ne constitue pas une mise à jour (certaines informations ont + de 12 ans!). C'est pourtant préconisé par le SAGE Vilaine (rappelé par la préfecture p10). E&R demande à R.M de réaliser un réel inventaire de terrain prenant en compte les inventaires existants, les SAGE, et les informations recueillies au cours de l'enquête publique (exemple : L'Orguenais à Bruz). La protection des Zones Humides (Z.H) divisée en 2 secteurs, entraine des différences de réglementation (destruction des Z.H p36 et 37 du règlement littéral). Les exceptions sont nombreuses et font peser une menace très grave sur la protection des Z.H (alarmant pour le SAGE Vilaine où les exceptions se généralisent). Ces dispositions sont incompatibles avec les SAGE Vilaine et Rance (rappelé par préfecture p10). Les 2 SAGE n'ont pas été consultés sur ce projet de PLUi. E&R propose une modification d'écriture du règlement afin de protéger à leur juste valeur les Z.H (p 7/13 de l'Obs). Extensions/projets situés en zones humides : Les Z.H ne sont pas une variable d'ajustement à l'urbanisation et les projets doivent être rendu compatibles avec leur préservation. Pourtant, 44,6 ha de Z.H sont interceptés par des projets, ce qui correspond à 1 % des Z.H du territoire. Il serait judicieux d'éviter l'urbanisation plutôt que la compenser, (surtout en 2AU) ! Sur LE RHEU se trouve la moitié des Z.H menacées en zone 1AU sans réelle	Concernant les zones humides, demande prise en compte par intégration dans les annexes et dans le plan de zonage de l'inventaire des zones humides d'Acigné dont la mise à jour a été validée après l'arrêt du PLUi. Rennes Métropole s'engage à réaliser la mise à jour des inventaires des zones humides de Betton et de Miniac-sous-Bécherel en lien avec les deux communes après l'approbation du PLUi. Concernant les autres communes, les inventaires pour lesquelles la Commission Locale de l'Eau avait demandé une mise à jour ont tous été validés, les autres n'ont pas nécessité d'actualisation, leur validité ayant été vérifiée par la CLE. Les règles s'appliquant aux zones humides ont été précisées pour améliorer la compatibilité avec le SAGE Vilaine. Les 2 SAGE ont bien été associés dans le cadre de l'élaboration du PLUi au travers de réunions de travail en amont de l'arrêt du projet. Les zones humides identifiées dans les secteurs de projet sont bien prises en compte selon la séquence Eviter, Réduire, Compenser, la priorité étant leur préservation.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			justification ! Ex : La Freslonière, projet critiqué, avis défavorable en enquête publique. Cette zone doit être reclassée en zone N voir NP. Pour E&R le projet de PLUi met en danger la protection et la conservation des Z.H (inventaires non mis à jour et protection règlementaire insuffisante). De trop nombreux projets menaçants ces milieux (44 hectares au minimum) dont tout particulièrement sur la commune de LE RHEU. 4- Le Bocage Inventaire bocager : Il est indispensable que le linéaire des haies inventoriées soit précis. Le public doit être éclairé. La trame verte et le bocage : Le PLUi fait le choix de passer de EBC à EIPE sans aucun justificatif satisfaisant (1271 km de haies en EBC pour 2241 km en EIPE). Certaines haies ne sont pas protégées. Ce déclassement fait peser une menace pour la préservation du bocage (destruction plus simple des haies, car simple déclaration préalable). Seul un classement en EBC permet une protection satisfaisante du bocage. Breizh Bocage œuvre pour la restauration des haies ! E&R demande qu'un véritable inventaire soit établi et que l'ensemble du linéaire des haies soit protégé en EBC. 5- Séquence « Eviter-Réduire-Compenser » Rappel du code de l'environnement (L110-1-2-II), précisé par le commissariat général au développement durable (guide d'aide à la définition des mesures ERC – Annexe 3 de la présente OBS). La compensation (art 163-1-I du code de l'environnement) ne peut pas se substituer aux mesures d'évitement et de réduction. L'évitement, seule phase qui garantisse la non atteinte à l'environnement, est à favoriser, la compensation ne doit intervenir qu'en dernier recours. Pour le PLUi, il est très difficile de connaître la réalité de la mise en œuvre de cette séquence (informations éparpillées). La MRAe note (p15) que l'analyse des incidences est insuffisante, tout comme la description des mesures ERC. Pour E&R la séquence ERC présentée est complexe et ne permet pas d'estimer son efficacité (analyse des incidences, description des mesures, suivi sur le long terme).	Concernant le bocage, demande prise en compte par complément du tome 5 du rapport de présentation pour préciser les règles de protection et les critères de choix entre EBC et EIPE Séquence "Eviter-Réduire-Compenser" : demande prise en compte par amélioration de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement (analyse d'une quinzaine de secteurs de projet complémentaires, compléments apportés à l'analyse des secteurs de projets déjà réalisée à l'arrêt ...)
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L1-R4-009-A1/A4-suite et fin**	**Eau et Rivières Bretagne**	6 Paysage/ espaces naturels et biodiversité Comme pour la TVB, le paysage n'est traité que sous son angle de la valorisation du paysage pour un usage récréatif. Les espaces naturels ne font l'objet d'aucune restriction d'ouverture au public, malgré les perturbations importantes possible sur les espèces dont la protection doit primer sur les enjeux de santé urbaine et de cadre de vie (recommandation de la MRAe). Les zones accessibles au public doivent faire l'objet d'une réelle réflexion (reproduction des espèces) et les chemins piétonniers ne doivent pas être bitumés.	Paysages, espaces naturels et biodiversité : demande non prise en compte, la question des usages et de la gestion de ces espaces ne relevant pas du champ d'application du PLUi

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Enfin les incidences sur l'environnement consécutives à l'accessibilité des milieux naturels aux populations ne sont pas évaluées. 7 Trame noire, lutte contre la pollution lumineuse Il serait plus compréhensible de traiter ce point sous sa véritable appellation : « pollution lumineuse ». Cette pollution engendre pourtant des impacts sur la biodiversité. E&R souhaite qu'une OAP soit consacrée à cette thématique. 8 Zonage et règlement littéral : outil de protection des espaces agricoles et de la biodiversité Protéger et développer l'agriculture locale : Le PLUi montre des ambitions fortes, mais aucun outil spécifique, hormis les champs urbains, n'est mis en place. E&R demande que la notion de « champs urbains » soit explicitée, et que le PLUi évalue et identifie les espaces agro-naturels nécessaires a cette transition, et adopte sur ces espaces une protection adaptée : Zones Agricoles Protégées (ZAP) ou Périmètres de protection et de mise en valeur des espace agricoles et naturels périurbains (PAEN). Sobriété foncière : Le scénario prévoit la production d'environ 65700 logements en 15 ans, qui engendre un besoin en extension urbaine de 1162 ha. Le taux de renouvellement urbain, qui semble ambitieux, se limite à RENNES. Ailleurs, ce taux est inférieur à ce qui a été observé les 15 dernières années. C'est aberrant et incompréhensible face à la nécessaire sobriété foncière. La MRAe souligne le manque d'ambition sur ce point et émet des recommandations (analyse de l'évolution de l'environnement, perspective de développement de la métropole, trajectoire de consommation foncière, mesures compensatoires). Certaines extensions urbaines sont prévues sur des espaces sensibles. Le projet doit être revu en réduisant fortement l'emprise foncière sur les zones A et N, et en supprimant les extensions dans les espaces sensibles. Protection règlementaire dans les espaces naturels : 3 types de zonages (A, N et Np) protègent les espaces agro-naturels. Cependant les limites de constructibilités ne sont pas assez fortes. Ainsi la zone Np est constructible malgré la présence d'espaces naturels exceptionnels à protéger. Des limites de constructibilités plus strictes s'imposent. Le Tome V (p162 et suivantes) indique que le zonage est mis en place en vertu de l'article R151-24 du code de l'environnement qui consacre le caractère avant tout inconstructible des zones naturelles ou forestières, or le PLUi rend constructible la zone Np. E&R demande donc à ce que le PLUi diminue fortement son emprise foncière sur les zones A et N, que l'ensemble des MNIE et des Z.H soient zonés en NP et que le zonage NP devienne strictement inconstructible En conclusion, le manque de clarté du dossier, les nombreuses pièces manquantes et/ou incomplètes notamment au niveau de état initial de	Concernant la trame noire, demande partiellement prise en compte par précision apportée à l'OAP métropolitaine TVB et par complément du tome 3 du rapport de présentation Concernant les espaces agronaturels : - demande non prise en compte concernant les champs urbains ; les ZAP et PAEN sont des outils qui relèvent d'une autre démarche que le PLUi - demande partiellement prise en compte concernant la consommation foncière : les zones à urbanisées sont réduites de 160 ha après l'arrêt du PLUi en lien avec les conclusions de la commission d'enquête ; l'analyse des potentialités de renouvellement urbain et des besoins en consommation de l'espace est améliorée dans le rapport de présentation - demande prise en compte concernant la différenciation plus forte des règles de constructibilité entre zones A, N et NP : en lien avec les conlusions de la commission d'enquête, les possibilités de construire sont réduites en zone NP

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'environnement/ la protection très insuffisante des zones humides/ la faiblesse de la mise en œuvre de la séquence ERC, la consommation élevée de foncier, l'absence de protection de plusieurs points de captage d'eau potable, la confusion faite entre espaces naturels et zones de loisirs ; conduisent notre association à émettre un avis défavorable face à ce projet	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de son PV de synthèse, des réponses de RM dans son MER, et des conclusions de la CE sur les différentes thématiques abordées : TVB, périmètres de captage, protection du bocage, règlement des zones Np, préservation de l'espace agricole, la Freslonière, l'Orguenais, la mise à jour des inventaires de zones humides et de cours d'eau, la nécessité d'un état initial de l'environnement des zones 2AU, …* *La CE est favorable à un complément de l'état initial de l'environnement s'agissant de la trame verte et bleue, à la définition de la notion de « pincement » présente notamment dans la carte des ruptures des continuités de la trame verte et bleue (RP Tome III p337). Elle considère que la réalisation d'un Atlas de la Biodiversité Communale à l'échelle de RM viendrait utilement affiner la connaissance de la biodiversité du territoire, ce qui permettrait de mieux la préserver au travers du PLUi.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L2-R1-014**	**ROGER Nelly, bénévole LPO**	Signale qu'elle est venue pour comprendre quelle prise en compte de la biodiversité était réalisée dans le projet de PLUi	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question / demande n'est formulée
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette observation n'attend pas d'appréciation de la CE.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L2-R1-015-A1/A2**	**M. BOURGEOIS Guy**	Regrette l'absence de prise en compte des camping-caristes dans le PLUI, pourtant une forme de tourisme à succès. Souhaiterait la mise en œuvre d'aires dédiées, idéalement à proximité de transports en commun et adaptées au stationnement nocturne sur le territoire de Rennes Métropole	Demande non retenue car ne relevant pas du champ d'application du PLUi ; sur Rennes Métropole différentes aires d'accueil sont aménagées dans des campings ou espaces oublics
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que cette forme de tourisme n'a pas été intégrée dans le projet de PLUi, mais qu'aucun porteur de projet de ce type ne s'est manifesté durant l'enquête publique.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L3-R1-017**	**Anonyme**	Protéger nos zones naturelles vivantes.	Demande n'appelant pas de suite à donner ; le PLUi classe 78% du territoire de Rennes Métropole en espaces agro-naturels, dont 24.000 ha en zone N. Différentes dispositions viennent compléter les protections sur le bocage, les zones humides, etc …
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette observation n'attend pas d'appréciation de la CE.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L3-R2-086**	**Anonyme**	Demande s'il est prévu de créer un "Zénith" dans la Métropole et si la ligne de métro sera prolongée jusqu'à Ker Lann afin d'améliorer les déplacements verts dans cette zone.	Concernant le prolongement du métro, jusqu'à Ker Lann, cette disposition ne relève pas du PLUi. La réalisation d'études de faisabilité pour la réalisation de transports en commun en site propre dans le prolongement du métro est programmée au PDU 2019-2030 de la Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette observation ne relève pas du PLUi, et la commission n'a dès lors pas d'appréciation à formuler.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L5-R1-011-A1**	**Emmanuelle BON-JULIEN, avocate du cabinet TALAÑ,**	Introduction : Présente l'association, les zones d'activités couvertes sur 5 communes et 2 EPCI. 1. OAP de la Route du Meuble : considère qu'elle s'appuie sur un diagnostic	1) Les éléments de l'OAP Route du Meuble s'appuient sur l'étude menée par l'AUDIAR en 2013-2014 en concertation avec les deux EPCI et matérialisée dans la ZACom du SCOT. Les dispositions du

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
		pour le compte de l'Association « La Route du Meuble et des Loisirs »	obsolète et à charge réalisé après la crise économique, sans tenir compte du dynamisme que connait la zone depuis les 3 dernières années. L'OAP marque une profonde rupture pour l'activité de commerce de détail et engage une mutation vers l'habitat. L'OAP indique que ce type d'offre est désuet et dépassé alors même qu'un profond renouvellement de la zone a été opéré depuis 2010 (50 nouvelles enseignes, restructuration et rénovation des bâtiments). L'OAP privilégie le transfert des commerces existants vers d'autres zones, en posant leur question sous l'axe des mobilités, alors même que la zone est engagée dans une démarche de mutation des pratiques de mobilité. L'association a réalisé des propositions à intégrer au PLUI de Rennes Métropole : Renforcer la polarisation du meuble et de l'aménagement Définir des règles de construction et d'urbanisme identiques sur les 5 communes concernées par la Route du Meuble Mutualiser les parkings Créer des espaces verts et redéfinir le paysage Réaménager l'axe de la RD637 pour intégrer les nouvelles mobilités Mettre en place des transports en commun adaptés et fréquents Signalent que l'OAP route du Meuble dans le PLUi de Val d'Ille Aubigné prévoit un renforcement de la route du meuble, qualifié de pôle d'activité majeur. Demandent que puisse être défini un zonage spécifique Route du Meuble, comme cela a été fait pour l'activité automobile, et proposent plusieurs qualifications (par ex : activités de commerce de détail en lien avec l'équipement de la maison), permettant ainsi de préserver les commerces de centre-bourg tout en pérennisant l'activité commerciale de la route du Meuble. 2. Secteur de la Becassière à Montgermont : demande à modifier le zonage de l'emprise de la route du Meuble, prévu en UI5, dès lors qu'il interdit artisanat et commerce de détail et toute activité, et ce alors même que l'OAP prévoit une mutation en zone mixte avec habitat et RDC commerciaux. Va à l'encontre du SCOT qui prévoit pour ces parcelles la modernisation et la mutation de Décoparc. Demandent à intégrer l'emprise au zonage UO2(d), zonage du reste de Décoparc, ou le nouveau zonage à créer proposé précédemment. Signalent qu'au regard du flux de véhicules, il serait préférable de prévoir l'habitat en retrait de l'axe et de maintenir un premier rang de commerces. 3. Secteur de la Brosse, La Chapelle des Fougeretz, périmètre situé en UIb au projet de PLUi : conteste ce zonage prévu pour les activités industrielles, qui exclut l'artisanat et le commerce de détail dont relèvent les magasins de meubles. Le rapport de présentation indique que le zonage Ui1 a pour objectif de maintenir des activités et productives et d'éviter leur évolution vers des zones commerciales. Or le périmètre cité par le requérant comprend du commerce, et de l'activité de service. Demande dès lors à l'intégrer l'emprise en UO2 ou dans le nouveau zonage à créer proposé précédemment. 4. Secteur de la Brosse, Saint-Gregoire, 3 emprises zonées en UE4 ou UI5 :	PLUi de Rennes Métropole appliquent les dispositions de la ZACom. Les évolutions du commerce en cours amèneront les deux EPCI à reprendre l'étude et à apporter si nécessaire des adaptations dans le cadre de la mise en œuvre des deux PLUi. Ces futurs échanges permettront de refaire un état des lieux sur le fonctionnement et le devenir de la Route du Meuble, en lien avec les évolutions sociétales et commerciales et les enjeux environnementaux. 2) Demande non prise en compte. Le projet urbain prévoit à moyen-long terme la mutation du secteur classé en UI5, en vue de permettre une mixité des fonctions notamment en introduisant des programmes de logement. Cela passera par une étude complète qui déterminera les conditions de cette mutation, d'un point de vue urbanistique, architectural, paysager, mais aussi sur les conditions économiques, juridiques et financières de mise en oeuvre de ce projet. Les orientations du SCoT sont donc respectées puisqu'il s'agit bien d'un projet de mutation de la rive Ouest du boulevard d'Emeraude. 3) 4) 5) Demandes non prises en compte afin de respecter les dispositions du SCOT et le projet communal. Les OAP intercommunale et communales, et les dispositions règlementaires qui en découlent pourront faire l'objet d'évolutions futures dans le cadre d'adaptations du PLUi.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			conteste le zonage UE4, prévu pour de l'habitat isolé et interdisant le commerce de détail, alors même qu'il s'agit déjà d'enseignes commerciales et de bâtis ne s'apparentant nullement à de l'habitat existant ou passé. Demandent à intégrer l'emprise concernée en UO2 ou dans le zonage spécifique à créer. Conteste le zonage UI5 en ce qu'il interdit le commerce, alors même que des activités commerciales sont présentes, et que cette destination est autorisée et même renforcée en limite d'emprise sur le territoire voisin de la CC du Val d'Ille. Demande à zoner cette emprise en UO2, UO3, ou dans le zonage à créer précisé précédemment. 5. Secteur du Haut Danté, La Chapelle des Fougeretz : conteste le zonage d'une emprise en UI1b, pour les mêmes raisons que pour le secteur de la Brosse en Saint-Gregoire, et ce alors même que le zonage dans le territoire de l'EPCI voisin permettra les implantations commerciales.	
Mémoire en réponse RM			*Le secteur de la Route du Meuble a fait l'objet d'une étude spécifique commune entre les deux EPCI dans le cadre de la révision du SCoT, ce qui a abouti à l'identification, sur les territoires de Rennes Métropole et du Val d'Ille-Aubigné, d'un site stratégique d'aménagement et d'une ZACom. Le PLUi a décliné les orientations portées par le SCoT sur ce secteur au sein, d'une part, des OAP communales concernées, et d'autre part, d'une OAP intercommunale spécifique et du plan de zonage. Dans cette étude, les préconisations ne sont pas les mêmes pour chacun des secteurs. Ainsi, il n'est pas envisagé de développer de nouveaux commerces sur certains secteurs afin de rendre possible leurs mutations futures et "d'encourager le regroupement des commerces", comme le stipule le SCoT. Ainsi, l'interdiction de la destination ""artisanat et commerce de détail"" sur ces secteurs a été faite en cohérence avec le SCoT et les différents documents du PLUi sur ce secteur.* *Il convient de rappeler que les futures dispositions ne remettent pas en cause les activités en place et leurs extensions modérées. Cet encadrement du PLUi vise à ne pas encourager un mode de développement du commerce aujourd'hui fragilisé (cf. Fermeture du magasin Fly).* *De nouvelles études seront nécessaires à l'avenir pour affiner les réflexions antérieures et prendre en compte les évolutions du commerce observables ces dernières années et qui vont aller grandissantes à l'avenir. Une adaptation de l'OAP intercommunale et du zonage pourra alors s'envisager sur ces secteurs de la Route du Meuble, en cohérence avec le SCoT.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses remarques sur la réponse de RM dans son MER aux questions n°56 et 57 de la commission d'enquête.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L6-R1-021**	**M. J-C Moysan collectif Urgence Climatique 35**	Agissant en tant que co-président du collectif « urgence climatique 35 » je demande de : 1- promouvoir des déplacements non polluants est une priorité nationale (la pollution entraîne 67000 décès annuels + maladies et handicaps). Nous	1) et 2) Demandes non retenues car elles ne relèvent pas du PLUi. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements."

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			demandons un ER (proche intersection RD288 et voie ferrée) pour réaliser une halte ferroviaire (10mn de vélo de Pacé, Le Rheu ou Vézin le Coquet), déjà annoncé au PDU en 2001. 2- Compléter cet ER par des pistes cyclables sécurisées (en site propre si possible). 3- Corriger le manque de cohérence pour les ER liaisons cycles-piétons : absence de continuité, butte sur voie ferrée, cours d'eau. 4- la création URGENTE d'une liaison piétons-cycles entre les bourgs de Pacé et Vézin, directe avec passage sous la RN12 (avant qu'il n'y ait des morts). D'autant plus urgent qu'une piscine intercommunale va être construite à Pacé. 5- la création d'une passerelle pour piétons et cycles pour relier la ZAC des 3 marches à la voie verte en rive gauche. Un ER est à prévoir	3) Demande non retenue car la plupart des tracés envisagés sont prévus soit sur des voies ou chemins à faible circulation soit sur des fonciers déjà maitrisés par la collectivité, ce qui explique le faible nombre d'emplacements réservés ou l'absence de continuité apparente de certains emplacements réservés au règlement graphique. Pour avoir une vision d'ensemble du réseau piétons/cycles envisagé il faut consulter les OAP communales et métropolitaines du PLUi. 4) Demande non retenue car déjà prise en compte au PLUi et indiquée dans les OAP communales de Pacé et de Vezin-le-Coquet. 5) Demande non retenue car la réalisation d'une passerelle sur du domaine Public (La Vilaine) ne nécessite pas d'emplacement réservé. Un projet de passerelle est par ailleurs bien prévu entre la ZI Lorient et la Prévalaye et figure à l'OAP communale de Rennes ainsi qu'à l'OAP intercommunale de la ZI Lorient. Elle est également traduite au règlement à travers une servitude de localisation.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM des propositions de création d'emplacements réservés.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L6-R1-039**	**Anne-Marie Delain**	J'ai renoncé à étudier les documents du PLUi vu leur nombre et leur complexité. Ce travail ne semble pas à la portée du citoyen « normal ». Heureusement ACAVIHA a bien décortiqué l'essentiel du dossier. - Serait-il possible dans les nouveaux lotissements ou constructions, des immeubles moins lugubres (peintures plus gaies, façades végétalisées, etc.) ? - Créer ou augmenter les lignes transversales de transport en commun (avec Pacé, St Grégoire ou Bruz) ? Aujourd'hui, obligation de prendre la voiture…	Demande partiellement prise en compte pour ce qui concerne l'amélioration de la lisibilité et de la compréhension du dossier qui gère le territoire de 43 communes. Toutefois, le PLUi règlemente les implantations et hauteurs des constructions mais ne détermine pas la créativité architecturale qui est du ressort du maître d'ouvrage de chaque projet. Le PLUi ne définit pas non plus la stratégie en matière de transports en commun car cela ne relève pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de Rennes Métropole.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que ces 2 demandes ne relèvent pas du PLUi. Le PLUi n'impose pas l'aspect architectural mais fixe un cadre. La création de lignes de transports en commun relève du PDU et de la politique de transports de la ville.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L7-R2-001**	**Alain Poulard**	Rennes : Est-il nécessaire de classer 2AU le nord de la Lande-du-Breil et le champ Robert ? Pourquoi ne garde-t-on pas cette coupure verte entre Rennes-Pacé et Rennes-Montgermont pour l'agriculture bio ? Montgermont : - Parcelles AK32 et 34. Demande de classement PBIL des anciens bâtiments agricoles. - idem AL 153 - L'ancienne ferme de la Métrie (rue du chêne Mécoult), est un des bâtiments les plus anciens à proximité du centre bourg: classement PBIL souhaité - il faut se donner les moyens de faire accepter le règlement, ce qui n'est pas le cas actuellement (dépôt d'une entreprise en zone N) - en zone urbaine, le règlement ne prévoit pas de distance de construction par rapport aux fonds de parcelles (luminosité)	Demande prise en compte partiellement. Suite à la réserve de la commission d'enquête, retrait de la zone 2AU de la Lande du Breil avec classement en A. La zone agricole permet le maintien de l'activité agricole mais un document d'urbanisme comme le PLUi ne peut pas imposer un type d'agriculture (biologique ou raisonné par exemple). Demandes concernant la commune de Montgermont relative au classement PBIL partiellement prises en compte par modification des plans de zonage et de la liste PBIL au vu de l'analyse de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains : - ferme de Vizeule, chemin du Clos Bouvier : classement 1 étoile retenu uniquement pour les édifices situés sur la parcelle AK32, les édifices situés sur la parcelle AK34 étant très dénaturés. - dépendances de la ferme de la Thébaudière (AL 153) :
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur la zone 2AU de La Lande du Breil. Elle est favorable à un examen par RM des demandes de classement en PBIL. Enfin, la CE constate qu'un grand nombre de*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			zones U fixent des bandes de constructibilité, impliquant un éloignement vis-à-vis du fond de parcelle.	classement non retenu car cet ensemble bâti ne présente pas de caractère patrimonial justifiant son inscription. - ensemble de la ferme de la Métrie : classement non retenu car cet ensemble bâti au caractère patrimonial est concerné par un futur projet de renouvellement urbain. Ainsi, seul le logis (identifié sous le n° 29454) est classé en 1 étoile au titre du PBIL. Les infractions au règlement du PLU relève de la compétence du Maire. Dans certaines zones du PLUi (UE1a/h, UD1…), le règlement prévoit bien une limite de construction par rapport aux fonds de terrain. Lorsque la zone en question ne le mentionne pas (UE2b par exemple) ce sont alors les limites séparatives qui s'appliquent.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L7-R2-004**	**Mme Desmots**	Dans une zone PPRI, on nous impose de construire plus d'un mètre en hauteur par rapport à la rue. Dans le PLUi on nous impose une place de stationnement, intégrée à la construction, avec un recul de 0 à 3 m. Ne peut-on prévoir un stationnement décalé ? Ou bien exempter ces terrains de stationnement obligatoire, ou les autoriser sans exiger 30cm par rapport à la côte du PPRI ? Ou bien détacher le garage de la maison ? Ou autoriser un carport en fond de parcelle ?	L'observation n'étant pas suffisamment précise, il n'est pas possible de donner une réponse. La requérante est invitée à se rapprocher de la commune concernée.
Appréciation de la commission d'enquête			*Faute de précision suffisante, la CE n'est pas en mesure d'émettre une appréciation sur cette observation.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**L8-R3-002**	**Nom illisible**	Déplore qu'il y ait des différences de traitement en matière de règles d'urbanisme entre ville et campagne (recul /voirie, possibilités de construire ou d'agrandir dans les zones classées vertes)	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question n'est formulée. Les différences de traitement entre les parties urbanisées des communes et l'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles relèvent de principes législatifs en vigueur.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette observation générale n'attend pas d'appréciation particulière de la CE. Il est logique que le PLUi règlemente différemment les espaces selon leur localisation.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0004**	**Anonyme**	D'une manière générale, il est observé un développement urbain quasi anarchique sur les communes nord métropole (St Grégoire, Cesson, Betton,..; : des voiries, ZAC et zones tertiaires et lotissements au tracé trop souvent non rationnel avec pour conséquence, une consommation excessive des espaces ; des difficultés de circulation ...; d'ores et déjà, l'inflexion vers un bâti collectif maîtrisé (architecture urbaine à homogénéiser) est indispensable et doit être fortement développée. La récupération des espaces laissés en friche (abandon d'activité..;) doit donner lieu à expropriation rapide ; la tendance à diminution de la consommation des espaces demeure trop faible et aléatoire. S'agissant de Rennes : la tendance à la densification urbaine est une bonne politique qu'il	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question n'est formulée.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			convient, cependant, d'accentuer dès maintenant ; en effet, les bâtis collectifs récents sont encore, trop souvent, limités à peu d'étages (notamment, en quartiers excentrés ; il faut des immeubles de 6 étages minimum sur l'ensemble des projets ; la livraison de la ligne de métro 2 ne doit pas entraîner la suppression de lignes bus sans concertation réelle (ce qui manque souvent à Rennes) avec la population directement concernée ; exemple : quel est l'avenir de la ligne 1 ? qui parle de son futur tracé ?	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'attend pas d'appréciation de sa part. Elle constate que la politique de réalisation de ZAC vise, contrairement à ce que soutient le requérant, à une maitrise urbaine et une optimisation de la consommation foncière.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0018-Web**	**Anonyme**	Durant les périodes de pic de pollution (en augmentation, notamment à cause des particules fines dangereuses), je demande des mesures plus contraignantes qu'une simple limitation de vitesse. Je demande des recommandations plus précises pour proposer des alternatives à un comportement pollueur et une meilleure information des citoyens et citoyennes sur les causes et les effets de cette pollution. Il me semble qu'au niveau de l'intercommunalité, un effort supplémentaire doit être fait pour intensifier la pratique du covoiturage, avec des zones dédiées, un cadre fonctionnel, peut-être des obligations comme n'autoriser que les voitures à numéro plaque impair/pair. Les applications ne suffisent pas, il faut que ces pratiques soient visibles et relayées matériellement dans le paysage urbain et interurbain.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*Cette observation ne concerne pas le PLUi, et la CE n'a dès lors pas d'appréciation à formuler.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0021-email**	**Olivier BROVELLI**	Le document répertorie 4100 km de linéaires bocagers dans l'agglomération sur la base du diagnostic de l'AUDIAR (2017) En revanche il n'en protège que 3513 km au titre d'Espaces boisés classés (EBC) ou Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) Ce qui signifie que presque 600 km de haies bocagères - soit 15 % du linéaire existant - peuvent potentiellement être rasées au bénéfice d'un centre commercial, d'un lotissement mais au détriment de l'environnement. Demande de de voir l'intégralité du linéaire bocager survivant strictement protégé contre toute forme d'extension urbaine aux effets dévastateurs pour l'environnement.	Demande non retenue ; en effet, ce n'est pas le classement des haies qui empêche ou permet la construction, mais le zonage des parcelles. Les haies ont été classées en EBC ou EIPE en fonction de critères liés à leur rôle hydraulique (perpendiculaire à la pente ; proximité des cours d'eau...) ou écologique (connectivité, essences locales...) ou de leur caractère patrimonial ou paysager, mais certaines ne remplissent pas ces critères. Le tome 3 du rapport de présentation a été complété pour mieux expliciter ces critères.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il n'est pas possible de protéger la totalité du linéaire de haies, ce qui ne signifie pas que l'ensemble des haies non protégés seront abattues. A titre d'exemple, certaines haies sont protégées dans le cadre des OAP, dans un rapport de compatibilité, mais pas au plan de zonage (rapport de conformité).*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0067-email**	**Association Vents Contraires (35)**	1 document joint - Conteste les dispositions du PLUI permettant d'implanter des éoliennes en zone N et A.	Demande non retenue car en cohérence avec les enjeux climatiques nationaux et internationaux, les objectifs affichés dans son PCAET et

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Considère cette possibilité contraire aux articles R151-24, R151-25, R153-22 du code de l'urbanisme et nuisible à l'environnement ainsi qu'aux sites protégés ; Considère que le projet n'est pas compatible avec le SCOT du pays de Rennes concernant la protection des MNIE ; Demande que le PLUI prévoit des règles de restriction de hauteur des éoliennes.	les orientations mises en avant dans le PADD du PLUi, le développement éolien prévu sur le territoire de Rennes Métropole répond à un objectif de porter la part des énergies renouvelables à 32% de la production d'électricité d'ici 2030. Afin de faciliter ce développement, le règlement du PLUi ne contraint pas de telles installations qui sont elles-mêmes très encadrées par la loi. Il n'est ainsi pas prévu de mettre en place un zonage ou une règle spécifique pour ce type d'équipements. L'installation des parcs éoliens répond par ailleurs à une réglementation nationale transcrite dans l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011. Après évaluation environnementale, puis enquête publique spécifique sur le dossier déposé par le requérant, une autorisation unique peut être accordée par le Préfet de Département s'il juge le projet satisfaisant sur le plan environnemental et paysager notamment.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**C014-A1 9pages**	**Association Vents Contraires (35)**	Doublon de Obs-0067-Web	
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir les observations et la position de RM ainsi que l'appréciation de la CE dans la partie du document concernant Acigné.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0080-email**	**Delphine Diard**	Conteste la consommation foncière excessive à l'échelle de Rennes Métropole. Cette consommation foncière va à l'encontre de l'objectif d'autosuffisance alimentaire souhaité par Rennes Métropole et impliquant une agriculture de proximité, et donc la préservation des terres agricoles. Souhaite la limitation de l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) de Rennes Métropole à 1% du territoire, le maintien des 50ha de la ceinture verte de Rennes en zone A ou N (Quartier de La lande du Breil), le retour des 10ha restant de la ZAC Les Touches à Pacé en zone A (emplacement du projet Open Sky)	Le PLUi démontre les efforts menés par le territoire depuis plusieurs années pour réduire la consommation foncière. Sur un territoire aussi dynamique sur le plan économique et démographique, le développement urbain doit permettre de concilier intensification des villes et limitations des extensions urbaines. Le développement en ville-archipel et les dispositions réglementaires du PLUi permettent de préserver des espaces agricoles autour de chacun ville et jusqu'au coeur du territoire. Les orientations retenues dans le PLUi sinscrivent dans cette trajectoire de baisse des consommations foncières au regard des documents d'urbanisme en vigueur. Les zones AU entre le PLUi arrêté et le PLUi approuvé ont été réduites de 160 ha.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0694-Web**	**Anonyme**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0228-email**	**Hélène POIRIER**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0086-email**	**Laurent Anthony**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0099-Web**	**Amaury Janny**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0104-email**	**Matthieu Béguet**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0105-email**	**Romain POIRIER**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0107-Web**	**Tom Champas**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0113-email**	**Louise Henry**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE	**Obs-0119-Web**	**Anonyme**	Obs identique à Obs-0080-Web	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TERRITOIRE RM				
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0124-email**	**Gilles-Richard Houdin-Decombe**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0152-email**	**Laurent Perrin**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0162-Web**	**Anonyme**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0166-email**	**Philippe.Chartreux**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0268-email**	**Morgane Sanquer**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0351-email**	**Oumeima El Isbihani**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0369-email**	**Margaux Zacharian**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0370-email**	**Marwan Johra**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0408-Web**	**Anonyme**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0416-Web**	**Annie CONNAN**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0432-email**	**Marine La Naïve**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0437-email**	**Dominique Ménard**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0533-email**	**Thifaine Garin**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0535-email**	**Nina Pontida**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0550-email**	**Elodie Sonnefraud**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0598-email**	**Hélène Ménard**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0661-email**	**Christophe LEMAN**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0710-email**	**Etienne COIRIER**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0769-Web**	**Guillaume BOUDRY**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0771-Web**	**Cecile Sambourg**	Obs identique à Obs-0080-Web	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0797-Web**	**Anonyme**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0894-Web**	**Anonyme**	Obs identique à Obs-0080-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0368-email**	**Ludovic Brossard**	Les préconisations : améliorer les continuités écologiques pour une trame verte fonctionnelle, préserver les terres agricoles et la santé de la population/ Localiser à l'échelle intra-parcellaires les connexions biologiques à restaurer et recréer/ Connecter les surfaces éco-aménagée/Imposer pour toutes les zones U, 1AU et 2AU lors de l'aménagement d'une surface éco-aménagée, que celle-ci puisse être en relation par des dispositifs adéquats (petite bande enherbée, noue, passages à faune…) à la trame écologique publique afin de favoriser les connexions biologiques et les trames vertes urbaines/ - 2,5 hectares de terrains agricoles sont désormais constructibles pour des lotissements à Betton, - 7 ha constructibles à Cesson-Sévigné pour prolonger des projets d'extension en cours de réalisation/ Reclasser les 9 ha du projet avorté d'Open Sky à Pacé en terres agricoles	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1161-Web**	**PIERRE Gaëlle**	1/ Difficultés de consulter le dossier du PLUi en ligne ce qui ne permet pas une bonne participation du citoyen. 2/ Le PLUi s'inscrit dans un contexte de crise climatique majeur. Il est plus que temps d'avoir des plans en cohérence avec les impératifs d'urgence climatique et amorcer la transition vers une Métropole vivrière, verte et pérenne. De ce fait, je souhaite : - la limitation de l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) de Rennes Métropole à 1% du territoire - le maintien des 50ha de la ceinture verte de Rennes en zone A ou N (Quartier de La lande du Breil) - le retour des 10ha restant de la ZAC Les Touches à Pacé en zone A (emplacement du projet Open Sky). Concernant les 2-roues Il faut renforcer les exigences qualitatives et quantitatives en ce sens afin que chacun puisse stationner son vélo en bas de chez soi en toute sécurité. Il serait plus que souhaitable que davantage d'espaces végétalisés soient protégés par le PLUi.sur la commune de Bruz	Concernant les vélos, la norme de stationnement a été précisée pour l'approbation du PLUi, avec notamment des recommandations en termes de surfaces à réserver pour le stationnement vélo
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1088-Web**	**Anonyme**	Obs identique à Obs-0080-Web	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 32 observations précédentes			*La CE invite les requérants à prendre connaissance de ses conclusions sur les 3 points cités : zone de la Lande du Breil, ZAC Les Touches (Open Skye) et consommation foncière.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0088-email**	**O. Maffeis**	Demande des précisions sur les liaisons piétonnes et vélo entre Acigné et Brécé car ce qui figure au PLUi est jugé insuffisant.	Demande non retenue car déjà prise en compte au PLUi et indiquée dans les OAP communales de Brécé et d'Acigné. Par ailleurs, une voie verte est prévue entre Rennes et Vitré et reliera les communes situées sur son tracé entre elles.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE relève que cette observation est adressée au maître d'ouvrage et non à elle.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0102-email**	**Vincent Belaïche**	Demande pour combien de temps le PLUI engage les mairies. Que se passe-t-il après les élections municipales	La loi ne fixe pas de durée de vie pour un PLU. Il doit être révisé lorsque le projet politique exprimé dans le Projet d'aménagement et de programmation a été mis en œuvre ou si les élus souhaitent le faire évoluer indépendamment de toute échéance électorale. Concernant les éoliennes, une réponse est apportée dans le corps de la délibération.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0114-email**	**Marcel Puygrenier**	Je suis contre l'installation d'éoliennes sur le territoire concerné par cette enquête publique. Donnez un avis défavorable à ce PLUI	
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir les observations et la position de RM ainsi que l'appréciation de la CE dans la partie du document concernant Acigné.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0158-Web**	**Sophie MERLE**	Constate et regrette que dans les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle métropolitaine et intercommunales, les liaisons du Schéma Directeur Vélo apparaissent mais ne sont pas complètes et devraient être plus denses pour prendre en compte les liaisons les plus utiles. Plus généralement, la consultation des documents devrait aussi être disponible sous forme interactive SIG, pour deux raisons : mode d'affichage plus souple pour se déplacer sur le plan, zoomer. Permet d'afficher les différentes couches indépendamment, par exemple superposer trame verte et itinéraires vélo	Demande non retenue car la politique de déplacements doux ne se retraduit que partiellement dans le PLUi, au moyen des OAP et des emplacements réservés. Cette politique trouve également des aboutissements dans le PDU et les aménagements d'espaces publics, ces derniers ne relevant pas du PLUi. Le PLUI disposera par ailleurs de 3 ans à compter de l'approbation du PDU pour se mettre en conformité avec ce dernier et éventuellement compléter le maillage retenu pour le réseau vélo métropolitain.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que la politique de déplacements doux ne se retraduit que partiellement dans le PLUi, au moyen des OAP et des emplacements réservés. Cette politique trouve également des aboutissements dans le PDU et les aménagements d'espaces publics, ces derniers ne relevant pas du PLUi.* *S'agissant du SIG, la CE signale que RM a indiqué dans son MER travailler sur un outil cartographique en ligne permettant de superposer les informations du PLUi.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0165-web**	**France Insoumise Rennes Métropole GT Urbanisme-**	Le projet du PLUi prévoit une consommation des terres agricoles excessives dans le péri-urbain en particulier pour les activités économiques sans que cela ne soit justifié au regard des besoins réels. (750ha aux nouvelles zones d'activités). L'éparpillement du développement urbain - l'offre des transports en commun est très insuffisante - la Ville de Rennes a fait de la densification urbaine l'alpha et l'oméga de sa politique - la problématique des risques d'inondation est quasi absente dans les OAP - Propositions : moratoire sur les nouveaux projets commerciaux de périphérie qui s'implantent sur des terres agricoles et qui ne s'accompagnent pas d'un nouveau quartier de logements et d'emplois. Création d'un transport en commun ferroviaire accompagné de la création de nouvelles haltes ferroviaires - rapprochement des emplois et des lieux de vie - acter la non-urbanisation des zones inondables - les secteurs déjà urbanisés en zones inondables ne doivent pas être densifiés.	Le PLUi démontre les efforts menés par le territoire depuis plusieurs années pour réduire la consommation foncière. Sur un territoire aussi dynamique sur le plan économique et démographique, le développement urbain doit permettre de concilier intensification des villes et limitations des extensions urbaines. Le développement en ville-archipel et les dispositions réglementaires du PLUi permettent de préserver des espaces agricoles autour de chaque ville et jusqu'au coeur du territoire. Les orientations retenues dans le PLUi sinscrivent dans cette trajectoire de baisse des consommations foncières au regard des documents d'urbanisme en vigueur. Les zones AU entre le PLUi arrêté et le PLUi approuvé ont été réduite de 160 ha. Par ailleurs, les OAP de quartiers ont été complété avec des éléments concernants les risques d'inondation.
Appréciation de la commission d'enquête			*Rennes Métropole a indiqué reporter le périmètre des zones inondables des PPRI sur les OAP en vue de l'approbation du PLUi. Par ailleurs, la CE rappelle que le PPRI n'interdit pas toute urbanisation en zone inondable, en particulier en zone bleue où la construction est possible sous réserve du respect du règlement du PPRI. La création de transports en commun ne relève pas du PLUi mais du PDU. Enfin, s'agissant des projets commerciaux en périphérie, la CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions concernant l'emprise concernée par le projet Openskye, et rappelle que le PLUi a défini des centralités*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			et des zonages UI spécifiques pour décliner à l'échelle du PLUi le volet commercial du SCOT.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0175-email**	**Roger RIBAULT élu de Bréal-sous-Monfort et conseiller communautaire de la CC Broceliande**	1 document - Observation déposée par un élu de Bréal-sous-Monfort et conseiller communautaire de la CC Brocéliande. - La trame Verte et Bleue aurait pour conséquence de générer des transports quotidiens. Elle impliquerait une densification de la ville-centre et de l'extension périurbaine. - L'axe Rennes-Lorient n'est pas doté de ligne ferroviaire alors même que la présence de l'ancienne voie ferrée le long de la RN permettrait la mise en place d'une OAP Tram. Dès lors le concept de ville Archipel devrait être réexaminé car il serait moins pertinent - Considère que le PLUi n'est pas aisément compréhensible par le public - le PLUi ne tiendrait pas suffisamment compte des territoires voisins de la Métropole, notamment du sous bassin de vie entre Mordelles, Le Verger et Bréal-sous-Montfort - Bréal sous Monfort subit une pression foncière liée à la proximité avec le territoire de Rennes Métropole - La proximité entre Bréal-sous-Monfort et Rennes Métropole génère un grand nombre de déplacements, non pris en compte dans le Plan de Déplacement Urbain - L'absence de continuité administrative entre Le Verger et le reste du territoire de Rennes Métropole ne permet pas de garantir la prise en compte des continuités écologiques - Les avis des communes de Mordelles et Le Verger sur le PLUi sont succincts et pourraient être considérés comme défaut d'avis - Les effets l'un sur l'autre des PLUi des 2 territoires de Rennes Métropole et de la CC de Brocéliande ne sont pris en compte par aucun de ces 2 EPCI - Indique que l'avis de la CC Broceliande et celui du SM du Pays de Broceliande n'auraient pas été consultés sur le projet de PLUi de Rennes Métropole - En conclusion : la discontinuité dans le périmètre administratif du territoire de Rennes Métropole ne permet pas une prise en compte réelle du fonctionnement et des interactions au sein du sous bassin de Mordelles, Le Verger et Bréal-sous-Monfort	Observation d'ordre général sur les intéractions entre EPCI, au-delà de Rennes Métropole et n'impliquant pas directement le PLUi. Des éléments de précisions peuvent tout de même être apportés : - La trame verte et bleue et les continuités écologiques ont bien été prise en compte, aussi bien sur le territoire de Rennes Métropole qu'avec les territoires voisins, en prenant en compte le SCOT, le SRCE, la géographie et notamment les vallées ainsi que les documents d'urbanisme de ces territoires. - Les enjeux d'urbanisation et d'aménagement sur de larges territoires sont à prendre en compte dans des documents ou réflexions supra EPCI (SCOT, démarche inter SCOT, schémas départementaux, réflexion sur le SRADDET...). Rennes Métropole est volontaire pour partager à toutes formes d'échanges sur ces questions - Les enjeux de mobilités sur le territoire de Rennes Métropole sont pris en compte dans l'OAP métropolitaine "les axes de développement de la ville archipel", en cohérence avec le projet de PDU en cours de finalisation qui les détaillera plus précisemment - Les avis des communes sont facultatifs, celles-ci faisant partie prenante de la démarche de co-élaboration du PLUi : cependant, leur caractère synthétique ne préjuge pas des travaux menés en amont avec Rennes Métropole pour établir les dispositions les concernant, ce qui peut ainsi être considéré comme une validation de ces échanges - L'ensemble des EPCI et communes limitrophes a été consulté dans le cadre de l'élaboration du PLUi, dans le respect des dispositions prévues au code de l'urbanisme. Des réunions ont ainsi été organisées afin d'échanger avec ces différents territoires
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE ne partage pas la position du requérant s'agissant de la remise en cause de la trame verte et bleue. Pour elle, la préservation de cette TVB est une priorité, et la densification de la ville-centre est souhaitable. L'extension périurbaine est davantage la conséquence du projet de la ville Archipel, que de la préservation de la TVB.* *Le développement des transports en commun n'est pas du ressort du PLUi mais du PDU et de la politique de transports.* *La CE a eu l'occasion de s'exprimer sur la complexité des pièces composant le PLUi, et invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM s'agissant*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			des propositions d'évolution du document visant à faciliter sa compréhension par le public. *Il n'appartient pas à la CE de remettre en cause le périmètre de RM, l'enquête portant sur le PLUi et non sur les limites administratives du territoire.* *Enfin, la CE prend note de l'affirmation selon laquelle l'EPCI de Brocéliande et le syndicat mixte n'auraient pas été consultés, et demande à RM de vérifier.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0181-Web**	**Arnaud Bougeard**	Je ne comprends que dans des zones urbaines, en 2019 il y ait encore la possibilité de créer des parkings aériens, que ça soit pour les particuliers et les professionnels (notamment les zones d'habitation et les zones commerciales). Aucune réserve de foncier n'est établie pour des éventuels projets de transports métropolitain ferrés, train, tram ou prolongement de métro) Pourquoi ne pas limiter la hauteur à 3 ou 4 étages pour les quartiers périphériques de Rennes.	Demande non retenue. Les parkings aériens restent possibles mais les conditions de constructibilité, notamment le coefficient de végétalisation et la règle de gestion des eaux pluviales sur chaque terrain, ne favorisent pas leur réalisation. La surface des parkings commerciaux est par ailleurs encadrée par la loi et celle des stationnements liés aux logements est limitée par le PLUi à 20 % maximum de la surface du terrain du projet. Les réserves foncières pour des projets de transports métropolitains pourront être intégrées à l'occasion d'une modification du PLUi lorsque des études détermineront les tracés et besoins. La hauteur des constructions dans les communes est déterminée en fonction de chaque projet communal.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur le thème densification/hauteurs. Elle rappelle que le PLUi a été arrêté avant le PDU, et qu'il sera toujours possible ultérieurement d'intégrer les éléments issus du PDU, après enquête publique, avant approbation définitive du PLUi. Enfin, la CE rappelle que tous les types de sols ne sont pas adaptés à du stationnement souterrain.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0220-Web**	**Anonyme**	Constat en 1ère couronne : Construire proche c'est non, construire loin c'est oui ! L'histoire fait qu'il existe en proximité de Rennes (Chantepie, Vern, Noyal Châtillon par ex.) des parcelles résiduelles, très souvent d'une surface inférieure à 5000m2, parfois un peu plus, situées dans des Hameaux ou Villages, plus ou moins bénéficiaires d'équipements publics. Certains villages sont tout de même pourvus du tout à l'égout, du gaz, de tous les autres réseaux, d'arrêts de bus, à 1,5 km du métro Triangle	La démarche d'identification de STECAL s'est fondée sur des critères établis collectivement par les communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ainsi, les questions de présence des réseaux ont bien été prises en compte. Cependant, ces STECAL ne doivent pas rendre possible l'extension de hameaux déjà existants mais seulement leur densification. Dans ce cadre, des parcelles en campagne déjà bâtis, même à proximité de STECAL n'ont pas vocation à devenir urbanisable afin de ne pas plus impacter les activités agricoles existantes ou futures. Les enjeux d'urbanisation concernent essentiellement les extensions urbaines en continuité des centres-bourgs existants, au plus près des services, équipements, emplois, commerces, transports en commun.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle qu'hors de continuité d'urbanisation, un village doit pouvoir être qualifié de STECAL pour accueillir de nouvelles constructions, celles-ci pouvant uniquement se réaliser en densification et non en extension. Des critères cumulatifs sont nécessaires dans la définition des STECAL, dont le nombre important de constructions regroupées avec des interdistances inférieures à 30m entre 2 constructions.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0287-Web**	**Anonyme**	Les taxes d'aménagement présentées en Annexes V-04 devraient être dégressives pour les bâtiments de performance énergétiques SPE3 et SPE4 sur toute la Métropole.	Demande non retenue car les taux sont validés indépendamment du PLUi. Cette suggestion est toutefois une piste intéressante qui mérite d'être examinée lors du prochain vote des taux de TA.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à un examen par RM de la proposition.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0289-Web**	**Anonyme**	Il est vraiment regrettable d'exiger des clôtures à 140 qui ne sécurisent pas les lieux et ne respectent pas la discrétion que peut attendre une personne quand elle se trouve chez elle. Cette hauteur de clôture devrait être révisée à la hausse afin de satisfaire les intérêts de tous.	Demande prise en compte partiellement car dans les zones urbaines mixtes, la hauteur des clôtures sur voie est limitée pour des raisons de qualité urbaine et paysagère qui participent de l'ambiance de la rue. A ce titre, les clôtures végétales sont priviliégiées afin de

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que les clôtures sur rue sont limitées à 1m20, ou 1m50 en cas de haies végétales. Ces clôtures peuvent atteindre 1m80 en limites séparatives. La CE considère ces hauteurs suffisantes s'agissant d'habitations, et invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM (question 43)*	favoriser la nature en ville (continuités écologiques, biodiversité, rôle de rafraichissement, ...) : une hauteur d'1m50 maximum est alors autorisée pour le grillage dans ce cas. Pour les clôtures non végétales, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1m20 comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne. Une règle alternative est toutefois créée pour autoriser des clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble. En limite séparative, les clôtures peuvent atteindre 2 m ce qui permet de gérer l'intimité.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0306-Web**	**Michel Prenveille**	Demande que les dispositions concernant les extensions en zone A soumises à la défense incendie soient supprimées car elles sont limitées de ce fait à 20 m² alors qu'on peut créer des annexes de 60 m².	Demande non retenue car la sécurité extérieure contre l'incendie s'applique même si elle n'est pas inscrite au PLUi. Le choix a été fait de le préciser dans les conditions d'extension des logements existants en zone A, N et NP pour la bonne information des pétitionnaires.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de la demande.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0345-Web**	**Claire Malary**	J'ai observé une diminution des effectifs de la faune et de l'avifaune, essentielles à notre écosystème, en milieux ruraux et urbains. Il est dans notre intérêt à tous, de favoriser leur présence en traitant du développement durable dans le droit de la construction, ainsi que de l'insertion responsable et écologique dans le paysage.	Le PLUi est un document d'urbanisme qui fixe les possibilités de construire pour chaque terrain du territoire métropolitain sur la base d'un état initial de l'environnement et du projet de développement à l'horizon de 10/15 ans. L'orientation 7 "valoriser l'armature agro-naturelle pour structurer le développement du territoire" du PADD exprime la volonté de protéger durablement la trame verte et bleue présente sur le territoire. Cette orientation se traduit règlementairement à l'échelle métropolitaine dans l'OAP C-1-1 "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" et dans le règlement par un zonage NP et N au sein des milieux ruraux. Dans les milieux urbains, des zones N, Ne et UGn permettent de préserver les parcs, coulées vertes qui participent aux continuités écologiques. Des dispositions règlementaire participent également au maintien et dévelopopement de la trame verte et bleue : obligation de végétalisation, clôtures végétales favorisées, passage pour la petite faune dans les clôtures, protection de haies, d'arbres isolés et compensation en cas de suppression, préservation des zones humides, ...
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur la trame verte et bleue, et des ses appréciations sur les observations visant notamment à intégrer des nichoirs dans les constructions d'immeubles.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0346-Web**	**Anonyme**	Une largeur des stationnements à 2.30 mètres relève d'une vision irréaliste de la vie courante et de la sécurité. Même si l'on peut penser que dans le futur la place de la voiture sera différente et que les besoins en stationnements le seront également, il sera plus facile dans le cadre de nouveaux aménagements, de requalifier de l'espace existant que d'en créer	Demande non retenue car la majorité des véhicules légers sont en mesure de stationner sur des places d'une largeur de 2,30m qui est par ailleurs la norme retenue par l'AFNOR pour les parcs de stationnement privés (NF P 91-120). Il est en outre rappelé qu'il s'agit de dimensions minimales.
Appréciation de la commission d'enquête			*La largeur des places de parking est normée et ne dépend pas du PLUi*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0355-Web**	**Anonyme**	Halte au saccage des maisons par les promoteurs au profit d'immeubles sans âme qui ruinent l'esthétique et l'atmosphère de la ville. Une gabegie	Observation n'appelant pas de modification du dossier. La délibération d'approbation du PLUi apporte des éléments

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			impardonnable pour les générations présentes et futures!	d'explication sur les modalités de reconstruction de la ville sur elle-même et sur la préservation du patrimoine bâti.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'attend pas d'appréciation de sa part.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0357-Web**	**Anonyme**	De plus en plus de lieux boisés disparaissent suite à la construction de nouveaux équipements (métro,....).	Demande n'appelant pas de suite à donner. Le réglement du PLUi identifie bien des sites naturels de compensation qui ont été décidés dans le cadre de la réalisation de la 2ème ligne de métro à Rennes (secteur cœur du campus de Beaulieu et à la Prévalaye), et sur Saint-Jacques-de-la-Lande à la Morinais. D'autre part, l'OAP métropolitaine Trame Verte et bleue et le réglement instaurent différentes dispositions visant à la préservation des espaces arborés (bocage et nature en ville) avec les Espaces Boisés Classés et les Espaces d'Intérêt Paysager ou Ecologique ; les modalités de compensation des EIPE en cas de destruction partielle sont par ailleurs renforcées (voir réglement littéral et tome 5 du rapport de présentation).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM sur la politique de protection du patrimoine arboré.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0360-Web**	**Ludovic Brossard**	Les préconisations : améliorer les continuités écologiques pour une trame verte fonctionnelle, préserver les terres agricoles et la santé de la population. La fixation d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour maintenir des zones susceptibles d'accueillir de la biodiversité est intéressante dans le cadre de ce PLUI. Mais cela n'aura que peu d'effet sur la présence d'espèces si ces surfaces ne sont pas connectées entre elles et si ces surfaces présentent peu d'intérêt en terme d'habitat, ce qui est souvent le cas. Imposer pour toutes les zones U, 1AU et 2AU lors de l'aménagement d'une surface éco-aménagée, que celle-ci puisse être en relation par des dispositifs adéquats (petite bande enherbée, noue, passages à faune…) à la trame écologique publique afin de favoriser les connexions biologiques et les trames vertes urbaines.	Demande non retenue car le PLUi est un document d'urbanisme qui fixe les droits à construire sur chaque terrain mais ne peut pas imposer les aménagements à y réaliser. Néanmoins, le zonage protège la trame verte et bleue et ses continuités. Des dispositions règlementaire participent également au maintien et dévelopopement de la trame verte et bleue : obligation de végétalisation, clôtures végétales favorisées, passage pour la petite faune dans les clôtures, protection de haies, d'arbres isolés et compensation en cas de suppression, préservation des zones humides, ... Dans les secteurs de projet, les OAP de quartier indiquent les continuités écologiques à conserver ou développer.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE renvoie les requérants à ses conclusions sur le projet Openskye, la consommation foncière et la trame verte et bleue. Elle rappelle que le PLUi n'est pas un document de gestion des sols, et qu'il ne peut interdire l'usage de pesticides.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0363-Web**	**Sarah-Éléonore Quénot**	Je souhaiterais que les villes deviennent plus accueillantes pour la faune sauvage, oiseaux, insectes, reptiles et mammifères et nos espaces verts plus comestibles.	Demande prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine relative au Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue (partie 1.3, orientation 1) afin de favoriser le maintien et l'accueil des oiseaux en ville. De plus, dans le règlement littéral, la réalisation de passage au ras du sol d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est par ailleurs imposée pour les clôtures en limite séparative. En revanche la gestion des espaces verts ne relève pas du champ de compétence du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'attend pas d'appréciation spécifique de sa part.*	
TOUT LE	**Obs-0375-Web**	**Anonyme**	La métropole rennaise se vide peu à peu de ses espaces naturels et donc de sa	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question n'est

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TERRITOIRE RM			faune notamment des oiseaux. Rien n'est malheureusement fait pour conserver un habitat naturel. Bétonnage à outrance	formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation générale n'attend pas d'appréciation particulière de sa part.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0383-Web**	**Daniel Boulanger**	Les vieux de nos villages n'ont souvent d'autre alternative que l'Ehpad lorsque leur maison ou appartement n'est plus adapté à leur condition physique. A l'exemple de La Chapelle Touarault, les communes pourraient initier la construction d'appartements ou de maisons T3 locatifs destinés pour partie aux personnes âgées, pour partie à de jeunes couples afin de favoriser le maintien des vieux au sein de leur village et près des plus jeunes.	Demande non retenue La demande n'appelle pas d'adapatation du PLUi mais les précisions suivantes : Face à la mutation socio-démographique et vieillissement de la population, les collectivités ont entrepris diverses démarches pour accompagner ce processus. De nombreuses communes de la métropole ont réalisé ou tiennent des réflexions pour proposer des formes d'habitat intergénérationnel (non médicalisé) adapté à la réduction de l'autonomie des personnes âgées, à proximité des services, équipements et commerce du quotidien. Bailleurs sociaux et promoteurs sont désormais très sensibilisés à cette offre nouvelle de logements avec un travail sur l'agencement et l'évolutivité des équipements intérieurs. Un cahier des charges a d'ailleurs été produit avec ces partenaires à l'échelle de Rennes Métropole. Rennes Métropole a aussi rejoint en 2018 le réseau OMS des villes amies des ainés pour aller plus loin encore dans l'adpatation de la société au vieillissement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère l'idée intéressante, mais rappelle que ce type de solution relève bien plus du montage opérationnel d'un projet que du document d'urbanisme que constitue le PLUi objet de l'enquête.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0394-Web**	**Etienne Billiet**	Observation à caractère général relative à l'absence de projet de vie collective au sein du PLUI, notamment de projets ciblant des aménagements de lieux de rencontres au sein des bourgs ou centre de ville. Inquiétude manifestée à propos de la densification de la circulation au détriment des circulations douces. L'observation, non hostile au principe de la densification tend à déplorer l'absence de projet d'aménagement de lieux de vie collective	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Le PLUi vise à favoriser la ville des proximités en favorisant le renforcement des centralités dans les centres-villes (règles incitatives pour le développement du commerce en particulier), et en limitant l'étalement urbain. L'aménagement de ces espaces relève du projet communal. Les remarques relatives à la circulation ne relèvent pas directement du champ d'application du PLUi ; la délibération d'approbation explicite la manière dont cette thématique a été traitée globalement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le PLUI est un document de planification règlementaire, et que l'aménagement de lieux de rencontre peut se faire sans nécessiter une inscription spécifique au PLUi.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0409-Web**	**Anonyme**	Arrêtez de détruire l'environnement ! Laissez de l'espace à la faune et la flore !	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'attend pas d'appréciation de sa part.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0411-Web**	**Dominique Talidec**	Le zonage proposé par ce PLUI prolonge sans véritable inversion de tendance un grignotage très conséquent des terres agricoles de Rennes Métropole au profit de l'urbanisation. Il n'y a pas de véritable changement de scénario, juste un léger ralentissement. Ce qui a évidemment des conséquences au niveau des grands enjeux d'aujourd'hui : la terre, l'eau, la biodiversité, la pollution, le climat. Même si de très nombreuses mesures sont prises ici et là pour tenter de corriger les dommages.	Le PLUi démontre les efforts menés par le territoire depuis plusieurs années pour réduire la consommation foncière. Sur un territoire aussi dynamique sur le plan économique et démographique, le développement urbain doit permettre de concilier intensification des villes et limitations des extensions urbaines. Le développement en ville-archipel et les dispositions réglementaires du PLUi permettent de préserver des espaces agricoles et naturels autour de chaque ville et jusqu'au coeur du territoire. Les orientations retenues dans le

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur le thème de la consommation foncière.*	PLUi sinscrivent dans cette trajectoire de baisse des consommations foncières au regard des documents d'urbanisme en vigueur, en préservant les continuités écologiques entre les zones de biodiversités et les vallées.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0427-Web**	**Anonyme**	Notre planète brûle, il nous faut plus de vert, plus d'arbres en ville (stop à l'abattage par pitié), plus de biodiversité ! Prolonger la continuité écologique, arrêter la fragmentation du territoire, les espèces ont besoin de se déplacer pour effectuer leur cycle de vie, arrêtons de leur couper la route.	Demande non retenue car le PLUi est un document d'urbanisme qui doit prévoir à échéance 10-15 ans le développement de la métropole qui restera attractive d'après les études de projection démographique réalisées. Le projet porté par le PLUi vise donc à organiser l'accueil de nouveaux habitants qui nécessite la réalisation de nouveaux logements dans chaque commune tout en préservant la trame verte et bleue présente sur le territoire. Cette dernière est protégée par un zonage NP qui limite très fortement la constructibilité et des zones N et secteurs Ne. Dans les milieux urbains, des zones N, Ne et UGn permettent de préserver les parcs, coulées vertes qui participent aux continuités écologiques. Des dispositions règlementaire participent également au maintien et développement de la trame verte et bleue : obligation de végétalisation, clôtures végétales favorisées, passage pour la petite faune dans les clôtures, protection de haies, d'arbres isolés et compensation en cas de suppression, préservation des zones humides, ...
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le SCOT a délimité la trame verte et bleue, retraduite dans le PLUi au moyen de différents zonages, même si des améliorations sont possibles.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0444-Web**	**Anonyme**	Préserver les zones de biodiversités dans les villes et les campagnes déjà existantes ET créer de nouvelles zones de biodiversités. Autoriser l'implantation d'habitats léger, auto construit et écologique dans les PLU et en simplifier les démarches administratives pour les porteurs de projets. Interdire l'implantation, proche des cours d'eau, des usines polluantes et non respectueuse de l'environnement. Plus de contrôle et de suivi, des particuliers et entreprises, concernant la réglementation sur les haies d'arbres classées dans les PLUi.	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Le PLUi identifie et protège la trame verte bleue, et permet la mise en œuvre de projets qui intègrent la création ou la restauration d'espaces naturels. Concernant l'habitat léger, il est soumis aux règles générales du PLUi ; en campagne, il est conditionné à la création de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (2 STECAL Yourtes sont ainsi instaurés par le PLUi). Les arbres classés dans le PLUi font l'objet de règles de protection précises, avec des exigences renforcées en matière de compensation pour les Espaces d'intérêt Paysager ou Ecologique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que ces remarques générales n'attendent pas de réponse particulière de sa part. Elle rappelle que l'habitat léger est soumis aux autorisations d'urbanisme, en application du code de l'urbanisme, et que RM n'a aucun pouvoir pour simplifier la procédure.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0445-Web**	**Pierre-Damien Lucas**	Les espaces naturels et semi-naturels doivent être beaucoup plus pris en compte afin de favoriser la biodiversité en déclin et d'assurer des processus écologiques nécessaire contre le réchauffement climatique. Les zones agricoles doivent le rester mais être en plus accompagnées pour aller vers des gestions plus agroécologiques, afin d'assurer une autonomie alimentaire sur le territoire. Un pourcentage minimum d'espace végétal devrait être obligatoire sur chaque zone nouvellement construite.	Le PLUi prend en compte, préserve et valorise la trame verte et bleue du territoire, à toutes les échelles, notamment dans le cadre des OAP (métropolitaines, intercommunales, communales, de quartiers). Ces dispositions doivent être respectées dans les projets de constructions qui, dans leur phase opérationnelle, doivent également respecter le coefficient de végétalisation. Ce nouveau dispositif volontariste inverse la façon de concevoir les projets : dorénavant c'est la quantité d'espaces végétalisé ou naturels à préserver sur une parcelle qui est le point de départ d'un projet et qui permet ensuite d'en déduire les droits à constuire.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le PLUi ne règlemente pas l'utilisation du sol mais son occupation, et ne peut imposer de pratiques agricoles spécifiques.* *La CE informe que le PLUi a mis en œuvre des plans thématiques de coefficient*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			de végétalisation minimal, allant ainsi dans le sens de la demande du requérant.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0446-Web**	**Anonyme**	La définition d'un attique (page 10 du règlement littéral) indique "un retrait de deux mètres minimum par rapport à l'étage courant ou partiel directement inférieur" alors que la règle de hauteur (page 81) indique qu'un attique asymétrique dispose d'un recul minimal d'1 m est imposé". Il semble y avoir une incohérence avec la définition.	Demande prise en compte par la clarification de la définition et de la règle d'attique. L'attique est obligatoirement en recul (sauf cas particulier) mais elle peut être symétrique ou assymétrique. Le cumul des reculs est de 4 m.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la définition de l'attique page 10 est moins souple que celle donnée en page 81, et préconise dès lors un assouplissement de la définition située en page 10.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0449-Web**	**Anonyme**	La règle de hauteur/retrait pour les attiques à 2 niveaux est confuse : - la notation H=R+3+2A semble dire qu'il s'agit de 2 attiques, alors que la définition indique que c'est UN attique de 2 niveaux. Il faudrait utiliser la notation A2 (indice 2) - les schémas (p83 du règlement) montrent deux fois la lettre A pour chaque étage de l'attique double : il faudrait mettre un seul A avec une ligne pointillée pour séparer les 2 niveaux. Il faut clairement indiquer si la règle de retrait de 2 mètres s'applique à chaque niveau de l'attique vis à vis du niveau inférieur ou uniquement vis à vis de l'étage courant inférieur.	Demande prise en compte partiellement. Lorsque le plan thématique hauteur indique R+3+2A, cela signifie qu'un attique de 2 niveaux est possible. La rédaction du règlement est clarifiée sur ce point. Les schémas sont actualisés.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à l'examen de cette proposition par RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0450-Web**	**Anonyme**	Le règlement impose un recul minimal d'un mètre pour les attiques dissymétriques qu'il soit à 1 niveau ou à 2 niveaux. Il faudrait augmenter ce recul pour les attiques de 2 niveaux. En effet, ceci est préjudiciable à l'ensoleillement des rues et aux économies d'énergie pour les logements dans les bas étages du coté opposé de la rue. L'écart de constructibilité entre un sommet en comble avec une pente à 45° avec des lucarnes ayant une limite à 50% sur la longueur et un sommet en double attique dissymétrique est trop important. C'est pourquoi, on ne voit aujourd'hui à Rennes que des immeubles avec des attiques doubles dissymétriques. Il faut corriger cet écart disproportionné entre comble et attique	Demande non retenue car un recul sur le 2e niveau d'attique limiterait les possibilités de construction de logements. Les notions d'attiques dissymétriques apportent une souplesse dans le projet qui participe de la diversité des formes urbaines. Par ailleurs, le PLUi intègre également des notions d'étages partiels qui complètent les possibilités de sommet dans les projets. Les hauteurs indiquées au plan thématique des hauteurs sont en cohérence avec les formes urbaines souhaitées sur les différents secteurs de la ville.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à l'examen de cette proposition par RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0454-Web**	**Sylvain Pellier**	Il me semble important de proposer d'autres types d'habitats via la création de pastilles permettant l'aménagement de yourte, tiny house, …	Demande prise en compte puisque cela est possible par la demande de création d'un STECAL "Résidences démontables". Un périmètre était inscrit lors de l'arrêt et une deuxième demande est apparue pendant l'enquête.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate qu'aucun aménageur n'a exprimé de demande de création de ce type de zone d'accueil. Elle considère que cette réflexion mérite d'être menée par RM en vue de proposer un lieu destiné à ce mode d'habitat sur son territoire.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0456-Web**	**Pierre Merlier**	Pour conserver la biodiversité dans la métropole, les zones humides, non à la densification urbaine, oui au développement des transports en commun, non aux voitures en ville Oui aux habitats partagés Aux fermes urbaines	Demande n'appelant pas de modification du dossier ; le PLUi a été construit dans un souci de préservation des espaces agro-naturels et de biodiversité, tout en permettant le maintien et l'accueil de la population. La délibération d'approbation du PLUi rappelle les modalités de densification, ainsi que la prise en compte des
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'attend pas d'appréciation de sa part.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				questions liées aux déplacements. Il rend possible l'habitat partagé et les fermes urbaines dans certains secteurs.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0458-Web**	**Anonyme**	Je souhaite modifier le règlement PLUi concernant les bandes de constructibilité principale le long des voies de moins de 4m de large. Très souvent, des voies de traverse pour les piétons/cyclistes existent entre le bâti ou les îlots de verdure pour créer un réseau secondaire distinct des voies ouvertes aux automobiles. Le long de ces voies, il ne devrait y avoir des bandes de constructibilité principale. Je demande d'inclure une exception pour les voies ouvertes à la circulation de moins de 4m pour interdire les bandes de constructibilité principale.	Demande non retenue car ces voies ouvertes à la circulation permettent aux bâtiments sur voie principale de se retourner et d'apporter une façade en continuité avec les voies principales qui participe de l'urbanité des rues des territoires. la densification des espaces déjà urbanisés est nécessaire pour limiter la consommation des espaces agricoles. Par ailleurs, les voies ayant une emprise inférieure à 6m doivent respecter un minimum de 3m de recul par rapport à l'axe de la voie afin d'avoir des bâtis en recul par rapport à ces voies de faible largeur.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à l'examen de cette proposition par RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0465-Web**	**Isabelle Franchini**	Un choix est fait pour développer à tout prix la production immobilière, souvent au détriment des terres cultivables et des espaces naturels. Sur Thorigné-Fouillard, il est prévu des hauteurs de construction en R+3+attique et R+4+attique. Ces hauteurs en centre village de Thorigné sont inconcevables d'autant que les espaces pour circuler sont déjà étriqués et saturés. Il est nécessaire que les habitants d'une commune comme Thorigné puissent se déplacer facilement. La zone Via Silva va accueillir à terme entre 15.000 et 50.000 habitants : souhaite t'on en faire une cité dortoir ou véritablement un nouveau quartier qui vivra et sera en interaction avec les communes de Cesson, Thorigné et Rennes ?	Demande non retenue car la construction de nouveaux logements répond à un besoin pour gérer le phénomène de décohabitation et pour acceuillir de nouveaux habitants. Par ailleurs, c'est bien en densifiant les espaces urbanisés que l'on arrivera à protéger les esapces agricoles et naturels comme demandés. Plusieurs mesures en faveur des déplacements sont par ailleurs prévues au PDU 2019-2030 pour accompagner le développement du territoire métropolitain. Concernant ViaSilva, le quartier abritera des équipements, des commerces et des services nécessaires à la vie du quartier. Il s'agira également d'un pôle d'emploi majeur de la Métropole desservi par le métro et des lignes de bus en site propre, l'objectif étant bien d'éviter d'en faire une cité dortoir.
Appréciation de la commission d'enquête			*Sur le premier point, la CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions sur la densification et les hauteurs. S'agissant de Via Silva, la CE rappelle que ce quartier est connecté à la future zone des Portes de Tizé, même si elle constate que la question est davantage destinée aux élus de RM qu'à elle-même.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0468-Web**	**Anonyme**	Je pense qu'il faudrait construire un peu plus de logements en T5/T6. Insuffisant sur le territoire Rennais vue que les acquéreurs de T5 ne souhaitent pas les libérer et qu'aucune loi à ce jour les oblige à les reloger automatiquement dès le départ des enfants. Cela est injuste pour les familles en recherche de grand logement.	La demande n'appelle pas d'adapatation du PLUi mais les précisions suivantes : Cette question renvoie à la politique de l'habitat sur Rennes Métropole dont le PLH est un des outils privilégiés. L'enjeu de la diversité des logements est fondamental dans le droit au logement pour tous. Cette approche globale repose sur les produits logements (gamme de prix et d'accès, aidés ou libres), sur la morphologie et l'architecture et sur la typologie (du studio au grand logement) en vue de favoriser les choix de parcours résidentiels en fonction des niveaux de revenu et des aspirations personnelles. Aussi sur chaque nouvelle opération d'aménagement, il est proposé concrètement cette diversité de produits logements. L'offre nouvelle provoque également des mouvements d'habitants du parc existant et contribue à en renouveler la population. Des mutations importantes sont observées dans le parc ancien au bénéfice de l'installation de nouvelles familles.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE indique que le PLUi ne peut imposer la réalisation de T5 ou T6, plutôt que d'autres logements. Elle rappelle que les ZAC offrent souvent une mixité de typologies, dont des T5.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0502-Web**	**Anonyme**	Stop à la dégradation des paysages, à l'affairisme et aux lobbies.	Observation n'appelant pas de réponse puisqu'aucune question n'est formulée.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette remarque n'attend pas d'appréciation de sa part.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0513-Web**	**Anonyme**	Afin de limiter l'extension des constructions sur le domaine agricole, il est impératif d'interdire toute nouvelle construction commerciale sur un seul étage, y compris les parkings (R+2, R+3 seraient des hauteurs acceptables). Il est souhaitable par ailleurs, de recréer des cellules commerciales dans l'ensemble des villes métropolitaines, afin de limiter les déplacements automobiles. La proximité est essentielle pour lutter contre la pollution et recréer du lien social.	Les nouveaux commerces sont favorisés dans les périmètres de centralités de chaque commune, dans les autres quartiers sous conditions de surface maximale et en dehors de ces espaces uniquement dans des zones délimités précisemment par le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015. Les hauteurs autorisées permettent de réaliser des constructions de plus d'un étage.
Appréciation de la commission d'enquête			*Le SCOT fixe le cadre en matière de développement économique et commercial, repris dans le PLUi notamment au travers des centralités et des zones de développement d'activités économiques. En revanche, si le PLUi encadre les hauteurs maximales, il ne peut imposer de hauteur minimale mais uniquement des densités.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0518-Web**	**Anonyme**	La règle générale mentionne en page 78 : "Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies (terrain d'angle, terrain « ilot », terrain situé entre deux voies) les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer que sur l'une des voies. " Mais le règlement ne donne aucune indication des conditions d'application de cette règle (même sur des zones particulière) et de ce fait se trouve trop sujette à interprétation pour l'instruction des permis. Je propose de préciser des exemples d'application de cette règle : voies très disproportionnées (>60%) si la voie la moins large fait moins de 4m de large	Demande non retenue car il est important de laisser une souplesse d'organisation du bâti sur les terrains d'angle.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que la rédaction, floue, de cette règle vise à permettre une certaine souplesse lors de l'instruction. Elle demande à RM d'étudier l'opportunité de préciser la règle par des illustrations (au risque d'oublier un certain nombre de cas particuliers).*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0551-email**	**Antoine Langlois**	Eoliennes - Je pense que ce projet n'est pas assez protecteur concernant l'environnement. Je m'inquiète énormément des conséquences des infra sons sur les habitants environnants et sur la faune. La hauteur des éoliennes me semble également incroyablement importante, les rendant d'autant plus néfastes.(contre)	La décision de Rennes Métropole est justifiée dans le corps de la délibération d'approbation du PLUI.
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir les observations et la position de RM ainsi que l'appréciation de la CE dans la partie du document concernant Acigné.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0557-Web**	**Anonyme**	Le futur PLUi de Rennes Métropole est inacceptable. Cela va densifier les villes aux alentours de Rennes et apporter son lot de construction d'immeubles et d'embouteillages à nos villes déjà saturées.	Le PLUi s'inscrit dans une longue tradition de planification spatiale du développement, avec un modèle atypique sous la forme d'une ville-archipel. Tous les documents du PLUi s'inscrivent dans l'objectif de concilier le développement du territoire, le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des habitants et la préservation des fonctionnalités écologiques et agricoles sur l'ensemble du territoire. En poursuivant l'accueil de nouvelles populations, il s'agit de
Mémoire en réponse RM			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM, pages 32 à 36*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur les réponses de RM dans le Rapport 2 - Conclusions*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				maintenir ces grands équilibres en assumant des extensions urbaines mesurées tout en favorisant des intensifications urbaines dans les secteurs les plus favorables.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0559-Web**	**Anonyme**	En regardant le PLUi, de nombreuses zones vont devenir constructible. Vous allez transformer le paysage de nos villes avec vos futures constructions. De très nombreuses personnes n'approuvent pas vos plans.	Le PLUi s'inscrit dans une longue tradition de planification spatiale du développement, avec un modèle atypique sous la forme d'une ville-archipel. Tous les documents du PLUi s'inscrivent dans l'objectif de concilier le développement du territoire, le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des habitants et la préservation des fonctionnalités écologiques et agricoles sur l'ensemble du territoire. En poursuivant l'accueil de nouvelles populations, il s'agit de maintenir ces grands équilibres en assumant des extensions urbaines mesurées tout en favorisant des intensifications urbaines dans les secteurs les plus favorables.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE soulève que tout PLU a inévitablement pour conséquence de transformer la ville, et que c'est sa vocation première que d'accompagner cette transformation.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0568-Web**	**Anonyme**	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. La distinction avec la sous-destination « logement » dépend de la création de services associés à l'hébergement, plutôt que dans l'existence d'espaces communs. S'ensuit une demande d'évolution du contenu des lieux d'hébergement Il en résulte que nous pouvons tout à fait intégrer des logements locatifs intermédiaires dans la sous-destination Hébergement. Néanmoins, les services devenus obligatoires engendreront des coûts supplémentaires pour les futurs résidents, d'autant plus dans les résidences avec peu de logements. Aussi, peut-être serait-il souhaitable de revenir à la notion de résidence communautaire afin de retrouver un peu de souplesse sur la gestion de ce type de résidence et ainsi minimiser les charges des futurs résidents.	La sous-destination "Hébergement" est définie par l'Etat comme les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles. A titre d'exemple, il s'agit donc d'hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences séniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie,…), d'hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires,…), d'hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services,…), d'hébergement social (foyer d'accueil,…), de résidence hôtelière à vocation sociale, de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, de centre d'accueil des demandeurs d'asile … Pour être considéré comme de l'hébergement, le PLUi indique également que les surfaces des espaces communs de vie et de services, hors logements, locaux techniques et locaux vélos, doivent respecter un minimum de 10% de la surface de plancher totale réalisée selon les seuils suivants : - Produits PLUS / PLAI et / ou PLS institutionnel : minimum de 30 m² de surface de plancher et maximum exigible de 100 m². - Autres produits logements : minimum de 50 m² de surface de plancher et maximum exigible de 150 m². Tout projet d'hébergement doit comprendre au minimum 50% des espaces communs en rez-de-chaussée. Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque des commerces, services ou équipements
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE indique que la liste des destinations et sous-destinations d'urbanisme a été fixée par le code de l'urbanisme, et qu'il n'est dès lors pas possible d'en prévoir de nouvelles.*	

				occupent le rez-de-chaussée. La différence entre les 2 dispositifs résulte du fait que les bailleurs sociaux (financements locatifs sociaux) s'appuient également pour la gestion de leurs locaux, sur des antennes décentralisées en proximité, ce qui minimise leurs besoins sur site. Les dispositions prévoient en effet une part de logements sociaux à loyer intermédiaire de type PLS pour diversifier la programmation des hébergements. Enfin les hébergements sont privilégiés dans les secteurs de proximité des transports en commun (S1 et S2) où les normes de stationnement sont moindres.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0571-Web**	**Anonyme**	Problème de circulation - Pourquoi ne pas un peu délocaliser les nouvelles zones d'activités à l'extérieur de la rocade, et ainsi éviter le flux de voitures qui doivent entrer et participer à la congestion du trafic à l'intérieur de la rocade. La zone d'activité Blanchet / Portail de Thorigné-Fouillard a ainsi encore été reportée, des activités auraient pu s'installer à l'extérieur de la rocade rennaise, plutôt que de s'installer à l'intérieur sur la zone Via Silva.	Demande non retenue car Rennes Métropole, à travers son PDU, souhaite renforcer les alternatives à la voiture solo (covoiturage, bus en site propre, nouvelles liaisons vélo) afin de limiter la congestion. Par ailleurs, de nombreuses zones d'activités sont en cours de développement ou programmées en dehors de la rocade.
Appréciation de la commission d'enquête			*La localisation et le développement des ZA sont cadrées par le SCOT du Pays de Rennes, lui-même décliné dans les OAP d'échelle communautaire. La CE rappelle que de « délocaliser » les ZA en dehors de la rocade impliquerait également des déplacements, et ne militerait pas dans le sens de la mixité fonctionnelle à l'échelle de Rennes.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0344-Web**	**Hélène Demay**	Les espèces qui dépendent du bâti (martinets, moineaux, chauves-souris..) ont de plus en plus de difficultés à trouver des endroits où nicher/s'abriter. Les travaux de réhabilitation suppriment les cavités qui leur sont vitales et les nouvelles constructions n'offrent aucun espace d'accueil. Les effectifs de ces espèces sont en chute libre, bien quelles soient protégées par la loi qui interdit la destruction des sites de reproduction. Si nous ne voulons pas voir disparaître ces espèces de nos villes, il est impératif que les nouvelles constructions soient adaptées à leur accueil : intégrer des nichoirs/gîtes dans les nouvelles constructions doit devenir la norme (comme c'est le cas à Genève par exemple	Demande prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine relative au Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue (partie 1.3, orientation 1) afin de favoriser le maintien et l'accueil des oiseaux en ville.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0397-Web**	**Vanessa Brun**	Rénovation des bâtiments : Favoriser l'intégration de nichoirs et gîtes dans les nouvelles constructions, et lutter contre les dangers du verre- Aussi nous demandons que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (par exemple plus de 10 mètres).	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0361-Web**	**Jean-Christophe CORRE**	Réflexion générale sur divers aspects écologiques qui devraient être pris en compte selon le demandeur. Proposer aux architectes de prendre en compte l'hospitalité de la faune sauvage serait un très grand progrès pour Rennes Métropole.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0498-Web**	**Michel SINIC**	1 document - Je demande que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris pour les hirondelles et martinets soit inscrite dans le	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (supérieure à 12 mètres). Les vieux bâtiments sont de moins en moins accessibles : les travaux de réhabilitation/isolation condamnent les ouvertures dans les murs ou sous les toits. Ces travaux vont se multiplier dans les années à venir (OPAH RU, plan climat…) Aussi nous demandons que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (par exemple plus de 10 mètres).	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0580-Web**	**COLETTE CORRE**	Je demande que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris pour les hirondelles et martinets soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (supérieure à 12 mètres). Modification des surfaces vitrées.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0583-Web**	**Anonyme**	Je demande que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris pour les hirondelles et martinets soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (supérieure à 12 mètres). 1 document : argumentaire détaillé	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0593-Web**	**Isabelle Bergouignan**	1 document "Je demande que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris pour les hirondelles et martinets soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (supérieure à 12 mètres).	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0606-Web**	**Géraldine Bignon**	1 document - "Je demande que l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris pour les hirondelles et martinets soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (supérieure à 12 mètres).	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1005-Web**	**MAUDUIT Marie-Line**	Rennes - densification - biodiversité (TVB - Paysage) Pistes pour favoriser la biodiversité : favoriser l'intégration de nichoirs et gîtes, lutter contre les dangers du verre (parois vitrées). Demande d'inscrire l'obligation d'étudier et d'intégrer l'aménagement de sites de nidification/abris soit inscrite dans le PLUi dans les projets de construction des bâtiments d'une certaine hauteur (par exemple plus de 10 mètres). Par ailleurs, je me permets ces remarques : Rennes et tout le territoire de Rennes métropole sont de plus en plus bétonnés. Cette densification a-t-elle l'avantage d'éviter l'étalement urbain ? Je n'en suis pas du tout convaincue... L'architecture cubique (sans aucune ligne brisée, sans aucune ligne courbe pour adoucir un peu) de tous les immeubles neufs à quelque chose de très austère, voire oppressant et autoritaire. Le summum est atteint avec ce grossier parallélépipède rectangle au-dessus du Couvent des Jacobins qui projette sa lumière agressive, forcément nocive pour	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			la petite faune nocturne : j'avais entendu parler de l'instauration d'une trame noire... Elle me paraît aux oubliettes, n'est-ce pas ?	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 6 observations précédentes			*La CE est favorable à la prise en compte de ces observations par RM. Elle considère que la ville doit être le lieu de conciliation des usages et des usagers, et que des efforts sont sans doute envisageables pour une meilleure prise en compte de la biodiversité en ville.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0604-Web**	**Fabrice MATHOULIN**	En l'état, le PLUI oblige à la construction de places de stationnements supplémentaires en cas de surélévation. Nous souhaitons soumettre la modification de cette règle et permettre aux copropriétés qui s'engagent dans un projet de rénovation énergétique de pouvoir surélever leur bâtiment sans avoir à créer des places de stationnements supplémentaires.	Demande partiellement prise en compte par modification du règlement littéral car certains cas de restructurations lourdes accompagnées d'une création de logements (avec ou sans extension) ne peuvent en effet répondre aux obligations de stationnement définies. C'est le cas des bâtiments ilôts ou des constructions insérées dans un tissu historisque et dense (centre-ville de Rennes et de Bécherel). L'exonération apportée à la réalisation de nouvelles places de stationnement pour ces cas de figure est toutefois conditionnée à une restructuration d'ensemble de la construction intégrant une amélioration énergétique ou une mise en valeur patrimoniale de celle-ci. Toutes les copropriétés et constructions ne répondant pas à ces situations particulières restent soumises aux règles générales sur le stationnement.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'est pas favorable à la prise en compte de cette demande, la création de logements supplémentaires impliquant un besoin de stationnements proportionnel.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0608-Web**	**Anonyme**	1- Le PLUI et les documents associés sont inaccessibles pour un citoyen lambda. La quantité d'informations est trop importante et la complexité des informations ne rendent pas abordables l'ensemble de ces documents. 2- Depuis 40 ans, 60% de la population vertébrée a disparu (rapport Planète Vivante WWF), la biodiversité, indispensable à la survie de l'espèce humaine est en danger. J'ai lu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables que Rennes Métropole a comme volonté de conforter l'agriculture en soutenant l'agriculture locale et donc les circuits courts. Je n'ai malheureusement pas pu lire l'ensemble du PLUI pour vous donner plus d'exemples de projets d'aménagements du territoire qui vont à l'encontre de la préservation de la biodiversité (cf ma remarque n°1). Au vu des objectifs listés ci-dessus, pourquoi Rennes Métropole accepte que des projets comme le centre commercial Open Sky à Pacé ou encore le projet de construction de la Freslonnière sur la commune de Le Rheu puissent voir le jour ? Ce sont des projets qui représentent un réel danger pour la préservation de la biodiversité. Quelles sont les actions que Rennes Métropole va mettre en oeuvre pour annuler ce type de projet ? Pourquoi il y a-t-il de la contradiction entre les objectifs listés sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et certains projets d'aménagements ?	Demande prise en compte partiellement par l'amélioration de la lisibilité du dossier afin de faciliter sa compréhension, la modification du plan de zonage et des plans thématiques ("hauteurs", "coefficient de végétalisation", "stationnement") sur le secteur de la Freslonnière à Le Rheu remplacement de la zone 1AU par une zone Ne sur les secteurs concernés par des zones humides et conservation de la zone 2AU en dehors. Il n'y a pas d'incohérence entre les orientations du PADD et sa traduction règlementaire.
Mémoire en réponse RM			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM, pages 42 à 44.* *Concernant la Freslonnière, conformément aux décisions de la commune, l'OAP et le zonage seront adaptés :*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- pour mieux préserver le secteur de zones humides, celui-ci sera classé en Ne, *- la zone 1AU qui n'est pas aujourd'hui équipée sera remplacée par une zone 2AU impliquant une réflexion d'ensemble pour l'aménagement du secteur.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a pris acte des évolutions de forme prévues par RM pour faciliter la compréhension et la lisibilité du PLUi. Le projet de la Freslonnière sera donc adapté. Enfin, la CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur le projet Open Skye dans son analyse du MER de RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0620-Web**	**Sophie Tchékaloff**	Le rapport de la Commission d'enquête du PLU de Rennes daté du 27 septembre 2018 fait état de 6 recommandations dont la suivante (je cite) : Modérer de façon générale les hauteurs des bâtiments par des échelles intermédiaires en vue d'une meilleure intégration dans le contexte bâti," en précisant que "La commission d'enquête rappelle que l'ensemble des analyses et appréciations sur le projet de PLU peuvent enrichir la réflexion de Rennes Métropole sur le projet de PLU mais également sur des orientations du PLUi." Aujourd'hui, force est de constater que cette observation n'est pas prise en compte par la ville de Rennes au vu des documents du PLUI et de la multitude d'observations réalisées sur le PLUI à ce propos (Albert 1er, rue de l'Alma, Zac du Haut Sancé, Siège Aiguillon, stade Jean Coquelin, Monseigneur Mouézy, école Saint Michel, de Lattre de Tassigny ....). Aussi, je demande à la Commission d'Enquête du PLUI de bien vouloir s'appuyer également sur les demandes - conclusions de la Commission d'Enquête du PLU de la ville de Rennes pour répondre aux observations formulées ici par de très nombreux habitants de Rennes.	Depuis le PLU de 2004, la Ville de Rennes porte une politique de développement équilibrée qui s'est orientée vers le choix d'une urbanisation ciblée sur des secteurs spécifiques notamment le long des axes structurants identifiés en UB dans le PLU, tout en préservant les tissus pavillonnaires. L'objectif de constructions de 1 500 logements par an permet à la fois de maintenir sa population et d'accueillir chaque année de nouveaux habitants À Rennes et dans le cœur de métropole, les hauteurs des nouvelles constructions sont volontairement très diversifiées car elles favorisent des modes différents d'habiter. Les immeubles de plus grandes hauteurs ne peuvent s'envisager que dans certains secteurs notamment le long des axes structurants et sur les sites de projet susceptibles d'évoluer à moyen terme. Ces derniers sont qualifiés de lieux singuliers mis en œuvre dans le PLU et qui visent à les caractériser. Ils ne sont possibles que dans la mesure où d'autres secteurs préservent des hauteurs homogènes notamment les secteurs pavillonnaires. Le choix d'une morphologie diversifiée a pour objectif de varier les formes urbaines dans les quartiers et d'offrir un paysage urbain et végétal hétérogène tout en préservant l'histoire des communes. Cette répartition de la constructibilité permet de libérer le sol, de végétaliser les espaces libres et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La question de la hauteur nécessite un travail fin avec les tissus environnants notamment sur les questions d'ombres portées et de raccordements avec les constructions voisines.
Mémoire en réponse RM			*Voir MER RM (pages 32 à 36)*	
Appréciation de la commission d'enquête			*Enfin, la CE invite le requérant à prendre connaissance de son appréciation sur la densification dans son analyse du MER de RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0634-Web**	**Anonyme**	En parcourant le PLUi, j'ai noté que le document semblait plus être un assemblage des PLU existants sur chaque commune de la Métropole, plutôt qu'une véritable réflexion d'urbanisation. Cela est très dommageable car la démarche n'est pas approfondie et n'intègre pas une réflexion globale. Le PLUi ne s'oriente pas vers un objectif de réduire à zéro la perte nette de biodiversité pourtant inscrit dans la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Il serait opportun d'identifier, dans cette continuité, les zones devant faire l'objet de compensation si l'urbanisation consiste en une extension	Le PLUi n'est absolument pas un assemblage des PLU communaux existants. Au contraire, le projet global de développement inscrit dans le PADD se traduit règlementairement par une réduction des zones AU par rapport aux PLU communaux, des règles de constructibilité homogènes sur le territoire agricole et naturel, des principes communs de délimitation des zones et des outils de protection (PBIL, EBC, ...), ce qui n'était pas le cas entre les PLU communaux. Chaque commune mobilise des règles collectives adaptées pour

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			sur les terres agro-naturelles. Néanmoins, avant cela, l'application de la séquence ERC à l'échelle du territoire doit être mise en œuvre. Il est également regrettable de voir que certaines règles (règlement littéral) sont moins précises et moins ambitieuses que ne l'étaient les règles de certains PLUi (ex : enjeu inondation à l'échelle de certaines communes) et/ou qu'elles ne soient plus délimitées (ex : cartographie de l'enjeu inondation à l'échelle de certaines communes pour de plus petits cours d'eau). L'harmonisation devrait se faire par le haut et non pas le bas. L'enquête publique, pour un tel document, aurait du être mieux proportionnée en termes de temporalité. Ce document étant très lourd, il aurait été judicieux de rendre le délai de consultation du public plus long et accompagner la communication de manière plus pédagogique pour que les citoyens se sentent plus concernés. Le but est de limiter les déplacements pour se nourrir, de favoriser le local, de retrouver des zones de respirations en ville, surtout dans un objectif de densification de l'habitat. Dans la même idée, les programmes mixtes (habitat-commerces) sont à développer le plus possible, afin de consommer plus localement (enseignes plus restreintes) et de limiter les déplacements.	réaliser son projet urbain, dans le cadre global du PADD et des OAP. La tendance vers le zéro artificialisation est enclenchée par ce PLUi pour lequel chaque commune en fonction de son positionnement dans l'armature urbaine, réalise du logement en renouvellement urbain. Ainsi, 46 % de la production globale de logements est prévue en renouvellement urbain et de nombreuses zones AU en vigueur dans les PLU communaux actuels ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. En effet, les zones 2AU nécessiteront une modification du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation sous réserve d'un besoin justifié. Les zones inondables des PPRi sont reportées au PLUi et des zones inondables hors PPRi ont été ajoutées pour l'approbation du PLUi. L'enquête publique a été prolongée d'une semaine afin d'améliorer la participation du public et des agents d'accueils étaient présents pour guider le public dans ses recherches si besoin. Le commerce est un sujet traité par le PLUi puisque les nouveaux commerces sont favorisés dans les périmètres de centralité de chaque commune, au plus près des habitants, dans les autres quartiers sous conditions de surface maximale. Afin de protéger les centralités des "axes de flux" sont mis en place permettant d'interdire des localisations de nouveaux commerces uniquement en captage des flux. En dehors de ces espaces, ils sont limités dans des zones délimitées précisemment par le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle qu'elle a prolongé l'enquête d'une semaine afin d'améliorer la participation du public. Si le document est complexe, les CE et agents de RM étaient à la disposition du public pour leur détailler le document durant l'enquête.* *La CE constate que la séquence ERC est bien mise en œuvre à l'échelle du PLUi, comme le prouve le tome V du Rapport de Présentation.* *La CE a formulé des préconisations concernant les améliorations à apporter au règlement littéral.* *Enfin, la CE rappelle que l'essentiel des zones U permettent la mixité fonctionnelle, entre habitats, commerces et équipements : MER RM page 17 : Toutes les activités non nuisantes sont possibles dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE, UO1) qui représentent plus de la moitié des zones urbaines (57%).*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0642-email**	**Detchessahar Yves et Françoise**	Il est très important de tenir compte des avis des communes et bien sûr de l'avis des populations concernées, les communes doivent être absolument impliquées. Il faut à tout prix maintenir le maximum de zones agricoles et préserver les hameaux. Prise en compte du facteur humain et anticiper les problèmes de mobilité	Observation d'ordre général. Le PLUi conserve 78% du territoire en espaces agricoles et naturels. L'urbanisation en campagne est interdite sauf dans le cas des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) qui ont été identifiés sur la base de critères collectifs à l'échelle de Rennes Métropole et permettent la densification de hameaux ayants déjà une certaine importance.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0643-email**	**Yves Detchessahar**	Même observations que Obs-0642-email	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM pages 5 et 6 qui démontre l'implication des communes dans l'élaboration du PLUi, ainsi que du MER de RM pages 90 à 116 indiquant comment les avis des communes seront pris en compte par RM dans le document final.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0663-Web**	**Severine Le Senechal**	Quelle superficie de zone A agricole est passée en zone AU, sur les communes concernées par cette présente observation et sur l'ensemble de la métropole ?	Le PLUi démontre les efforts menés par le territoire depuis plusieurs années pour réduire la consommation foncière. Sur un territoire aussi

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Pour le secteur urbanisable extra rocade "Lande du Breil" quel est le projet et la destination ? Zone d'activité, logements ? A quel besoin cela répond-il ? Quels sont les infrastructures envisagées ? Et plus particulièrement les voies d'accès. Actuellement la C10 est très empruntée aux heures de pointes comme voie pénétrante bien que sous dimensionnée pour le trafic qu'elle supporte. Pourra-t-on encore parler de ceinture verte qui fait une marque identitaire forte de la Ville de Rennes ? Ce corridor de biodiversité est une richesse pour la Métropole telle qu'elle est dessinée aujourd'hui, et comme disait le Président de Rennes Métropole Emmanuel Couët en 2016 « Il faut maintenir cette singularité. Si nous n'agissons pas, nous risquons de perdre notre agriculture ». De plus la conscientisation actuelle de l'impact de l'urbanisation sur l'environnement milite dans ce sens. Quid de la convention signée entre RM et la Chambre d'Agriculture visant à limiter l'étalement urbain ?	dynamique sur le plan économique et démographique, le développement urbain doit permettre de concilier intensification des villes et limitations des extensions urbaines. Le développement en ville-archipel et les dispositions réglementaires du PLUi permettent de préserver des espaces agricoles autour de chaque ville et jusqu'au coeur du territoire. 78% du territoire est classé en zones agricoles et naturelles. Une éventuelles urbanisation du secteur de de La Lande Du Breil ne remettrait pas en question le principe de la "ville-archipel" du fait de l'existence du champ urbain de Champalaune entre Rennes et Pacé : ce secteur est classé en zone A dans le PLUi approuvé.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE informe le requérant que les réponses aux questions posées concernant les surfaces de zones AU et la vocation de la zone du Breil sont précisées dans le Tome V du Rapport de Présentation. Concernant la zone du Breil, la CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM (pages 28 et 29) ainsi que de l'appréciation de la CE sur le devenir de la zone 2AU de La Lande du Breil. S'agissant des difficultés de circulation, la CE considère que ce point relève davantage du PDU que du PLUi. Enfin, la CE rappelle que la ceinture verte est globalement préservée, de même que les Champs Urbains identifiés au SCOT.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0719-Web**	**Jeanluc Jerrouin**	L'épandage des pesticides, en particulier à proximité des habitations, est un problème de santé publique. L'usage des pesticides est aujourd'hui interdit sur les espaces publics et pour les particuliers. L'épandage par les agriculteurs à proximité des habitations pose un problème de cohérence : ce qui est dangereux d'un côté du talus, ne l'est plus de l'autre.	Demande non prise en compte car ne relevant pas du champ d'application du PLUi. Néamoins, Rennes Métropole s'est engagée à favoriser un modèle agricole respectueux de la santé de toutes et tous, et conduit différentes démarches en faveur de la réduction de l'utilisation des pesticides.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1122-Web**	**Sylvie QUILAN**	Demande la création de zones tampons entre espaces agricoles et urbanisées pour protéger les riverains des pesticides	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1184-Web**	**Anonyme**	Les lotissements grignotent de + en + les zones agricoles, pose le problème de l'impact des pesticides sur les habitants Pourrions-nous instaurer une bande de protection de 50 voire 100 m ou ???, prévoir des haies de protection lorsque des zones A jouxtent des zones habitées	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 3 observations précédentes			*La CE signale que le PLUi ne peut règlementer l'usage de pesticides. Dès lors cette demande est hors-sujet.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0743-Web**	**Anonyme**	Le PLUi prévoit de limiter le nombre de stationnements pour les futures constructions de logements et de bâtiments tertiaires. C'est une contrainte lourde qui mériterait d'être assouplie. S'il faut effectivement diminuer le nombre de parkings, il ne faut pas être trop contraignant. Les usagers des bureaux notamment doivent pouvoir venir travailler à Rennes en voiture et trouver des stationnements dans les opérations de bureaux ou à proximité. Les équipements de parkings relais ne sont pas assez bien dimensionnés et trop	Demande partiellement prise en compte par modification du règlement littéral afin de réduire la pression sur le stationnement sur voirie aux abords des terminus du métro. Ces secteurs cumulent en effet stationnement des pendulaires venant récupérer le métro et stationnement des pendulaires travaillant sur place (Courrouze, ViaSilva). Dans le périmètre de 500 m autour des stations Kennedy, Poterie, Saint-Jacques Gaité et Cesson-Sévigné-ViaSilva, la norme maximale pour le bureau est ainsi ramenée à 1 place par tranche

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			peu nombreux. De même si le réseau de transports en commun est bien fourni à Rennes, il faut penser à ceux qui viennent de l'extérieur.	même incomplète de 40 m² de SP, permettant de réaliser davantage de stationnement sur l'espace privé. Sur le reste de l'intra-rocade, les règles limitatives du stationnement pour le bureau sont néanmoins maintenues afin de s'inscrire dans le respect des objectifs nationaux, inscrits au Code de l'Urbanisme, et qui visent la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (Article L101-2).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le PLUi ne limite pas le nombre de places de stationnement mais qu'il l'encadre (règlement littéral pages 92 à 95). Rappelons que la règle fixe un nombre minimal de places à créer, et que rien n'interdit un porteur de projet d'en prévoir d'avantage.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0756-Web**	**Anonyme**	Demande s'il est possible de dépasser 150 m² d'existant plus extension d'emprise au sol en zone N, si le projet se réalise dans un bâtiment identifié en tant que PBIL	Un logement existant à la date d'approbation du PLUi peut faire l'objet d'une extension dans la limite maximale de 150 m² d'emprise au sol si les autres conditions de distance, desserte incendie,…sont repectées. Dans le cadre de la création d'un logement après la date d'approbation du PLUi par changement de destination d'un édifice identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, des conditions sont également à repecter mais l'aménagement du logement peut se faire dans le volume existant (y compris s'il est supérieur à 150 m² d'emprise au sol). Toutefois, aucune extension de cette construction ne sera permise en l'état actuel de la loi.
Appréciation de la commission d'enquête			*A la lecture du règlement littéral, la CE considère que rien n'interdit le changement de destination d'un bâtiment attenant. Toutefois, le règlement précise que le changement de destination d'un PBIL en logement est possible sous condition d'1 logement par tranche de 150m².*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0820-Web**	**Anne-Marie LAGOUCHE**	La rubrique 7.2 du règlement relatif aux clôtures ne proscrit aucun matériau. Il apparaît nécessaire que les matériaux plastiques et composites ainsi que le béton soient proscrits pour les clôtures.	Demande non retenue car le règlement précise déjà que les matériaux employés pour les clôtures doivent participer à la qualité des espaces publics puisqu'elles sont visibles depuis la rue et être de bonne qualité, en harmonie avec le paysage avoisinnant et l'aspect des clôtures historiques en référence au patrimoine local. Il n'apparaît pas opérant d'interdire certains matériaux. Toutefois, la réflexion sur un guide de recommandation pour l'édification des clôtures pourrait être engagée afin d'être intégré en annexe du règlement littéral. Ce travail pourra être mené indépendamment du calendrier d'approbation du PLUi et intégré à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*Dès lors que le règlement littéral indique ce qui est autorisé, tout ce qui n'est pas listé est implicitement interdit. Par ailleurs, la CE informe le requérant que dans son MER, RM a indiqué : Il pourrait effectivement être créé un guide de recommandation pour l'édification des clôtures qui pourrait être intégré en annexe du règlement littéral. Ce travail pourra être mené indépendamment du calendrier d'approbation du PLUi et intégré à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0837-Web**	**ACAVIHA association**	doublon de L6-R2-013	
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'observation L6-R2-013*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0844-Web**	**Florian LE VILLAIN Association Rayons d'Action.**	L'association Rayons d'Action souhaite être consultée sur la problématique des stationnements vélos dans le cadre de la construction d'habitats collectifs et d'établissements accueillant du public. Après lecture du règlement littéral du nouveau PLUi provisoire, nous nous sommes aperçus qu'aucune évolution n'a été apportée concernant ces problématiques alors que les objectifs en terme de développement cyclable ont évolué sur la métropole (9% de part modale en 2030 dans le cadre du PDU, 20% à l'échelle de la ville de Rennes dans le cadre du plan Vélo 2020 voté en 2015).	Demandes partiellement prises en compte par modification du règlement littéral afin de renforcer les exigences qualitatives en matière de stationnement vélo sur l'espace privé. Il est en effet précisé que si le Code de la Construction et de l'Habitation définit des normes minimales qui s'imposent aux constructeurs, rien n'enpêche les auteurs de PLU de définir des exigences supérieures, notamment sur le volet qualitatif. Sont ainsi ajoutés : - une obligation de prévoir, en complément des surfaces
TOUT LE	**Obs-0859-Web**	**Anonyme**	Les exigences de stationnement des vélos dans les habitats collectifs n'ont pas	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TERRITOIRE RM			été révisées alors que les objectifs de développement du vélo ont eux évolué à la hausse.	affectée aux emplacements vélo, les espaces nécessaires aux manoeuvres jusque-là non comptabilisés. - une obligation de prévoir, tous les 20 emplacements vélo réalisés, un emplacement de 3 m² minimum afin de répondre aux besoins des vélos cargo. - une obligation de prévoir un dispositif de recharge électrique dans chaque local vélo clos et couvert réalisé. - une obligation de prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,80m dans le cas de la mise en place de dispositifs de superposition. - Des schémas illustratifs. Concernant les exigences quantitatives (1 emplacement vélo par logement), celles-ci ne sont en revanche pas modifiées compte tenu des résultats de l'enquête ménage déplacement de 2018. Le nombre de vélo par ménage est en effet inférieur à 1 sur la ville de Rennes (0,98 en dehors des corridors métro et 0,76 dans les corridors métro) ce qui ne justifie pas, pour le moment, de revoir la norme du PLUi. Il est par ailleurs indiqué qu'il s'agit d'une exigence minimale, rien n'empêche un porteur de projet d'en réaliser davantage.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0860-Web**	**Tanguy Georget**	Cette proposition de PLUI ne fait pas évoluer les exigences de stationnement vélo dans les logements, alors que les objectifs de développement des déplacements à vélo ont été renforcés dans le PDU et la politique municipale rennaise. Il faut donc renforcer les exigences qualitatives et quantitatives en ce sens afin que chacun puisse stationner son vélo en bas de chez soi en toute sécurité.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0863-Web**	**Anonyme**	Cette proposition de PLUI ne fait pas évoluer les exigences de stationnement vélo dans les logements, alors que les objectifs de développement des déplacements à vélo ont été renforcés dans le PDU	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0864-Web**	**Anonyme**	2 documents joints - Un renforcement des exigences pour les stationnements vélos serait bienvenu dans ce nouveau PLUi au niveau des logements. Les exigences actuelles, qui semblent avoir été reprises sans modification de l'ancien PLU, ne sont pas à la hauteur : - de la demande des habitants (cf. photos jointes, prises dans un immeuble d'habitations récent) - de la volonté de la métropole à renforcer les modes actifs	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0885-Web**	**Walig Lussot**	Souhaite que le règlement du PLUi renforce les obligations en matière de stationnement vélo dans les logements (tant du point de vue quantitatif que qualitatif) afin d'accompagner la montée en puissance de ce mode de déplacement prévue au PDU.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0933-Web**	**Anonyme**	doublon de 885	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0888-Web**	**Anonyme**	Demande davantage de stationnement vélo	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0900-Web**	**Anonyme**	Demande une meilleure prise en compte du stationnement vélo dans le projet de PLUi (règlement) en revoyant à la hausse les obligations en matière de nombre de stationnements et de dimensionnement de ces stationnements (y compris pour les vélos cargos)	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0908-Web**	**Anonyme**	1 document -Souhaite une meilleure prise en compte du vélo comme mode de transport nécessitant du stationnement, et souhaite que le PLUi impose une obligation renforcée de stationnement vélo dans les immeubles. Joins une photo du local vélo de son immeuble démontrant l'exiguïté des parkings vélos et leur saturation.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0921-Web**	**Leprince Simon**	Cette proposition de PLUI ne fait pas évoluer les exigences de stationnement vélo dans les logements, alors que les objectifs de développement des déplacements à vélo ont été renforcés dans le PDU et la politique municipale rennaise ! Il faut donc renforcer les exigences qualitatives et quantitatives en ce sens afin que chacun puisse stationner son vélo en bas de chez soi en toute sécurité.	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0956-Web**	**Anonyme**	Demande de renforcement des règles d'aménagements de possibilités de stationnement de vélos dans ou devant les logements. Le PDU entend développer les déplacements à vélo. Il faut renforcer les exigences qualitatives et quantitatives.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0961-Web**	**Jagot Sabine**	doublon de Obs-0956-Web	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0985-Web**	**Bonneau Amandine**	Demande de renforcement des règles d'aménagements de possibilités de stationnement de vélos dans ou devant les logements. Le PDU entend développer les déplacements à vélo. Il faut renforcer les exigences qualitatives et quantitatives.	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 14 observations précédentes			*La CE trouve la proposition judicieuse mais signale que les obligations de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux relèvent du code de la construction et de l'habitation (article R111-14-4 et Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) et non du code de l'urbanisme, et que dès lors le PLU ne peut imposer d'obligations supérieures matière de stationnement vélo.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0861-Web**	**Centre Développement Ingénierie Nantes Réseau de Transport d'Electricité (RTE)**	Le §6.9 du règlement littéral institue un dispositif de zones de vigilance autour des lignes haute et très haute tension pour prendre en compte les enjeux de risque électrique, problématiques d'exploitation et maintenance du réseau ainsi que champs électromagnétiques. Si sur cet item l'instruction du 15 avril 2013 à l'attention des Préfets présente des recommandations non contraignantes pour certains nouveaux établissements dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1µT, RTE rappelle que l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique limite dans son article 12bis l'exposition des tiers à un champ magnétique de 100µT. Ces éléments de nuance pourraient être apportés dans le tome V du rapport de présentation.	Demande prise en compte Comme indiqué dans la réponse formulée à la requête L1-R1-033, le rapport de présentation (tome 5 justificatif), l'OAP Santé Climat Energie et le règlement précisent bien la portée de l'instruction Batho du 15 avril 2013. Mais il est aussi précisé qu'un récent rapport de l'ANSES (rendu public le 21 juin 2019) conforte les dispositions du PLUi sur l'interdiction de construire des établissements acceuillant des publics sensibles comme la petite enfance dans les zones de vigilance. Il s'agit d'une mesure de prévention au regard de l'état des connaissances et des préconisations d'un organe expert. Aussi le règlement littéral sera-t-il maintenu dans son écriture sur ce point.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation par RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0871-Web**	**Hervé Le Goff**	Se désole du développement trop important et rapide de la Métropole rennaise au détriment d'un aménagement territorial équilibré qui profiterait à tous. Pour la métropole rennaise, la croissance de populations serait ainsi plus réduite, et l'évolution plus apaisée contrairement à ce qui se passe aujourd'hui et permettrait d'éviter la césure ouest-est bretonne.	Les documents du PLUi, rapport de présentation Tomes 2 et 5, PADD ou OAP métropolitain notamment, démontrent bien que : - Les besoins de constructions s'expiquent par une double dynamique démographique basée à la fois sur le solde naturel et le solde migratoire, ce qui est une particularité sur le plan national - Le développement de la métropole rennaise ne se fait pas au détriment des autres territoires bretons : au contraire, c'est la dynamique rennaise qui bénéficie à ces territoires - L'objectif en soi n'est pas d'accueillir plus de population, mais de répondre à la demande
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM, pages 6 à 10, et page 15.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0892-Web**	**Anonyme**	Observations relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit du PLUi :	La rédaction de la règle de gestion des eaux pluviales a été revue et le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" du règlement

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Considère que la présentation des règles dans le PLU de Rennes est plus simple et compréhensible que dans le PLUi, et souhaite dès lors que le PLUi s'en inspire. Souhaite la réalisation d'une carte de synthèse de l'ensemble des paramètres permettant de savoir si un projet est en secteur d'infiltration obligatoire ou non. Souhaite que soit prévu d'exonérer les secteurs d'hypercentres d'infiltration obligatoire (a minima le PSMV à Rennes, et secteurs UA1h ailleurs) en raison de procédés qui seraient complexes vu les faibles emprises disponibles. Souhaite que compte tenu de la taille de leurs bassins versants, les projets ayant un rejet direct dans la Seiche et dans le Meu soient exonérés de régulation / rétention pour les pluies fortes. Souhaite que l'exception à l'obligation d'infiltrer une partie des eaux pluviales en cas de pré-existence d'un sous-sol complet sur la parcelle, prévue dans le PLU de Rennes, soit reprise dans le PLUi	graphique intègre tous les paramètres qui interdisent l'infiltration des eaux pluviales, la rendent obligatoire ou non obligatoire. Des modifications de la règle sont appportées en raison de la densité bâtie et de l'imbrication du bâti dans certains secteurs historiques. Dans ces cas, l'infiltration des eaux pluviales n'est pas obligatoire dans les zones UA1. De même, la règle de régulation/rétention ne s'applique pas en cas de rejet direct dans l'Ille, la Vilaine, le Meu et la Seiche en raison de l'impact quasi nul sur ses bassins versants de grande dimension. Enfin, l'infiltration n'est pas obligatoire sur dalle pré existante si cette dernière est conservée dans le cadre du projet et ne permet pas de remplir les conditions requises d'infiltrabilité ainsi que pour les bâtiments îlots qui par définition ne comportent peu ou pas d'espace libre.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de l'observation, dans sa partie relative à l'amélioration de la compréhension des règles de gestion des eaux pluviales.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0893-Web**	**Adrien Leduc**	Demande si des éléments ancrés au sol constituent des éléments réversibles (cuve de lombricompostage pour toilette sèche – ancrages assurant la sécurité des installations) autorisés en tant qu'équipements de plein air réversibles en zone Ne. Demande si l'implantation d'éléments bâtis de petite dimension en lien avec l'aménagement du site est autorisée dans les espaces d'intérêt paysager Demande s'il est possible de réaliser des travaux d'aménagement et de réaménagement des chemins couverts par des EBC dans les grands espaces naturels tels la vallée de la Vilaine ? Dans la négative, il faudrait retirer les "espaces boisés classés" sur l'emprise de ces chemins. Signale que certains EBC sont parfois placés sur terrains non boisés (notamment Chavagne…) et demande s'il est possible de les remplacer par des plantations à réaliser Signale qu'à Chavagne, une passerelle piétonne reliant l'île de Babelouse à la Moustière est à l'étude afin d'assurer la continuité de la Voie des Rivages, cheminement structurant de la Vallée de la Vilaine. Son positionnement, qui tient compte de nombreuses contraintes, risque d'impacter ponctuellement l'EBC au sud de l'île Demande s'il est possible d'autoriser les éléments bâtis de petite dimension en lien avec l'aménagement du site de type kiosques d'information et d'orientation, sanitaires, abris… dans la marge de recul inscrite dans le secteur de la Prévalaye	Dans le secteur Ne de la zone N, la notion de caractère réversible des équipements d'intérêt collectif et services publics étant difficile à appréhender, a été remplacée par la condition d'être compatible avec l'activité agricole, pastorale ou naturelle du terrain et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans les espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE), sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'aménagement des berges, la protection contre les crues et les protections phoniques, les travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées. En revanche, à compter de la date d'approbation du PLUi de 2019, les nouvelles aires de stationnement (aérien et souterrain) ne sont pas autorisées dans ces espaces. La protection EBC est applicable sur les espaces boisés. Elle est donc retirée sur les parties qui ne le sont pas. Demande prise en compte sur plusieurs points : - Chavagne : modification du plan de zonage avec réduction de l'EBC pour permettre l'aménagement de la passerelle - Bruz : modification du plan de zonage avec réduction des EBC sur l'allée forestière principale du bois de Cicé afin de faciliter les aménagements liés à la découverte du site. Dans les marges de recul, les aménagements type kiosque, postes
Appréciation de la commission d'enquête			*Par définition, un élément réversible est démontable. Dès lors un ancrage réalisé sans fondation dans le sol est bien réversible. La CE indique que toute demande de défrichement est irrecevable dans les EBC. Aussi il est impératif que les cheminements créés soient situés en dehors. Pour les autres points de cette*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			observation, la CE invite RM à se positionner sur l'opportunité de procéder à des évolutions de son PLUi en vue de permettra la mise en œuvre de l'OAP Vallée de la Vilaine.	d'observations (faune, flore,….), les constructions et mobiliers liés à la découverte des sites sont autoriséesdes les zones UGl, A, N et NP et leurs secteurs.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0904-Web**	**Anonyme**	Signale qu'il y aurait une incohérence entre le plan de végétalisation de la zone UC2 qui imposerait un coefficient de 30%, et le règlement littéral qui indiquerait que le coefficient de végétalisation n'est pas applicable en zone UC2.	Demande prise en compte par modification des plans thématiques "coefficient de végétalisation" afin d'indiquer RL sur toutes les UC2.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE n'a pas relevé d'incohérence entre la règle littérale affichée à la page 90 du règlement, et les plans de végétalisation applicables aux zones UC2 qui renvoient au règlement littéral.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0905-Web**	**BRIGITTE DALABERT**	Dans le but de limiter la consommation foncière tout en permettant de construire des logements, propose la surélévation des bâtiments en R+1 et R+2, tout particulièrement les bâtiments publics. Cite plusieurs exemples de bâtiments pouvant accueillir du logement à l'étage. Demande qu'un inventaire complet soit réalisé à l'échelle de Rennes Métropole	La hauteur maximale des équipements publics est soit limitée en nombre de niveaux quand ils sont implantés dans une zone urbaine mixte, soit en mètre dans les zones UG, voire même leur hauteur n'est pas règlementée. Dans les zones urbaines mixtes les équipements d'intérêt collectifs peuvent effectivement être associés à du logement, du commerce, des services,... Le règlement le permet.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation n'attend pas d'appréciation de sa part, la question étant directement adressée à RM et la CE n'ayant pas la réponse à celle-ci.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0907-Web**	**Métropole de Rennes Conseil de développement**	3 documents - Il s'agit de la contribution du Conseil de Développement de Rennes Métropole, remise à Rennes Métropole et la réponse de cette dernière. Associés à partir de la conception des OAP, le Conseil de Développement a proposé 4 axes : valoriser et développer des espaces naturels et agricoles de qualité, végétaliser les espaces urbanisés et les zones d'activités en limitant les extensions, aller davantage vers une mixité fonctionnelle des espaces de vie, favoriser les mobilités actives et le transport collectif. Le CODEV souhaite qu'à terme, à l'occasion de modification ou révision, Rennes Métropole allège le PLUi pour faciliter sa compréhension par tous. Le CODEV souhaite que Rennes Métropole privilégie les OAP de secteurs et OAP de secteurs d'aménagement, tels que prévus par le décret du 28 décembre 2015, en lieu et place des OAP intercommunales, OAP thématiques à l'échelle intercommunale, OAP sectorielles intercommunales, OAP communales. Le CODEV considère que le PLUi reste une agrégation de PLU mis en cohérence, et souhaite à terme le choix de règles plus qualitatives au sein du règlement du PLUi. Enfin le CODEV souhaiterait que la dimension temporelle soit intégrée aux cartes des OAP, avec une distinction claire entre l'existant et le projet, et qu'un travail plus important soit opéré avec les territoires voisins, notamment sur les continuités écologiques et de mobilités.	Les OAP établies dans le PLUi permettent d'aborder les enjeux transversaux à des échelles différentes et d'établir ainsi des orientations avec des niveaux de précisions adaptés aux différents projets. Ce premier PLUi aurait pu être une agrégation des PLU communaux en vigueur, élaborés dans un cadre déjà collectif depuis les années 2000, avec une maitrise d'oeuvre de l'agence d'urbanisme puis de Rennes Métropole, ainsi que des documents réglementaires apportant des cohérences d'ensemble (SCOT, PLH, PDU...). Le choix a été d'aller au delà d'une simple agrégation en élaborant un premier PLUi avec un projet métropolitain et des règles collectives partagées par toutes les communes. La mise en oeuvre et les futures adaptations du PLUi pourront faire l'objet d'améliorations à apporter à l'ensemble du dossier, notamment en terme d'appropriation et de compréhension par le grand public. Les continuités écologiques avec les territoires voisins ont bien été prises en compte (cf tome 3 du rapport de présentation). Les cartes des OAP présentent à la fois l'existant et le futur : les projets doivent être compatibles avec leurs dispositions, ce qui ne nécessite pas des orientations trop précises. Cependant, elles présentent principalement des éléments de projet sur les territoires concernés.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que le Conseil de Développement a obtenu une réponse directe de RM à ses propositions, et que dès lors son observation n'attend pas d'appréciation de sa part. Toutefois, la CE est favorable à la prise en compte de la dernière proposition contenue dans cette observation et de nature à améliorer la compréhension de la temporalité des projets.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0929-Email**	**(RM - Ecologiste) Rennes Métropole - Groupe Ecologiste**	Rappelle les principales orientations à engager pour la nécessaire transformation écologique et sociale du territoire : enjeux de développement mais aussi de sobriété avec un objectif de 0 nouvelle terre urbanisable, enjeux de solidarité, enjeux climatiques avec la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables. En ce qui concerne la sobriété foncière, indique le récent feu vert donné par le Conseil d'État à la construction de 40 000 m² de surface bâtie, 27 000 m² d'espaces commerciaux et 1 400 places de parking à Pacé, mastodonte qui détruira des terres naturelles et agricoles, portant une grave atteinte à l'environnement et mettant en danger le commerce de proximité, encourageant encore les déplacements en voiture individuelle. A Rennes, sur le secteur de la Lande du Breil, un périmètre de 50 ha est maintenu en zone 2AU, alors qu'aucun projet d'urbanisation n'y est projeté. Ce secteur, qui faisait 75 ha dans le PLU précédent était une réserve foncière pour un équipement public en lien avec une extension éventuelle de la première ligne de métro, qui n'aura pas lieu. Il n'a donc plus d'utilité aujourd'hui. Ce foncier doit rester la ceinture verte de la ville, et il sollicite que cette zone soit classée en zone A ou zone N. Projet d'urbanisation dans le périmètre rapproché du captage d'eau de la Noé à St-Grégoire. Alors que ce captage est le seul sur le territoire de la métropole, son imperméabilisation nuirait fortement au rechargement de la nappe d'eau, et limiterait la ressource en eau. Souligne l'intérêt du projet éolien à Acigné qui participe, à l'échelle de Rennes Métropole, à lutter contre les dérèglements climatiques. PJ : intervention du groupe écologiste à Rennes Métropole Objectif resté en dessous des 1500 ha consommés dans 15 ans. Déplore certains projets (40000 m² de surface bâtie, 27000 m² d'espaces commerciaux et 1400 places de parking à Pacé : c'est une aberration). Proposition de RER Métropolitain. Mise en place de voies dédiées aux BHNS sur les grands axes. Déploiement du réseau Vélo Express. Augmenter les pistes cyclables.	1) Concernant le projet Open Sky à Pacé : demande non retenue. La vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015. Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'études environnementales et d'impact. L'urbanisation de ce secteur n'est donc pas remise en cause. Le porteur de projet est titulaire d'un permis de construire et propriétaire des terrains. C'est donc à lui de se positionner sur la pertinence de ce type de projet économique et sur sa pérennité. 2) Concernant la Lande du Breil à Rennes : demande prise en compte en lien avec les conclusions de la commission d'enquête par modification du plan de zonage pour classer l'ensemble du secteur en A 3) Concernant la prise en compte du captage de la Noé à Saint-Grégoire : demande non retenue. L'arrêté de captage d'eau potable en vigueur permet la réalisation d'habitat sous condition de l'existence d'un raccordement de l'assainissement collectif. 4) Concernant le projet éolien à Acigné : demande n'appelant pas de suite à donner. La décision de Rennes Métropole est justifiée dans le corps de la délibération d'approbation du PLUI. 5) Concernant les demandes liées au RER métropolitain, aux BHNS et au développement du réseau Vélo Express : demande ne relevant pas du champ d'application du PLUi. La décision de Rennes Métropole est justifiée dans le corps de la délibération d'approbation du PLUI.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le groupe Ecologiste des élus de Rennes Métropole a été associé à l'élaboration du PLUi. Elle signale que les thèmes évoqués dans cette observation ont été pour l'essentiel repris dans son PV de synthèse (Lande du Breil, la Noé, projet éolien d'Acigné, Open Skye à Pacé) et ont fait l'objet de réponses par RM dans son MER. La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0939-Web**	**Anonyme**	Déplore l'absence de règles communes dans les projets situés sur des communes limitrophes - cf hauteurs, végétalisation, stationnement, zonages. Ex : sur le secteur Atalante, la ZI sud Est, la route de Lorient, les Cloteaux ou encore la ZI de Saint Grégoire/Rennes des différences : - de hauteurs (21 m à Rennes et 20 m sur les autres communes)	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			- de règles de végétalisation (V1 10 % avec pleine terre sur Rennes et V2a 15 % sans pleine terre sur les autres communes) - de stationnement (pas les mêmes LLS) - de zonage (la résidence des Cloteaux est en UC1 à Rennes et en UB2b à Saint jacques, la limite communale coupant le bâtiment en deux !) ; même problème au nord entre Rennes et Saint Grégoire Demande des règles homogènes qui tiennent compte de l'unité de secteurs situés à cheval	Demande prise en compte par adaptation des plans de zonage et des plans thématiques "stationnement", "hauteur" et "coefficient de végétalisation" afin de lever les incohérences intercommunales.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0948-Web**	**Anonyme**	Problèmes de l'absence de cohérences des règles pour la réalisation d'immeubles se trouvant limitrophes de deux communes (ex : Cloteaux)	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE est favorable à la prise en compte des demandes par RM, dans un souci de cohérence.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0940-Web**	**Isabelle Anger Sté ARCHIBEL Architecte**	Problématique des constructions légères en limite de propriété en zone UE2 A PRIORI non prévues ni autorisées ; règle des hauteurs des clôtures à 1.20 M incohérente tant en termes de limite de propriété donnant sur la rue que celles entre voisins. Ces limites sont contraires aux pratiques actuelles et menacent l'intimité. Demande une limite bien supérieure pour les clôtures.	Les annexes sont réalisables en limite séparative dans les zones UE2. La hauteur des clôtures sur voie est limitée pour des raisons de qualité urbaine et paysagère qui participent de l'ambiance de la rue. A ce titre, les clôtures végétales sont priviliégiées afin de favoriser la nature en ville (continuités écologiques, biodiversité, rôle de rafraichissement, ...) : une hauteur d'1m50 maximum est alors autorisée pour le grillage dans ce cas. Pour les clôtures non végétales, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1m20 comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne. Une règle alternative est toutefois créée pour autoriser des clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que le règlement littéral, page 127, autorise en zone UE2 les annexes en limites séparatives.* *La CE rappelle qu'en zone UE2, la hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques peut atteindre 1m50 dans le cas de clôtures végétales (doublées ou non d'un grillage), et que cette hauteur peut atteindre 2m en limite séparative.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0942-Web**	**Anonyme**	Incompréhension par rapport à l'écriture de la règle alternative au stationnement. Dispose d'une place de stationnement et le PLUi en demande 2. Suis-je soumis à une obligation ? L'écriture n'est pas très claire.	Demande de reformulation et de clarification de la règle de stationnement prise en compte par modification du reglement littéral pour davantage de compréhension.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE se heurte à la même difficulté d'interprétation de la règle alternative pour les extensions, réhabilitations et restructurations et demande à RM de la clarifier, le cas échéant en l'illustrant d'exemples.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0943-Web**	**Sophie Garnier FPI Bretagne**	Souhaite attirer votre attention sur les quelques articles qui pourraient être utilement modifiés ou complétés. P10 : La définition de l'attique pose 3 types de problèmes (2 attiques superposées, règles littérales applicables à toutes les zones avec recul d'1 m, voire nul retrait, non seulement en façade sur voie et arrière, mais également en pignon. En matière de bande de constructibilité, la formulation du dernier alinéa serait plus compréhensible : « Pour les terrains aspectés ... les bandes de constructibilité peuvent ne s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques ». P12 : La sous-destination hébergement apparaît trop restrictive dans la mesure	Demande prise en compte partiellement. Certaines règles ont été précisées pour éviter toute ambiguité d'interprétation (implantation, hauteur,…) mais l'esprit de la règle est conservé. Les règles d'attiques sont clarifiées mais le principe de base qu'un attique est un niveau en retrait de chaque façade est maintenu. Des cas particuliers pour les pignons adossés à une construction voisine, de créativité architecturale sur un tiers maximum de chaque façade sont introduits. La sous-destination Hébergement est définie par le code de

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			où elle suppose une activité commerciale. Il convient donc de retrouver de la souplesse en supprimant la notion « commerciale » ou « sociale ». P16 : Il semble que les bow-windows créent de la surface de plancher. Les balcons n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Ainsi, il convient de modifier l'illustration, en contradiction avec ce principe. S'agissant des constructions existantes dont la démolition est autorisée concomitamment à la construction d'un nouvel immeuble, il conviendrait de prendre en compte l'emprise de la construction maintenue, et non, existante. P17 : Dans les failles, il peut être opportun de permettre la construction de hall traversant au RDC, permettant la desserte de 2 bâtiments. P18 En matière de hauteur, il convient d'ajouter un « s » à « attique » et à « étage partiel ». Lorsqu'une implantation obligatoire est portée au règlement graphique, au moins la moitié de la projection au sol de la façade doit être implantée sur cette limite. Cette règle semble difficile à mettre en œuvre. Il serait opportun d'évoquer la façade sur voie ou emprise publique. P22 : Le raccordement de constructions nouvelles apparaît très contraignante le long de bâtiments non-répertoriés au titre du patrimoine local. Par ailleurs, le raccordement en épaisseur, n'est en général pas visible de la rue. P27 : Pour favoriser créativité et densité, il importe d'examiner les règle du PLUI à l'échelle de l'ensemble du projet et non lot par lot. P44 : 5.7 - ER pour programme de logements Cas 1 : terrain d'une surface supérieure à 1500m2 : Quelles règles appliquer dans la situation où le projet se réalise sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant le terrain de la servitude et un ou des terrains contigus ? P47 : tableau p 47 doit être complété d'une sous-destination hébergement. La nature et la gestion de ces logements sont incompatibles avec l'accession à la propriété. Bien hiérarchiser les règles de mixité (cas 1, 2 et 3) pour + de clarté. Faire correspondre règles littérales et le tableau. P48 : Plan intérieur du projet : Une telle pièce ne figure pas dans la liste limitative des documents à fournir prévue par le Code de la construction. Il en est de même en p 46 avec le compromis sollicité. P50 : Paragraphe lié à la mixité sociale (sous-destination hébergement) (hors zone UG) supprimé. Quelles sont donc les obligations en termes de mixité sociale dans la sous-destination hébergement ? Le paragraphe 5.9 traite de la mixité sociale sur les territoires hors ville de Rennes. Cependant, on retrouve un paragraphe intitulé « Dispositif spécifique applicable dans les zones UG du territoire de la ville de Rennes ». Terrains compris entre 600 et 1 000 m2, prévoir de déduire de la base de calcul, la surface du terrain grevé d'un ER ou affecté à la voirie. P60 : Les hébergements dans le zonage UA, UAB, UC, UD, UE, UP, UO1, UO3 et UG1,2 sont : « Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un	l'urbanisme, un arrêté du 10 novembre 2016 et le guide de modernisation du règlement du PLU. Sa définition n'est pas assouplie. Les balcons entrent dans le calcul de l'emprise au sol mais ils sont considérés comme des éléments architecturaux en saillie de façade et peuvent à ce titre déborder sur les limites d'implantation. Les règles de faille sont précisées. Elles peuvent accueillir des passerelles ou coursives mais pas des halls d'immeubles traversants ou des rampes d'accès au stationnement souterrain. Il s'agit de créer une séparation entre deux constructions dans le but de créer une relation entre l'espace public et l'intérieur du terrain. La règle d'implantation des constructions sur au moins la moitié de la projection au sol de la façade est maintenue. Un cas particulier est toutefois intrduit pour assouplir cette exigence uniquement dans les cas de préservation d'éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial ou d'élément ou ensemble végétal de qualité. Le raccordement des constructions reste imposé en hauteur et en épaisseur selon les zonages. L'objectif est aussi de gérer les accroches entre bâtiments à l'intérieur des terrains. Concernant les règles d'emplacement réservé pour logement, des précisions ont été apportées. Dans le cas des terrains de plus de 1500m², la programmation s'applique de la même manière si le projet se réalise uniquement sur le terrain d'assiette ou s'il se réalise sur un terrain issu d'un regroupement foncier. Afin de clarifier les dispositions qui s'appliquent, des exemples et un tableau de synthèse ont été intégrés. Les dispositions relatives à la sous-destination "Hébergement" ont été précisées. Selon les cas (localisation dans Rennes ou hors de Rennes, en emplacement réservé, en secteur de mixité sociale ou en secteur d'équilibre social de l'habitat), les dipositions diffèrent en distinguant les vocations commerciales ou sociales. Des adaptations ponctuelles apportent en outre des possibilités de réaliser des hébergements selon la nature et les caractéristiques des produits logements utilisés. Les sols de voies et surfaces d'emplacements réservés pour voirie ne sont pas comptabilisés dans la surface de terrain.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif » : il serait souhaitable de préciser la notion de « proximité ». P78 : « Une attention particulière doit être portée ... bâti ou végétal. ». Sujets éminemment importants traités dans le PADD et doivent présider à la rédaction du règlement du PLUI. Ces notions générales ne peuvent tenir lieu elles-mêmes de règles (caractère trop subjectif, respect non vérifiable dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire). Ex : « l'ensoleillement » En quelle saison ? A quelles heures de la journée ? Demande de modifier en p 101 en ajoutant la négation pour une meilleure compréhension : « Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies et emprises publiques (*), les bandes de constructibilités peuvent s'appliquer sur une seule des voies et emprises publiques (*). » P79 : « Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour…Ne faudrait-il pas hiérarchiser les buts recherchés ? P80 : Cas d'un projet intégrant un élément MH ou PBIL ou un élément végétal identifié, l'implantation des constructions peut être différente voire imposée.: cela signifie que la bande de constructibilité se translate mais par rapport à quel repère ? Il convient de bien définir la bande de constructibilité pour ce cas. « Dans le cas d'une construction ... à la limite séparative ou non. Ces 2 derniers mots rendent la règle peu compréhensible. P81 : « Le couvrement des attiques ...égale à la hauteur de l'étage partiel (L ≥ H). » Contradictoire avec le schéma de la p 83. Il semble que pour les sommets, le recul minimal d'1m soit peu compatible avec les différentes définitions. « Le couvrement des attiques ...qu'il ne créer pas de surface de plancher. » Cette contrainte s'oppose au souhait d'optimiser les surfaces en exploitant par exemple la surface des combles par un 2ème niveau de duplex. P85 : La profondeur des balcons (p 46) doit pouvoir être inférieur à 1m60 devant les pièces de vie au 1er étage en raison l'interdiction du débord sur voie au-dessous de 4m50. (structurelles et thermiques). P86 : Parmi les éléments techniques en saillie de toiture (p 10) il serait pertinent de mentionner dans les exemples les « édicules ascenseur ». Il serait judicieux de supprimer les notions d'éclairage limité, de percements moindre des toitures ; « Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres .... » Comment cela se passe-t-il dans le cas d'une marge de recul, dans la mesure où les concessionnaires imposent en général une implantation en limite de domaine public ? P87 : Aucune pièce d'un dossier de demande de PC ne permet d'analyser la luminosité dans les pièces de vie P88 : En zone urbaine, la végétalisation ...à mobilité réduite. L'objectif mené consistant à rendre les sols plus perméables, il conviendrait de tenir compte de	La notion de proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport en commun n'est pas normée volontairement car elle est variable selon chaque contexte dans les 43 communes. Elle relève donc de l'appréciation au cas par cas. La mention " une attention particulière doit être portée au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements,…) au raccordement aux constructions voisines, à la gestion des vis-à-vis, à l'enseolleillement par référence aux règles de prospects, à la mise en valeur du patrimoine bâti ou végétal" n'a effectivement pas lieu d'être inscrite au règlement de cette manière. En effet, ce sont des objectifs qui sont traduits dans les règles de chaque zone par des implantations spécifiques, des hauteurs, des prospects,… Cette mention est retirée du règlement. Les règles alternatives aux implantations des constructions ne sont pas hiérarchisées car leur utilisation dépend du contexte urbain et géographique ou topographique de chaque site. Néanmoins, leur rédaction est clarifiée notamment pour distinguer celles qui relèvent de la règle générale de celles qui peuvent être admises ou imposées dans des cas particuliers. Dans le cas de préservation d'un élément bâti patrimonial ou élément végétal de qualité, la règle alternative est précisée : l'implantation des constructions peut être différente et la bande de constructibilité, s'il n'est pas possible de faire autrement, être décalé dans le terrain. L'application de cette règle alternative n'est pas automatique. Les règles et définitions des attiques, étages partiels et combles sont clarifiés ainsi que la hauteur des niveaux dans le cas de duplex.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			l'état initial du terrain à construire. Une surface déjà imperméabilisée avant un projet devrait être déduite du calcul. P90 : Les règles alternatives doivent s'appliquer non seulement aux travaux de réhabilitation d'une construction, mais également aux restructurations (qui engendrent parfois des changements d'affectations). P99 : Il importe de connaître la règle s'appliquant pour les 20 logements. P117 : Préciser le secteur UD1a et non UD1	Les balcons ne sont pas obligatoires. Ils participent de la qualité d'usage des logements qui permet de bénéficier d'un espace extérieur. Leur profondeur n'est donc pas modifiée mais il ne sont imposés qu'au droit d'au moins une des pièces de vie. Dans certaines configurations, il ne sera pas possible d'en réaliser.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0988-Web**	**Sophie Garnier FPI Bretagne**	doublon de Obs-00943-Web	Les ascenseurs sont déjà compris dans la définition des éléments techniques en saillie de façade ou toiture. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont déjà autorisés dans les marges de recul. La règle de végétalisation est importante pour maintenir ou créer de la biodiversité en ville, favoriser le rafraichissement en été et participer à la qualité du cadre de vie des habitants. Pour la règle de gestion des eaux pluviales sur le terrain, les surfaces démolie ou réaménagée en pleine terre sont prises en compte. Cette règle est rédigée plus clairement. La règle de végétalisation est ajustée pour préciser qu'elle ne s'applique pas aux restructurations au même titre que les réhabilitations. Pour la règle de stationnement vélo, la demande de correction est prise en compte par modification du règlement littéral : soit on est dans le cas d'un programme de 20 logements ou moins soit dans le cas d'un programme de plus de 20 logements.
Mémoire en Réponse RM			*Les propositions d'adaptation du règlement formulées par la Fédération des promoteurs immobiliers sont en cours d'examen au regard des autres propositions exprimées par les architectes et particuliers pendant l'enquête publique. Les demandes qui permettent de clarifier ou préciser les règles ou prévoir un cas de figure particulier qui n'avait pas été prévu méritent d'être retenues. Celles qui ne favorisent pas la mise en oeuvre des orientations du PADD ou qui ne respectent pas les dispositions qu'offrent le code de l'urbanisme seront écartées.*	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes.			*La CE prend acte de la réponse de RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0952-Web**	**MORIN Jean Pierre**	Commentaires sur la densification le long des faubourgs et leur apport à la promotion de la santé, à la qualité du cadre de vie et au bien-être ci-dessous et en PJ (référence OAP III-1-3 Santé, climat, énergie) Quartier Francisco Ferrer à Rennes, j'observe la densification qui s'opère et l'intensification des démolitions de maisons et d'accaparement de jardins au profit de collectifs souvent au raz des trottoirs. : rue de Vern, rue de Chateaugiron, bd Villebois Mareuil, bd Léon Bourgeois, av du Monseigneur Mouezy. Je m'interroge sur le bien-fondé d'une telle politique en matière de santé, de bien-être, de qualité de vie, de confort, de sécurité, etc. (OAP III-1-3 Santé, climat, énergie : Obj 1 orientations santé risque nuisance N°1, N°6, orientation climat énergie N°11) En quoi la concentration des habitants dans des immeubles construits le long des faubourgs et aux croisements de ceux-ci répond à cet objectif ? Cet environnement n'est-il pas un concentrateur de nuisances ? (sonores, atmosphériques, visuelles)	Demande n'appelant pas de modification du dossier. Depuis plusieurs décennies, la Ville de Rennes, a privilégié la reconstruction de la ville sur elle-même pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le développement des constructions se fait de manière privilégiée sur les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et les mieux équipés en services, commerces... Il s'agit notamment des abords des axes sur lesquels s'effectue aussi une circulation automobile importante. Néanmoins, ce développement s'opère en prenant en compte les préoccupations liées à la santé et à l'environnement. Ainsi, le PLUi intègre un plan thématique santé, qui interdit la création d'équipements sensibles aux abords de certaines voies, ainsi qu'une annexe "bruit", qui impose des prescriptions particulières d'isolation pour les constructions. Par ailleurs, des politiques volontaristes sont mises en place pour la réduction des émissions atmosphériques et des gaz à effet de serre, pour répondre aux enjeux climatiques et sanitaires sur

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			En quoi contribue-t-il à “la promotion de la santé, à la qualité du cadre de vie et au bien-être” ?	notre territoire : plan de circulation, modération des vitesses, investissements conséquents en faveur des cycles et la performance des transports collectifs. Quant aux nuisances sonores des transports, celles-ci sont plutôt bien maîtrisées à Rennes, qui compte une faible part de population exposée à des valeurs d'émissions supérieures aux seuils réglementaires, comparativement à d'autres grandes agglomérations. De plus, Rennes Métropole a élaboré son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) qui a été approuvé lors du Conseil Métropolitain du 4 avril 2019. Les principaux objectifs visent à donner un cadre de vie sain aux habitants et diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre par habitant d'ici 2030, et notamment concernant les thématiques des logements et des constructions, la réduction du trafic routier, les déplacements en mode décarboné pour les transports collectifs… Par ailleurs, Rennes Métropole a engagé la révision de son Plan de Préservation du Bruit dans l'Environnement (PPBE) et approuvera début 2020 son nouveau Plan de Déplacements Urbains (PDU).
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM, pages 32 à 36 s’agissant de la densification). Elle rappelle que cette densification s’accompagne en parallèle de création ou de maintien d’espaces verts, comme mentionné par RM dans son MER (pages 54 et 55).*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0954-Web**	**THOUMY François**	Demande de préserver dans les nouvelles constructions des espaces permettant à la faune de s’héberger. Il est mentionné que les constructions constituées de grandes parois vitrées sont dangereuses pour la faune	Demande prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine relative au Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue (partie 1.3, orientation 1) afin de favoriser le maintien et l'accueil des oiseaux en ville
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation par RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0957-Web**	**GEFFROY FREDERIC**	Je vous transmets en tant que paysagiste urbaniste quelques réflexions concernant les clôtures. Remarques valables notamment dans les quartiers sur lesquels nous sommes impliqués pour les cas suivants : -Commune de Nouvoitou- ZAC des Landes -Commune de Vézin-Le-Coquet ZAC des champs Bleus -Commune de Chavagne – quartier de la Touche -Commune de Laillé – ZAC des Touches -Commune de Pont Péan – ZAC centre-ville Belle vue La lecture attentive du règlement littéral pour les zones U et 1AU fait apparaitre une définition très restrictive des clôtures autorisées tant pour la nature que les hauteurs. Les ganivelles ou claustras bois ne font pas partie des dispositifs autorisés (pouvant être qualitatifs et couramment utilisés par les aménageurs : quartier de La Touche à Chavagne, quartier des Champs Bleus à Vézin-Le-Coquet). Cette limitation des hauteurs est incompatible avec les dispositifs de pare vue tels que nous les prescrivons sur de nombreuses opérations : une hauteur de l’ordre de 1.80m est souvent requise pour assurer l’effet pare vue.	Demande retenue partiellement avec modification du plan de détail pour Chavagne et création d'un plan de détail pour Laillé et Vezin-le-Coquet afin de tenir compte des dispositifs de clôtures spécifiques. Dans les zones urbaines mixtes, la hauteur des clôtures sur voie est limitée pour des raisons de qualité urbaine et paysagère qui participent de l'ambiance de la rue. A ce titre, les clôtures végétales sont priviliégiées afin de favoriser la nature en ville (continuités écologiques, biodiversité, rôle de rafraichissement, ...) : une hauteur d'1m50 maximum est alors autorisée pour le grillage dans ce cas. Pour les clôtures non végétales, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1m20 comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne. Une règle alternative est toutefois créée pour autoriser des clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable, dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble de type ZAC ou permis d’aménager, à ce que le règlement littéral du PLUi permette*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			des types de clôtures différents mais présentant une homogénéité à l'échelle de l'opération d'aménagement. Ainsi, le règlement du PLUi concernant les clôtures ne serait opposable qu'en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble.	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0960-Web**	**RAOUL Yann**	Observation relative aux règles de retrait dans la réalisation des attiques notamment pour les immeubles de petite hauteur (R 0 et R1) .	Demande non retenue car la réduction du recul cumulé favoriserait les sommets en attique par rapport aux combles en permettant une plus forte constructibilité de ce dernier niveau et créerait des vis-à-vis avec les voisins. Pour toutes les constructions, quelle que soit leur hauteur, l'attique doit rester une variante architecturale du comble.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE partage la proposition du requérant, considérant qu'un attique a pour principal objet d'alléger visuellement les bâtiments présentant une certaine hauteur. Dès lors, la règle de recul cumulé de 4m vis-à-vis des façades ne présente pas d'intérêt pour un bâtiment en R+1, et la CE est dès lors favorable à la prise en compte de cette observation par RM.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0965-Web**	**Anonyme**	Plusieurs remarques concernant le PLUI : -documents complexes et il n'est pas aisé dans la masse de s'y retrouver. -S'il est légitime d'accueillir de nouveaux habitants, nous pouvons nous questionner par rapport à la vitesse de croissance de la population de la métropole. Dans les projections de l'enquête en cours sur le site du département d'Ille-et-Vilaine il apparaît qu'une répartition de la population sur l'ensemble du territoire (et non concentrée sur la métropole) va dans le sens du développement durable. Cela permettrait aussi de maintenir des services sur l'ensemble du territoire. -Le PLUI devrait favoriser ce scénario, et pour cela prévoir des dispositions pour des aires de covoiturage plus nombreuses et plus grandes, favoriser des plateformes de télétravail, favoriser une meilleure répartition de l'emploi, favoriser les liaisons douces et transports transversaux entre communes. -Pour arrêter de prendre sur les zones naturelles et les terres agricoles, si la densification est l'une des solutions, elle ne peut se faire sans concertation avec les habitants. Projets d'immeubles sur Rennes pour beaucoup démesurés et à proximité de zones pavillonnaires. C'est à éviter aussi dans les communes alentours. Veiller à une augmentation progressive des hauteurs (épannelage), et un coefficient de végétalisation suffisant, afin de maintenir une harmonie d'ensemble, ainsi qu'un cadre de vie agréable pour tous, et ne pas nuire à l'ensoleillement et aux vis à vis des habitats préexistants. -Rennes métropole ne devrait pas délivrer de permis de construire pour des collectifs inesthétiques. -L'association des habitants aux projets doit aller d'une consultation minimaliste comme cela a été le cas pour le PLUI -L'abattage de grands arbres est à éviter : le remplacement d'un arbre abattu par 2 arbres replantés n'est pas suffisant à court et moyen terme, pour compenser l'absorption de CO2.	Le PLUi s'inscrit dans une longue tradition de planification spatiale du développement, avec un modèle atypique sous la forme d'une ville-archipel. Tous les documents du PLUi s'inscrivent dans l'objectif de concilier le développement du territoire, le maintien et l'amélioration de la qualité de vie des habitants et la préservation des fonctionnalités écologiques et agricoles sur l'ensemble du territoire. En poursuivant l'accueil de nouvelles populations, il s'agit de maintenir ces grands équilibres en assumant des extensions urbaines mesurées tout en favorisant des intensifications urbaines dans les secteurs les plus favorables. Les documents du PLUi, rapport de présentation Tomes 2 et 5, PADD ou OAP métropolitain notamment, démontrent bien que : - Les besoins de constructions s'expiquent par une double dynamique démographique basée à la fois sur le solde naturel et le solde migratoire, ce qui est une particularité sur le plan national - Le développement de la métropole rennaise ne se fait pas au détriment des autres territoires bretons : au contraire, c'est la dynamique rennaise qui bénéficie à ces territoires - L'objectif en soi n'est pas d'accueillir plus de population, mais de répondre à la demande - Pour cela, des formes urbaines compactes doivent permettrent à la fois de limiter l'étalement urbain et de garantir des conditions de vie de qualité dans les tissus urbains, garantissant le vivre ensemble, et l'accès aux équipements, services, emplois, transports en commun. Les projets de construction font l'objet de concertation à la fois dans le cadre des projets communaux et au niveau des phases opérationelles de chaque projet.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0966-Web**	**Anonyme**	Pour compléter l'observation précédente : Il faut protéger les espaces verts des lotissements en les rendant inconstructibles (afin de préserver la biodiversité, de respecter les droits des co-lotis qui ont investi dans un lotissement avec espaces verts communs, de	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			respecter le cadre de vie des habitants, pour préserver l'environnement et la santé des habitants)	
Appréciation de la commission d'enquête sur les 2 observations précédentes			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM, et de ses propres conclusions sur le PLUi.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0971-Web**	**GAILLARD Alain**	Retraité de l'infrastructure SNCF Sur le territoire de RM, il existe 24 Passages à niveau (PN). L'augmentation permanente de la circulation automobile ainsi que le comportement des usagers génèrent des risques d'incidents ou d'accidents. Dans ce dossier il aurait été bon d'étudier l'avenir de chacun de ces PN. Les PN 193 Bd Marbeuf à Rennes, 4 de Maison Blanche à St-Grégoire sont à supprimer en priorité. Le PN 48 rue de Chateaugiron fait l'objet de réserves (00453 ; 00484 ; 00516) La non prise en compte du PN 4 lors de l'urbanisation de "Maison Blanche" a une conséquence pécuniaire énorme sur le projet actuellement en cours d'établissement. Je vous joins la liste de ces PN ainsi que mes commentaires sur chacun d'entre eux.	Demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements. Le PN 193 Bd Marbeuf à Rennes est en cours de suppression tandis que la suppression du PN 4 de Maison Blanche à St-Grégoire en en cours d'étude.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE est favorable à la prise en compte de cette observation dans la limite des compétences propres de RM, en lien avec la SNCF et RFF.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0978-Web**	**Anonyme**	Opposition au projet d'urbanisation et de destruction des espaces verts au profit des promoteurs.	Demande non retenue car le requérant formule un avis général qui ne peut pas être suivi. En effet, l'attractivité de la métropole rennaise et les projections démographiques rendent nécessaire la construction de nouveaux logements au sein des espaces déjà urbanisés pour limiter la consommation des terres agricoles et naturelles. Les règles de végétalisation et de gestion des eaux pluviales permettent de maintenir des espaces de nature en ville.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance du MER de RM, pages 54 à 56.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0984-Web**	**Anonyme**	1- gestion des zones inondables, absence de prise en compte dans l'orientation santé et risques naturels 2- gestion des permis de construire dans les zones inondables, notamment identification des cotes sur les plans 3- absence de références aux zones inondables sur les plans de détails de certaines communes (Mordelles et Chavagne et entre Chantepie/Vern/Noyal-Châtillon)	1) Demande non retenue : le sujet des zones inondables fait l'objet d'un traitement réglementaire ne nécessitant pas de complément dans l'OAP 2) Demande prise en compte : le règlement littéral est modifié afin de préciser que ces zones sont inconstructibles dès lors qu'il n'y a pas de côtes de référence. 3) Demande prise en comte par adaptation du réglement graphique. Les zones inondables ont été harmonisées en intégrant systématiquement les périmètres des atlas des zones inondables ou en prenant en compte des éléments d'études plus fins lorsqu'ils ont été fournis comme à Chantepie.
Appréciation de la commission d'enquête			*1) La CE regrette effectivement que cette OAP ne traite pas d'avantage du risque d'inondation, même si elle constate que le risque est globalement pris en compte par le PLUi.* *2) La CE invite le requérant à prendre connaissance du règlement littéral pages 51 à 53, qui précisent les règles applicables aux PC. Elle rappelle que les PPRI constituent une annexe du PLUi.* *3) Enfin la CE constate que les plans de détail mentionnent bien les zones inondable (pour ex : le plan 162 de Noyal Chatillon présente les zones inondables du PPRI).*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0987-Web**	**SANGAN Harold**	Contestation liée aux difficultés d'accéder en ligne aux plans de zonage détaillés (depuis mon smartphone).	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a pu constater à de nombreuses reprises que le registre et les documents étaient bien accessibles en ligne. Néanmoins, la CE remonte à l'éditeur de la solution de mise en ligne la difficulté technique rencontrée depuis smartphone.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0994-Web**	**PEUZIN Jean, adhérent d'Eau et Rivières de Bretagne**	Problématique de la trop grande consommation des emprises foncière agricoles en dépit des intentions OAP ST GILLES : demande de prise en compte des modalités de transport des nouveaux habitants - avis du CE - sujet relevant du PDU en cours de réalisation OAP PACE et de quartier : problématique non couverte suffisamment des mobilités - avis du CE concerne le PDU Il est aussi évoqué des recommandations insuffisamment prises en compte au titre des matériaux à utiliser, tout comme l'insuffisance des recommandations en matière énergétiques Demande que soit mis à jour le document du PLUI au titre du recensement des zones humides, (cf certains inventaires ne sont pas à jour puisqu'ils datent d'années antérieures à 2016.) Acigné 2008, Betton 2007, Chantepie 2013, La Chapelle Chaussée 2011, Langan 2014, Miniac-Sous-Bécherel 2007, Saint-Jacques de la Lande 2009, Vézin le Coquet 2011. Il est aussi souligné le manque d'ambition du PLUI en matière d'environnement, le requérant se réfère à l'avis de l'autorité environnementale. Il est précisé : malgré la diminution de consommation foncière par rapport aux PLU précédents, le projet ne répond plus aux enjeux actuels et doit être revu en réduisant fortement l'emprise foncière sur les zones A et N, et en supprimant les extensions urbaines dans les espaces sensibles sur le plan écologique.DE même l'utilisation de matériaux évoqué à l OAP santé devra être précisé. PROJET EOLIEN D ACIGNE ; souhaite que le projet ne soit pas remis en cause	Concernant les sujets de mobilités, demande non retenue car déjà prise en compte dans le PLUi, notamment dans le volet "axe de développement de la Ville Archipel" de l'OAP métropolitaine qui explicite le modèle de développement de la ville archipel alliant compacité et proximité, et les différentes solutions de mobilité selon les différentes strates de l'armature urbaine. Cette demande a néanmoins été examinée dans le cadre de la révision en cours du Plan de Déplacements Urbains, qui définit de manière plus précise la stratégie de déplacements.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions, traitant les différents points de son observation.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-0998-Web**	**Anonyme**	Je souhaiterais que les immeubles qui seront construits ne dépassent pas 3 étages, 4 au grand maximum afin de préserver la qualité de la vie.	Demande non retenue car les hauteurs différenciées selon les quartiers sont des choix de chaque projet communal, chacun participant à la mise en œuvre des orientations du PADD. Des hauteurs plus élevées par endroit permettent de conserver la morphologie à R+1+combles des quartiers pavillonnaires et favorisent la diversité architecturale.
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 du Mémoire en Réponse la réponse de RM sur le sujet de Densification/Hauteur*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses remarques sur la réponse de RM dans son MER aux questions n°32 à 35 de la CE.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1001-Web**	**Anonyme**	Pas assez d'endroits où stationner son vélo en sécurité	Demande non retenue dans le PLUi car la gestion et l'aménagement des espaces publics ne relèvent pas de son champ d'application. Cette demande est néanmoins examinée dans le cadre de l'exercice des autres compétences de la Métropole (voirie, déplacements).
Appréciation de la commission d'enquête			*Les aménagements d'aires publiques de stationnements vélos relèvent du programme de travaux de la commune, au même titre que toute installation de mobilier urbain, et non du PLUi.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1032-Email**	**Région Bretagne DIRAM – POSAM**	À l'analyse des différentes pièces du PLUi relatives à la valorisation du patrimoine bâti, il apparaît que les quelques points suivants pourraient être complétés et/ou ajustés : L'analyse des caractéristiques patrimoniales du bassin rennais présentées au rapport de présentation du PLUi mériterait d'être précisée. Un travail est en cours sur l'iconographie. Il serait opportun de l'insérer dans le rapport de présentation. Par ailleurs, pour plusieurs communes, le classement d'un certain nombre d'édifices en campagne n'a pas été identifié ou semble sous-évalué bien qu'évalués dans les PLU en vigueur. Nous vous proposons une liste d'édifices (jointe au présent courrier) pour lesquels une attention particulière doit être portée quant à l'identification PBIL au PLUi et au classement en 2* voire 3* qui semble souhaitable. De plus, il semblerait que pour les grands ensembles institutionnels, notamment dans Rennes, l'identification du bâti patrimonial sur les plans de zonage n'est pas toujours cohérente avec la description des édifices dans la fiche. Il semblerait que des édifices démolis ou des bâtiments de type hangar, appentis, auvents sans aucun caractère patrimonial aient été identifiés (Chantepie, Acigné, Rennes, notamment). Le repérage des fermes en secteur rural fait l'objet d'une fiche bâtiment par bâtiment. Il serait préférable de les organiser par groupes.	Demande prise en compte. Le rapport de présentation est complété à partir des éléments proposés, la mise en cohérence des différentes pièces du PLUi a pu être réalisée, les erreurs matérielles corrigées et le repérage des fermes a pu faire l'objet d'une fiche bâtiment. Concernant la liste des édifices proposés pour un classement à la hausse, ceux-ci ont fait l'objet d'un examen au cas par cas avec les communes concernées à partir de la méthodologie commune déployée pour la sélection et la hiérarchisation des édifices PBIL. Ainsi, au regard de l'état du bâti actualisé et en lien avec les projets communaux, près de 400 éléments ont pu être intégrés ou faire l'objet d'un classement à la hausse sur les 530 sites mentionnés par le service de l'Inventaire régional.
Mémoire en Réponse RM			*- En lien avec la poursuite des travaux de recherche de l'Inventaire, des compléments et précisions vont pouvoir être apportés sur l'analyse des caractéristiques patrimoniales du bassin rennais décrites dans le rapport de présentation.* *- La liste des édifices identifiés par le Service régional de l'Inventaire va faire l'objet d'une analyse complémentaire spécifique pour évaluer l'intérêt d'un classement à la hausse en lien avec les communes et leurs projets communaux et à partir d'une approche terrain afin d'évaluer l'état du bâti actuel.* *- Une vérification de la cohérence entre les plans de zonage, listes PBIL et la description des édifices concernés dans les fiches va être réalisée. De même, les éléments sans caractère patrimonial identifiés par erreur vont être retirés du PBIL, en priorité sur les communes citées.* *- Enfin, les fermes et les ensembles bâti vont faire l'objet d'une fiche globale afin d'assurer une lecture plus cohérente des sites concernés*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM. Elle rappelle également que l'enquête a été l'occasion pour un grand nombre de requérants de demander l'étoilage de leur bâtiment en tant que PBIL, ou au contraire le retrait de cette identification.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1036-Email**	**Alexandre Martin Sté Engie Green**	doublon de L6-R1-042-A1	Demande partiellement prise en compte car le règlement littéral fixe des conditions pour les centrales solaires photovoltaïques uniquement dans les zones A et N. Or en secteur Nc, zonage appliqué sur les terrains concernés, aucune condition n'est prévue
Appréciation de la commission d'enquête			*Voir appréciation de la CE sur l'obs L6-R1-042-A1*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				pour les "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" dont relève ce type d'équipement. Toutefois, afin de rendre plus lisible la possibilité de réaliser ce type d'équipement en secteur Nc et Nci, il est précisé que "les parcs de productions photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'intégration paysagère". Demande non retenue concernant le changement de zonage sur la commune de Bruz car ce secteur est situé dans un secteur à dominante agricole qu'il est souhaité maintenir et il n'est donc pas souhaité développer une activité photovoltaïque à cet endroit. L'OAP communale est adaptée (page 10) afin de préciser la priorité donnée au maintien de l'activité agricole sur les secteurs d'anciennes carrières.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1040-Email**	**Sté Agence O+P**	Observations techniques du collectif des architectes de Rennes Métropole. Implantations des constructions 1. UE2c : cas de maison en fond de terrain. Quelles règles pour une extension ? 2. En UE2c : règles de hauteur par rapport par rapport à la voie et règles d'implantations en limite séparative par rapport à la façade avant de la construction. Quelle règle appliquer ? 3. En UE, UB1 et UD1, quelles possibilités d'extension pour les constructions existantes en second rang? extensions, limites ? 4. En UB1a, constructions « en drapeau » possibles ? 5. Extensions partielles en UE2e? Règle contraignante pour parcelles de faible largeur. Demande assouplir la règle ? 6. Quelles règles pour les terrains très profonds en UD1 ? Coefficient de végétalisation 7. Quel calcul pour un terrain avec 2 coefficients? Gestion des eaux pluviales 8. Complexité de l'instruction de l'imperméabilisation à la parcelle. Les systèmes retenus peuvent avoir de l'influence sur les parcelles voisines. Hauteurs 9. Attique de maisons individuelles non mitoyennes ? Définition de l'attique pas claire sur le sujet. 10. Règlement littéral (3,70m RDC) pas claire (logements et maisons individuelles). 11. Hauteurs des RDC en centralité : constructions neuves OK mais réhabilitations et extensions non précisé au règlement. 12. Terrain d'angle, règle liée à la centralité ne s'applique que sur une seule des voies. La hauteur des RDC doit-elle être appliquée sur toute la profondeur du bâti ? 13. Projet de différentes hauteurs, (sup et inf à R+4), quelle hauteur pour les RDC ? 14. Sur-hauteurs en UD1 et UB1 : les limites de la règle du L=H ? Proposition :	Demandes partiellement retenues. 1. La zone UE2c a pour objectif de conserver les ordonnancements sur voie existants pour les constructions neuves. Dans le cas de constructions existantes qui ne respectent pas cet ordonnancement, leur extension est possible dans le cadre des règles alternatives d'implantation sous condition de ne pas réduire les retraits existants. 2. En zone UE2c, le règlement est clarifié : la bande d'implantation et la bande de hauteur n'ont pas la même largeur. La hauteur inscrite au règlement graphique s'applique dans les 15 m de la bande de hauteur mesurée à partir de l'implantation de la partie de construction la plus proche de la voie ou emprise ouverte au public. Entre 15 et 18m de la bande d'implantation, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative mais leur hauteur est limitée à un niveau entier au dessus du terrain naturel. 3. Dans les zones UE1, UB1 et UD1, les constructions existantes en second rang peuvent faire l'objet d'une extension dans le cadre des règles alternatives d'implantation sous condition de ne pas réduire les retraits existants. 4. En zone UB1, plusieurs constructions peuvent être réalisées sur le même terrain si les conditions d'implantation d'au moins 50% à l'alignement et les autres règles par rapport aux limites séparatives et fond de terrain sont respectées. Dans le cas d'une division de terrain, les mêmes règles s'appliquent ce qui veut dire que si la largeur du terrain sur voie ne permet pas une implantation d'au moins 50% du bâti à l'alignement, alors le terrain est incosntructible. 5. En zone UE2e, les possibilités d'extension vers l'avant sont assouplies : les extensions à rez-de-chaussée uniquement sont autorisées à condition que leur largeur représente 50% maximum de la largeur de la façade donnant sur la voie.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			sortir du gabarit pour les 30% du prospect largeur de voie 15. Limite séparative, en zone UB1 : limite pour la mesure de L=H ? À préciser dans le règlement littéral. 16. Incohérence entre la définition de l'attique et les règles d'attiques dissymétriques (p10 et 81 du règlement littéral). 4m de retrait nécessaire ? 17. Zone UC1, sur terrain en pente, prise en compte de l'épaisseur du bâti et bâti en profondeur de parcelle. 18. L'étage partiel est une bonne notion mais le calcul devrait être assoupli (linéaire de façade, ou parcelles en angle aigu). 19. Voies inférieures à 15m - gabarit : tolérance possible ? Ex : voie 15m10 ? Capacitaire, faille et raccordement 20. Extensions zones UB/UD, les bâtiments existants pris en compte ? 21. Marge de manœuvre possible pour faille à partir de 25m de linaire de façade ? (ex : 25,05m) 22. Calculer de la faille terrain d'angle défini par le linéaire de façade moins 15m. 23. Faille si on conserve un bâti existant ? Le PLU approuvé de Rennes indique une règle en cas de patrimoine identifié. Il serait intéressant d'élargir au bâti existant préservé Possibilité « exclure » le linéaire de façade du bâtiment préservé ? 24. Passerelles à partir du second niveau (2 cages d'escaliers et d'ascenseur imposés). Autorisation de balcons et coursives dans la faille ? 25. Raccordements des constructions en secteur "h" et en secteur pavillonnaire imposés lorsque le projet concerne une extension de maison ? Ne faut-il pas imposer le raccordement à partir du 2e niveau seulement ? 26. Contradiction entre règles de sécurité incendie imposées dans le code de la construction et règles de raccordement du règlement littéral. 27. Calcul de l'emprise au sol en zone N et U. Stationnement 28. Stationnement véhicule et vélos dans les centre-villes (nouveaux logements ou espaces de commerce et bureaux dans un bâti existant) ? 29. Application de règle de stationnement sur des bâtiments plots existants réhabilités ? Architecture 30. Ajout des loggias en éléments de saillie? 31. Hauteurs des clôtures et leurs constitutions, et soubassement. Notion de clôtures architecturées. 32. Balcons en dehors de la bande principale (L=H par rapport aux limites séparatives ?). 33. Contradiction entre le règlement de voirie et le règlement PLUi (balcons de plus de 0,80m à moins de 4,5m alors que dans le règlement littéral, balcons de 1,60m sur les pièces de vie. Proposition : ne pas définir de largeur de balcons dans le PLUI ?	6. En zone UD1, les règles de constructibilité sont identiques quelle que soit la taille du terrain. 7. Dans le cas d'un terrain à cheval sur 2 normes différentes, les valeurs différentes du coefficient de végétalisation s'appliquent à chaque partie du terrain. Pour la gestion des eaux pluviales, la règle est clarifiée ; l'interdiction d'infiltrer l'emporte sur l'infiltration obligatoire et non obligatoire. L'infiltration non obligatoire l'emporte sur l'infiltration obligatoire. 8. La règle de gestion des eaux pluviales répond à un objectif de développement durable de gestion sur chaque terrain. La règle n'est pas modifiée mais la rédaction est revue pour améliorer sa compréhension. 9. et 39. La définition de l'attique est précisée mais elle s'applique de la même manière quelle que soit la hauteur de la construction. Il s'agit d'une variante du comble qui peut créer des vis-à-vis sur les parcelles voisines. Elle n'a pas pour objectif d'augmenter la constructibilité du sommet. 10. Les hauteurs de 3,70 m minimum pour les rez-de-chaussée s'appliquent dans les périmètres de centralité précisés par un R* sur le plan thématique des hauteurs, le long des linéaires commerciaux ou secteurs précisés sur les constructions de premier rang quelle que soit leur hauteur. Seules les annexes sont exclues de cette règle qui vise à favoriser la réversibilité des usages des rez(de-chaussée. 11. La règle est complétée pour assurer les extensions ou les constructions neuves communiquant avec le rez-de-chaussée d'une construction existante dont la hauteur du rez-de-chaussée est inférieure à 3m70 12. La règle s'applique aux constructions de premier rang. 13. La règle de hauteur des rez-de-chaussée des constructions d'au-moins R+4 est réécrite pour tenir compte des rez-de-chaussée surélevés en précisant qu'il s'agit du premier niveau entier et son soubassement éventuel (sous-sol ou rez-de-chaussée). 14. La règle des surhauteurs est précisée en réduisant son emprise à 25% maximum de la construction dans la bande d'implantation. Le gabarit sur voie doit être respecté. Par ailleurs, les règles de surhauteurs ont été ajoutées au plan thématique des hauteurs afin de clarifier la hauteur maximale autorisée dans les différents secteurs. De même, le plan thématique des hauteurs précise par un R* les secteurs en centralités. 15. La règle de recul L=H est précisée dans les zones UB1 et UD1. 16. La définition de l'attique et la règle applicable sont clarifiées. Un attique peut être symétrique ou dyssimétrique et le recul cumulé de 4

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Mixité sociale. 34. Si un sol est grevé par un ER, compte-t-il dans le calcul de la surface pour le logement social ? Autres 35. Clarifier la légende et l'application des règles pour les plans masse boulevard Chézy et Boulevard De Lattre de Tassigny ? 36. Définition de "l'extension limitée" citée dans les secteurs de constructibilité limitée ? 37. il parait très dommageable de raisonner en instruction à la parcelle sur les permis groupés et les lotissements : cela neutralise complètement la notion de projet mise en place dans la loi, article R151-21, remplaçant le R123 -10 -1, qui enfin nous permettait de faire des lotissements " intelligents ". 38. Parcelle entre deux zones UE3 et N , l'emprise au sol maxi calculée sur la surface totale de la parcelle ou uniquement sur la surface de la zone UE3, voir p16 : Êtes-vous sûr de cette règle ? 39. attiques : page 10 et page 81 : définitions à mettre en cohérence.	m est confirmé par rapport à l'étage courant inférieur sauf cas particuliers pour les façades s'adossant à une construction existante, ou pour créer un rythme architectural sur un tiers maximum de chaque façade. 17. Les règles pour les terrains en pente ont été précisées : les constructions sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la côte de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle. 18. Le calcul de l'étage partiel n'est pas assoupli. Au contraire, sa constructibilité est réduite à 25% de l'emprise au sol de la construction située dans la bande d'implantation. 19. Voies inférieures à 15m : pas de tolérance sur la largeur de voie. 20. En zone UB1 et UD1, la règle du capacitaire est précisée : elle ne s'applique que pour les constructions neuves 21. 22. 23. 24. Pas de marge de manœuvre possible pour faille à partir de 25m de linaire de façade. La règle de calcul de la faille est modifiée. Elle s'applique à partir du linéaire de l'axe médian de la bande d'implantation. La faille s'applique si on conserve un bâti existant. La faille peut accueillir des passerelles ou coursives. Les balcons ne sont pas autorisés dans les failles. 25. Le raccordement s'applique aux constructions de premier rang mais ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes en limite séparative. 26. L'obligation de raccordement est inchangée. La règle de sécurité concerne l'emplacement des conduit de cheminée (8m par rapport aux constructions voisines ou/et le conduit doit dépasser d'1m20 mini le faîtage voisins) mais pas la construction. 27. Le calcul de l'emprise au sol en zone N et U est identique. Il est expliqué dans la définition de l'emprise au sol. 28. 29. La règle de stationnement est précisée pour exempter les bâtiments-ilots existants réhabilités, étendus ou restructurés, les secteurs S1 de Rennes et S4 de Bécherel sous conditions. 30. Les loggias sont ajoutées aux éléments en saillie de façade. 31. La notion de clôture architecturée est intégrée en règle alternative à condition qu'elle présente une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elle relève d'une composition d'ensemble. 32. Les balcons sont considérés comme des éléments architecturaux en saillie de façade. A ce titre, ils peuvent déroger aux règles d'implantation. 33. Il n'y a pas de contradiction entre le règlement de voirie et le règlement PLUi. En fonction des règles d'implantation, les balcons ne
Mémoire en Réponse RM			*Comme pour les propositions d'adaptation du règlement formulées par la Fédération des promoteurs immobiliers, celles des architectes sont en cours d'examen au regard des autres propositions exprimées par les particuliers pendant l'enquête publique. Les demandes qui permettent de clarifier ou préciser les règles ou prévoir un cas de figure particulier qui n'avait pas été prévu méritent d'être retenues. Celles qui ne favorisent pas la mise en œuvre des orientations du PADD ou qui ne respectent pas les dispositions qu'offrent le code de l'urbanisme seront écartées.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE prend acte de la réponse de RM, et est favorable aux améliorations du règlement littéral visant à améliorer sa compréhension par le public ou à prendre compte les situations particulières, dans le respect de la règlementation et des orientations du PADD.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				seront pas possibles partout. La règle des balcons est néanmoins ajustée suite à d'autres observations. 34. La définition de l'emprise au sol précise déjà que toutes les surfaces du terrain sont prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol même s'il est grevé par un emplacement réservé 35. La légende et l'application des règles pour les plans masse, plans de détail et plans d'épannelage sont clarifiées. 36. La notion d'extension limitée est supprimée au profit de la règle générale qui permet à la construction d'occuper au maximum 10% de la surface du terrain et 30m² de surface de plancher maximum pour l'habitat et 50m² pour les autres destinations. 37. Demande non retenue car le choix d'appliquer les règles au pourtour des projets n'est retenu que dans les secteurs opérationnels UO et 1AU qui sont les secteurs ou le renouvellement urbain et la densification sont favorisés. Ces secteurs changeront de zonage une fois le projet réalisé. Dans les autres zones urbaines, les règles s'appliquent à chaque futur terrain divisé afin de respecter l'ambiance urbaine existante ou souhaitée. Il est important que chaque futur terrain divisé conserve des capacités d'évolution particulièrement dans l'individuel. Pour rappel, le règlement ne peut pas différencier les règles entre habitat individuel et habitat collectif. 38. L'emprise au sol se calcule sur chaque partie de terrain en fonction du zonage.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1044-Email**	**Tangui Poulain**	Le PLUI semble se contenter de l'application minimale de la réglementation en vigueur sur le bruit sans entamer de réflexion de fond sur ce problème majeur. Rennes, n'offre aucune place pour les hypersensibles. Ceux qui veulent se préserver du vacarme n'ont plus aucun endroit où se réfugier. Le bruit peut engendrer de réelles et grandes souffrances. La mixité sociale à marche forcée a disséminé les perturbateurs dans toute la ville et plus un quartier ne semble épargné. Il serait bon qu'une concertation soit menée pour délimiter sur Rennes Métropole un ou plusieurs territoires préservés de la fureur ambiante. Après les Zep, Zac, Zup, pourquoi pas les ZS, Zones de Silence, dotées d'un statut et d'un "règlement intérieur" spécifiques. Cette mesure serait d'autant plus facilement applicable si elle était faite au sein d'un organisme HLM qui souhaiterait créer un nouvel ilot d'immeubles.	Demande non retenue La demande n'appelle pas d'adpatation du PLUi mais les précisions suivantes : Au-delà de la réglementation relative aux nuisances sonores (PPBE, classement sonore des voies, PEB) le PLUi, de façon innovante, a mis en place des dispositions pour limiter les constructions voire interdire celles à destination des personnes sensibles aux abords des voies supportant un trafic important. Selon le gabarit des voies, des zones de vigilance d'épaisseur variable (50 m, 75 m et 100 m de part et d'autre des axes) ont été définies pour limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores comme aux pollutions atmosphériques. Le PLUi a égalemet relayé une démarche inventoriant des zones calmes (sous le seuil de 50 décibels) et proposer à l'échelle la métropole ou des communes d'identifier des espaces de ressourcement. Enfin de nombreuses actions ou aménagements (voies piétonnes, zones 30, diminution des vitesses de circulation, revêtement, morphologie des voies, composition urbaine...) visent à apaiser les bruits dans la ville pour le bien-être de tous les habitants. Pour information Rennes Métropole a engagé mi-
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE juge la proposition intéressante, mais rappelle qu'aucun outil règlementaire ne permet à la collectivité d'imposer un tel dispositif. Dès lors, celui-ci relève d'engagements ou de conventions à passer, et ne concerne donc pas directement le PLUi.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
				2019 la révision de son PPBE qui s'accompagnera de réflexions nouvelles et de partage d'information.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1066-Email**	**Marie Tiger**	Opposition à un projet susceptible de cacher le soleil non cité pas plus que la commune concernée.	Demande ne permettant pas d'apporter de réponse compte tenu de l'absence de question précise ; il convient toutefois de préciser que l'OAP Santé Energie Climat édicte différentes orientations et recommandations en matière de bioclimatisme.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE, faute de précisions suffisantes sur le projet, le quartier, la commune concernée, n'est pas en mesure d'émettre d'appréciation sur cette observation.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1073-Email**	**Antoine Soladie**	Souhait que soient aménagés les bords de la vilaine à l'est de la métropole ainsi qu'une nouvelle piste cyclable entre ACIGNE et RENNES	Demande prise en compte par modification du tracé de la future voie verte Rennes-Vitré aux OAP communales de Thorigné-Fouillard et d'Acigné et à l'OAP intercommunale Vilaine Amont. L'aménagement des bords de la Vilaine a été étudié par le département et un tracé un peu en retrait de la Vilaine a été retenu afin de limiter l'impact sur les zones humides et l'environnement. La réalisation d'une liaison vélo sécurisé et rapide entre Acigné et Rennes est agalement prévue au schéma directeur vélo métropolitain, retraduit dans les OAP du PLUi
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que cette observation relève d'avantage du PDU que du PLUi, et n'a dès lors pas d'appréciation à formuler.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1075-Email**	**Durand Anne-Françoise**	Parcelles à Betton et Thorigné-Fouillard en dents creuses, ou pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Liste des parcelles cadastrales concernées par nos demandes, à Betton, propriétaire identifié pour chaque parcelle. Le principe de reconquête des dents creuses et de recyclage de bâtiments existants se doit d'être inscrit dans le PLU comme une volonté politique de répondre aux impératifs du développement durable. Les politiques actuelles de renouvellement urbain préfèrent la densification des zones urbaines à la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'urbanisation des dents creuses est un principe repris dans de très nombreux SCOT. A.- Commune de Betton, Hameau de La Morinais / Boulet / Landes Servières / Ville en Bois / Petite Hublais. une cinquantaine de maisons : Plusieurs dents creuses. Ces parcelles doivent être classées comme constructibles : pas d'extension ni modification des caractéristiques de la zone. Toutes infrastructures de routes, eau, électricité et télécommunications, évacuation des eaux déjà présentes : Aucun frais à la collectivité, pas de gaspillage des terres agricoles contrairement à ce qui a été fait dans les dernières années (ZAC de La Plesse, 50 ha et aucune infrastructure préexistante). La constructibilité des parcelles contribuera également à enrayer le mitage du territoire. Espaces « agricoles» pas exploitables en raison de leur taille réduite (1000 ou 2000 m2), et le plan d'épandage ne peut plus s'y appliquer au vu de la proximité des habitations environnantes. L'urbanisation de grandes parcelles agricoles continue entrainant la perte de zones de production de nourriture (réchauffement climatique, pression démographique). Le PLUi doit inverser cette tendance en prenant des décisions	A- Demande non retenue car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation. Il n'y a par ailleurs pas d'erreur d'appréciation sur le classement en zone A au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme. B- Demande non retenue (commune de Thorigné-Fouillard au grand Coin) car elle ne répond pas aux critères définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			cohérentes de rationalisation des hameaux existants. ZAC de la Plesse, en cours de construction. Il aurait été beaucoup plus judicieux de rationaliser les espaces urbains parsemés sur le territoire du PLU plutôt que de détruire les espaces agricoles exploitables. Nous demandons également que les parcelles B1834, 1836, 1837 (Changement de destination de bâtiments agricoles en habitations) et B1779 (Changement de destination du bâtiment gite) deviennent constructibles afin de permettre le recyclage de bâtiments agricoles désaffectés. B.- Commune de Thorigné-Fouillard, lieu-dit Le Grand Coin : Une dent creuse parcelle 19 et un bâtiment agricole en dur désaffecté parcelle 70 jouxtant cette zone. Les mêmes raisonnements que précédemment s'appliquent. Pour déterminer la notion de secteurs déjà urbanisés (loi ALUR), une distinction a été opérée par la jurisprudence entre zone d'urbanisation diffuse et zone urbanisée. Nous n'avons pas affaire à des parcelles de type agricole sinon à des terrains et bâtiments insérés dans un secteur déjà urbanisé caractérisé par une densité significative. La zone visée réunit toutes les conditions nécessaires à ce classement. A noter que la loi ne fixe pas de nombre minimal, et la jurisprudence a reconnu comme Partie Déjà Urbanisée « un hameau composé principalement de constructions contiguës ou très proches dont plusieurs à usage d'habitation disposées de manière linéaire de part et d'autre d'un chemin rural et desservies par les équipements publics ». Les rédacteurs du PLU ont fait une erreur manifeste d'appréciation que la commission d'enquête doit rectifier en émettant un avis défavorable à leur classement en zone agricole et en se prononçant sur leur caractère constructible.	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE renvoie le requérant à ses appréciations sur les observations C090-A1 et 639-email.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1076-Web**	**Anonyme**	Je souhaite que, à l'issu de cette enquête, un détail complet des bâtiments anciennement d'intérêt local ou affiliés au Bâtiments de France et modifié dans ce PLUI, soit fourni. En effet, l'expression des habitants est claire : ce que l'on refusait auparavant pour leur projet est autorisé lorsqu'il s'agit d'un projet de promotion immobilière.	Demande n'appelant pas de modification du dossier.La méthodologie et les critères d'identification du patrimoine sont exposés dans le tome 5 du rapport de présentation : les édifices classés dans le PLUI ont été identifiés sur la base notamment des PLU communaux, enrichie par le partenariat avec le service de l'Inventaire de la Région. Le classement Monument Historique relève de la compétence de l'Etat et est intégré dans le PLUi sous forme de servitudes d'utilité publique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'un travail d'identification du patrimoine peut être actualisé, au regard notamment de l'état de délabrement des bâtiments concernés. Elle rappelle que RM a réalisé ce travail en partenariat avec le service de l'Inventaire de la région Bretagne. Si cet inventaire est perfectible, et sera en partie modifié avant l'approbation du PLUi, la CE considère que RM n'a pas à établir de liste comparative entre les bâtiments protégés dans les PLU des 43 communes et les bâtiments identifiés en PBIL dans le PLUi.*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1080-Web**	**Anonyme**	La liste des PBIL du PLUi est- elle exhaustive, sinon peut-on y ajouter des bâtiments oubliés ?	Observation n'exprimant pas de demande précise. L'inventaire est toutefois complété sur la base des demandes d'ajout formulées lors de l'enquête publique répondant aux critères définis pour la sélection et la hiérarchitation du PBIL. En outre, en lien avec la poursuite des travaux de recherche de l'Inventaire, des compléments et précisions de cet inventaire PBIL pourront être apportés dans le cadre de futures adaptations du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La réponse à cette question : oui, sous condition d'en faire la demande en cours d'enquête. En l'espèce, faute de précision sur le ou les bâtiments qui auraient pu être concernés, la CE ne peut se prononcer.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1092-Web**	**Anonyme**	Le règlement du PLUi préconise l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Quels sont les matériaux qui correspondent à cette notion ? La notion de "recyclables" s'applique-t-elle au béton	Demande prise en compte car le béton est effectivement recyclable. Or, le PLUi souhaite plutôt favoriser les matériaux recyclés. Le terme est donc modifié. De même, une définiiton des matériaux biosourcés est introduite dans le règlement.
Mémoire en réponse RM			*Une liste illustrative mais non exhaustive de matériaux de construction naturels ou biosourcés, c'est-à-dire des matériaux ou produits intégrant dans sa composition une part de biomasse d'origine animale ou végétale pourrait effectivement être intégrée : bois d'œuvre (ossature, voile, tasseaux), béton de bois (mélange de ciment et de plaquettes de bois), béton de chanvre, isolants (fibres de bois, chanvre, lin, coton recyclé, laine de mouton, bottes de paille, granulat végétaux, ouate de cellulose etc.).*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La commission d'enquête est favorable à ce que la liste, même non exhaustive, de matériaux naturels ou biosourcés soit précisée dans le règlement littéral (page 86).*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1096-Web**	**Anonyme**	Eprouve des difficultés à visualiser les rivières et plans d'eau sur les plans du PLUi	Les cours d'eau et plans d'eau figurant sur les plans de zonage correspondent à la donnée des plans cadastraux. Les inventaires des cours d'eau figurent en annexe au PLUi (E-8)
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que les plans de zonage mériteraient d'être complétés avec le report de la délimitation des cours d'eau et plans d'eau. Ces éléments seraient de nature à améliorer la compréhension du projet et des règles par le public.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1099-Web**	**Anonyme**	Je souhaiterais faire une remarque sur les surfaces d'agrandissement possible sur les maisons classées bâti d'intérêt local. Il faut laisser plus de possibilités d'extension aux petites maisons du moment que celle-ci s'intègre avec l'existant sachant qu'à coté il y a parfois de très grandes longères. Installer plus de bornes incendie dans les hameaux pour autoriser les extensions.	Demande partiellement prise en compte. Le dispositif prévoit pour les édifices identifiés au titre du PBIL une possibilité : - de changement de destination pour la création de logement en zone A et N. Il est toutefois soumis à condition : distance par rapport à l'activité agricole, surface minimale de 60 m² d'emprise au sol, 1 logement par tranche de 150m2 minimum et dans la limite du volume total existant; - d'extension uniquement si le logement est existant à la date d'approbation du PLUi en zone A et N jusqu'à 150m2 (surface emprise au sol de l'existant + extension). Toutefois, pour les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de l'extension est assouplie afin de donner plus de liberté dans le choix d'implantation. L'extension n'est donc plus imposée sur 2 côtés maximum.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE rappelle que les règles mises en place visent en premier lieu à préserver le patrimoine, les possibilités de changements de destination et d'extension n'étant qu'une conséquence directe de l'identification. La surface autorisée de 150m² par logement (existant plus extension) permet de réaliser des logements d'une taille suffisante. Le critère d'emprise au sol minimal de 60m² pour pouvoir faire l'objet de changements de destination répond aux objectifs portés par la CDPENAF et l'Etat de ne pas réintroduire de mitage en zone agricole, mais d'offrir une possibilité de rénover le bâti ancien.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1124-Web**	**Anonyme**	Il serait utile de scinder la destination "habitation" en deux pour avoir des zones de maisons individuelles et des zones de collectifs. Par exemple UE1m et UE1c.	Demande non retenue car le Code de l'urbanisme interdit de différencier les règles selon le type d'habitat individuel ou collectif. Le

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Une parcelle de 750 m2 dans une rue de maisons individuelles au centre de rennes peut voir arriver un collectif de 6 logements étudiants, sans cohérence avec l'existant.	PLU fixe le gabarit possible des constructions autorisées mais ne peut pas déterminer le nombre de logements par construction. Ainsi, au sein d'une zone UE, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur, une construction peut accueillir plusieurs logements.
Mémoire en réponse RM			*Voir P32 à 37 du Mémoire en Réponse la réponse de RM sur le sujet de Densification/Hauteur*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que le requérant confond destination et forme urbaine. La destination habitation est définie par le code de l'urbanisme, et ne peut être « remaniée » par le PLUi, alors que la forme urbaine (le gabarit) est lui défini par le PLUi en fonction des zones. La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses remarques sur les réponses formulées par RM dans son MER sur les questions n°32 à 36 de la CE.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1127-Web**	**Philippe Christine**	Habitant une impasse dont une partie fait moins de 4m de large, je trouve inapproprié d'avoir des bandes de constructibilités principales alors que la circulation, le stationnement, l'accès pour des engins de chantier, pour les services de secours y est compliqué. Une urbanisation réduite avec uniquement des bandes secondaires est déjà largement suffisant. Merci de prendre en compte cette adaptation du PLUi	Demande non retenue car la densification des espaces déjà urbanisés est nécessaire pour limiter la consommation des espaces agricoles.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE informe le requérant que les bandes secondaires sont définies lorsque des bandes principales ont déjà été mises en place. Dès lors, un terrain ne peut être concerné uniquement par une bande secondaire. La CE invite le requérant à faire lecture des pages 10 et 11 du règlement littéral.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1131-Web**	**Anonyme**	Le projet présente de nombreux manques dont un état initial de l'environnement médiocre (pas d'inventaire zones humides récent (certaines communes n'ont pas actualisé leurs inventaires depuis plus de 12 ans), présentation quasi-inexistante de la trame bleue dont « l'oubli » des données relatives au SAGE Rance…), une présentation de la trame verte et bleue qui se limite à des considérations paysagères et récréatives, des ambitions de sobriété foncière trop faibles, des aménagements de loisirs au niveau des zones de captage d'eau potable de Lillion et de l'étang de la Bougrière qui menaçant l'alimentation en eau potable, 44 hectares (au minimum) de zones humides potentiellement sacrifiées pour des projets non justifiés (tout particulièrement au niveau de la commune de Le Rheu qui concentre une grande partie de ces projets dont notamment le projet de la Freslonnière), des règles d'urbanismes permettant de trop nombreux aménagements en zones humides et plus généralement en zone naturelle, des espaces bocagers insuffisamment protégés (demande de reclassement de toutes les haies en EBC), pas d'anticipation des effets du changement climatique sur la ressource en eau (notamment du point de vue de l'assainissement). L'ensemble des zones humides et des MNIE du territoire devraient être reclassés en Np et ce zonage doit être rendu totalement inconstructible afin de protéger correctement ces milieux naturels dont l'intérêt pour la biodiversité mais aussi pour limiter les effets du changement climatiques sont prouvés.	Concernant les zones humides, demande prise en compte par intégration dans les annexes et dans le plan de zonage de l'inventaire des zones humides d'Acigné dont la mise à jour a été validée après l'arrêt du PLUi. Rennes Métropole s'engage à réaliser la mise à jour des inventaires des zones humides de Betton et de Miniac-sous-Bécherel en lien avec les deux communes après l'approbation du PLUi. Concernant les autres communes, les inventaires pour lesquels la Commission Locale de l'Eau avait demandé une mise à jour ont tous été validés, les autres n'ont pas nécessité d'actualisation dans la mesure où leur validité a été vérifiée par la CLE. Demande prise en compte concernant le secteur de la Freslonnière au Rheu en lien notamment avec les avis de l'Etat et la commission d'enquête ; l'OAP et le plan de zonage sont modifiés pour classer les zones humides en zone Ne, et le reste du site en 2AU Concernant la Trame Verte Bleue : demande prise en compte par complément du rapport de présentation sur les inventaires des cours d'eau et du bocage. Concernant le bocage, les informations sur lesquelles est fondé l'état des lieux sont les bases de données de l'AUDIAR qui constituent les bases les plus exhaustives et qui font régulièrement l'objet de mises à jour. Au-delà de l'exploitation de ces

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite le requérant à prendre connaissance de ses conclusions, traitant les différents points de son observation.*	données, des travaux de terrain ont été réalisées par les élus et techniciens des communes pour vérifier les protections à mettre en oeuvre ; les dispositions instaurées par le PLUi assurent ainsi la pérennité de la trame verte et bleue. Concernant la ressource en eau : demande prise en compte par : - complément du rapport de présentation sur les capacités d'approvisionnement en eau et sur la procédure de zonage assainissement ; celle-ci se finalise et à fait l'objet d'avis favorables sur son contenu et sa démarche - complément au règlement littéral pour améliorer la prise en compte des périmètres de captage d'eau - adaptation du plan de zonage sur Apigné : la zone 1AUGl a été réduite pour repsecter une distance de 150 m par rapport au périmètre immédiat de protection du captage Demande partiellement prise en compte concernant la consommation foncière : les zones à urbanisées sont réduites de 160 ha après l'arrêt du PLUi en lien avec les conclusions de la commission d'enquête
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1140-Web**	**Anonyme**	Afin de faciliter les déplacements à vélo, il serait souhaitable de créer une voie cyclable côté ouest de la route de Redon pour relier St Jacques bourg aéroport et Bruz	Demande non retenue car la réflexion sur les aménagements cyclables à réaliser à l'échelle de la commune a conduit à privilégier des liaisons alternatives plus performantes.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE constate que cette observation relève d'avantage du PDU que du PLUi.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1144-Email**	**Thierry LEFORT**	Formule plusieurs propositions pour préserver le patrimoine bâti : - adapter les hauteurs en fonction des lieux - prendre en considération les ombres portées - mieux intégrer les nouvelles constructions - interdire les constructions d'immeubles des deux côtés d'une même rue - re-végétaliser des parcelles où ont été construits des immeubles et stopper la bétonisation	Demande partiellement prise en compte. Le règlement prévoit déjà des dispositions pour valoriser le patrimoine et mieux encadrer les constructions aux abords avec notamment des règles alternatives pour les implantations et les hauteurs à proximité des édifices PBIL qui sont renforcées suite à l'enquête publique.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que les suggestions sont déjà pour partie prises en compte. C'est tout l'enjeu de zones différenciées et des plans thématiques de hauteur. Plus généralement, la CE s'est positionnée sur la densification et les hauteurs, et invite le requérant à prendre connaissance de ses remarques sur les réponses formulées par RM dans son MER sur les questions n°32 à 36 de la CE.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1160-Web**	**Anonyme**	Il semble pertinent, et cohérent avec le plan de déplacements, de construire d'abord au plus proche de Rennes, en tenant compte de la surface des parcelles, modeste, et de leur affectation agricole ou non. Le concept intéressant de "ville archipel" doit être repensé notamment en créant des emplois là où on envisage de programmer des lotissements éloignés de la ville-centre. En effet on ne peut banaliser d'ôter des hectares de grandes parcelles exploitées par des agriculteurs d'une part, et d'autre part accroître les difficultés de déplacements, même avec du covoiturage ...	Demande non retenue car le choix d'un développement en ville-archipel est assumé depuis plusieurs décennies, mais ajusté à chaque nouveau document stratégique élaboré par les élus du territoire. Il ne se résume plus à une simple ceinture verte entourant chaque commune mais intègre ces enjeux de maintien des espaces agricoles et naturels avec ceux des mobilités, des intensités urbaines, de l'accès aux commerces, services, équipements, emploi, des continuités écologiques, de l'habitat… Sans compter les rôles

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE informe le requérant que ces différents points font l'objet du PADD débattu par RM, et de la politique de développement économique et de transports du territoire. Le PLUi n'est qu'un des outils au service de la mise en œuvre de la ville Archipel. La CE invite le requérant à prendre connaissance de l'OAP métropolitaine : Les axes de développement de la Ville Archipel »*	différents que les communes doivent jouer dans le développement du territoire avec l'identification d'une armature urbaine. C'est un choix de développement qui comporte des avantages et des inconvénients, au même titre qu'un développement plus classique de consommation des espaces à partir de la ville-centre comme cela se fait dans d'autres territoires.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1168-Web**	**Anonyme**	La pollution lumineuse nocturne est néfaste à la biodiversité et à la santé des habitants comme le prouve de nombreuses études scientifiques. Mais rien n'est prévu dans le PLUi pour la limiter.	Demande prise en compte par ajout ponctuel à l'OAP Trame Verte et Bleue et par complément au tome 3 du rapport de présentation
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère que cette observation, bien qu'intéressante, ne relève pas directement du PLUi, mais d'avantage des agendas 21 et de la politique de la ville en matière d'éclairage urbain. La CE constate que cette pollution lumineuse nocturne touche l'ensemble des métropoles et grandes agglomérations.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1169-Web**	**Christin Philippe**	Le PLUi ne propose pas assez de zones SPE4. Je propose de mettre l'allée Hyacinthe Charles Meaulle à Rennes en zone SPE4, par exemple.	Demande non retenue ; les secteurs de performances énergétiques sont une disposition nouvelle, appliquée à titre expérimental sur des opérations d'aménagement d'initiative publique
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE invite RM à étudier cette suggestion.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1171-Web**	**Anonyme**	Je souhaite que la totalité des modifications demandées par la fédération des promoteurs immobiliers dans le document de l'observation 988 du registre dématérialisé soit soumise à une commission indépendante. Le règlement encadrant ce PLUI est particulièrement flou dans l'interprétation de nombres de ces articles. Je propose que ces modifications soient étudiées par un collège composé : - de magistrats qui pourraient être amené à arbitrer ce type de litiges. - d'urbanistes indépendants et issus d'autres territoires que Rennes Métropole - d'habitants de la métropole rennaise (sur base d'un tirage au sort)	Demande non retenue car il appartient à Rennes Métropole, collectivité compétente en PLU d'examiner l'ensemble des requêtes formulées lors de l'enquête publique aussi bien par les particuliers que les professionnels en appui avec les observations de la Commission d'enquête. Les règles, lorsqu'elles le nécessitent, sont précisées pour lever les éventuelles ambiguités d'interprétation et certaines sont modifiées quand les demandes s'avèrent pertinentes. L'arbitrage des modifications à apporter est du ressort des élus métropolitains et des instances de la métropole. Il convient de préciser que les nouvelles réglementations urbanistiques intègrent aujourd'hui des approches nécessairement plus qualitatives (et donc moins quantitatives) afin de répondre aux préoccupations émergentes des citoyens
Mémoire en réponse RM			*Les propositions d'adaptation du règlement formulées par la Fédération des promoteurs immobiliers sont en cours d'examen au regard des autres propositions exprimées par les architectes et particuliers pendant l'enquête publique. Les demandes qui permettent de clarifier ou préciser les règles ou prévoir un cas de figure particulier qui n'avait pas été prévu méritent d'être retenues. Celles qui ne favorisent pas la mise en œuvre des orientations du PADD ou qui ne respectent pas les dispositions qu'offrent le code de l'urbanisme seront écartées.*	
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE considère qu'il ne lui appartient pas de se positionner sur la création d'un tel collège, RM étant compétent en, matière de document d'urbanisme.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1172-Web**	**LACOUA Mewen**	Mettre en valeur certains quartiers dont le patrimoine mériterait d'être préservé, notamment au Sud de la Vilaine en dehors de l'hypercentre, ce qui n'est pas le cas vu la démolition de maisons de caractère. Maintien de la ceinture verte qui est grignotée de part en part. Demande d'avantage de densification dans les communes de RM autres que Rennes, en y limitant la production de pavillons	Demande partiellement prise en compte. Concernant les compléments d'identification du patrimoine à préserver, entre le projet arrêté et l'approbation du PLUi, de nouveaux édifices ont été identifiés au titre du PBIL au sud de la Vilaine, notamment sur le quartier Arsenal Redon.

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a eu l'occasion de se positionner sur les questions de patrimoine et de densification dans ses remarques sur les réponses de RM dans son MER apportées aux questions posées par la CE. La préservation du patrimoine bâti ne doit pas remettre en cause la possibilité de mutation de la ville, mais doit participer d'un équilibre entre préservation et renouvellement.*	Concernant la ceinture verte, la ville de Rennes est contenue dans la limite de la rocade et la Trame Verte et Bleue globale est protégée de toute urbanisation par des zonages N et NP. Toutefois, l'attractivité du territoire de Rennes Métropole nécessite de prévoir l'accueil de nouveaux habitants. Toutes les communes y participent par des opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine lorsque nécessaire.
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1175-Web**	**Anonyme**	Problèmes soulevés : artificialisation des zones naturelles (prés Saint Martin) STOP aux projets de grandes surfaces. Penser à mettre en place des protections oiseaux, espèces emblématiques de nos villes, et qui contribuent à notre bien-être. Réfléchir à des matériaux qui œuvrent pour leur protection. S'inquiète de l'impact de l'urbanisation intensive sur la biodiversité, le dérèglement climatique. Prendre contact avec associations environnementales pour toutes ces réflexions plutôt que des bureaux d'études.	Concernant les Prairies Saint-Martin, demande non retenue ; le PLUi a vocation à protéger le caractère naturel et inondable du site et à permettre sa mise en valeur, sans définir le projet de manière précise Concernant le projet Open Sky, demande non retenue ; la vocation commerciale de ce site date de 2004 et était déjà inscrite au SCOT de 2008 "Zacom Rive Ouest de Pacé". Une ZAC a été approuvée en 2013 et un Permis de construire en 2015. Ces processus opérationnels ont fait l'objet d'études environnementales et d'impact. L'urbanisation de ce secteur n'est donc pas remise en cause. Le porteur de projet malgré les recours est titulaire d'un permis de construire et propriétaire des terrains. C'est donc à lui de se positionner sur la pertinence de ce type de projet économique et sur sa pérennité. Concernant la prise en compte de l'avifaune, demande prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine relative au Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue (partie 1.3, orientation 1) afin de favoriser le maintien et l'accueil des oiseaux en ville Les autres observations ne relèvent pas directement du champ d'application du PLUi.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE soulève la déférence du requérant envers les bureaux d'études. La CE s'est positionnée précédemment sur les suggestions relatives à la prise en compte des oiseaux et de la biodiversité dans la ville.*	
TOUT LE TERRITOIRE RM	**Obs-1177-Web**	**Anonyme**	Pourquoi avoir différé la consultation du PDU ? Ces sujets n'auraient-ils pas dû être liés? comment s"assurer de la compatibilité de l'un avec l'autre? pour les zones 1AU et 2AU un inventaire de la faune et de la flore a t'il été réalisé? pour les zones AU les corridors écologiques semblent être interrompus! pourquoi certaines parcelles agricoles situées dans la ceinture verte de Rennes ne sont-elles plus classées en A? s'interroge sur la prise en compte réelle des aspects écologiques dans le PLUi et souhaite la limitation de la hauteur des immeubles. La réalisation de la tour Normandie Saumerois ne s'intègre pas dans le paysage!	Concernant le lien entre PDU et PLUi, il n'y a pas d'obligation de réaliser un document commun. Le PLUi doit être compatible avec le PDU et dispose de 3 ans pour le faire. Concenant le territoire métropolitain, ces deux documents ont été élaborés en concertation et le PLUi intègre l'essentiel des objectifs et projets du PDU. La différence de calendrier d'arrêt des documents explique quand à elle les quelques décallages observés et qui seront corrigés. Par ailleurs l'avis de l'État sur le PDU reconnait la cohérence et la compatibilité des deux documents.
Appréciation de la commission d'enquête			*La CE a regretté que le PDU ne soit mis en consultation en parallèle du PLUi, ce qui aurait été de nature à mieux percevoir la prise en compte des enjeux de déplacement dans la politique de la ville. Ce point a été signalé dans le PV de synthèse de la CE.* *Les zones 1AU ont fait l'objet d'un état initial de l'environnement, et la CE invite le requérant à prendre connaissance à ce sujet de l'annexe du Tome V du*	

Secteur Tout le territoire RM	Références enquête	Coordonnées requérant	Synthèse des observations	Décision Rennes Métropole
			Rapport de Présentation. Cette analyse n'a le plus souvent pas concerné les zones 2AU, et devra être réalisée. La CE se prononce en ce sens dans ses conclusions. Au stade du PLUi, le code de l'environnement ne prévoit pas la réalisation d'inventaires faune/flore mais uniquement un état initial de l'environnement (basé sur une cartographie des habitats naturels) et une étude d'incidences de la mise en œuvre des projets sur ces zones. Dans les ZAC, les études sont complétées dans le cadre de la législation afférente. *La CE a eu l'occasion de s'exprimer sur la nécessaire densification et invite le requérant à prendre connaissance de ses remarques sur les réponses formulées par RM dans son MER sur les questions n°32 à 36 de la CE.*	