



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# 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  
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/06/2025



La présente annexe présente, pour chaque observation déposée par le public pendant l'enquête, qui s'est déroulée du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025 :

- L'analyse et l'avis de la commission d'enquête,
- La décision finale apportée par Rennes Métropole.

Dans certains cas, la commission d'enquête, dans son avis, prend acte de la réponse de Rennes Métropole : elle évoque ainsi les éléments transmis par la métropole à la commission d'enquête dans son mémoire en réponse.

Ce document est joint au rapport, avis et conclusions de la commission d'enquête, qui reste consultable jusqu'au printemps 2026, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5781/>

Les observations relatives aux Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques, ainsi qu'à la suppression des plans d'alignements, ne figurent pas dans ce document. Elles font l'objet de décisions distinctes : pour les PDA, une délibération du conseil métropolitain du 19/06/2025, est à consulter (accord préalable de la métropole, mais c'est bien le Préfet qui prendra ultérieurement des arrêtés de création ou de modification) ; pour les plans d'alignement, une délibération sera prise ultérieurement en conseil métropolitain (séance non encore définie).

## Sommaire

Acigné.....	p.5
Betton.....	p.6
Bourgbarré.....	p.11
Bruz.....	p.14
Cesson-Sévigné.....	p.18
Chantepie.....	p.21
Chartres-de-Bretagne.....	p.22
Chavagne.....	p.23
Chevaigné.....	p.24
Cintré.....	p.25
Corps-Nuds.....	p.26
Gévezé.....	p.29
La Chapelle-Chaussée.....	p.30
Laillé.....	p.31
Le Rheu.....	p.33

L'Hermitage.....	p.34
Montgermont.....	p.35
Mordelles.....	p.37
Nouvoitou.....	p.39
Noyal-Châtillon-sur-Seiche.....	p.40
Orgères.....	p.42
Pacé.....	p.45
Pont-Péan.....	p.51
Rennes.....	p.52
Romillé.....	p.67
Saint-Armel.....	p.68
Saint-Erblon.....	p.70
Saint-Gilles.....	p.71
Saint-Grégoire.....	p.73
Saint-Jacques-de-la-Lande.....	p.84
Thorigné-Fouillard.....	p.85
Vern-sur-Seiche.....	p.88
Vezin-le-Coquet.....	p.90
Tout Rennes Métropole.....	p.98



## Lexique

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

Acigné							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Acigné	213	Registre Numérique	Anonyme	Se félicite qu'on ne trouve aucun projet ( activités industrielles ou ICPE) de production d'énergies renouvelables dans une zone « espace agro naturel » à proximité immédiate « d'espace boisé classé, d'espace naturel et écologique et d'une trame verte remarquable » ,(cf plan d'OAP communale p7) Cette zone est désormais "sanctuarisée", et doit conserver sa spécificité de proximité naturelle de la Forêt de Rennes, véritable lieu de promenade des nombreux habitants de Rennes Métropole qui fréquentent régulièrement ces lieux.	La commission prend note.	Observation n'appellant pas d'évolution	Par rapport au PLUi en vigueur, la modification n°2 n'adapte aucune disposition concernant les énergies renouvelables sur la commune d'Acigné.
Acigné	247	Registre Numérique	MARC	Demande d'homogénéiser les coefficients de végétalisation entre les communes car en fonction des coefficients les constructions ou les extensions sont autorisées ou non (variation de 30% à 50% pour 400m²).	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Le rapport de présentation tome 5 (p 37) précise que le pourcentage à atteindre du coefficient de végétalisation ne suit pas toujours les limites de zonage des zones urbaines, des coefficients différents peuvent être nécessaires en fonction de l'état existant ou de l'objectif de végétalisation plus ou moins élevé recherché.	Demande non retenue	Les valeurs variables du coefficient de végétalisation associées à chaque surface de terrain permettent d'une part de s'adapter à la morphologie du tissu urbain (tous les secteurs pavillonnaires ne sont pas homogènes dans leur organisation) et d'autre part de décliner des stratégies différentes de préservation/densification. Ainsi, dans des secteurs où il est souhaité inciter à la densification et donner des bonus de constructibilité aux petits terrains, les valeurs du coefficient de végétalisation ne sont volontairement pas linéaires. Chaque commune a pu choisir sa stratégie ce qui explique l'hétérogénéité des approches d'une commune à l'autre voir au sein d'une même commune.
Acigné	297	Registre Numérique	Mélanie	Demande de création de STECAL sur la parcelle E1052 au Lieu-dit La Ville Aubrée à Acigné pour la création de Tiny Houses.	Non prévu dans le dossier d'enquête. Ainsi la demande n'a pas pu être étudiée dans l'évaluation environnementale, et par la CDPENAF.	Demande non retenue	Toute demande de création ou d'extension de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.  Par ailleurs, il n'est pas souhaité le développement de ce type d'habitat en campagne, car éloigné des services, commerces et équipements de proximité. Pour répondre à ce type de besoin, la commune d'Acigné travaille par exemple sur la définition d'une offre de terrains pour habitat léger au sein de la future ZAC du Botrel 2.
Acigné	47	Registre Numérique	BRIAND Danielle	Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle dite « le champs pauvre » section C n°1245. Cette modification de zonage concerne un terrain agricole.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Acigné	662	Registre Numérique	Anonyme	Des collectifs rue Barbedet à R+4 n'est pas dans l'esprit de la commune. des collectifs à R+2 seraient un bon compromis.	La hauteur maximale sur ce secteur est portée de de R+3 à R+4. Cette augmentation mesurée correspond à la nécessité de densifier globalement le tissu urbain dans un objectif de réduction de consommation des sols. La commission d'enquête ne voit pas d'objection à cette évolution à condition d'effectuer un travail de transition avec les maisons situées avenue Barbedet.	Demande non retenue	L'augmentation de la hauteur maximale autorisée d'un niveau par rapport à la règle actuelle reste mesurée et participera à l'atteinte des objectifs d'intensification urbaine et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par ailleurs l'Orientatation d'Aménagement et de Programation de quartier "Allée des Genêts", qui couvre le site, impose aux futures constructions de présenter des épannelages variés et de ménager des transitions de hauteurs avec les constructions voisines. Enfin, il convient de noter que les dernières opérations de renouvellement urbain réalisées ou programmées (ZAC Judith d'Acigné) s'inscrivent désormais dans des gabarits allant jusqu'au R+4.
Acigné	Th_R1_003 (20)	Mairie de Thorigné-Fouillard	M. Aubrée Alain	Observation annulée par la contribution 21.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	Demande annulée par le pétitionnaire
Acigné	Th_R1_004 (21)	Mairie de Thorigné-Fouillard	M. Aubrée Alain	Annule sa déposition du 7 janvier 2025.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	Demande annulée par le pétitionnaire

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Betton	108	Registre Numérique	Alexandre	D'après le document "m2enqpub-rg- planszonage-plan040.pdf", deux parcelles au nord de la rue du parc sont envisagées de rejoindre une zone UD2a. Il semble que tout ce quartier est régi par un règlement de lotissement du Placis Carrel, qui empêche un tel changement. Il n' y a pas de mention de ce changement dans l'OAP correspondant, "m2enqpub-oapcommunale-betton.pdf". Demande à ce que cette modification soit vérifiée au regard des règlements existants et OAP 2025, et retirée si contradictoire.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	109	Registre Numérique	Anonyme	Certaines protections paysagères identifiées dans le plan de zonage du PLUi apparaissent inadaptées ou obsolètes au regard des conditions réelles observées sur le terrain, notamment aux abords des secteurs situés au 47 rue du Mont-Saint-Michel, de l'allée de Varsovie et de la rue de Londres. Il serait opportun de les réajuster tout en respectant les objectifs de préservation paysagère (plans joints).	La commission demande à Rennes Métropole d'examiner les ajustements demandés concernant les protections paysagères, selon les plans de situation fournis par le contributeur.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Il est tenu compte de cette demande car certaines protections paysagères identifiées dans le plan de zonage du PLUi apparaissent inadaptées ou obsolètes (problème de localisation) au regard des conditions réelles observées sur le terrain, notamment aux abords des secteurs situés au 47 rue du Mont-Saint-Michel, de l'allée de Varsovie et de la rue de Londres.</p> <p>Elles sont donc réajustées afin d'assurer leur cohérence avec les enjeux actuels et leur localisation effective, tout en respectant les objectifs de préservation paysagère définis dans le document d'urbanisme.</p>
Betton	110	Registre Numérique	Anonyme	Demande de faire évoluer le zonage de la parcelle située au 9 chemin des Mézières. Il serait pertinent de réévaluer cette classification pour mieux correspondre aux caractéristiques locales et assurer une meilleure adéquation avec le contexte urbain et paysager (demande de passage de UE2a en UE3 si l'on se réfère au plan joint).	Grande parcelle bâtie (1300m² environ) offrant des possibilités de division parcellaire. Avis favorable au classement de la parcelle en UE3.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Afin de mieux répondre à la morphologie urbaine existante, le zonage est adapté pour distinguer les deux dynamiques urbaines de part et d'autre de la rue des Mézières :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- À l'ouest au 9 rue des Mézières, le tissu urbain ancien, justifie de ne pas modifier le zonage existant et le maintenir ainsi en zonage UE3 existant au PLUi.</li><li>- À l'est de la rue, le nouveau lotissement récemment construit présente une organisation et des formes bâties différentes. Il est donc proposé de le faire évoluer vers un zonage UE2b, plus adapté à sa trame pavillonnaire contemporaine.</li></ul>
Betton	178	Registre Numérique	Anonyme	Demande le maintien du zonage UE3 sur sa parcelle et précise que le zonage prévu est incompatible avec le règlement du lotissement existant.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	185	Registre Numérique	Levinnois Richard	Opposé au changement de zonage des parcelles AL 133 et AL 134 car elles font partie intégrante du lotissement dit « Du Placis Carrel », y sont édifiées deux maisons parfaitement entretenues notamment au regard des normes énergétiques, ce changement aurait un fort impact sur la circulation et donc la sécurité des nombreux piétons et cyclistes et parce ce que cela porterait atteinte à la faune et à la flore du lotissement.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	19	Registre Numérique	du Chesne Maxence	Habite 1 rue d'Houat. A l'obligation aujourd'hui d'avoir 2 places de stationnement. Envisage de faire des modifications qui conduiraient à n'avoir plus qu'une place de stationnement. Demande si une évolution est prévue à ce sujet et dans quel sens?	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Le nombre de place est déterminé selon la taille du logement et les besoins estimés en stationnement. Pour une maison équivalente au T4 et plus, les 2 places de stationnement restent exigées.
Betton	204	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au projet de passer de UE3 en UD2A et par ce classement de pouvoir construire un immeuble à la place de 2 maisons existantes. Cela va contre l'esprit de ce quartier où la verdure prédomine et qui est un lieu de promenade et où de nombreux Bettonnais aiment courir. Par ailleurs le règlement du lotissement « Placis Carrel » empêche un tel changement, seule la voirie étant passée dans le domaine public. Alors arrêtons de vouloir construire à tout va, et préservons notre cadre de vie existant et notre environnement.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>

Betton							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Betton	208	Email	Hélène Bourgeois	Opposition au projet de passer de UE3 en UD2A et par ce classement de pouvoir construire un immeuble à la place de 2 maisons existantes. Cela va contre l'esprit de ce quartier où la verdure prédomine et qui est un lieu de promenade et où de nombreux Bettonnais aiment courir. Par ailleurs le règlement du lotissement « Placis Carrel » empêche un tel changement, seule la voirie étant passée dans le domaine public. Alors arrêtons de vouloir construire à tout va, et préservons notre cadre de vie existant et notre environnement.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	210	Registre Numérique	Anonyme	Opposé aux aménagements prévus rue du parc à Betton. Rappelle que lors de la concertation, il y avait eu 36 contributions faisant état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain aux abords de la rue du parc.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	211	Registre Numérique	Barraud Sonia	Rappelle que lors de la concertation, il y avait eu 36 contributions faisant état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain aux abords de la rue	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	215	Registre Numérique	Lesacher,Jean-claude	S'oppose au passage de son lot N° 30 du lotissement du Placis Carrel cadastrée AI 133 de UE3 à UD2a ainsi que du passage dans les mêmes conditions de la parcelle voisine AI 134, lot 31 du Lotissement. Les 2 parcelles étant respectivement sises au 37 et au 35 Rue du parc à Betton.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	216	Registre Numérique	Anonyme	Je suis contre le changement rue du parc. Ce quartier historique charmant ne mérite pas ça. L'objectif est clairement de raser les maisons et le cinéma pour faire des immeubles, et après ce sera la parcelle voisine, puis une autre, et une autre : ça finira comme rennes.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>

Betton							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Betton	256	Registre Numérique	Dreuslin Baptiste	<p>Le groupe ESPACIL, en collaboration avec la mairie de Betton, travaille sur un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le site des Hauts de Trégor, qui compte actuellement 56 logements sociaux datant de 1985. Il est prévu la réhabilitation énergétique et qualitative de 30 logements sociaux ainsi que la déconstruction de 26 autres pour proposer en lieu et place un habitat neuf, durable et adapté aux demandes (résidence pour nos anciens, logements abordables adaptés aux familles, logements pour jeunes travailleurs...).</p> <p>Le zonage des parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945) est envisagé d'être modifié de UC2 vers UC1. Propose de rester en UC2 pour maintenir les accès automobiles existants à un futur sous- sol et autoriser une construction en limite face à cette même rampe sans créer de préjudice de voisinage. Le passage en UC1 ou UC1h du secteur aujourd'hui en UC2 ne crée des obligations constructives qu'à cet endroit du parcellaire en imposant un retrait de l=H/2 ou D=3m. Alors qu'il est prévu de perméabiliser l'espace entre l'avenue d'Armorique et l'espace vert central, l'obligation de retrait au Sud amènera nécessairement à densifier le linéaire bâti à l'inverse de ce qui est attendu, pérennisant ainsi un front construit continu.</p> <p>Le maintien du secteur en UC2 apparait plus logique et adapté car seule l'emprise des bâtiments est propriété d'Espacil.</p> <p>Il paraît judicieux de proposer une hauteur de construction autorisée en R+4 pour le secteur des parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945). Il est certain que la hauteur envisagée en R+3+A/C/P permet de maintenir sur la rue du 8 mai 1945 des façades en R+3 en vis à vis avec les entrées et garages de maisons individuelles situées à plus de 20 mètres, soit L&gt;1,5H. Néanmoins une hauteur en R+4 vers l'avenue d'Armorique permettrait de diminuer les emprises bâties au sol par une acception modérée de la hauteur.</p>	Avis favorable au maintien en UC2 avec une hauteur R+3+A/C/P.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Depuis les premières réflexions, le projet de requalification du site du Trégor a naturellement évolué. Ces derniers mois, des ajustements ont été apportés aux scénarios d'implantation et aux formes urbaines envisagées, en lien avec l'opérateur.</p> <p>Le projet s'oriente désormais vers une insertion plus directe à proximité du centre commercial, tout en maintenant une distance maîtrisée avec les secteurs pavillonnaires environnants. Le zonage UC2 est donc conservé pour garantir la cohérence avec cette orientation urbaine et les objectifs validés par les parties prenantes.</p> <p>Concernant les hauteurs, les volumétries du projet ont été ajustées pour mieux s'intégrer dans leur environnement. Ainsi cette évolution vise à adapter le plan thématique des hauteurs, en autorisant un bâti jusqu'à R+3 avec attique, combles ou étage partiel (R+3+A/C/P). Cette flexibilité permet de répondre aux besoins de densification, sans rompre l'équilibre urbain du site.</p>
Betton	269	Registre Numérique	Anonyme	<p>Souhaite exprimer mon opposition pour le passage de parcelles situées rue du Parc à Betton (actuellement en zonage UE3) en UD2A. Le règlement du lotissement « Placis Carrel », quartier historique de la commune, interdit ce type de changement, seule la voirie est passée dans le domaine public.</p> <p>Préservons l'existant, l'environnement et la qualité de vie du quartier</p>	<p>Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	28	Registre Numérique	VALENTIN Olivier	<p>Propriétaire de nombreuses parcelles incluses dans l'opération commerciale de La Bunelais et Pluvignon, il prend note des enjeux et des objectifs de celle-ci et confirme le bien fondé de ceux-ci. Pense qu'il est nécessaire de finaliser l'opération et pour ce faire demande le passage de la zone de UGi à UI afin d'élargir aux activités tertiaires, artisanales et de bureaux.</p>	<p>La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Si ces zones doivent faire l'objet d'évaluations environnementales complémentaires, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête de modifier le zonage dans l'attente de précisions supplémentaires.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Les secteurs de Bunelais et de Pluvignon présentent des enjeux importants pour l'accueil potentiels d'activités. Toutefois, leur développement doit encore faire l'objet d'évaluations environnementales complémentaires.</p> <p>Le secteur est identifié au Programme Local d'Aménagement Economique (PLAE) mais n'est pas identifié comme secteur prioritaire d'évolutions. Il dispose donc d'un potentiel d'accueil, mais nécessite une phase de consolidation stratégique. Des études préalables sont à conduire dans les prochains mois, en lien avec les services compétents et la commune.</p> <p>À ce stade, aucun arbitrage définitif n'a été acté concernant l'avenir du site, les échanges locaux étant encore en cours. Avant toute évolution de zonage, ces études devront permettre, de clarifier les besoins économiques réels du territoire, de confronter les ambitions de développement à la capacité d'accueil environnementale des sites, et de définir une trajectoire d'évolution cohérente de ces espaces stratégique.</p>
Betton	334	Registre Numérique	LEBAS CLAIRE	<p>S'oppose au passage des parcelles AI 133 et AI 134 du lotissement du Placis Carrel de UE3 à UD2a en indiquant que le lotissement Les Carrels dispose d'un cahier des charges prohibant toute construction collective et oblige à un minimum d'espace vert.</p> <p>Considère que le changement des COS sur de nombreux terrains qui restent avec des COS très faibles pourrait permettre la densification de Betton et qu'il y a d'autres priorités (infrastructures, services, etc) pour accueillir la population en progression.</p>	<p>Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>



Betton							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Betton	368	Registre Numérique	ROUSSEAU Paul	S'oppose au projet correspondant au 35-37 rue du parc à Betton qui prévoit de changer le zonage de UE3 en UD2a. Met en avant la nécessité de préserver la biodiversité dans ce secteur.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	38	Registre Numérique	Anonyme	Indique une erreur dans la pièce C- OAP C2 Betton car il y est fait mention de la suppression du passage à niveau et de la création d'une trémie alors que ce projet a été abandonné.	Pas d'avis de la commission d'enquête sur le sujet	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Le projet urbain communal mentionnée dans l'OAP communale devra être prise en compte en matière d'infrastructures de transport.</p> <p>Cette modifaciton doit permettre de mettre à jour l'évolution du projet concernant la non réalisation de la suppression du passage à niveau n°7 et de la trémie envisagée.</p>
Betton	384	Registre Numérique	Anonyme	Ne comprend pas la volonté de prendre une partie de la rue du Parc à Betton alors que les maisons concernées sont dans un lotissement. Considère qu'il y a un vice de forme au sujet de cette rue car les maisons en question ne sont pas désignées par leur adresse comme pour les autres projets.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	492	Registre Numérique	Epoux Defaÿsse	Observations de l'avocate de M. et Mme Defaÿsse, propriétaires d'une maison d'habitation au 30 rue du Parc à Betton, (cadastrée AI n° 157), située dans le lotissement du « Placis Carrel » et bénéficiant d'un environnement privilégié. Les observations sont relatives aux parcelles des 35 et 37 rue du Parc à Betton (cadastrées AI n° 133 et 134), en raison de l'inadaptation du projet de densification urbaine pour une opération de logement collectif, de l'accroissement de trafic routier, de la réduction des espaces verts et de l'atteinte à la qualité et au cadre de vie.	1) Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.  2) La contestation concerne la création d'un secteur UD2a (secteur d'extension du centre-ville) comprenant les parcelles des 35 et 37 rue du parc à Betton. Ce projet ne remet pas en cause les plantations ou les espaces verts existants le long de la rue du parc, ni les EIPE figurant au plan de zonage D- 2-1-1.40.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	518	Registre Numérique	Eric Bourgeois	La modification du PLUI concernant les parcelles entre la rue du parc et le cinéma (zonage UD2a / UE3) est une contradiction totale avec la volonté de "faire du développement durable et du respect de l'environnementunepriorité" Le projet immobilier sous-entendu avec cette modification implique la destruction d'une zone végétalisée, la destruction d'un habitat correctement isolé (cf DPE), la production d'une nouvelle structure de béton, empiétant sur un espace boisé apprécié des promeneurs bettonnais.	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif.</p> <p>En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.</p>
Betton	520	Registre Numérique	Anonyme	Propositions sur le secteur de la Motte d'Ille - Haut Chalet à Betton : -Augmenter les hauteurs maximales sur ce secteur pour correspondre à celles autorisées sur la partie sud, -Interroger la formulation de l'orientation pour une place centrale en cœur de quartier, -permettre une certaine souplesse dans l'interprétation des dispositions de l'OAP lorsqu'elles rentrent en contradiction de manière importante avec les prescriptions du PPRI.	Avis favorable au maintien des dispositions prévues dans l'OAP communale.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la vocation du site en R+4 est déterminée en cohérence avec les contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), qui impose des rez-de-chaussée non habitables.</p> <p>Ce secteur constitue l'unique périmètre communal concerné en dehors de la zone d'activités de La Plesse par ce règlement des hauteurs.</p> <p>L'augmentation des hauteurs n'est pas envisagée, compte tenu de la proximité du PBIL et de la nécessité d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant.</p> <p>Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) demeure un document schématique. Elle peut faire l'objet d'ajustements mineurs, à condition de respecter les principes directeurs d'aménagement définis pour la zone.</p>

Betton							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Betton	639	Registre Numérique	Anonyme	Se demande pourquoi la totalité de la parcelle AN191 n'a pas été classée EIPE et souhaite le classement en EBC d'un certain nombre d'arbres situés sur cette parcelle ou, a minima, le classement EIPE.	La commission constate, en consultant les plans (plan 41) que cette parcelle fait l'objet de protections paysagères importantes, soit en EIPE soit en EBC qui assurent la préservation de la trame végétale en place. Même avis que Rennes Métropole. Voir également contribution 109 dans le même secteur.	<b>Demande non retenue</b>	Les documents graphiques du PLUi intègrent déjà la préservation des arbres existants, dans une logique de valorisation du patrimoine végétal.  Pour autant, il n'est pas nécessaire d'intégrer la totalité de la parcelle dans un périmètre de protection renforcée. Une approche proportionnée est préférable, afin de permettre les aménagements indispensables et d'anticiper d'éventuelles extensions futures cohérentes avec le contexte du site.  Comme indiqué par la commission d'enquête, le site bénéficie déjà de dispositifs de protections paysagères, avec notamment des Espaces Boisés Classés (EBC) protégeant les arbres existants et des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) garantissant ici la continuité de la trame végétale. Ces outils encadrent strictement les possibilités d'évolution du foncier et limitent fortement la constructibilité du site.
Betton	C19 (59)	Courrier	M. GAIFFE Patrick	La zone artisanale de la Motte d'Ille est régie par un règlement de février 1974. Cette zone comprend la plupart des terrains passant de UUA à UO1. Depuis 2018, le maire pousse les propriétaires de la zone à accepter une évolution de la zone vers de l'habitat collectif. Ces propositions de modifier les statuts ont été refusées par les colotis à l'unanimité. Il confirme son désaccord. La partie Nord devra conserver sa vocation première d'accueil d'activités. Une grande partie de la zone artisanale de la Motte d'Ille est polluée (cf. description) en bordure du canal. Le prix de dépollution est exorbitant. Il faudrait mieux réserver ces espaces à des espaces verts plutôt que de mettre des futurs habitants en danger. Le contre fossé du canal qui a été la cause d'inondation lors d'orages violents, doit être curer, débroussailler.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. L'évolution du zonage ne remet pas en cause la vocation d'activités de l'espace concerné. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement n'est pas modifié par le règlement du PLUi. Cependant, la commission d'enquête recommande de prendre en compte l'information liée à la pollution des sols.	<b>Demande non retenue</b>	La modification des règles du PLUi n'induit pas l'évolution du cahier des charges des lotissements d'origine. La présence supposée de pollutions des sols et la question de la gestion des réseaux d'eau pluviale seront à prendre en compte dans l'ensemble des études amont d'un projet de restructuration du secteur et des programmes qui pourraient être réalisés. Le projet d'évolution de zonage et d'extension de l'OAP conservent une vocation d'activités dans toute la partie Nord du périmètre de la Motte d'Ille. Sur ces bases, la commune n'envisage pas de modification de la proposition soumise à enquête publique
Betton	C21 (76)	Courrier	Mme Bessière Johanna	Actuellement la rue du Parc est une boucle quasiment fermée, à la circulation peu fréquente. Beaucoup d'enfants et de vélos circulent ainsi en sécurité. C'est un accès régulier de l'école des Omblais au cinéma Le Triskel. Les parcelles concernées se trouvent dans un virage relativement dangereux. La création de deux habitats collectifs dans ce virage provoquerait une augmentation de population soudaine serait un facteur néfaste pour la biodiversité. Habitante de la rue du Parc au numéro 32, elle a le plaisir régulier d'observer une énorme biodiversité dans les jardins	Ce secteur possède un potentiel de renouvellement urbain au plus près des services, commerces et transports en commun de la commune et répondant à l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Cette évolution étant une anticipation du potentiel de renouvellement urbain à moyen ou long terme. Avis favorable au maintien du zonage UD2a.	<b>Demande non retenue</b>	Le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant.  En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Bien que son cahier des charges interdise la construction de logements collectifs, celui-ci ne constitue plus un fondement légal permettant à l'autorité compétente de refuser un permis de construire.
Betton	Ch R1_003 (33)	Mairie de Chevaigné	M. Hamon	Demande la protection d'un beau chêne, Rue du Mont St Michel à Betton (AN 196).	Avis favorable pour l'examen de ce cas en vue d'une éventuelle protection paysagère. Parcelle bâtie dans un lotissement.	<b>Demande non retenue</b>	Cette parcelle concernée comporte un arbre isolé dont la protection requiert une évaluation approfondie. Une visite de terrain et une analyse dendrologique seront nécessaires afin de déterminer le niveau de classement approprié, qu'il s'agisse d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou d'un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Cette demande pourra être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme, afin d'assurer une prise en compte adaptée des enjeux environnementaux et paysagers du site.
Betton	Ch R1_004 (47)	Mairie de Chevaigné	M. Arnaud Yves	La question du raccordement de Pluvignon au reste de la Ville sera intégrée dans les études du projet de lotissement de Vivier Louis, en termes de faisabilité au regard des problématiques de zones humides Il existe une proximité entre Vivier Louis et Pacific. Le positionnement en bordure de la rue de Rennes demeure un atout pour des activités devant recevoir du public	Pas d'avis de la commission d'enquête sur le sujet	<b>Demande non retenue</b>	La question du raccordement de Pluvignon au reste de la Ville sera intégrée dans les études du projet de lotissement de Vivier Louis, en termes de faisabilité au regard des problématiques de zones humides Il existe une proximité entre Vivier Louis et Pacific. Le positionnement en bordure de la rue de Rennes demeure un atout pour des activités devant recevoir du public
Betton	Th_R1_001 (7)	Mairie de Thorigné-Fouillard	Yvonne VALLEE	Au total, 3 observations relatives à des demandes d'assouplissement du règlement sur les sujets suivants : division de bâtiment situé en zone agricole, règlement concernant les annexes et les extensions. Le PLUi n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300m² et si chaque partie mesure au moins 150 m².	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	La loi interdit de créer de nouveaux logements en campagne afin de réserver ces espaces à l'activité agricole et aux espaces naturels à protéger sauf dans le cas de changement de destination de bâtiments existants. Sur le territoire métropolitain, la volonté est de concilier deux enjeux : soutenir l'activité agricole qui nécessite de limiter le mitage en campagne par de nouveaux logements et, en parallèle conserver le patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) lié à d'anciens bâtiments agricoles, ce qui suppose de rendre possible de nouveaux usages. C'est pourquoi, le PLUi rend possible la création de nouveaux logements dans tout le volume existant d'un PBIL mais limite le nombre de logement par une emprise au sol maximale. Si le nombre de logement n'était pas encadré, il serait à terme nécessaire de renforcer les équipements dans ces secteurs alors que l'objectif est de les préserver de toute urbanisation (réseaux d'eau et assainissement, voirie, transports en commun, desserte extérieure contre l'incendie...)

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Bourgbarré	306	Email	anonyme	Souhaite attirer l'attention sur l'importance d'intégrer des mesures spécifiques pour protéger et valoriser la végétation existante, ainsi que pour encourager la plantation d'espèces adaptées à notre environnement local. Cela pourrait inclure des recommandations sur la création d'espaces verts, la préservation des arbres remarquables et d'inscrire au PLU les arbres des parcelles 71 et 347 A	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Deux arbres sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) au sein des parcelles AB71 et AB347 au regard de leur qualité paysagère et écologique, et afin de protéger fortement ces sujets arborés (déboisement et défrichement interdit, coupe et abattage soumis à autorisation préalable).
Bourgbarré	328	Registre Numérique	Françoise TURQUETY	Demande un changement de zonage pour les parcelles ZM 201, 200, et 103 qui peuvent selon elle être considérées comme une dent creuse. Souhaite qu'elles deviennent urbanisables.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Bourgbarré	96	Registre Numérique	RENOUX Isabelle	Demande du propriétaire d'un terrain cadastré ZE 344 classé en N de constructibilité entre les parcelles n° 110 et 298.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Bourgbarré	745	Registre Numérique	Anonyme	Demande de végétalisation des parcelles ZK 71 et ZK 347 à Bourgbarré, en vue de la préservation de la biodiversité, de la régulation des températures, de la filtration de l'air et de la gestion des eaux pluviales.	Demande à Rennes Métropole d'étudier l'opportunité de mettre en place des protections paysagères sur les parcelles concernées (plan D-2-1-1-112).	<b>Demande prise en compte</b>	Deux arbres sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) au sein des parcelles AB71 et AB347 au regard de leur qualité paysagère et écologique, et afin de protéger fortement ces sujets arborés (déboisement et défrichement interdit, coupe et abattage soumis à autorisation préalable).
Bourgbarré	97	Registre Numérique	RENOUX Isabelle	Demande de constructibilité partielle pour la parcelle cadastrée ZE 72 classée N au lieu-dit la Jubrais.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Bourgbarré	Ci_R1_005 (48)	Mairie de Cintré	Leray Jacques, Marie, Patrick, Chrystèle	Demande le passage en zone constructible des parcelles ZC422 et ZC424, situées en zone agricole mais entourées d'habitations et comprises dans le zonage d'assainissement collectif.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Bourgbarré	Co_R1_008 (63)	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme GARANCHER	Suppression de l'emplacement réservé N°67 sur la parcelle ZC 372 et demande de déplacement vers le Nord de la zone constructible (cf. Plans en annexe).	Emplacement réservé n°67 est un espace vert pour confortation de la trame verte et de la vallée des Coniaux. Il est en zone NP. Dans le cadre d'une modification du PLUi, il n'est pas possible de mettre une zone naturelle en zone constructible. Par contre, comme indiqué par Rennes Métropole, la commune abandonne le projet d'acquérir ce site. Ainsi, la commission d'enquête recommande de supprimer l'emplacement réservé n°67	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	L'emplacement réservé n°67 est supprimé, puisque la commune abandonne le projet d'acquérir ce site pour en faire un espace public. Par ailleurs, la demande concernant le déplacement de la limite de la zone constructible sur une zone Np n'est pas retenue car non recevable puisqu'elle ne relève pas du champ d'une procédure de modification, qui ne peut pas réduire de zone naturelle.
Bourgbarré	Co_R1_011 (66)	Mairie de Corps-Nuds	Mme LEFEBVRE-JOUANOLLE	L'entreprise de travaux agricoles Lefebvre-Jouanolle à Bourgbarré, La Basse Érable, Route d'Orgères, demande de classement d'une parcelle classée A en UE 2A, pour des raisons de continuité d'urbanisation.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Bourgbarré	Co_R1_012 (67)	Mairie de Corps-Nuds	M. GICQUEL et Mme GOURMELEN	Demandent un changement de classement pour un bâtiment situé sur la parcelle ZK 138 « La ferme du Portail », afin de dissocier l'activité agricole de celle de l'activité de la salle (assemblée générale, réunions, fête de famille). Est-ce possible de faire un STECAL ?	Si la demande concerne un bâtiment situé en zone agricole, celui-ci n'est prévu pas dans le dossier d'enquête, la demande n'a pas pu être étudiée dans l'évaluation environnementale, et par la CDPENAF.	<b>Demande non retenue</b>	Toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Bourgbarré	763	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au projet de modification du PLUi de Bourgbarré, consistant à ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU et qui entraînerait la construction d'habitations dans le lotissement du Douet Pérou car cela détruirait des écosystèmes et des arbres qui sont des puits de carbone, entraînerait un bétonnage excessif et des nuisances sonores.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Ces réponses détaillées sont satisfaisantes et la commission d'enquête n'a pas d'observations supplémentaires à formuler.	Demande partiellement prise en compte	<p>L'OAP de quartier de Bel Air est maintenue au regard du projet communal de Bourgbarré. Le développement urbain de la commune s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine à l'ouest du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grée. Son achèvement étant projeté à horizon 2028, la commune doit dès à présent identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Plusieurs secteurs ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles en extension, et afin d'équilibrer et de répartir l'accueil de nouveaux habitants au sein de la zone agglomérée. Dans cette logique, le secteur de Bel Air a été identifié comme une potentielle réserve foncière constructible au regard de son classement en zone UE2a au PLUi en vigueur et au sein de la tâche urbaine du SCoT. Il s'agit en effet d'un espace vert résiduel non aménagé et sans usage, assurant uniquement une liaison piétonne sur sa frange nord, vers les espaces de campagne aux abords du site et vers l'étang de la Vayrie au nord, qui constituent par ailleurs des espaces de nature ouverts au public et proches du lotissement du Douet Pérou. Le choix du site de Bel Air se justifie également par sa maîtrise foncière communale facilitant la mise en œuvre opérationnelle d'un projet pour répondre aux objectifs du PLH 2023-2028, contrairement à d'autres sites non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maîtrise foncière.</p> <p>Par ailleurs, les dispositions telles que proposées à l'enquête publique sont adaptées en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, afin de prendre en compte les inquiétudes des riverains exprimées dans le cadre de l'enquête publique, mais également l'avis de la commune de Bourgbarré demandant d'adapter la programmation définie à l'OAP de quartier pour que la densité reste acceptable pour les riverains, et cohérente à l'échelle du lotissement du Douet Perou en matière de formes urbaines et de circulations. La norme de hauteurs déjà applicable est donc finalement maintenue à H=R+1+A/C, et il est précisé à l'OAP de quartier que le projet doit prévoir la construction d'une dizaine de logements au minimum, et non plus répondre à des objectifs de densité maximale et de mixité sociale difficilement atteignables au regard de la configuration du site et de son environnement. Ces adaptations permettent d'orienter le projet vers une programmation de formes urbaines plus en cohérence avec les franges pavillonnaires environnantes. Les principes d'aménagement de l'OAP de quartier sont également adaptés pour une meilleure intégration du projet : le principe de voie de desserte à créer par la rue des Rossignols est recentré afin de ne pas induire l'aménagement d'une voirie le long des jardins existants et il est prévu que le nord du site soit longé par un cheminement afin de garantir cet usage actuel mentionné par les riverains à l'enquête publique. Enfin, pour répondre aux inquiétudes des riverains quant à la question du stationnement, il est rappelé que les règles du PLUi définissent déjà des normes minimales de stationnement à respecter afin de répondre aux besoins des nouveaux logements, évitant ainsi un débord sur l'espace public.</p>
Bourgbarré	345	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	436	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	441	Email	Anonyme				
Bourgbarré	450	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	451	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	459	Registre Numérique	Baptiste				
Bourgbarré	460	Registre Numérique	Baptiste				
Bourgbarré	463	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	464	Registre Numérique	Alexandra				
Bourgbarré	465	Registre Numérique	Leprince Julie				
Bourgbarré	466	Registre Numérique	Biche chrystelle				
Bourgbarré	471	Registre Numérique	Weppe				
Bourgbarré	485	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	487	Registre Numérique	Mangin d'Hermantin, Simon				
Bourgbarré	494	Registre Numérique	Lambin Paul				
Bourgbarré	496	Registre Numérique	Roquefort Valérie				
Bourgbarré	516	Registre Numérique	Klein charline				
Bourgbarré	527	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	542	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	568	Registre Numérique	Abdellah				
Bourgbarré	577	Registre Numérique	Vue Yeng				
Bourgbarré	588	Registre Numérique	Guillemois Sébastien				
Bourgbarré	593	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	598	Registre Numérique	Ghezal Claudie				
Bourgbarré	681	Registre Numérique	klein hubert				
Bourgbarré	599	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	608	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	619	Registre Numérique	Laumonier Carole				
Bourgbarré	633	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	637	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	313	Email	anonyme				
Bourgbarré	326	Email	Anonyme				
Bourgbarré	305	Email	M et Mme P. Jouault				
Bourgbarré	No_R1_010 (73)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Collectif Habitants de la rue de la Fauvette à Bourgbarré				
Bourgbarré	241	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	154	Registre Numérique	klein hubert				
Bourgbarré	179	Registre Numérique	Anonyme				
Bourgbarré	118	Registre Numérique	Emmanuel SAGET	il est prévu des collectifs entre la rue Joseph Panaget et la réunion Frédéric Lanne. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUi, il a été précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Pour éviter d'être privé de soleil et de nuisances visuelles, je souhaiterais que les bâtiments n'aient pas plus d'un étage comme le bâtiment où il habite actuellement et à une distance permettant d'avoir le soleil sur mon terrain même l'hiver.	La commission n'émet pas d'objection à ce projet qui permettra de répondre aux objectifs de densification. Les dispositions de l'OAP métropolitaine « santé, climat, énergie » et nomment une simulation à l'aide de l'outil « périmètres d'ombres fictives » (p65) devrait permettre de préciser le point relatif à l'ensoleillement.	Demande non retenue	<p>L'augmentation de la norme de hauteurs à H=R+2+A/C/P permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain, tout en proposant des formes urbaines diversifiées. Leurs gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment en transition avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives rue Joseph Panaget et pavillonnaires entre l'allée du Meslier et la rue Frédéric Lanne. Ce principe est bien précisé dans l'OAP de quartier "centre-bourg" et plus précisément sur l'ilot "sud-bourg" : <i>"Des opérations de logements seront mises en œuvre, dont les implantations et les gabarits des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant"</i>. La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+A/C/P afin de laisser une souplesse dans la programmation urbaine relative au projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épannelage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité...). Par ailleurs, l'OAP de quartier "centre-bourg" prévoit que des espaces de nature en ville soient aménagés et notamment une coulée verte qui assurera une continuité douce reliant la rue Frédéric Lanne au cœur de bourg en traversant l'ilot "sud bourg".</p>
Bourgbarré	220	Registre Numérique	Guehenneuc David	Indique que la classification de l'ilot sud bourg secteur 4 en zone UD2b et la possibilité d'y construire des bâtiments en R+2+A/C/P sera dommageable pour la qualité de vie et n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Par ailleurs, souhaite, sur cette même rue Panaget la création d'un espace vert sur les parcelles longeant les jardins des bâtiments situés aux numéros 3, 5 et 7, afin d'atténuer l'impact visuel et environnemental des futures constructions.			
Bourgbarré	254	Registre Numérique	SOMANA Sylvain	Concernant l'ilot sud bourg secteur 4 UD2b sur la commune de Bourgbarré, il serait souhaitable de revoir le projet de construction des bâtiments en R+2+A/C/P qui nuirait sévèrement à la qualité de vie et engendrerait de la promiscuité face à des habitations existantes. Pourquoi une telle hauteur? Pourquoi ne pas créer plutôt des espaces verts et parc pour les enfants par exemple en sachant qu'il y a deux écoles à proximité.			

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Bourgbarré	658	Registre Numérique	PASCAL	il est prévu la construction de collectifs bâtiments en R+2+A/C/ P entre la rue Joseph PANAGET et la réunion Frédéric Lanne et la classification de l'ilot sud bourg secteur 4 en zone UD2b. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUI, il a été précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Les constructions qui s'implantent doivent être moins hautes ou à égale hauteur des constructions existantes en R+1 (résidence domaine de Jeanne) : perte d'ensoleillement, d'espaces verts...	La commission n'émet pas d'objection à ce projet qui permettra de répondre aux objectifs de densification. Les dispositions de l'OAP métropolitaine « santé, climat, énergie » et nomment une simulation à l'aide de l'outil « périmètres d'ombres fictives » (p65) devrait permettre de préciser le point relatif à l'ensoleillement.	Demande non retenue	L'augmentation de la norme de hauteurs à H=R+2+A/C/P permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain, tout en proposant des formes urbaines diversifiées. Leurs gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment en transition avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives rue Joseph Panaget et pavillonnaires entre l'allée du Meslier et la rue Frédéric Lanne. Ce principe est bien précisé dans l'OAP de quartier "centre-bourg" et plus précisément sur l'ilot "sud-bourg" : <i>"Des opérations de logements seront mises en œuvre, dont les implantations et les gabarits des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant"</i> . La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+A/C/P afin de laisser une souplesse dans la programmation urbaine relative au projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épannelage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité,...). Par ailleurs, l'OAP de quartier "centre-bourg" prévoit que des espaces de nature en ville soient aménagés et notamment une coulée verte qui assurera une continuité douce reliant la rue Frédéric Lanne au cœur de bourg en traversant l'ilot "sud bourg".
Bourgbarré	773	Registre Numérique	Anonyme	S'inquiète du projet de construction des bâtiments en R+2+A/C/P prévu dans le secteur 4 UD2b, plus précisément pour l'ilot sud bourg. Cette hauteur de construction, à savoir des bâtiments de trois niveaux avec combles, semble incompatible avec l'environnement existant et une telle densification engendrerait une perte significative de luminosité pour les habitations voisines et créerait une promiscuité nuisible à la tranquillité et au confort de vie des résidents.			



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Bruz+A2:H3	106	Email	Patrick ROUILLE	Pour les élus de la liste Unir pour Agir de Bruz: la mise en place d'un STECAL au lieu-dit « Le clos Renaud » avec un bâtiment qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier pourrait si changement de destination, porter atteinte à la pérennité de l'exploitation en activité ou à son évolution. Ce découpage foncier lié à une séparation d'exploitation agricole a conduit à une situation où l'activité commerciale du magasin est dissociée de l'activité agricole. Cette situation est regrettable, mais elle ne justifie pas, à notre sens, la création d'un STECAL pour pérenniser l'activité commerciale car cette décision pourrait avoir des conséquences bien plus larges que le cas spécifique de cette exploitation: Un précédent dangereux à l'échelle de la métropole, une atteinte à la vocation agricole des terrains, une distorsion de concurrence avec le commerce local, une pression sur les espaces naturels et agricoles, ne pas ajouter des contraintes au milieu agricole. Plutôt que de créer un STECAL, est-il possible d'intégrer cette activité dans une zone déjà définie comme constructible ou mixte.	STECAL pour la diversification des activités agricoles en zone Aa. Emprise au sol maximale autorisée pour 500 m² permettant de conforter une activité existante « La Pampa » hors prolongement de l'activité agricole. Site en partie artificialisé et imperméabilisé. Le site accueille déjà des activités agricoles. Permet de conforter le maintien de l'agriculture sur le territoire en permettant une diversification répondant à une demande sociétale des agriculteurs et des habitants. Avis favorable.	Demande non retenue	Les avis du COPIL PLUi et de la CDPENAF (01/10/2024) étant favorables sur ce projet de STECAL, il a été décidé de son maintien. Une rencontre a en outre eu lieu avec les exploitants mardi 4/02 pour réaffirmer la réglementation et l'interdiction d'activités non agricoles.
Bruz	15	Registre Numérique	Patrice MEREL	Exploite les parcelles BK 92,94,96 et 97 en tant qu'horticulteur. Parcelles classées en N. Souhaiterait que ces parcelles soient classées en zone agricole.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	La demande n'est pas recevable car le passage d'une zonae N en zone A est considérée réglementairement comme une réduction de protection, or, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi, mais d'une révision.
Bruz	183	Email	Julien BUAN - GROUPE PIERREVAL	Groupe Pierval souhaite une modification du plan masse afin de pouvoir densifier le cœur de la parcelle section CE n°63. A constaté une mutation des parcelles environnantes avec l'implantation de constructions de type collectif en R+3++C ou R+4+A. qui contraste avec le potentiel inexploité de la parcelle section CE n°63, qui pourrait contribuer à une meilleure utilisation des ressources foncières disponibles.	Secteur classé en UB2a(m) qui renvoie à un plan masse. Sur ce tronçon de l'avenue Joseph Jan, le plan masse indique des hauteurs de R+2+C côté Nord de la rue et R+1+C côté Sud où se trouve la parcelle CE 63. (voir plan masse D.2.3.2.047.03 et plan de zonage 171). Avis défavorable à une modification des hauteurs pour cette parcelle.	Demande non retenue	Une réflexion est en cours sur le plan masse de l'Avenue Legault. La réflexion sur le secteur de l'avenue Jan sera engagée après l'approbation de la modification n°2 du PLUi. Une étude rde ecensement des arbres a été menée par la commune de Bruz et intégrée à la modification n°2 du PLUi. La parcelle concernée par l'observation est très arborée avec une partie en Espace Boisé Classé. L'avis est donc défavorable à l'évolution de la zone constructible à ce stade.
Bruz	193	Registre Numérique	Patrick	Le lieu-dit "La Massue" à Bruz est composé : pour partie d'une zone artisanale, d'une zone semi-industrielle et d'une zone mixte d'habitat et de terrains pour gens du voyage. Demande de maintenir un « esprit village » avec quelques habitations sur un secteur classé "habitat".	Lieu-dit « La Massue » à Bruz comportant de grandes parcelles bâties. L'actuel zonage UE2b qui permet une densification du secteur par division parcellaire ne semble pas adapté au contexte du site. Avis favorable pour passer d'une zone UE2b à une zone N (plan 159).	Demande non retenue	La configuration et l'état des voiries ne permettent pas une intensification des flux de circulation et donc du nombre de logements sur ce site.
Bruz	207	Registre Numérique	Maître Emmanuelle BEGUIN	La création d'une OAP communale n° 12 « Haye de Pan ». L'un des enjeux et objectifs de cette OAP consiste au développement de l'habitat, « accompagné de rez-de-chaussée animés ». Il « prévoit l'aménagement de logements, accompagnés de rez-de-chaussée animés et nécessaires à la vie de quartier ». La rédaction ne semble pas affirmer suffisamment la vocation commerciale du site, dont le maintien est pourtant nécessaire. La parcelle principalement concernée est la parcelle cadastrée section BW n° 0023, d'une surface de 15.109 m². Cet espace accueil déjà plusieurs activités commerciales : -la société BRUZ DISTRIBUTION enseigne SUPER U, le pôle services (location de véhicules, Drive, station-service, station de lavage, laverie) ; -la société HDP DISTRIBUTION (enseigne MARCHE AUX AFFAIRES). Au regard des besoins induits par les nombreuses créations de logements sur le site, il est important qu'à minima une superficie commerciale équivalente soit garantie et une certaine diversité des activités. Une réflexion est actuellement en cours avec le service urbanisme de la ville de BRUZ pour le transfert du MARCHE AUX AFFAIRES vers la zone de MONS à BRUZ mais n'est à ce jour pas acté. La réalisation d'études d'aménagements confirme la possibilité d'y réaliser un projet urbain mixte logements en étages courants / commerces en rez-de- chaussée. Il est important de pouvoir permettre une opération mixte logements / commerce afin d'augmenter le nombre de logements du secteur, sans « grignoter » sur le capital foncier de la commune, puisque la parcelle est déjà urbanisée. Le maintien de la vocation commerciale est largement favorable à la satisfaction des orientations prévues le PLUi et des objectifs fixés par le SCoT (qui sont développés dans le courrier). La fonctionnalité du site sera grandement améliorée, tout comme sa connexion avec les lieux de vie, du fait de la réalisation d'un programme mixte logements/commerce. L'accessibilité par tout mode le sera également comme le suggèrent les études d'aménagement réalisées par ses clientes, qui proposent de tisser des liaisons douces et de créer une nouvelle voie pour desservir le site et soulager le rue de la Haye de Pan, conformément au tracé de l'emplacement réservé n° 86. Ainsi il est nécessaire d'affirmer plus explicitement dans la rédaction de l'OAP la vocation commerciale du site de la Haye de Pan.	La CE prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Ce secteur a été identifié comme secteur de renouvellement urbain. Il est classé en UD2b (secteur d'extension du centre-ville) avec des hauteurs autorisées de R+5+A/C/P et une densité de 67 logements minimum à l'hectare. La commission d'enquête recommande de trouver des solutions de relocalisation pour les activités commerciales actuellement implantées sur une partie du site.	Demande prise en compte	L'écriture de l'OAP devra intégrer qu'aucune centralité ne sera possible car non prévue au SCoT. Une étude commerciale communale a été menée, laquelle indique un besoin en commerces. Actuellement un commerce spécialisé est implanté sur ce site, ce qui pose la question de sa relocalisation. L'écriture de l'OAP devra être travaillée avec le service Commerce de Rennes Métropole afin de bien intégrer les objectifs de la politique métropolitaine.
Bruz	244	Registre Numérique	ROBERT Valérie	Opposition au classement d'une parcelle, située 12 chemin du rosier à Bruz, en Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE).	Parcelle de 6 000 m2 en zone UE2b, classée EIPE. Cet EIPE permet d'assurer une liaison entre 2 EBC, l'un au NW, l'autre au SE. Avis défavorable au déclassement de l'EIPE (plan 151).	Demande non retenue	Un Certificat d'Urbanisme (CU) délivre les dispositions d'urbanisme en vigueur.C'est pourquoi le recensement des arbres effectué dans le cadre de la modification du PLUi et proposé à l'enquête publique n'apparaît pas dans le CU. Considérant la délivrance du CU valable 18 mois jusqu'au 22/05/2026, il est souhaité maintenir l'EIPE surfacique proposé car il est justifié par son existence effective.
Bruz	259	Registre Numérique	BECEL LEONARD Patricia	Il a été ajouté : - Un arbre isolé de qualité sur la parcelle CN 40 - Un alignement d'arbres en pourtour, encadrant presque la totalité de la zone 1 de la parcelle CN41 dont la partie Nord fait partie de la zone de Kerlann. il conviendrait de faire apparaître les trous dans l'alignement (voir observation) -de positionner la haie en limite de propriété (cf. observation).	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole.	Demande non retenue	Une étude de recensement des éléments paysagers a été réalisée spécifiquement sur ce secteur, laquelle a mis en évidence l'existence de végétation sur ce secteur. Le règlement du PLUi permet des évolution des espaces d'intérêt paysagers et écologiques sous réserve de compensation. Compte-tenu des caractéristiques du terrain et les possibilités laissées par le règlement, il n'est donc pas souhaité adapter le recensement des Eléments d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE).
Bruz	260	Registre Numérique	Hogrel, Yves	Rappelle que les dernières modifications du PLUi permettaient de développer (un peu) les constructions pour "densifier" en utilisant les terrains dits "dents creuses". Ces parcelles sont désormais classées en zone naturelles. Demande à avoir la possibilité de construire dans les dents creuses et avoir la possibilité de diviser de grandes parcelles bâties pour permettre la construction de nouvelles maisons.	Lieu-dit « La Massue » à Bruz comportant de grandes parcelles bâties. L'actuel zonage UE2b qui permet une densification du secteur par division parcellaire ne semble pas adapté au contexte du site. Avis favorable pour passer d'une zone UE2b à une zone N (plan 159).	Demande non retenue	La configuration et l'état des voiries ne permet pas une intensification des flux de circulation et donc du nombre de logements sur ce site. C'est pourquoi il n'est pas donné suite à cette demande.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Bruz	29	Email	Jean-Marie PIGEULT	Bruz: demande que la hauteur prévue dans le zonage UI4 du Parc Expo soit portée à 20 mètres au lieu des 15 mètres actuels	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Elle n'a pas d'objection à formuler sur cette proposition surtout si cela permet d'améliorer le confort sonore des riverains.	<b>Demande prise en compte</b>	La demande est formulée pour permettre un projet de rénovation global du site Parc Expo. L'augmentation de la hauteur s'inscrit dans la logique de densification et de sobriété foncière. Cette modification est nécessaire pour permettre la mise en oeuvre d'un projet culturel métropolitain (le Musik'Hall) qui ne peut plus être accueilli dans les bâtiments du fait de leur état actuel. Le projet a été présenté après la validation des points à inscrire à l'enquête publique, impliquant cette remarque à l'enquête. Il est donc souhaité donner une suite favorable à cette demande.
Bruz	310	Email	P. Léonard L. Bécél et O. Bécél	Parcelles CN 40 et CN 41. Les documents graphiques du PLUi font apparaître un arbre et des alignements d'arbres qui ne correspondent pas à la réalité du terrain. Demande à les repositionner.	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole.	<b>Demande non retenue</b>	Une étude de recensement des éléments paysagers a été réalisée spécifiquement sur ce secteur, laquelle a mis en évidence l'existence de végétation sur ce secteur. Le règlement du PLUi permet des évolutions des espaces d'intérêt paysagers et écologiques sous réserve de compensation. Compte-tenu des caractéristiques du terrain et des possibilités laissées par le règlement, il n'est donc pas souhaité adapter le recensement des Éléments d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE).
Bruz	398	Registre Numérique	CHASSIN ROMAIN	Opposition de la Société R&R immobilier au changement de zonage des parcelles BK 50 & 51, rue Charles COUDE à Bruz. Demande de maintien en UI1D et non en zone artisanale.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Compte-tenu des objectifs du PLAE, dont la traduction est un des éléments principaux de la modification du PLUi, il apparaît que la ZAE de Ker Lann doit faire l'objet d'un renforcement des activités productives. Le projet présenté par la demande ne répondant pas à cet objectif, la commission d'enquête recommande de donner une suite défavorable à celle-ci.	<b>Demande non retenue</b>	La modification n°2 du PLUi intègre les objectifs développés dans le Plan Local d'Aménagement Economique (PLAE). Il est donc souhaité maintenir la prise en compte de ces objectifs afin de sanctuariser la possibilité d'accueillir des activités productives sur ce terrain. Le zonage UI1d disparaît dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Le zonage UI1a est donc maintenu.
Bruz	4	Registre Numérique	SNC VILLA / Romain CHASSIN	Ils sont propriétaires d'une parcelle BK 0052 en friche sur la commune de Bruz, d'une surface d'environ 2536 m2 située rue Charles COUDE, anciennement exploitée par un restaurant. Elle est en zone UO1d et une OAP est en vigueur depuis 2017, intitulée "Portes de Ker Lann". Cette dernière se révèle incompatible tant sur le plan technique que financier. Sa petite taille et son étroitesse rendent impossible la construction d'un projet mixte comme visé par cette OAP, avec autant de m2. D'autre part le marché du bureau est très faible sur la zone. Ils souhaitent une modification/annulation de l'OAP en cours afin de se concentrer sur des activités et volumes qu'ils maîtrisent, l'activité de restauration doit être maintenue.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Après examen, la demande paraît cohérente au regard de l'environnement urbain et de l'imperméabilisation déjà en cours sur le site. Aussi, la commission d'enquête est favorable à cette demande.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Le projet validé sur cette parcelle au titre de la Loi Barnier, exprimé en annexe du PLUi et transcrit dans l'OAP et le zonage ne peut évoluer dans le cadre d'une modification, s'agissant d'une réduction de protection (marge de recul au titre de la Loi Barnier). C'est pourquoi les règles doivent respecter les principes définis dans le cadre de l'étude paysagère et architecturale annexée au PLUi. Seule une adaptation à la marge du texte de l'OAP concernant les hauteurs est possible et introduite dans le dossier d'approbation du PLUi
Bruz	444	Registre Numérique	BERTIN Jean - François	Désaccord sur la modification du PLUi de L'entreprise Bertin François, marbrier-granitier funéraire, situé 24 rue du champ Niguel à Bruz (BT 6), en raison de la modification de zonage UG2b de cette parcelle, dédiée désormais à la réalisation d'équipement collectifs et de service public. Il est prévu un emplacement réservé sur la parcelle pour l'extension du cimetière.	1. La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cependant, la CE, même si elle comprend la position de Rennes Métropole, recommande de prendre en compte la demande présentée, ou, à défaut, de trouver une solution acceptable pour l'entreprise afin de ne pas mettre en cause la viabilité de cette dernière. 2. Création de l'emplacement réservé 749 (plan 159), pour l'extension au Nord du cimetière et passage de la zone de UE3 en UG2b (équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la zone). Des espaces sont encore disponibles dans le cimetière. L'ER est situé sur des espaces non construits et sur l'entreprise Bertin marbrier funéraire qui est lié à l'activité du cimetière. La commission d'enquête recommande de trouver une solution acceptable pour l'entreprise afin de ne pas mettre en cause la viabilité de cette dernière.	<b>Demande non retenue</b>	Le propriétaire va être rencontré par la commune. En effet, il est nécessaire de maintenir le périmètre en l'état afin que la commune puisse conserver des marges de manœuvre dans le cadre de l'extension du cimetière.
Bruz	524	Registre Numérique	FABRICE GRIMAUD	Les projets qui justifient des contraintes techniques, sécurités, architecturales ou qui ne peuvent remplir ces obligations dans des conditions économiquement acceptables devraient pouvoir être exemptés de ces obligations des règles allant au-delà des réglementations nationales en vigueur concernant la performance énergétique.	La commission d'enquête prend acte (plan de Zonage 159).	<b>Demande prise en compte</b>	Cette marge de recul n'est pas nécessaire au regard du fonctionnement du site et de l'actuelle implantation du bâti. Aussi, il est souhaité donner une suite favorable afin de faciliter l'optimisation foncière (qui fait partir des objectifs de la modification à l'échelle communale).
Bruz	553	Email	Damien MARC et Thony BATARD pour l'ASL du clos des Poiriers	Il s'agit d'un lotissement de 4 maisons qui a vu le jour en 2014 et qui se situe en périphérie de la ville, aux portes de la campagne et du domaine équestre "Fénicat". Cette parcelle 077 mitoyenne est actuellement en Zone UE2A (comme notre lotissement) et le nouveau PLUi envisage de la passer en zone UE2B, ce qui permettrait la mise en place d'un lotissement très dense (14 maisons) pour une superficie identique à notre lotissement. Sollicite l'annulation de cette modification de zonage urbaine sur cette parcelle afin qu'un nombre limité de maison puisse être envisagé sur ce futur lotissement.	Avis favorable de la CE pour une évolution du zonage de UE2a en UE2b, dans un contexte de ZAN et de recherche d'économie de foncier, en lien avec le PLH. Bruz est classée comme commune pôle de la métropole.	<b>Demande non retenue</b>	La demande formulée vise à diminuer la densité du projet envisagé sur ce secteur, ce qui ne va pas dans le sens d'une optimisation du foncier (n des objectifs de la modification n°2 du PLUi). Le terrain est actuellement constructible. Le projet doit prendre en compte de nouvelles exigences (PLH) et doit répondre aux enjeux de densifications et de sobriété foncière. C'est pourquoi il n'est pas souhaité donner suite à l'observation.
Bruz	610	Registre Numérique	GUELENNOC Véronique	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Bruz.	Projet non localisé, ne peut être étudié.	<b>Demande non retenue</b>	Ce type de projet mérite d'être étudié de manière collective en identifiant des critères communs à l'échelle de la métropole afin de répondre à cette demande d'habitat tout en garantissant des conditions d'accueil salubres (eaux usées, électricité).

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Bruz	638	Registre Numérique	Alexandre HENON	<p>OAP secteur Legault/Providence</p> <p>L'OAP impose une servitude de création d'un espace dédié à la création d'une station de bus scolaire or projette la construction d'un nouvel service de restauration scolaire à cet emplacement. Ce choix est contraint par la volonté de dissocier le projet de l'actuel équipement pour éviter une relocalisation temporaire, pour avoir un accès direct à la voirie (livraisons). En outre, il permet de préserver le foncier disponible pour de futurs projets et offre un front bâti à la sureté de l'établissement.</p> <p>Indique que la mise en place de cette nouvelle ligne de transport collectif à cet emplacement n'a pas été confirmée à ce jour par l'autorité organisatrice de ces transports et que cet aménagement générera des problèmes de circulations sur la rue Pierre de Coubertin, à cause de l'attente, du stockage mais surtout du retournement des bus sur le domaine public routier aux heures de pointe. Propose d'implanter la station de bus scolaire sur leparking du COSEC.</p>	La commission prend acte de la position de Rennes Métropole concernant la suppression de la servitude d'OAP (plan 158).	<b>Demande prise en compte</b>	Il s'agit d'une mise en cohérence entre le projet qui se développera sur le secteur Legault/Providence et la desserte en transports collectifs, dans le respect des objectifs de l'OAP
Bruz	656	Registre Numérique	Anonyme	<p>Le projet de construction d'un immeuble au 1 Rue de la Rabine qui est modifié au PLUi est contestable :</p> <p>1) L'impact visuel liée à la hauteur envisagée du bâtiment manifestement disproportionnée dans le quartier (H=R+3+A/C/P). Le dernier immeuble construit au 2 rue de la Rabine a 2 étages. L'impact visuel sera considérable sur le paysage environnant qui était l'un des seuls espaces arborés protégés de la ville et très peu artificialisé.</p> <p>2) L'impact environnemental : pourquoi mettre en avant la volonté de « préserver l'aspect paysager du site » alors que ce projet ne manquera pas d'abattre de nombreux arbres remarquables et d'artificialiser de nouvelles terres. Bruz est déjà la commune qui a connu une des plus grandes croissances démographiques ces 20 dernières années.</p> <p>3) Les incohérences du projet au regard des études urbaines faites en 2022-2023 afin de « guider l'action des différents acteurs de l'aménagement du territoire pour les années à venir (2024 à 2035) ». Cette modification envisagée s'inscrit en contradiction avec cette étude qui avait identifié le secteur comme « continuité écologique à développer ». Demande de retirer le projet de modification ou au moins revoir sa hauteur à R+2 au maximum.</p>	<p>Le projet consiste à optimiser le foncier rue de la Rabine et faire évoluer le zonage d'un zonage UE3 sur la totalité de la parcelle à zonage UE3 en front de voie, comme actuellement, et un zonage UO1 en fond de de parcelle. En fond de parcelle, les hauteurs autorisées passent à H=R+3+A/C/P et le coefficient de végétalisation est augmenté pour passer à 40% dans la zone UO1. Les arbres et espaces paysagers sont classés EIPE sur le périmètre du projet. Site bordé au Nord par un EIPE, à l'Est et au Sud par des parcelles classées A. La commission est favorable au maintien du projet qui permet de valoriser le foncier tout en préservant l'aspect paysager du site.</p>	<b>Demande non retenue</b>	La prise en compte du paysage dans ce projet est un élément essentiel compte-tenu de l'histoire du site. C'est pourquoi un équilibre est trouvé par le classement EIPE d'une partie du terrain. Le projet de construction doit répondre aux objectifs PLH et s'inscrire dans une démarche de densité et sobriété foncière. C'est pourquoi il n'est pas souhaité faire évoluer le PLUi sur ce secteur.
Bruz	667	Email	Emmanuelle & Matthieu CHATILLON	<p>Impasse du Clos</p> <p>Interrogation sur la limite de propriété après la suppression du plan d'alignement en vue de clôturer la parcelle.</p> <p>Question sur un poteau téléphonique qui se situe sur la propriété.</p>	<p>La parcelle ne sera pas plus grevée d'alignement.</p> <p>La commission partage l'avis de RM : il est préférable que le poteau telecom soit sur le domaine public.</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La limite de propriété est définie entre le domaine public et privé. Un bornage contradictoire permettra de l'identifier précisément. Le cadastre est un outil foncier n'ayant aucune valeur sur les limites de propriétés. La demande relative au poteau téléphonique est à adresser à l'opérateur gestionnaire.
Bruz	67	Registre Numérique	JEANNINE	Mme Braun a reçu un courrier adressé à son père aujourd'hui décédé, concernant le plan d'alignement au 47 rue de la Gressaudière à Bruz. Souhaite savoir si la partie qui a été frappée d'alignement par le passé peut être restituée.	Avis favorable	<b>Demande non retenue</b>	La suppression des plans d'alignement n'a pas d'effet rétroactif.
Bruz	548	Registre Numérique	MAUDET Jérémie	Question posée de la possibilité d'implanter un abri de jardin (15 m²) dans un espace inconstructible situé en fond de terrain (parcelle BI 154 et 155), 29 avenue des Ecotais à Bruz.	Zone UE2b avec un espace d'intérêt paysager ou écologique. La commission partage le point de vue de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Une étude de recensement des arbres a été menée par la commune pour une prise en compte dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. En parallèle, dans le cadre de cette modification, de nouvelles règles de protection des EIPE ont été définies, protégeant tous les arbres existants et imposant leur maintien en place ou leur remplacement (compensation) par deux arbres plantés pour un arbre supprimé, rendant la règle applicable à tout arbre, recensé en EIPE ou non, plus protectrice. De plus, certains Espaces d'Intérêt Paysagé ou Ecologique (EIPE) proposés dans le cadre de l'étude paysagère peuvent effectivement remettre en cause des petits projets d'extension ou d'annexes. La nouvelle règle de compensation des arbres non protégés au PLUi (plantation de 2 arbres pour 1 abattu) est finalement suffisante pour garantir le maintien de jardins arborés des quartiers résidentiels. La protection EIPE est donc réduite pour être ciblée sur les secteurs nécessitant une protection spécifique : pour le terrain concerné, en réduisant les surfaciques protégés.
Bruz	682	Registre Numérique	Groupe Lamotte	Demande une modification du plan de zonage n°158 imposant de conserver une large frange d'espaces verts sur la parcelle CM 4, compromettent toute possibilité de densification alors que les espaces verts situés sur la partie nord de la parcelle n'ont pas un caractère patrimonial et pourraient être intégrés dans un projet immobilier permettant de densifier la parcelle sous-utilisée tout en préservant les espaces verts situés à l'Ouest.	Parcelle CM 4 classée UE2b incluse dans un espace plus vaste classé EIPE. Avis favorable à l'ajustement du périmètre EIPE au Nord de la parcelle avec application des règles de compensation en cas d'abattage d'arbres non protégés.		
Bruz	717	Registre Numérique	Huet Michel	Opposé à la classification de la totalité de la parcelle AS 953 en espace d'intérêt paysager ou écologique. Souhaite juste que les haies situées au nord et au fond de la parcelle à l'est soient protégées mais pas davantage.	Parcelle AS 953 fait partie d'un vaste ensemble de parcelles classées EIPE en zone urbaine. Avis défavorable (plan 158) à la demande.		
Bruz	732	Registre Numérique	Huet Michel	Opposé à la classification de la totalité de la parcelle cadastrée section AS n° 953 en espace d'intérêt paysager ou écologique, souhaite juste, afin de conserver un corridor écologique de quartier, que les haies situées au nord et fond de la parcelle à l'est soient protégées.	Parcelle AS 953 fait partie d'un vaste ensemble de parcelles classées EIPE en zone urbaine. Avis défavorable (plan 158) à la demande.		
Bruz	722	Registre Numérique	Caroline Meillard Guguen Avocate	<p>La société Nass&amp;Wind est propriétaire d'un terrain situé à Bruz, 8-10 rue de la Chaussairie et cadastré ZE n° 146, 13, 190 et 324. La constructibilité du terrain de la société Nass&amp;Wind dépend non seulement des dispositions contenues dans le PLUi mais également des dispositions résultant d'une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat.</p> <p>La Propriété Nass&amp;Wind est concernée par deux zones :</p> <p>-zone UE2b qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé</p> <p>-zone A qui correspond à la zone agricole, zone de protection affectée à l'activité agricole où les possibilités de construire sont, pour l'essentiel, limitées aux constructions liées à une activité agricole.</p> <p>Ces zonages sont identiques au projet de PLUi La société Nass&amp;Wind souhaite que le zonage applicable à ses parcelles soient revus afin de permettre la réalisation d'un projet. En effet, afin de sortir de cette situation, il faudrait :</p> <p>-soit, changer les règles du PLUi pour permettre l'accueil d'activités, en correspondance avec l'arrêté préfectoral ;</p> <p>-soit, alerter la préfecture du fait que la rédaction retenue en 2013, qui renvoie à un document devenu obsolète (et qui l'était par nature, de sorte que ce renvoi est parfaitement inopportun, voire illégal), afin que la combinaison de cette servitude d'utilité publique et les dispositions du PLU ne gèlent pas les possibilités de construction sur le terrain de la société Nass&amp;Wind.</p>	<p>1) Parcelles en friche cadastrées ZE 13 et 146 classées en UE2b mais soumises aux servitudes de l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant le « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La commission d'enquête recommande au contributeur de se rapprocher de la préfecture afin de revoir la rédaction de l'arrêté de 2013 fixant les prescriptions dans les périmètres de protection du captage.</p> <p>2) La commission est favorable à la recherche d'une solution pour les parcelles en friche cadastrées ZE 13 et 146 classées en UE2b mais soumises aux servitudes de l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant le « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat.</p> <p>La commission préconise que le pétitionnaire se rapproche de la préfecture afin de revoir la rédaction de l'arrêté de 2013 fixant les prescriptions dans les périmètres de protection du captage.</p>	<b>Demande non retenue</b>	C'est demande n'est pas recevable au titre du PLUi. En effet, la commune et Rennes Métropole ont déjà été sollicitées sur ce sujet. Le sujet relève plutôt de l'application et de l'éventuelle évolution de l'arrêté préfectoral. Il a été indiqué au pétitionnaire qu'il devait se rapprocher de la Préfecture afin de demander une évolution de l'arrêté préfectoral.



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Bruz	756	Registre Numérique	Anonyme	Un secteur de constructibilité limitée avenue Jules Tricault figure sur les plans du PLUi. (plan D-2-1-1.158). Or, ce secteur identifié lors de l'approbation du PLUi est caduc depuis le 19/12/2024. Il est demandé à ce qu'il ne figure plus sur les plans et que l'information soit supprimée de la page 79 du règlement littéral.	Secteur de constructibilité limitée créé le 19/12/2019 avenue Jules Tricault. L'effet de la servitude a une durée de 5 ans. Avis favorable à sa suppression (plan 158- règlement littéral p 79)	<b>Demande prise en compte</b>	Le périmètre de constructibilité ne s'applique plus depuis décembre 2024 (durée de 5 ans à compter de l'approbation de l'élaboration du PLUi). Il est donc supprimé du règlement graphique car il n'est plus opérationnel.
Bruz	No R1_003 (23)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. Lambert	Prévoir du stationnement individuel (2) pour chaque logement+2 U747autres pour les stationnements collectfs. -prévoir des facilités de déplacement pour piétons et vélos. -faciliter les moyens collectifs de déplacement.V747	Pas d'appréciation de la CE	<b>Demande non retenue</b>	La demande formulée ne s'inscrit pas dans les objectifs portés par la présente modification concernant les mobilités et les normes de stationnement. C'est pourquoi il n'est pas possible d'y donner une suite favorable.
Bruz	No R1_004 (24)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Godde Dominique	1) Propriétaire d'une propriété bâtie en zone UD2b. Les parcelles sont également classées en EIPE. Demande que ce classement EIPE ne la prive pas de droit à construire dès lors que la demande ne viendrait pas dénaturer l'aspect du site ou du bâti existant.  2) Emplacement réservé 98 destiné à un "cheminement en mode actif": la mise en œuvre de ce projet conduirait à la destruction d'un alignement d'arbres. Il serait préférable d'aménager la piste cyclable de l'autre côté de la RD44, pour le même objectif.	1. La commission prend note de l'observation en rappelant que selon le règlement, à l'intérieur des EIPE, sont interdits les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces. Concernant l'emplacement réservé, voir observation 24 dans la rubrique emplacement réservé.  2. ER 98 : pour l'aménagement de l'entrée de ville, sécurisation des déplacements modes actifs (emprise 2,5m). La commission d'enquête considère que la création de ce chemin (ER 98) en retrait de la RD 44 permettra de prolonger le cheminement existant et de sécuriser les déplacements doux de ce côté de la route départementale. Il sera nécessaire de veiller aux arbres existants classés en EIPE.	<b>Demande non retenue</b>	Le secteur Haye de Pan est inscrit dans le périmètre de réflexion de l'étude renouvellement urbain. Le projet est donc maintenu. L' Espace d'Intérêt Paysagé ou Ecologique (EIPE) a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (espace de respiration paysagé). Il est donc souhaité le maintenir. L'emplacement réservé a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (sécurisation de la desserte pour les modes actifs - piétons). Il est donc souhaité le maintenir.
Bruz	No R1_009 (72)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme LEOST Laura	Souhaite faire une extension 55 avenue Alphonse Légault (AS 114) en dehors de l'emprise maximale du bâti figurant sur le plan masse 2.3.3-047 comme cela est possible pour la voisine au 53 avenue Alphonse Légault (AS 113). Le plan masse n'est pas joint au dossier.	La commission d'enquête n'a pas les éléments pour y répondre.	<b>Demande non retenue</b>	Le livret du plan-masse autorise les extensions des habitations en dehors des emprises constructibles. Le PLUi permet donc la réalisation du projet. Aucune évolution du plan-masse n'est donc nécessaire. C'est pourquoi le PLUi n'est pas modifié sur ce point.

Cesson-Sévigné							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Cesson-Sévigné	147	Registre Numérique	Anonyme	Proposition que la définition des surfaces semi-perméables prenne en compte la notion de débord de toit et surplombs, y compris sur pilotis, ayant une hauteur supérieure à 1,20m (comme les surfaces de pleine terre).	A examiner par Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	La définition des surfaces semi-perméables est complétée afin de considérer les surfaces situées sous les surplombs de construction, y compris sur pilotis d'une hauteur supérieure à 1,20m (comme les surfaces de pleine terre) considérant qu'à partir de cette hauteur, les fonctions d'infiltration notamment sont assurées.
Cesson-Sévigné	146	Registre Numérique	Anonyme	La règle de stationnement vélo pour les hébergements accueillant un public non dépendant ne porte que sur les chambres alors que la sous-destination hébergement est définie comme pouvant être des chambres ou des logements.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	La règle porte bien sur les chambres et les logements mais elle est clarifiée afin de lever toute ambiguïté sur le calcul. Il est ainsi indiqué que lorsque un hébergement est réalisé sous la forme d'un logement, la règle s'applique selon le nombre de chambre de ce logement.
Cesson-Sévigné	195	Registre Numérique	Céline Bertrand	Demande que le périmètre du secteur de constructibilité limitée ne s'applique plus à la parcelle cadastrée Section BB n° 166 partiel, rue du chêne Germain, en raison du dépôt d'un permis de construire le 19/12/2024 (PC N°035 051 24 A0075 en cours d'instruction).	Avis favorable à la suppression du secteur de constructibilité sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par le projet.	<b>Demande prise en compte</b>	La délivrance du permis de construire est intervenue avant l'entrée en vigueur de la M2. Le périmètre de constructibilité limitée est donc retiré sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par le projet. Le reste de la parcelle BB 166 est en revanche maintenu en périmètre de constructibilité limitée car, compte tenu de son important potentiel constructible, il est nécessaire préalablement à sa mise en œuvre d'évaluer les besoins de renforcements des réseaux.
Cesson-Sévigné	218	Registre Numérique	FONTAINE Patrick	Propriétaires de deux parcelles cadastrées BB 166 et BB 140 à Cesson-Sévigné où il est prévu de développer plusieurs opérations tertiaires totalisant 32 400 m2. Demande que le périmètre de servitude de constructibilité limitée prévue dans la modification n°2 ne s'applique pas sur ces deux parcelles (plan de zonage 89).	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Ces dernières sont claires et cohérentes avec la demande, aussi la CE se range à la position de Rennes Métropole.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La délivrance du permis de construire est intervenue avant l'entrée en vigueur de la M2. Le périmètre de constructibilité limitée est donc retiré sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par le projet. Le reste de la parcelle BB 166 ainsi que la parcelle BB 144 sont maintenues en périmètre de constructibilité limitée car, compte tenu de leur important potentiel constructible, il est nécessaire préalablement à sa mise en œuvre d'évaluer les besoins de renforcements des réseaux.
Cesson-Sévigné	26	Email	LEMAITRE Pierre-Alexandre et DESBOIS Audrey	Au sujet de la parcelle ZK 41, actuellement classée dans une zone A, souhaite en modifier le statut afin de créer leur projet immobilier pour des raisons de difficultés de logements, du fait que la parcelle n'est plus en usage agricole, et à proximité de l'expansion urbaine de Cesson-Sevigné. Demande faite avec l'accord du propriétaire. Précise que le projet n'interfère pas avec les exploitations et logements déjà présents.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Cesson-Sévigné	413	Registre Numérique	MARTIN Jean-Baptiste	- Le principe d'Apartment hôtel est-il assimilable à de l'hôtellerie ? Un DATA CENTER peut-il être considéré comme un entrepôt ?  - Évoque diverse questions pour faire évoluer le stationnement et les hauteurs	Les appart hôtel qui proposent des prestations de type hôtelières au sens du code général des impôts relèvent de la sous-destinations "hôtels" en général. Les datas centers en tant que centre de données relèvent de la sous-destination "entrepôt".	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Les appart'hôtels proposant généralement des prestations de type hôtelières au sens du CGI, il relèvent bien de la sous-destination "hôtels". Les data center, en tant que centres de données relèvent bien de la sous-destination "entrepôt".  La demande d'autoriser la réalisation d'hébergements n'est pas prise en compte car la localisation du site en bout de ligne de trambus, donc relativement éloigné des services, commerces et équipements du centre-ville, ainsi que sa proximité avec une ligne à haute tension ne semble pas propice à la réalisation d'une offre d'hébergement.  La demande d'autoriser une hauteur maximale en R+7 est prise en compte car elle reste proche du gabarit R+6+Sommet initial tout en offrant davantage de souplesse sur le traitement du dernier niveau.  La demande d'appliquer une règle de stationnement située entre les normes des secteurs 3 et 4 est prise en compte car elle s'inscrit dans les objectifs globaux de diminution de la place de la voiture, qui plus est dans un secteur qui sera demain très bien desservi par les transports en commun. Pour le logement, cela revient à diminuer les exigences pour passer de 1,5 à 1,3 place/logement en moyenne.
Cesson-Sévigné	453	Registre Numérique	Saget Cyril	Ils proposent d'adapter le secteur secteur de la RIGOURDIERE et plus particulièrement sa pointe Nord-Ouest (en Rouge sur le plan annexé) de la manière suivante : -Secteur urbain mixte à créer ou à conforter - Principe de RDC animé avec secteur privilégié d'implantation d'offre de restauration et de service. -Principe de repère urbain à créer/ à conforter -Zone UO3 Afin de permettre la transformation de cette zone en proposant un « repère urbain », le maintien du commerce et la création de bureaux, il est nécessaire de permettre une mixité des destinations pour accompagner l'enjeu économique de la requalification urbaine d'un tel site. D'autant plus que la ville dispose déjà d'une offre très abondante de bureaux sur d'autres secteurs mieux desservis en transport en site propre. Sans cette ouverture vers une mixité des destinations (zonage UO3) et l'intégration d'une part de logement, aucune évolution ne sera envisageable économiquement.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. En effet, il n'apparaît pas approprié de développer une offre de logements à l'heure actuelle sur ce secteur. La CE souhaite donc le rejet de cette demande. Cependant, dans le cadre d'une évolution ultérieure, la commission d'enquête recommande de retenir l'idée générale formulée sur la mixité des fonctions dans ce secteur.	<b>Demande non retenue</b>	Le bâtiment Apollo est situé sur la rive sud de la rue de la Rigourdière et jouxte de manière immédiate la zone UI1a à vocation artisanale et industrielle de la Zone d'Activités de la Rigourdière. A ce titre, le développement d'une offre de logement à cet endroit et dans les conditions actuelles n'est pas souhaitable.
Cesson-Sévigné	532	Registre Numérique	Alexis de LISLE	Propriétaire d'un terrain à bâtir parcelle YD329, opposé au passage en Ag terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible alors qu'en octobre 2023, Rennes métropole a confirmé que ce terrain "s'intègre dans une démarche d'accueil temporaire, sur la base d'une utilisation réversible" et que les objectifs fixés par le PLH pour Cesson-Sévigné sont déjà atteints.	Site déjà existant. L'évaluation environnementale indique que la zone Ag respecte les critères de localisation des STECAL pour l'accueil des gens du voyage et que les incidences résiduelles attendues pour ces nouveaux STECAL sont donc faibles à nulles.  La commission recommande d'organiser une concertation en vue du règlement de conflit générant le désaccord des riverains sur la pérennisation d'un aménagement d'accueil des gens du voyage qui devait être provisoire et réversible et non définitif.	<b>Demande non retenue</b>	Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigné réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...).
Cesson-Sévigné	547	Registre Numérique	Rassima	Opposition du propriétaire d'un terrain à bâtir (réf YD), parcelle N°329, rue du Patis Tatelin à Cesson-Sévigné, à la révision du PLUi tendant à faire passer le terrain mitoyen, en terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible (zone Ag).	Site déjà existant. L'évaluation environnementale indique que la zone Ag respecte les critères de localisation des STECAL pour l'accueil des gens du voyage et que les incidences résiduelles attendues pour ces nouveaux STECAL sont donc faibles à nulles.  La commission recommande d'organiser une concertation en vue du règlement de conflit générant le désaccord des riverains sur la pérennisation d'un aménagement d'accueil des gens du voyage qui devait être provisoire et réversible et non définitif.	<b>Demande non retenue</b>	Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigné réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...).
Cesson-Sévigné	559	Registre Numérique	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	Un projet immobilier, portant 2 Avenue des Peupliers est en cours d'étude, en concertation avec la Mairie, depuis fin 2022. C'est un projet de renouvellement urbain mixte permettant la création d'hébergement pour les étudiants et jeunes actifs et de surfaces à vocation tertiaire. Au vue de la situation du site par rapport à la Vilaine, et afin de limiter l'impact d'un sous-sol, une partie des stationnement pourront venir à rez-de-chaussée des bâtiments. -Modifier l'OAP « Site de l'ancienne téléphonie centrale » concernant le stationnement comme suit : Afin d'affirmer le caractère urbain du site, les besoins en stationnement devront être assurés en sous- sol ou à rez-de-chaussée des bâtiments et ne pas impacter le traitement paysager en surface.Ils demandent: - Modifier le plan graphique de hauteur et passer la hauteur de R+4+A/C à R+5+A+C pour permettre d'intégrer du stationnement à rez-de-chaussée.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Ex Téléphonie Centrale" est modifiée pour autoriser la réalisation d'une partie du stationnement au rez-de-chaussée de la construction. Cette évolution permettra de réduire l'empreinte carbone du projet, en cohérence avec les objectifs généraux de la modification n°2 du PLUi. La hauteur maximale est par ailleurs modifiée en R+5+A+C. Cette évolution permettra de compenser la surface de plancher perdue au rez-de-chaussée par le stationnement.

Cesson-Sévigé							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Cesson-Sévigé	618	Registre Numérique	LEBIGOT Emeline	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	<b>Demande non retenue</b>	Toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.  Concernant la commune de Cesson-Sévigé, elle ne dispose pas de foncier en campagne pour ce type de projet.
Cesson-Sévigé	623	Registre Numérique	guinement régis	La pérennisation d'un terrain pour les gens du voyage, situé rue du Pâtis Tatelin à Cesson-Sévigé, sur une parcelle de 5000 m² cadastrée section YD n°3, génère une opposition des riverains (3 observations). Cet aménagement qui devait être provisoire s'avère pérenne et non réversible dans la modification n°2 du PLUi. L'attribution définitive de ce terrain aux gens du voyage fait l'objet d'un désaccord des riverains.	La commission recommande d'organiser une concertation en vue du règlement de conflit générant le désaccord des riverains sur la pérennisation d'un aménagement d'accueil des gens du voyage qui devait être provisoire et réversible et non définitif.	<b>Demande non retenue</b>	Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigé réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...).
Cesson-Sévigé	624	Registre Numérique	Anonyme	La pérennisation d'un terrain pour les gens du voyage, situé rue du Pâtis Tatelin à Cesson-Sévigé, sur une parcelle de 5000 m² cadastrée section YD n°3, génère une opposition des riverains (3 observations). Cet aménagement qui devait être provisoire s'avère pérenne et non réversible dans la modification n°2 du PLUi. L'attribution définitive de ce terrain aux gens du voyage fait l'objet d'un désaccord des riverains.	La commission recommande d'organiser une concertation en vue du règlement de conflit générant le désaccord des riverains sur la pérennisation d'un aménagement d'accueil des gens du voyage qui devait être provisoire et réversible et non définitif.	<b>Demande non retenue</b>	Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigé réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...).
Cesson-Sévigé	626	Registre Numérique	Blot Edgard	Réflexion sur la partie 1.4 "Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville" qui est pertinente. Pourtant l'entrée et la sortie de ville de Cesson-Sévigé vers Paris ne satisfont pas depuis plusieurs années à cette orientation du fait des trois merlons réalisés avec des déblais de terrassement des chantiers de la ville en bordure Sud de la rocade à hauteur du village de Forge. Début 2017, un aménagement paysager y était prévu et avait été présenté aux habitants riverains de ce village ; aujourd'hui, ce n'est pas réalisé.	La commission prend note de l'observation du contributeur et de la réponse de Rennes Métropole.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La réalisation et l'entretien de plantations aux abords de la rocade ne relèvent pas du PLUi mais des propriétaires gestionnaires des terrains. Au niveau de l'échangeur de la Valette / Forge, il s'agit de l'État avec la DIRO comme gestionnaire.
Cesson-Sévigé	659	Registre Numérique	Club	Pour la ville de Cesson-Sévigé, il manque le Plan thématique « hauteurs » (D-2-2-1) et le Plan thématique « coefficient de végétalisation » (D-2-2-2).	Le dossier d'enquête comporte plusieurs milliers de pages, il requiert 210 plans de zonage, 41 plans de mixité sociale, 41 plans de stationnement, 43 documents dénommés "orientation d'aménagement et de programmation" soit un par commune, et 43 "rapports de présentation" soit un par commune sans compter les nombreux autres documents, règlement, évaluation environnementale, bilan de concertation préalable du public,... L'ensemble des documents est listé dans le rapport de présentation de la commission d'enquête p35 à 38. Ainsi, tous les plans du PLUi ne sont pas dans le dossier comme les plans concernant le coefficient de végétalisation, les hauteurs. Mais des extraits de plans sont dans les rapport de présentation des communes (cf. point de vue de RM). Comme indiqué dans plusieurs observations, le dossier est difficile à appréhender par des non-professionnels vue l'étendue du projet et les nombreuses problématiques. C'est pourquoi la commission d'enquête a demandé à Rennes Métropole de réaliser une note "introductive" pour faciliter les compréhension de l'enquête publique unique.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Au regard des observations faites lors de la modification précédente du PLUi qui soulevaient le nombre important de documents dans le dossier, il a été décidé, pour la présente procédure, de limiter le nombre de documents à consulter afin de faciliter la compréhension du dossier.  Ainsi, les extraits des plans modifiés (extraits du plan de zonage, hauteur, coefficient de végétalisation, ... en fonction des sujets) ont été intégrés dans chacun des cahiers communaux pour chaque sujet modifié dans le but de permettre au public de disposer d'une vision globale des documents qui évoluent sans avoir à ouvrir d'autres documents en parallèle. Cependant, lorsque les extraits de plans étaient difficilement lisibles en raison du petit format du cahier communal, ils étaient alors consultables dans leur intégralité en complément de l'extrait. C'était le cas pour tous les plans de zonage et pour quelques plans seulement de hauteur et de coefficient de végétalisation.
Cesson-Sévigé	66	Email	Morgane HASENEYER	Demande d'inscription au PBIL de bâtiments situés 3 bout de la Mare sur la parcelle cadastrale 000 ZI 50. Un dossier photographique est joint à la demande.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 2 bâtiments sont identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet des niveaux de classement suivants : l'alignement de logis et la dépendance sont classés en 2°.
Cesson-Sévigé	686	Registre Numérique	Laure	1) Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle. Indique un boisement de plus de 3200 arbres plantés en 2015 sur la parcelle YK0100 non recensé. Indique que rien ne pousse sur les 3 merlons constitués à la sortie 2 de la Rocade car l'entreprise qui a déposé son remblai a laissé la bonne terre sous les gravats et que les plantations ont été faites en été, souhaite que cette entreprise tienne ses engagements.  2) Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle.	1) La commission recommande de vérifier le contour des zones humides (plan 131-lieu-dit La Planche Almot). La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole concernant la parcelle YK 19 (projet de centrale photovoltaïque autorisé mais faisant l'objet d'un recours).  2) La commission propose de réaliser un complément d'inventaire sur la zone considérée.	<b>Demande non retenue</b>	Concernant la mise à jour des zones humides, Rennes Métropole va engager la réalisation d'un inventaire sur son territoire et pour lequel les habitants seront invités à participer dans les prochains mois. Les résultats pourront être intégrés dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi mais pas dans le cadre de la modification n°2.  La parcelle YK 0019 appartient à SNCF Réseau.  Concernant la demande de protection du boisement (plantations paysagères de la LGV), elle n'est pas retenue car un permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol a été autorisé par l'État en janvier 2024 sur ce même terrain, en lieu et place des jeunes plantations. Ce permis faisant par ailleurs l'objet d'un recours contentieux, il semble opportun de ne prendre aucune décision sur ce sujet dans l'attente du jugement.  Concernant la réalisation et l'entretien de plantations aux abords de la rocade, cela ne relèvent pas du PLUi mais des propriétaires gestionnaires des terrains. Au niveau de l'échangeur de la Valette / Forge, il s'agit de l'État avec la DIRO comme gestionnaire.
Cesson-Sévigé	692	Registre Numérique	Colas Benoit	La pérennisation d'un terrain pour les gens du voyage, situé rue du Pâtis Tatelin à Cesson-Sévigé, sur une parcelle de 5000 m² cadastrée section YD n°3, génère une opposition des riverains (3 observations). Cet aménagement qui devait être provisoire s'avère pérenne et non réversible dans la modification n°2 du PLUi. L'attribution définitive de ce terrain aux gens du voyage fait l'objet d'un désaccord des riverains.	La commission recommande d'organiser une concertation en vue du règlement de conflit générant le désaccord des riverains sur la pérennisation d'un aménagement d'accueil des gens du voyage qui devait être provisoire et réversible et non définitif.	<b>Demande non retenue</b>	Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigé réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...).

Cesson-Sévigné							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Cesson-Sévigné	757	Registre Numérique	RACINE Alexandre	<p>OAP « Îlot Avenue des Peupliers », ajustements nécessaires à apporter :</p> <p>-1. Formes urbaines</p> <p>•Perméabilité visuelle et organisation des volumes bâtis : Demande la suppression de la notion d’implantation des constructions en peigne, afin de permettre une organisation alternative des bâtiments (notamment en quinconce), autorisant un alignement avec la Vilaine et le long de la rue de la Fontaine.</p> <p>•Rythme des façades et épannelage : Demande que soit autorisée une hauteur supérieure à celle actuellement prévue dans le PLUi, afin de mieux répondre aux enjeux spécifiques du projet et d’optimiser son intégration dans son environnement urbain.</p> <p>•Traitement des socles des constructions : demande la suppression de l’adressage des surfaces actives en RDC sur les rues de Paris et de la Fontaine afin de laisser la possibilité à une surface active de s’ouvrir sur les bords de Vilaine.</p> <p>2.Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances</p> <p>•Traitement paysager des espaces libres : Demande la suppression de la notion de faille pour permettre une plus grande liberté dans l’organisation des espaces libres et de ne pas limiter les possibilités d’adaptation paysagère et urbaine.</p> <p>3.Représentation graphique de l’OAP</p> <p>•Porosité visuelle : Demande la suppression d’axes de vue et de sa représentation graphique afin de permettre une interprétation plus souple et une meilleure adaptation aux contraintes du site du projet tout en garantissant des porosités visuelles.</p>	La commission d’enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Les différentes dispositions de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de quartier (implantation obligatoire des constructions en peigne, failles imposées, interdiction de RDC actif sur la Vilaine ...) sont modifiées et assouplies afin de permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement. Concernant la hauteur maximale, celle-ci est portée à un équivalent R+7 avec traitement du ou des derniers niveaux en sommet. Cela permettra de réduire l'emprise au sol des constructions et ainsi libérer de l'espace perméable.
Cesson-Sévigné	C1 (2)	Courrier	Anthony DELAMOTTE	Demande de classement en "Patrimoine d'intérêt local" le bâtiment construit au 19 <sup>e</sup> siècle composé de pierres de schistes en soubassement, et de terre en élévation au lieu-dit Le Bas du jardin (photos jointes). Ce statut pourrait contribuer à valoriser le bâtiment et encourager des initiatives de restauration respectueuses.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de sa valeur patrimoniale l'étable est identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et fait l'objet d'un classement en 2 <sup>e</sup> .

Chantepie							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Chantepie	117	Registre Numérique	Anonyme	Plusieur contributeurs (21) de hameaux ouest de Chantepie demandent un changement de zonage A ou N vers un zonage constructible, soit parcequ'ils possèdent de grands terrains bâtis, d'habitations dotées de grands jardins, qu'il est impossible de diviser en vue d'une nouvelle construction, soit parcequ'ils sont proches, mais en dehors des STECAL Ah ou Nh qui existent dans le secteur. Ils contestent l'interdiction de diviser les grands jardins de ce quartier.	Dans le SCoT du Pays de Rennes, les critères de délimitation des STECAL relatifs aux hameaux d'habitat sont les suivants : "seules les zones urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir uniquement à leur densification".  La commission considère donc que les demandes concernant l'extension des "Hameaux Ouest de Chantepie"et du hameau de la Vizeule à Montgermont, de faire évoluer le zonage A ou N vers un zonage Ah ou Nh, aurait pour conséquence de créer une zone d'extension urbaine. Cela n'est pas compatible avec le SCoT, et n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification. Ainsi la Commision est défavorable aux demandes	Demande non retenue	Toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.  Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Chantepie	132	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	157	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	158	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	160	Registre Numérique	Alexandre PORTAL				
Chantepie	166	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	169	Registre Numérique	Jerome Vincent Guyomarc'h				
Chantepie	182	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	229	Registre Numérique	NIAY.Christian				
Chantepie	236	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	273	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	627	Registre Numérique	Celine Fraboulet				
Chantepie	C24 (79)	Courrier	R. Legavre				
Chantepie	39	Registre Numérique	A Kinsella				
Chantepie	45	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	46	Registre Numérique	Kinsella Nicole				
Chantepie	504	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	511	Registre Numérique	JULIEN Janine				
Chantepie	410	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	414	Registre Numérique	Anonyme				
Chantepie	433	Registre Numérique	Anonyme	Demande à apporter des ajustements à l'OAP " De la porte des Loges aux logettes (commune de Chantepie) : - souplesse pour les hauteurs, pour apporter variations de gabarit dans la partie 1 de l'OAP - stationnement : adapter la formulation de l'orientation afin de pouvoir trouver le bon équilibre entre dimensionnement de l'offre de stationnement visiteur et qualité des espaces publics et du cadre paysager de l'opération.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette proposition, similaire à celle de la commune de Chantepie, semble être une source d'amélioration de l'OAP. La commission d'enquête émet donc un avis favorable à cette demande.	Demande prise en compte	Le principe d'épannelage dégressif et la limitation de hauteur au R+1+sommet au sud du secteur sont assouplis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette évolution permet de donner une plus grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions, par exemple en permettant des emprises au sols plus limitées ou en offrant de vues vers les espaces agro-naturels au sud. L'obligation de réaliser des stationnements réservés aux visiteurs est conservée mais le nombre exigé est revu à la baisse à 1 place pour 7 logements créés. Cette évolution permet de répondre aux objectifs de diminution de la place de la voiture dans les opérations d'aménagement et ainsi favoriser la végétalisation et les mobilités actives.
Chantepie	515	Registre Numérique	CAMPAN Rafael	Demande à apporter des ajustements à l'OAP " De la porte des loges aux Logettes" (Commune de Chantepie), notamment sur les règles de stationnement et les hauteurs maximales, en lien avec la ville et Rennes Métropole.			
Chantepie	606	Registre Numérique	LEBIGOT Emeline	Collectif Hameau Léger Sud Rennes, un collectif d'habitants engagés dans un projet d'habitat réversible et écologique, et souhaite louer un terrain communal pour y développer un hameau léger pouvant accueillir entre 6 et 8 foyers. Ce projet vise à répondre aux défis sociaux et environnementaux actuels, tout en s'intégrant harmonieusement au territoire communal. Sollicite la création d'un STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Bénéfices pour la commune : dynamisation locale, Valorisation foncière et préservation des paysages, Réponse à une demande croissante d'habitats alternatifs, encadrement maîtrisé grâce à un bail emphytéotique, conformité avec le ZAN. Il existe des associations spécialisées pour accompagner et former les communes ou les collectifs, à la mise en œuvre de projets innovants.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	Demande non retenue	Toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.  Concernant la commune de Cesson-Sévigné, elle ne dispose pas de foncier en campagne pour ce type de projet.
Chantepie	No R1_005 (25)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. Cantin Michel	Propriétaire de la parcelle AL 146 (250m2) classée en zone N dans le projet de PLU. Souhaiterait la faire passer en zone U.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Une procédure de modification du PLUi ne peut être utilisée pour classer en zone Urbaine U constructible un terrain actuellement situé zone Agricole A ou Naturelle. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Chantepie	RM R1_008 (85)	Rennes Métropole	M. NIAY Gérard	1) Parcelle C610 au lieu-dit Le tertre - souhaite le retrait de l'EIPE sur cette parcelle qui ne correspond pas aux critères de classement, seulement quelques arbres, pas de valeur écologique.  2) Parcelle C610 au lieu-dit Le Tertre Demande le classement en PBIL du hangar sur la parcelle pour un éventuel changement de destination.	1) EIPE en zonage N et Nh au sud-ouest du secteur urbanisé du hameau du Tertre à Chantepie (STECAL). Il s'agit d'un EIPE existant, non créé par la M2. EIPE à maintenir.  2) La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	Demande non retenue	1) Tout d'abord, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi. Ensuite, le classement en EIPE s'appuie sur le caractère écologique ou paysager d'un espace ou bien les deux. Or la présence de chênes centenaires comme indiqué par le pétitionnaire semble confirmer l'utilité de la protection mis en place sur le terrain.  2) L'identification du hangar au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) n'est pas retenue, puisque ce dernier ne présente aucune valeur patrimoniale pouvant justifier d'un classement au PBIL.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Chartres-de-Bretagne	143	Registre Numérique	Bellon Frédéric	Demande la réduction de l'Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) et demande de la requalifier en UE2b pour permettre la constructibilité de la parcelle N°AR-0029 à Chartres de Bretagne.	La parcelle AR29 fait partie d'un EIPE plus vaste qui regroupe plusieurs parcelles dans un secteur urbanisé (UC2-UE3-UE2A) Avis défavorable à la demande.	<b>Demande non retenue</b>	Ces demandes ne sont pas prises en compte. D'abord concernant la réduction de l'Espace d'Intérêt Paysager et Écologique, cette demande est non retenue car non recevable. En effet, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi. Ensuite, concernant le changement de zonage en UE2b, il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les conditions de circulations sur l'avenue de la Chaussairie ne permettent pas une densification du secteur et il est souhaité de préserver un poumon vert sur ces parcelles afin de favoriser et maintenir le caractère végétal de cet espace.
Chartres-de-Bretagne	323	Registre Numérique	GARNIER David et Katia	Présentation d'un projet en second rideau en zone UE2a sur les parcelles jouxtant la parcelle AK 1046.	Projet en UE2a pouvant accueillir plusieurs logements en 2° rideau. Le projet permet la densification du quartier. Pas d'objection pour le projet.	<b>Demande prise en compte</b>	Cette demande est prise en compte car cela est cohérent avec le reste du secteur. Le changement de zonage des parcelles AK 820 1003 1004 1045 1046 1048 1050 1053 en zone UE2d permet l'urbanisation de ce cœur d'ilot, en cohérence avec l'urbanisation en second rang déjà réalisée sur l'emprise voisine (4 Jean-Marie Paignon).
Chartres-de-Bretagne	512	Registre Numérique	Garnier Katia et David				
Chartres-de-Bretagne	480	Registre Numérique	Gwenaëlle	Opposé à la proposition de zonage UI1b sur les parcelles AL485, AL498, AL500, AL502 et AL504, demande un classement en UB ou éventuellement UI3 cela permettre le maintien des activités existantes, de les développer et de les faire évoluer vers de la restauration d'entrée de ville pour laquelle il y a beaucoup de demandes et ce qui rendrait aussi possible la clinique posturale, projet soutenu par la Mairie.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Au regard des diverses nuisances liées à la position géographique de cette zone, la proposition de zonage UB n'est pas adaptée et doit être rejetée. Par ailleurs, cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas cohérent d'accéder à cette demande puisqu'elle est contraire à ses objectifs. La commission d'enquête émet donc un avis défavorable.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Cette demande est partiellement prise en compte. Au regard de l'avancement du projet et de son inscription dans un secteur urbain plus large ayant fait l'objet d'une étude rubaine menée par la commune, il convient de donner des marges de manoeuvre à un futur projet accueillant une programmation mixte, à la fois sur le site actuel du SETUR et sur la parcelle située plus au nord, propriété de la commune. Les dispositions concernant les accès automobiles, les cheminements piétons et la question du stationnement automobile seront travaillées en cohérence sur l'ensemble du site afin de faire émerger un projet urbain cohérent. Aussi les zonage est adapté en ce sens.
Chartres-de-Bretagne	522	Registre Numérique	GRU Philippe	A l'adresse 100 le BAS BOIS, l'habitation concernée par cette modification souffre d'une grosse incohérence. En effet, elle est coupée en deux par les frontières des communes de Chartres de Bretagne (AN565 et AN567) et de Bruz. La partie en Bruz est classée PBIL à usage d'habitation et la partie à Chartres de Bretagne en zone A est considérée comme un bâtiment agricole. Or il s'agit d'une même unité et d'une bâtisse, aussi il souhaite que cette maison dans son entièreté sur le territoire de Bruz et de Chartres de Bretagne soit classée PBIL à usage d'habitation.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande non retenue</b>	Les fiches d'inventaire des bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) apportent des éléments de connaissance sur l'histoire des édifices concernés. Dans le cas cité, la ferme se décomposait historiquement en deux parties, la partie logement située sur la commune de Bruz et la partie agricole sur la commune de Chartres-de-Bretagne. Cette description historique ne fige pas la destination d'un bâtiment puisque l'identification au titre du PBIL constitue justement l'un des critères permettant à un bâtiment de changer de destination en campagne. Les bâtiments identifiés au titre du PBIL peuvent ainsi faire l'objet de changement de destination vers du logement, sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives, et notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, d'avoir une surface minimale, d'être à une distance minimale par rapport aux bâtiments agricoles, d'avoir des moyens de défense incendie, etc... Si ces conditions sont réunies, il est toutefois obligatoire d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.
Chartres-de-Bretagne	614	Registre Numérique	GUELENNOC Véronique	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Chartres-de-Bretagne.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Chartres-de-Bretagne	RM R1_009 (89)	Rennes Métropole	BUIL	1) S'oppose à la création du chemin piétons- cycles C10 à l'est de la parcelle AK927 qui serait un doublon avec l'impasse du Four Provost pour rejoindre le chemin de la métairie neuve et l'allée des tennis et alors que la pente du terrain rendrait les travaux plus coûteux. S'oppose à la création de la voie à créer V5 au sud de la parcelle AK925 alors que le terrain est en contrebas de la rue et que les compteurs se trouvent en lisière.  2) Signale au titre du PBIL que le puits est toujours là mais recouvert de lierre donc invisible et qu'il y a une ancienne marre (peut-être la carrière en eau ?).	1) La création de la servitude C10 n'est pas nécessaire, car des chemins piétons existent. La commission d'enquête recommande de vérifier si l'élargissement de la voie V5 est nécessaire.  2) La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La demande est partiellement prise en compte. Concernant la servitude de localisation C10, celle-ci est supprimée car le maillage de cheminements piétons existants est suffisant dans ce quartier. La servitude V5 est en revanche conservée car l'élargissement de la voix reste pertinent Le puits ne peut être identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) au regard du manque d'éléments d'analyse, nécessaires pour évaluer sa valeur patrimoniale. Cette demande pourra être étudiée plus finement lors d'une prochaine procédure adaptation du PLUi



Chavagne							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Chavagne	10	Registre Numérique	Commune de CHAVAGNE	La mairie de Chavagne demande de supprimer sur le plan de règlement graphique les mentions "restauration municipale" et "résidence des camélias" plan 141.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Hors PLUi. Cette demande est à formuler au service du cadastre pour intégration dans la couche informatique support du PLUi
Chavagne	252	Registre Numérique	ARCHIPEL HABITAT	À la suite des échanges avec la Ville de Chavagne et Rennes Métropole en janvier 2025 concernant le projet développé 2 rue de l'Avenir (PC déposé en décembre 2024), il est demandé une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant à 3m ainsi qu'une possibilité d'assouplir sa localisation (OAP cœur de ville Chavagne).	La commission prend acte de cette réponse.	<b>Demande prise en compte</b>	La demande s'inscrit dans un objectif d'optimisation foncière. En effet, l'emplacement réservé indiqué au PLUi, d'une largeur de 5 m, ne répond pas à un besoin de circulation constaté et intégré dans les projets d'aménagement en cours (ZAC du quartier de La Touche au sud). Il est pas non plus intégré au projet d'aménagement du centre-bourg. Un cheminement modes actifs d'une largeur de 3 m est donc suffisant. Ainsi, il est souhaité donner une suite favorable à la demande.
Chavagne	397	Email	Archipel Habitat	Opération de 28 logements de locatifs social, 2 rue de l'Avenir à Chavagne : Demande d'une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant à 3m ainsi qu'une possibilité d'assouplir sa localisation.	La commission prend acte de cette réponse.	<b>Demande prise en compte</b>	La demande s'inscrit dans un objectif d'optimisation foncière. En effet, l'emplacement réservé indiqué au PLUi, d'une largeur de 5 m, ne répond pas à un besoin de circulation constaté et intégré dans les projets d'aménagement en cours (ZAC du quartier de La Touche au sud). Il est pas non plus intégré au projet d'aménagement du centre-bourg. Un cheminement modes actifs d'une largeur de 3 m est donc suffisant. Ainsi, il est souhaité donner une suite favorable à la demande.
Chavagne	8	Email	Denise DIOT	Demande de passer la parcelle ZD 228 (non ZD 14) de la Morinais actuellement en réserve foncière 2AU en zone AU au PLUi.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.	<b>Demande non retenue</b>	Cette demande est non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains. Cette demande d'ouverture à l'urbanisation ne peut donc pas être intégrée dans la présente modification du PLUi.
Chavagne	9	Email	Denise DIOT				
Chavagne	Ci_R1_001 (1)	Mairie de Cintré	Denise DIOT				
Chavagne	Ci_R1_004 (14)	Mairie de Cintré	Denise DIOT				

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Chevaigné	704	Registre Numérique	LE BEUZE Marie	<p>- déplore l'urbanisation à outrance de la commune depuis une dizaine d'années. La hauteur des immeubles R+3 rue de la Mairie est inadaptée à un bourg rural et la couleur de l'enduit de l'immeuble en construction choque. Préserver les lagunes actuelles de toute intervention humaine. - déplore également la disparition progressive de tous les espaces verts. A l'heure où l'on parle de végétaliser les centres villes pour se prémunir du réchauffement climatique, à Chevaigné, on concentre les immeubles en centre bourg, on remplace les espaces verts par des places en béton lavé (place de l'Accolade). Les arbres plus que trentenaire ne sont pas préservés.</p> <p>Propositions : Planter par des professionnels des arbres de 2m au minimum, des fruitiers, des érables champêtres, des noisetiers, des acacias, pour attirer la faune, oiseaux et abeilles.</p>	<p>Prend acte de l'observation de Mr LE BEUZE et de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole.</p> <p>Signale qu'il existe sur la commune un plan thématique « végétalisation ».</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le projet de renouvellement urbain porté par la commune dans le cadre de la ZAC des 3 Lieux en cours est déjà en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.</p> <p>Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs.</p> <p>L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif avec la prise en compte des espaces végétalisés. De plus, les objectifs de plantations de nouveaux espaces verts feront l'objet de réflexions à venir sur le volet renaturation et les perspectives stratégiques métropolitaines dans ce domaine.</p>
Chevaigné	94	Registre Numérique	Laura Dumoulin, Co-Responsable Emmaüs TERRE	<p>Demande de modification du zonage actuellement dans la future zone économique en faveur d'un projet d'habitat de l'Association "Emmaüs Terre" sur la commune de Chevaigné, dans une logique d'Economie Sociale et Solidaire, pour permettre l'acquisition d'une nouveau logement</p>	<p>La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La CE n'a pas d'objection à formuler à cette demande mais recommande néanmoins de veiller à ce que le logement serve uniquement à l'accueil de salariés.</p>	<b>Demande prise en compte</b>	<p>La demande est prise en compte dans la mesure où la commune souhaite soutenir le maintien de l'entreprise sur son territoire. Cette décision vise à lui permettre d'accueillir ses salariés dans des conditions adaptées et de garantir la pérennité de son activité liée à l'économie sociale et solidaire. Ainsi, l'entreprise pourra acquérir ce bien existant et l'aménager en fonction de ses besoins d'accueil. Le zonage est revu en conséquence en lien avec l'usage de la parcelle exclusivement résidentiel (UE2b).</p>



Cintré							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Cintré	537	Registre Numérique	VIABILIS	Indique que les éléments de la nouvelle OAP du Clos Bossard sont conformes aux réflexions en cours de Viabilis.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	L'OAP du Clos Bossard a été élaborée pour partie à partir du projet urbain développé par Viabilis, futur aménageur du site
Cintré	758	Registre Numérique	Michel Choisy	<p>Conteste le projet concernant sa parcelle n°B1835 située impasse de la Vigne. S'il s'agit d'imposer que l'accès à sa parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. Dans le PLUi actuel, sa parcelle B1835 est classée UO1, ce qui signifie qu'elle est opérationnelle, immédiatement urbanisable (Règlement Littéral PLUi).</p> <p>-de déclasser sa parcelle en zone 1AUO1 (D-2-1-1 095 et D-2-1-2 page 6);</p> <p>-de remplacer, par une servitude de localisation de voirie n°26 dénommée "allée du Chêne Vert" (D-2-1-1), la partie de l'emplacement réservé n°176 prévue, au PLUi actuel, traversant sa parcelle d'Ouest en Est, pour voie de desserte au bénéfice de Rennes Métropole.</p> <p>-de ne pas augmenter, sur sa parcelle, les hauteurs de constructions à R+3+A/C (D-2-2-1 p.7), ce qui est en contradiction avec les indications portées page 5;</p> <p>-d'intégrer, semble-t-il, sa parcelle dans une zone délimitée par des pointillés, dénommée OAPq (D-2-2-1 Hauteurs n°18, D-2-2-2 Coefficient de végétalisation n°18) sans précision;</p> <p>d'intégrer sa parcelle dans le périmètre des OAP n°9, 15 (D-2-2-7, pièce non consultable).</p> <p>- Les conséquences de la séparation de l'emplacement réservé n°176 en 2 parties ne sont ni détaillées ni justifiées.</p> <p>- p25, l' OAP de quartier Clos Bossard : Dans la présentation de la modification, en bas à gauche de la page 5, il est indiqué abusivement " Evolution du zonage d'urbanisation future (2AU) en zonage opérationnel (1AUO1) ". Cela est inexact, puisque sa parcelle est, elle, en zone UO1, et envisagée déclassée en 1AUO1. Sa parcelle ne fait pas partie de l'appellation Clos Bossard et est séparée de la parcelle B1326, par la partie communale de l'impasse de la Vigne. Différents éléments mentionnés indiquent que sa parcelle ne fait pas partie de l'OAP.</p> <p>Les Objectifs indiqués page 25 sont respectés par son projet sur sa parcelle, présenté dans sa demande de Permis d'aménager. Un cheminement piétons peut également être facilement réservé en bordure immédiate Ouest de la voie communale. L'allée des Peupliers, au Nord, se termine en impasse au cimetière de Cintré sur une partie très large pouvant même aisément être aménagée en rond-point p26.</p> <p>4/ Mobilités</p> <p>* Secteur C2 : 1 seul accès sera réalisé en lien avec le secteur C1 : S'il s'agit d'imposer que l'accès à ma parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. D'autres points sont développés dans l'observation.</p>	<p>La commission d'enquête prend note de l'avis de Rennes Métropole, dont les solutions proposées semblent pertinentes. En effet, afin que le projet de M. Choisy puisse se mettre en oeuvre, il serait souhaitable qu'il s'intègre dans une réflexion urbaine d'ensemble avec une nouvelle zone à urbaniser de 4ha, située à l'ouest de sa parcelle. Cette solution permettrait une composition urbaine plus cohérente au vu des superficies en jeu et la réalisation du projet de M. Choisy (avec notamment des possibilités de constructibilité supplémentaires adaptées à la situation). La commission d'enquête invite donc les parties à se mettre d'accord pour la mise en oeuvre des différents secteurs de l'opération, dont le secteur C2 propriété de M. Choisy. Les conditions d'accès à ce secteur pourraient être ainsi résolues et ainsi les conditions de réalisation de l'ensemble de l'opération du Clos Brossard pourrait être optimisées.</p>	<p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>	<p>La parcelle de M. Choisy, initialement classée en zonage opérationnel (UO) depuis l'élaboration du PLUi en 2019, ne remplit toutefois pas les caractéristiques d'accès pour supporter un trafic de véhicules et des conditions de sécurité publique suffisantes ; l'autre accès envisagé par M. Choisy ayant vocation à demeurer un chemin bocager réservé à un usage piéton-vélo. C'est ce qu'a rappelé le Tribunal Administratif, rejetant la requête contentieuse de M. Choisy le 10 décembre 2024. Le fait de classer en zone urbaine une parcelle, ne suffit pas à permettre la réalisation d'un projet immobilier s'il ne respecte pas les caractéristiques et conditions de réseaux et de desserte que par ailleurs il appartient à la collectivité de définir et de rappeler. Cette décision du TA est ainsi venue confirmer les différents refus de Permis d'Aménager déposés par M. Choisy, par la commune au titre précisément de ce motif.</p> <p>Afin que le projet de M. Choisy puisse se mettre en œuvre, le PLUi invite à l'intégrer dans une réflexion urbaine d'ensemble avec une nouvelle zone à urbaniser de 4ha, située à l'ouest de la parcelle de M. Choisy. Cette approche globale se traduit par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Le Clos-Bossard". Celle-ci découpée en plusieurs secteurs C1, C2 et C3 organise de manière cohérente le fonctionnement et les circulations dont la desserte du terrain de M. Choisy, qui pourra donc développer son projet dans des conditions adaptées aux passages des véhicules de chantier et de sécurité d'une part et des futurs occupants d'autre part. L'emplacement réservé n°176 a été pour une partie transformé en servitude de localisation (V26) pour donner plus de marge à l'implantation de la voirie d'accès et permettre davantage de souplesse à l'organisation bâtie du projet de M. Choisy. L'intégration du projet de M. Choisy dans un ensemble plus large avec des dispositions adaptées en termes d'OAP et de règlement sont de nature à le faciliter dans le cadre d'une approche urbaine d'ensemble cohérente recherchée par la commune</p> <p>Enfin, l'augmentation de la hauteur maxi autorisée, demandée par M. Choisy a été acceptée pour offrir davantage de constructibilité, en passant à une hauteur de R+2+C/A.</p>

Corps-Nuds							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Corps-Nuds	105	Registre Numérique	murielle	Mécontentement concernant l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds, contre un projet de construction de collectif R1+C OU R2+C pour les motifs suivants : perte d'ensoleillement et de tranquillité, nuisance sonore, plus de passage...dévalorisation de ma maison déjà impactée par des collectifs, plus de vue sur l'église. Désir garder un cadre agréable et accessible aux personnes âgées qui vivent dans le bourg.	"La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole, et notamment sa volonté d'information envers les riverains. La commission rappelle que l'évolution projetée, à savoir la possible augmentation d'un étage sur les franges du site, ne présente pas un caractère de densité aussi important que semble l'indiquer les observations du public. Par ailleurs, le fait de s'orienter vers un projet à destination d'un public de « séniors » laisse à penser que certaines craintes (stationnement, flux de véhicules) semblent surévaluées. D'autre part, cette légère densification du secteur est conforme aux objectifs du PLH et du SCoT, à savoir de densifier et d'augmenter l'offre de logements en consommant moins d'espace. Le regroupement des pôles d'équipements collectifs de la commune libèrent des espaces qu'il convient d'exploiter avec une densification modérée, telle que proposée ici. Enfin, la commission d'enquête prend note de la volonté de Rennes Métropole de prendre en compte la proximité de certains logements afin que le projet cohabite harmonieusement avec les propriétés voisines. Un soin particulier devra être porté sur la frange Est du projet, la plus proche des habitations existantes."	Demande non retenue	La modification consiste seulement à étendre la norme de hauteurs à H=R+2+C sur l'ensemble du site, la norme de hauteurs actuellement en vigueur étant déjà de R+2+C pour les constructions de 1er rang, sur ce site mais également sur ses franges. Cette harmonisation de la norme de hauteurs sur ce site est proposée en cohérence avec la définition d'un zonage UO1 afin de permettre un projet d'ensemble répondant aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment avec les tissus pavillonnaires et les tissus historiques du centre-bourg. En effet, la norme de hauteurs à H=R+2+C n'est pas étendue aux attiques (A) et aux étages partiels (P), afin que les constructions s'élèvent à un ou deux niveaux maximum et que leurs toitures soient à double pente. Cette norme de hauteurs est établie en cohérence avec l'intégration de ce site au sein du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église protégée au titre des monuments historiques. La qualité urbaine et architecturale du projet sera ainsi garantie par l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), auquel sera soumis toutes demandes d'autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, la commune compte associer les riverains au projet, et a déjà organisé une rencontre afin de leur exposer la réflexion en cours sur ce site et préciser ses intentions en matière de programmation, qui s'oriente vers une opération à destination d'un public sénior. La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+C afin de laisser une souplesse dans la programmation urbaine relative au projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épandelage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité,...).
Corps-Nuds	121	Registre Numérique	LAURAIN Nathalie-Sébastien	Opposition personnelle à l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds : architecture, perte d'intimité, de vue, d'ensoleillement, perte de valeur immobilière. Opposition collective aux évolutions prévues : perte de la qualité architecturale, inquiétudes sur la densité, sur la dégradation de la qualité de vie (en particulier des personnes âgées), sur le stationnement (nombreuses pertes de place de parking)			
Corps-Nuds	140	Registre Numérique	BRULE Dominique	Opposition au projet de construction d'un immeuble RC+2+ATIC sur le site de l'ancienne cantine à Corps-Nuds.			
Corps-Nuds	145	Registre Numérique	Besnier André et Monique	Opposition au projet d'immeuble prévu à l'emplacement de l'ancienne cantine à Corps- Nuds.			
Corps-Nuds	156	Registre Numérique	Philippe	Opposés au projet de modification du site de l'ancienne cantine scolaire, à savoir la construction d'un collectif de niveau RDC+2+combles : -D'un point de vue esthétique, cette réalisation serait une véritable hérésie car elle serait à proximité de l'église de Corps-Nuds, classée aux Bâtiments de France ; -La densification de logements entraînera un flux de véhicules conséquent par la rue du Point du Jour ; -ce projet va nuire à l'ensoleillement et à l'intimité depuis leur jardin et leur maison, ainsi que pour les autres maisons voisines ; -dépréciation de la valeur de leur bien ; -nuisances sonores.			
Corps-Nuds	298	Registre Numérique	Morin Yann	Opposition à l'évolution du PLUI du site de l'ancienne cantine à Corps-Nuds autorisant la construction R+2, en raison de la préservation architecturale du centre bourg et des espaces verts, de l'augmentation du trafic routier et du risque de densification des surfaces artificialisées.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En premier lieu, la commission d'enquête précise que l'avis de la MRAE mentionné concerne la modification n°1 du PLUI et non la présente modification, puisque la MRAe n'a pas émis d'avis sur le projet de modification présente. En second lieu, en ce qui concerne l'assainissement et les zones humides, il convient de se reporter au paragraphe 3-1-2 du présent chapitre (voir infra). En troisième lieu, compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité. En effet, la densification est un axe de production de logements, mais ne suffit pas à absorber les projections démographiques pour 2040. Dans un contexte de difficultés pour certaines populations à se loger, il est ainsi nécessaire de concilier des objectifs de production de logements avec une certaine sobriété foncière, ce qui est le cas dans le présent projet de modification (voir avis du Préfet sur le sujet). Aussi, les solutions proposées (remise sur le marché des logements vacants et parcelles AD 340 et ZO 128) ne suffisent pas à atteindre les objectifs du PLH pour la commune de Corps-Nuds. Enfin, en ce qui concerne l'aspect faune/flore, l'OAP les prend en compte dans sa rédaction, notamment pour la protection des haies et des zones humides.	Demande partiellement prise en compte	Cette observation questionne le projet relatif au secteur d'extension urbaine du Champ Noyer et la prise en compte de ses enjeux environnementaux, qui a également fait l'objet d'une réserve du Préfet et de la commission d'enquête, qui ont demandé à ce qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant l'approbation de la modification n°2 du PLUI, que celles-ci soient représentées dans l'OAP de quartier, et que le projet d'aménagement les prenne en compte le cas échéant et prévoit l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités. Suite à l'enquête publique, l'inventaire des zones humides du secteur du Champ Noyer a fait l'objet de compléments. Ce dernier a révélé que l'enveloppe humide initialement identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUI, s'étend plus largement au nord du site dans la continuité de celle qui borde le ruisseau du Chéron. L'existence d'une zone humide plus conséquente nécessite d'approfondir les études jusqu'à présent réalisées, pour statuer sur la viabilité d'un projet d'ensemble sur ce secteur, qui permettrait l'aménagement d'un nouveau quartier tout en préservant son environnement. En ce sens, le secteur du Champ Noyer est retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUI, repassant en zone 2AU et ne faisant plus l'objet d'une OAP de quartier. Une réflexion globale sera menée plus largement à l'échelle du secteur du Chéron, correspondant à l'ensemble des zones 2AU situées à l'est de la commune, afin de proposer un projet répondant aux objectifs de production de logements du futur PLH, et faisant l'objet d'une traduction réglementaire dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUI. Cette intention est inscrite au sein de l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" dans l'échancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements des zones 2AU (partie 2.1 – orientation 7 et plan C-1-1).
Corps-Nuds	356	Registre Numérique	Mr et Mme JURET GEFFARD	Une concertation préalable s'est donc déroulée du 1er décembre 2023 au 23 février 2024, pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU sur Corps-Nuds de 2,5ha en haut du secteur du « Val Chéron ». Dans le projet soumis à l'enquête, l'OAP indique 6,5ha quand le rapport de présentation « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » indique 5,8ha. Cette modification est substantielle. Une explication du projet communal aurait été appréciée. Ils s'interrogent sur la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation autant de zones 2 AU dans le contexte du ZAN. C'est une augmentation de 10% des espaces consommés. Quid de la fragilisation d'une exploitation agricole cornusienne supplémentaire ? A Corps-Nuds, en 15 ans la consommation foncière est passée de 99ha urbanisés en 2001 à 123ha 2016 soit + 124%. S'il faut ouvrir des terrains à l'urbanisation pourquoi ne pas utiliser les 6898m² achetés par la commune en 2022 (parcelles AD340 et ZO 128) situé se long de la voie du Paty Boudier et dans le prolongement du quartier de la Gare, non décorréée de la partie urbaine de la commune. Au total ce sont à minima 440 logements qui sont à venir, pour un engagement de 222 avec le PLH 2023-2028. La demande de la Préfecture faite à la commune de « justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation, au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents. Pourquoi ne pas remettre sur le marché les 76 logements identifiés comme vacants représentant 5.1% des logements cornusiens ? Les terrains objet de l'OAP Champs Noyer ont un fort enjeu environnemental (cf. plan en annexe). La partie ouest est identifiée dans le rapport de présentation « Grands ensembles naturels ». La MRAE dans son avis n°2022-009608 rendu le 04 mai 2022 à l'occasion de la modification n°1 du PLUI de Rennes Métropole, a déjà pointé que « la mise en place d'habitats collectifs importants en situation d'extension urbaine se traduira par la dégradation du paysage et par usage amplifié de la voiture (cet effet tant amplifié par la conjonction de la distance et du nombre) ». L'avis de la Préfecture demande un inventaire complémentaire des zones humides sur ce secteur. Une des valeurs de ce secteur est le ruisseau de la Sauvagère et sa préservation. S'il n'est pas possible de créer de logements par changement de destination à moins de 200m d'une exploitation agricole en zone A, N ou Np, pourquoi la construction de logements dans cette même distance serait autorisée ? Par ailleurs, leur propriété est constituée de 3 parcelles : AC 844, AC 847 et ZO 303. Un cheminement piéton serait implanté sur la ZO 303. Ils souhaitent qu'il soit déplacé en dehors de la parcelle.			
Corps-Nuds	678	Registre Numérique	Mr et Mme JURET GEFFARD	Complément de la 356 sur les MNIE			
Corps-Nuds	372	Email	Nicolas JURET et Annie GEFFARD	Doublon de l'observation 376			
Corps-Nuds	429	Registre Numérique	BUIRON Annie	Demande le classement de la zone du Perray/sauvagère actuellement en 2UA en 1UA, car à proximité des transports en commun (gare et bus) répondant ainsi beaucoup mieux aux politiques environnementales, et de plus elle n'est plus exploitée depuis de longues années. Alors que le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploitée est prévu sur la commune.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.	Demande partiellement prise en compte	L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer avait été initialement identifiée comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agissait du seul secteur d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI sur la commune de Corps-Nuds. Le choix de ce secteur s'est justifié au regard du projet urbain communal prévoyant d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la Place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Suite à l'enquête publique, ce secteur est finalement retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUI. Cette adaptation fait suite aux réserves du Préfet et de la commission d'enquête, qui ont demandé à ce qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant l'approbation de la modification n°2 du PLUI sur le secteur du Champ Noyer. L'inventaire complémentaire a révélé que l'enveloppe humide initialement identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUI, s'étend plus largement au nord du site dans la continuité de celle qui borde le ruisseau du Chéron. L'existence d'une zone humide plus conséquente nécessite d'approfondir les études jusqu'à présent réalisées, pour statuer sur la viabilité d'un projet d'ensemble sur ce secteur, qui permettrait l'aménagement d'un nouveau quartier tout en préservant son environnement. Une réflexion globale sera menée plus largement à l'échelle du secteur du Chéron, correspondant à l'ensemble des zones 2AU situées à l'est de la commune, afin de proposer un projet répondant aux objectifs de production de logements du futur PLH, et faisant l'objet d'une potentielle ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUI. Cette intention est inscrite au sein de l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" dans l'échancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements des zones 2AU (partie 2.1 – orientation 7 et plan C-1-1).
Corps-Nuds	780	Registre Numérique	PAVOINE	Demande le classement de la parcelle ZO 4 en 1AU à la place de l'autre zone 2AU et ne comprend pas le choix qui a été fait, arguant d'une meilleure situation par rapport au bourg et du fait qu'elle ne soit plus exploitée par un agriculteur car il existe un accord avec un aménageur, et alors que la zone choisie est exploitée en partie en agriculture biologique.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.		
Corps-Nuds	95	Registre Numérique	LEPINAY M.CHRISTINE	Complément de la contribution N°69 du 6 Janvier 2024, par l'ajout de 2 extraits du plan cadastral section ZO parcelle 2 sur la commune de Corps-Nuds. Il s'agit de la demande de classement d'une parcelle de 6400 m2 de 2UA en 1UA.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.		
Corps-Nuds	570	Registre Numérique	Anonyme	Demande que la parcelle ZO N° 4 (11000m2) et au nom des autres propriétaires, sorte de la zone agricole car plus dans cette destination depuis fort longtemps.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.		

Corps-Nuds							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Corps-Nuds	506	Registre Numérique	LE ROUZES Maëlle	A pris connaissance de la décision d'urbaniser en priorité un secteur en Zone Agricole, toujours exploitée, alors même que le secteur Le Perray/Sauvagère remplis toutes les prérogatives pour être urbanisée : vierge de toute exploitation depuis plus de 30 ans, à proximité des transports en commun et du centre ville. La perspective de créer une dent creuse sur une parcelle de 6 400m² paraît par ailleurs disproportionnée au regard de l'urbanisation de la commune et du fait qu'il existe déjà un espace non construit près de l'étang.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer avait été initialement identifiée comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agissait du seul secteur d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Corps-Nuds. Le choix de ce secteur s'est justifié au regard du projet urbain communal prévoyant d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la Place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Suite à l'enquête publique, ce secteur est finalement retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUi. Cette adaptation fait suite aux réserves du Préfet et de la commission d'enquête, qui ont demandé à ce qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi sur le secteur du Champ Noyer. L'inventaire complémentaire a révélé que l'enveloppe humide initialement identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, s'étend plus largement au nord du site dans la continuité de celle qui borde le ruisseau du Chéron. L'existence d'une zone humide plus conséquente nécessite d'approfondir les études jusqu'à présent réalisées, pour statuer sur la viabilité d'un projet d'ensemble sur ce secteur, qui permettrait l'aménagement d'un nouveau quartier tout en préservant son environnement. Une réflexion globale sera menée plus largement à l'échelle du secteur du Chéron, correspondant à l'ensemble des zones 2AU situées à l'est de la commune, afin de proposer un projet répondant aux objectifs de production de logements du futur PLH, et faisant l'objet d'une potentielle ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi. Cette intention est inscrite au sein de l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements des zones 2AU (partie 2.1 – orientation 7 et plan C-1-1).
Corps-Nuds	69	Registre Numérique	Anonyme	Adresse cette demande au nom de l'Indivision BOUGET, nous ne comprenons pas le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploité, alors que le secteur Le Perray/sauvagère se situe à proximité des transports en commun (gare et bus) et que certains terrains ne sont plus exploités depuis plus de 30 ans, l'ensemble des propriétaires de cette zone sont vendeurs depuis plusieurs années et ont d'ailleurs à plusieurs reprises signé des compromis de vente avec différents promoteurs, je vous remercie de classer cette zone actuellement en 2AU en 1AU. Nous espérons une suite favorable à notre requête étant propriétaire de la parcelle n°2 d'une superficie de 6400 m2.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.		
Corps-Nuds	557	Registre Numérique	Anonyme	Il est dommage de transformer des terres agricoles cultivées aujourd'hui en bio en terrains constructibles (Le Champ Noyer à Corps-Nuds). Des solutions alternatives existent certainement : autres terres agricoles non conduites en bio, créer moins de nouveaux logements et utiliser les logements vacants, densifier l'intérieur du bourg.	Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité SRU, apparaît adapté à la situation. En effet, la densification est un axe de production de logements, mais ne suffit pas à absorber les projections démographiques pour 2040.	Demande partiellement prise en compte	Cette observation questionne le projet urbain communal, en matière de densification et d'extension urbaines. Il est précisé que l'identification de nouveaux secteurs de projet sur la commune est nécessaire afin de répondre aux objectifs de production de logements du PLH. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maîtrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer. Suite à l'enquête publique, ce secteur est finalement retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUi. Cette adaptation fait suite aux réserves du Préfet et de la commission d'enquête, qui ont demandé à ce qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi sur le secteur du Champ Noyer. L'inventaire complémentaire a révélé que l'enveloppe humide initialement identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, s'étend plus largement au nord du site dans la continuité de celle qui borde le ruisseau du Chéron. L'existence d'une zone humide plus conséquente nécessite d'approfondir les études jusqu'à présent réalisées, pour statuer sur la viabilité d'un projet d'ensemble sur ce secteur, qui permettrait l'aménagement d'un nouveau quartier tout en préservant son environnement. Une réflexion globale sera menée plus largement à l'échelle du secteur du Chéron, correspondant à l'ensemble des zones 2AU situées à l'est de la commune, afin de proposer un projet répondant aux objectifs de production de logements du futur PLH, et faisant l'objet d'une potentielle ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi. Cette intention est inscrite au sein de l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements des zones 2AU (partie 2.1 – orientation 7 et plan C-1-1).
Corps-Nuds	Co_R1_014 (69)	Mairie de Corps-Nuds	M. AULNETTE	Opposition à l'urbanisation d'une zone reclassée en 1AU01c, pour des raisons de mobilité voitures/vélos et de services communautaires.	Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité SRU, apparaît adapté à la situation. En effet, la densification est un axe de production de logements, mais ne suffit pas à absorber les projections démographiques pour 2040.		
Corps-Nuds	754	Registre Numérique	Anonyme	Refuse une augmentation excessive d'habitations d'une commune comme Corps-Nuds. C' est essentiel pour préserver son identité, son environnement et la qualité de vie de ses habitants. De plus, les infrastructures actuelles risquent de ne pas pouvoir absorber une hausse brutale de la population, engendrant des coûts élevés pour la commune. Cette croissance mettrait aussi en péril les terres agricoles et les écosystèmes locaux. Pour un développement harmonieux, il est préférable de privilégier la rénovation des logements existants et des projets d'urbanisation douce.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête		
Corps-Nuds	641	Registre Numérique	Marie-Laure	1. Demande de limitation de la hauteur du bâti sur la « zone de l'ancienne cantine » à RDC + combles  2. Opposition à la densification massive et à l'extension urbaine à Corps-Nuds. Un afflux de plus d'un tiers de population supplémentaire serait incompatible avec le cadre de vie actuel et les capacitésdes infrastructures existantes.  3. Demande de protection de l'environnement, espaces naturels et biodiversité, notamment sur la zone du Champs Noyer.	1. La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole, et notamment sa volonté d'information envers les riverains. La commission rappelle que l'évolution projetée, à savoir la possible augmentation d'un étage sur les franges du site, ne présente pas un caractère de densité aussi important que semble l'indiquer les observations du public. Par ailleurs, le fait de s'orienter vers un projet à destination d'un public de « séniors » laisse à penser que certaines craintes (stationnement, flux de véhicules) semblent surévaluées. D'autre part, cette légère densification du secteur est conforme aux objectifs du PLH et du SCoT, à savoir de densifier et d'augmenter l'offre de logements en consommant moins d'espace. Le regroupement des pôles d'équipements collectifs de la commune libèrent des espaces qu'il convient d'exploiter avec une densification modérée, telle que proposée ici. Enfin, la commission d'enquête prend note de la volonté de Rennes Métropole de prendre en compte la proximité de certains logements afin que le projet cohabite harmonieusement avec les propriétés voisines. Un soin particulier devra être porté sur la frange Est du projet, la plus proche des habitations existantes.  2. La mise en œuvre du PLH sur la commune de Corps-Nuds, pôle de proximité SRU, prévoit une production de 37 logements par an, soit environ 2 % de logement supplémentaires. L'augmentation de population sera donc lissée dans le temps. Cependant, la commune a déjà engagé plusieurs projets permettant de répondre aux besoins en équipements de sa population communale notamment au sein de son pôle socioculturel. Par ailleurs, compte-tenu des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune apparaît adapté à la situation.  3. Le contributeur interpelle sur l'OAP du Champ Noyer répertorié comme faisant partie d'un grand ensemble naturel et demandent de protéger la biodiversité sur bord de cours d'eau de la Sauvagère, affluent de l'Isse. La commission recommande que dans la création de l'OAP, les continuités écologiques soient préservées (protection de la trame verte et bleue).	Demande partiellement prise en compte	Cette observation questionne le projet urbain communal, en matière de densification et d'extension urbaines, et plus précisément les projets du site de l'ancienne cantine et du Champ Noyer. Concernant le site de l'ancienne cantine, la demande n'est pas retenue puisque la modification consiste seulement à étendre la norme de hauteurs à H=R+2+C sur l'ensemble du site, la norme de hauteurs actuellement en vigueur étant déjà de R+2+C pour les constructions de 1er rang, sur ce site mais également sur ses franges. Cette harmonisation de la norme de hauteurs sur ce site est proposée en cohérence avec la définition d'un zonage UO1 afin de permettre un projet d'ensemble répondant aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment avec les tissus pavillonnaires et les tissus historiques du centre-bourg. En effet, la norme de hauteurs à H=R+2+C n'est pas étendue aux attiques (A) et aux étages partiels (P), afin que les constructions s'élèvent à un ou deux niveaux maximum et que leurs toitures soient à double pente. Cette norme de hauteurs est établie en cohérence avec l'intégration de ce site au sein du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église protégée au titre des monuments historiques. La qualité urbaine et architecturale du projet sera ainsi garantie par l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), auquel sera soumis toutes demandes d'autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, la commune compte associer les riverains au projet, et a déjà organisé une rencontre afin de leur exposer la réflexion en cours sur ce site et préciser ses intentions en matière de programmation, qui s'oriente vers une opération à destination d'un public sénior. La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+C afin de laisser une souplesse dans la programmation urbaine relative au projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épandage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité, ...). La préservation des arbres sera également étudiée dans le cadre du futur projet. Concernant le secteur du Champ Noyer le choix de son ouverture à l'urbanisation s'est justifié au regard des objectifs de production de logements du PLH, et au regard du projet urbain communal prévoyant d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la Place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Suite à l'enquête publique, ce secteur est finalement retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUi. Cette adaptation fait suite aux réserves du Préfet et de la commission d'enquête, qui ont demandé à ce qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi sur le secteur du Champ Noyer. L'inventaire complémentaire a révélé que l'enveloppe humide initialement identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, s'étend plus largement au nord du site dans la continuité de celle qui borde le ruisseau du Chéron. L'existence d'une zone humide plus conséquente nécessite d'approfondir les études jusqu'à présent réalisées, pour statuer sur la viabilité d'un projet d'ensemble sur ce secteur, qui permettrait l'aménagement d'un nouveau quartier tout en préservant son environnement. Une réflexion globale sera menée plus largement à l'échelle du secteur du Chéron, correspondant à l'ensemble des zones 2AU situées à l'est de la commune, afin de proposer un projet répondant aux objectifs de production de logements du futur PLH, et faisant l'objet d'une potentielle ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi. Cette intention est inscrite au sein de l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements des zones 2AU (partie 2.1 – orientation 7 et plan C-1-1).
Corps-Nuds	Co R1_006 (60)	Mairie de Corps-Nuds	M. POMMIER et Mme CURMI	Double W 641			

Corps-Nuds							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Corps-Nuds	725	Registre Numérique	VIABILIS & BATI AMENAGEMENT	Souhaite l'actualisation de l'OAP du Champ Noyer à Corps-Nuds. - Suppression de 3 paragraphes dans l'article Composition urbaine au 1/ Formes urbaines et au 2/ Traitement des lisières à la page 43 des OAP de Corps-Nuds (cf pj) - Modification de l'Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements : la réalisation des équipements de réseaux et de voiries est projetée à partir de 2026. Souhaite la traduction des remarques précédentes sue le plan graphique de l'OAP - Suppression des vues - Suppression du cheminement piéton E/O - Suppression à l'Est de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ») - Déplacement à Est du cheminement piéton - Suppression au Nord de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ».	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les réponses de Rennes Métropole paraissent cohérentes à la commission d'enquête qui recommande de modifier les documents présentés en ce sens avant l'approbation du PLUi.	Demande non retenue	Le secteur du Champ Noyer est retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUi, et ne fait donc plus l'objet d'une OAP de quartier. Cette adaptation fait suite aux réserves du Préfet et de la commission d'enquête, qui ont demandé à ce qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi sur le secteur du Champ Noyer. L'inventaire complémentaire a révélé que l'enveloppe humide initialement identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, s'étend plus largement au nord du site dans la continuité de celle qui borde le ruisseau du Chéron. L'existence d'une zone humide plus conséquente nécessite d'approfondir les études jusqu'à présent réalisées, pour statuer sur la viabilité d'un projet d'ensemble sur ce secteur, qui permettrait l'aménagement d'un nouveau quartier tout en préservant son environnement.
Corps-Nuds	730	Registre Numérique	BATI AMENAGEMENT & VIABILIS				
Corps-Nuds	Co R1_004 (50)	Mairie de Corps-Nuds	M. Ollivoux Alexis	Afin de ne pas supprimer une partie de la haie classée au PLUi pour créer un accès à son terrain constructible, demande la suppression du chemin piétons-cycles prévu dans l'impasse de la Sauvagère. Ce chemin n'a plus lieu d'être puisque l'impasse a fait l'objet de travaux de voirie jusqu'au cours d'eau et qu'elle se trouve désormais en zone 20.	Le chemin piétons-cycles à conserver impasse de la Sauvagère (plan graphique 201) n'est plus localisé en zone constructible dans le projet, il est simplement localisé en zone Ne.	Demande prise en compte	L'aménagement de l'impasse permet à présent une circulation voiture sur cette voie. En ce sens, la servitude de localisation inscrite au PLUi est supprimée au plan de zonage puisqu'elle ne se justifie plus, l'usage n'étant pas uniquement réservé aux piétons et cycles.
Corps-Nuds	Co R1_005 (51)	Mairie de Corps-Nuds	M. Baslé Antoine	Demande le passage de la parcelle YB 309 310 située en zone N en zonage constructible afin de pouvoir la vendre ultérieurement à un artisan.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Corps-Nuds	Co R1_009 (64)	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme DESMOTS	Demande de préservation de la biodiversité, des espaces verts et d'arbres remarquables dans le centre-ville.	Font référence à l'OAP secteur 3 du centre-ville où est prévue une densification. La commission d'enquête recommande d'étudier cette demande dans le cadre du projet relatif à l'OAP afin de préserver les arbres existants et de favoriser la présence de végétation (ombrage et une végétalisation adaptée pour le confort d'été).	Demande partiellement prise en compte	La demande concernant la modification des principes de l'OAP relatifs à la desserte de l'ilot n'est pas retenue. En effet les deux accès depuis la rue de Chanteloup sont nécessaires pour assurer un bouclage de l'opération en sens unique, avec une entrée à l'ouest et une sortie à l'est, assurant la sécurisation des flux. Cette configuration limite par ailleurs les capacités de densification de ce site, pour lequel il est envisagé une programmation d'une dizaine de logements dont les hauteurs des constructions sont limitées à H=R+1+C. La demande concernant la protection des arbres dans le cadre du PLUi est partiellement prise en compte par un complément apporté à l'OAP "Secteurs de densification en centre-bourg" précisant que la préservation des arbres du secteur 3 devra être étudiée dans le cadre du futur projet, et qu'un inventaire pourra notamment être réalisé afin d'identifier les sujets à préserver.

Gévezé							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Gévezé	221	Email	Bourges	Sollicitent le passage de leurs bâtiments se trouvant sur la parcelle section D N° 234 au PBIL, ceci dans la perspective d'un changement de destination. Ils joignent des photos afin d'appuyer cette demande.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 3 bâtiments sont identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet des niveaux de classement suivants : le logis mixte est classé en 2*, l'écurie et la dépendance sont classées en 3*.
Gévezé	762	Registre Numérique	Bizeul	Actuellement en UI1g, la zone GEV'ACTIVE va passer en UI1a pour préserver la vocation productive et deux petites zones en UI1b, devant permettre l'accueil des activités de service. Demande que la zone UI1b s'étende jusqu'au croisement de La Cornillère, au plus près des habitations. Le but: assurer la juste cohabitation entre activités et habitat. Limiter les nuisances.	Cette demande apparaît pertinente à la commission d'enquête pour faciliter la cohabitation des activités et permettra néanmoins de préserver les objectifs du PLAE sur les zones productives Elle présente également une plus grande facilité de commercialisation mais également de moindres nuisances. La CE émet donc un avis favorable pour cette demande.	<b>Demande prise en compte</b>	La demande répond bien à l'objectif de préserver les habitations au nord de Gevactiv de toutes nuisances. Pour cela un changement de zonage est prévu (passage de UI1a à UI1b) sur la parcelle concernée.
Gévezé	C16 (46)	Courrier	M. et Mme LEFEUVRE BOURGES	Sollicitent que les bâtiments situés sur la parcelle D 234 soient considérés comme PBIL en vue d'un changement de destination.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 3 bâtiments sont identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet des niveaux de classement suivants : le logis mixte est classé en 2*, l'écurie et la dépendance sont classées en 3*.
Gévezé	Ge R1_003 (52)	Mairie de Gévezé	Mme Chartier Mireille	Demande le classement en PBIL de la grange située parcelle B884, 3 ruelle Verte à Gévezé. Indique que la longère située sur la même parcelle est déjà classée PBIL.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de sa valeur patrimoniale la grange est identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et fait l'objet d'un classement en 1*.
Gévezé	Ge R1_004 (56)	Mairie de Gévezé	Mme DESLOGES	Demande de classement d'un bâtiment en PBIL, sur parcelle C1286.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de sa valeur patrimoniale la dépendance est identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et fait l'objet d'un classement en 2*.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
La Chapelle Chaussée	430	Registre Numérique	Erwan DUMONT	Souhaite que dans l'OAP modifiée, il soit bien précisé en page 9 que "le PLH impose une densité minimale de 30 logements/ha applicables aux nouvelles opérations d'aménagement et en secteur diffus, et non pour les opérations ayant déjà débutées, comme la ZAC du Chemin Neuf par exemple, pour laquelle la densité reste bien de 20 logements/ha.	La commission est favorable à ce que les projets déjà engagés avant l'adoption des nouvelles densités du PLH conservent bien les objectifs de densité initiaux et donc de 20 lgts/ha.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	L'OAP communale rappelle les objectifs généraux du PLH 2023-2028 en matière de densité pour les nouveaux projets. En revanche, l'OAP de quartier "ZAC du Chemin Neuf", qui correspond à un projet déjà engagé avant l'adoption des nouvelles densités du PLH, conserve toujours bien l'objectif initial minimum de 20 logements/ha. Enfin c'est à l'occasion de l'actualisation de la convention d'application de l'opération que la notion de coup-parti définie dans le PLH sera appréhendée.
La Chapelle Chaussée	Ge_R1_001 (6)	Mairie de Gévezé	M. et Mme Bernard THEBAULT	Demande la création de 2 logements éphémères sur la parcelle 971 pour l'extension d'un gîte rural et le classement de cette parcelle où se trouve la piscine dans une zone à vocations d'hébergement touristique STECAL.	Non prévu dans le dossier d'enquête. Pas d'évaluation environnementale. Pas d'avis de la CDPENAF.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non retenue car toute demande d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l’observation par la commission d’enquête	Appréciation de la commission d’enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Laillé	124	Registre Numérique	Bernard Michel	<p>Demande accompagnée d'une analyse de 14 pages pouvant être résumée ainsi :</p> <p>Le PLUi de Rennes Métropole autorise à titre exceptionnel la création de STECAL à destination d’ha bitations en zone naturelle.</p> <p>Eu égard aux caractéristiques du territoire, au type d’urbanisation du secteur, à la proximité de la parcelle YC 83 avec les constructions existantes, à sa desserte par les réseaux et à sa proximité avec les équipements collectifs, le caractère exceptionnel de la situation de la parcelle YC 83 justifie qu’il soit créé une STECAL en tout ou partie du terrain. Ce STECAL répondrait précisément aux objectifs du PLUi lequel a créé une zone Nh dans l’objectif de densifier les hameaux existants par de nouveaux logements, et eu égard à la proximité de la parcelle avec le bourg de Laillé, aux objectifs du PADD qui militent pour « l’échelle de proximité ». Enfin, dans un contexte où le besoin croissant de logements en périphérie de Rennes se heurte aux objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols, la création de cette zone Nh permettrait une constructibilité respectueuse du caractère naturel du secteur. Pour ces raisons, le classement de tout ou partie de la parcelle YC 83 en zone Nh apparaît fondé et conforme, tant au projet d’aménagement de Rennes Métropole qu’aux enjeux nationaux d’aménagement du territoire.</p>	<p>Demande de création de STECAL habitat sur la parcelle YC 83 d’une surface de 4500m², classée N commune de Laillé. Parcelle non urbanisée située au Nord du hameau de la Bouessette. Non prévu dans le dossier d’enquête. Absence d’évaluation environnementale et d’avis de la CDPENAF.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Demande non recevable car toute demande de création ou d’extension de STECAL après enquête publique nécessiterait une expertise environnementale qui n’aurait pas été examinée ni par les Personnes Publiques Associées (PPA) dont la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE) ni par la Commission Départemental de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF). Toutefois, toutes ces nouvelles demandes pourront être étudiées dans le cadre d’une prochaine procédure de modification ou de révision du PLUi.</p>
Laillé	322	Registre Numérique	Anonyme	<p>Demande que le secteur de la rue de la halte et de la Cale de Chancors à Laillé (modifications du zonage et de la hauteur-R+2 qui devient R+3-) ne soit pas modifié pour les raisons suivantes :</p> <p>1) Pollution :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Une urbanisation accrue augmentera les niveaux de pollution de l’air et des particules fines dues au trafic,</li><li>o Et augmentera encore les trajets pendulaires Laillé-Rennes déjà saturés (bouchons).</li><li>o La bétonisation (parkings, routes, immeubles) augmentera le risque d’imperméabilisation des sols, favorisant des problèmes de ruissellement et d’inondations locales.</li></ul> <p>2) Sécurité</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une densification accrue des logements entraînera une augmentation du trafic automobile, amplifiant le risque d’accidents sur les routes locales, d’autant plus que l’école privée se trouve en face de la zone concernée.</li><li>• Le besoin de nouveaux aménagements pour les piétons et les cyclistes devra être anticipé pour éviter des dangers supplémentaires.</li><li>• Sécurité due à la densification de la population (délinquance …)</li><li>• L’abattage d’arbres, supprimera ainsi une zone verte significative au cœur de la commune (effet rafraichissant en cas de canicule, bien-être des habitants en général)</li><li>• Des questions se posent également sur l’avenir des chauves-souris, chouettes … dans le centre de la commune et sur le terrain concerné.</li></ul> <p>2. Impacts sur les propriétés du secteur de la Cale de Chancors et de la Halte</p> <p>1) Nuisances lumineuses</p> <p>L’installation de nouveaux éclairages pour desservir des collectifs, éclairer les parkings et les collectifs privés en eux-mêmes, plus nombreux et plus élevés, générera une pollution lumineuse accrue, affectant le confort des résidents la nuit (alors qu’il n’y a aucun éclairage public actuellement dans la zone concernée).</p>	<p>Cette modification permet la construction d’un étage supplémentaire par rapport à la réglementation actuelle (ainsi éventuellement qu’un demi-étage).</p> <p>Compte tenu des besoins en logement et de la nécessaire densification des milieux urbains pour les satisfaire, cette décision semble cohérente et la commission est favorable aux modifications proposées. Pour répondre aux inquiétudes des riverains, la commission note qu’il est inscrit dans l’OAP qu’elle doit préserver le cadre de vie et s’inscrire dans la trame urbaine existante notamment en valorisant le patrimoine existant, en protégeant et développant la trame verte ou en gérant les vis-à-vis.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>La distance des constructions pouvant être envisagées par rapport aux terrains riverains paraît propice à autoriser des hauteurs de R+3+C (assiette foncière de plus de 6000 m², laissant la possibilité de travailler les implantations afin de favoriser une insertion optimale). De plus, ces hauteurs sont un maximum.</p> <p>Les arbres remarquables sont recensés au PLUi et seront maintenus.</p> <p>Ce secteur fera l’objet d’une étude d’ensemble pour laquelle la population sera interrogée car des équipements publics pourraient y être intégrés en plus d’une mixité de logements.</p> <p>Au regard de l’ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l’enquête publique.</p>
Laillé	360	Registre Numérique	Anonyme	<p>Conteste la modification du PLU concernant la commune de Laillé, qui vise à densifier la ville avec comme conséquences : - Une dénaturation de son caractère rurale par des projets immobiliers sans vision architecturale (Des immeubles les plus rentables et donc les plus hauts).</p> <p>- une bétonnisation dans le centre à la place des espaces verts existants.</p>	<p>La commission prend note de la remarque et prend acte de la réponse de Rennes Métropole relative au renouvellement urbain et aux objectifs de sobriété foncière.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>La loi Climat et Résilience et son volet Zéro artificialisation Nette amènent à mener des réflexions sur le renouvellement urbain.</p> <p>Les différents secteurs identifiés en centralité répondent aux objectifs de cette loi.</p> <p>Ces secteurs feront l’objet d’une étude d’ensemble avec concertation.</p> <p>Au regard de l’ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l’enquête publique.</p>
Laillé	388	Registre Numérique	Anonyme	<p>Souhaite que le règlement graphique n°197 de Laillé soit modifié [vers la rue des violettes - cf plan joint] par le classement en EBC d’un alignement d’arbres et par l’agrandissement de l’espace d’intérêt paysager ou écologique.</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole.</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Deux protections paysagères supplémentaires sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la ligne d’arbre est existante et contribue à la trame verte. Sa protection au titre des Espaces d’Intrêt Ecologique et Paysager (EIPE).</li><li>- l’agrandissement de l’EIPE n’est en revanche pas opportune car elle se trouve sur un secteur accueillant une aire de jeux (déjà aménagée). Aussi, sa protection au titre des Espaces d’Intrêt Ecologique et Paysager (EIPE) n’est pas retenue.</li></ul>
Laillé	445	Registre Numérique	baudais christophe	<p>S’opposent aux modifications proposées dans le secteur des rues de la Halte et de la cale de Chancors (création d’une OAP, modification de zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C/P</p> <p>La modification proposée aboutit à une déréglementation des possibilités de construction, elle permettra des possibilités de construction disproportionnées et portera atteinte aux caractéristiques du quartier et à l’intérêt architectural et patrimonial du bourg de Laillé.</p>	<p>Cette modification permet la construction d’un étage supplémentaire par rapport à la réglementation actuelle (ainsi éventuellement qu’un demi-étage).</p> <p>Compte tenu des besoins en logement et de la nécessaire densification des milieux urbains pour les satisfaire, cette décision semble cohérente et la commission est favorable aux modifications proposées. Pour répondre aux inquiétudes des riverains, la commission note qu’il est inscrit dans l’OAP qu’elle doit préserver le cadre de vie et s’inscrire dans la trame urbaine existante notamment en valorisant le patrimoine existant, en protégeant et développant la trame verte ou en gérant les vis-à-vis.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>La loi Climat et Résilience et son volet Zéro artificialisation Nette amènent à mener des réflexions sur le renouvellement urbain.</p> <p>Les différents secteurs identifiés en centralité répondent aux objectifs de cette loi.</p> <p>Ces secteurs feront l’objet d’une étude d’ensemble avec concertation.</p> <p>Au regard de l’ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l’enquête publique.</p>
Laillé	505	Registre Numérique	Anonyme	<p>S’opposent aux modifications proposées dans le secteur des rues de la Halte et de la cale de Chancors (création d’une OAP, modification de zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C/P</p> <p>La modification proposée aboutit à une déréglementation des possibilités de construction, elle permettra des possibilités de construction disproportionnées et portera atteinte aux caractéristiques du quartier et à l’intérêt architectural et patrimonial du bourg de Laillé.</p>			<p>La loi Climat et Résilience et son volet Zéro artificialisation Nette amènent à mener des réflexions sur le renouvellement urbain.</p> <p>Les différents secteurs identifiés en centralité répondent aux objectifs de cette loi.</p> <p>Ces secteurs feront l’objet d’une étude d’ensemble avec concertation.</p> <p>Au regard de l’ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l’enquête publique.</p>
Laillé	525	Registre Numérique	Lemercier Philippe	<p>Ne comprennent pas ce changement. Il s’agit d’une zone pavillonnaire, alors même que d’autres secteurs, comme Les Boulais, ne seront pas concernés par des constructions en R+3.</p> <p>Ces changements auront pour conséquence : une augmentation de la densité, un remplacement de la végétation par du béton, une pollution lumineuse accrue, des nuisances sonores supplémentaires, perte de vue du fait de la hauteur des constructions, dévalorisation du bien immobilier, rupture de l’harmonie architecturale, augmentation de la pollution de l’air, l’imperméabilisation des sols aggravera les risques d’inondations, abattage d’arbres centenaires.</p>			<p>La distance des constructions pouvant être envisagées par rapport aux terrains riverains paraît propice à autoriser des hauteurs de R+3+C (assiette foncière de plus de 6000 m², laissant la possibilité de travailler les implantations afin de favoriser une insertion optimale). De plus, ces hauteurs sont un maximum.</p> <p>Les arbres remarquables sont recensés au PLUi et seront maintenus.</p> <p>Ce secteur fera l’objet d’une étude d’ensemble pour laquelle la population sera interrogée car des équipements publics pourraient y être intégrés en plus d’une mixité de logements.</p> <p>Au regard de l’ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l’enquête publique.</p>
Laillé	628	Registre Numérique	PHILIPPE	<p>Trouve tout à fait inacceptable que l’on puisse autoriser la construction de bâtiments d’habitation de 3 étages alors tout autour de ce projet, il y a près de 15 maisons individuelles. Il y a assez de place sur la commune pour de nouveaux quartiers avec des immeubles.</p>			<p>La distance des constructions pouvant être envisagées par rapport aux terrains riverains paraît propice à autoriser des hauteurs de R+3+C (assiette foncière de plus de 6000 m², laissant la possibilité de travailler les implantations afin de favoriser une insertion optimale). De plus, ces hauteurs sont un maximum.</p> <p>Les arbres remarquables sont recensés au PLUi et seront maintenus.</p> <p>Ce secteur fera l’objet d’une étude d’ensemble pour laquelle la population sera interrogée car des équipements publics pourraient y être intégrés en plus d’une mixité de logements.</p> <p>Au regard de l’ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l’enquête publique.</p>

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l’observation par la commission d’enquête	Appréciation de la commission d’enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Laillé	701	Registre Numérique	PENIGUEL	S'opposent aux modifications proposées dans le secteur des rues de la Halte et de la cale de Chancors (création d'une OAP, modification de zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C/P La modification proposée aboutit à une déréglementation des possibilités de construction, elle permettra des possibilités de construction disproportionnées et portera atteinte aux caractéristiques du quartier et à l'intérêt architectural et patrimonial du bourg de Laillé.	Cette modification permet la construction d'un étage supplémentaire par rapport à la réglementation actuelle (ainsi éventuellement qu'un demi-étage). Compte tenu des besoins en logement et de la nécessaire densification des milieux urbains pour les satisfaire, cette décision semble cohérente et la commission est favorable aux modifications proposées. Pour répondre aux inquiétudes des riverains, la commission note qu'il est inscrit dans l'OAP qu'elle doit préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame urbaine existante notamment en valorisant le patrimoine existant, en protégeant et développant la trame verte ou en gérant les vis-à-vis.	Demande non retenue	La distance des constructions pouvant être envisagées par rapport aux terrains riverains paraît propice à autoriser des hauteurs de R+3+C (assiette foncière de plus de 6000 m², laissant la possibilité de travailler les implantations afin de favoriser une insertion optimale). De plus, ces hauteurs sont un maximum. Les arbres remarquables sont recensés au PLUi et seront maintenus. Ce secteur fera l'objet d'une étude d'ensemble pour laquelle la population sera interrogée car des équipements publics pourraient y être intégrés en plus d'une mixité de logements. Au regard de l'ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l'enquête publique.
Laillé	711	Registre Numérique	Marie LE DANTEC Avocat	S'opposent aux modifications proposées dans le secteur des rues de la Halte et de la cale de Chancors (création d'une OAP, modification de zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C/P La modification proposée aboutit à une déréglementation des possibilités de construction, elle permettra des possibilités de construction disproportionnées et portera atteinte aux caractéristiques du quartier et à l'intérêt architectural et patrimonial du bourg de Laillé.			La distance des constructions pouvant être envisagées par rapport aux terrains riverains paraît propice à autoriser des hauteurs de R+3+C (assiette foncière de plus de 6000 m², laissant la possibilité de travailler les implantations afin de favoriser une insertion optimale). De plus, ces hauteurs sont un maximum. Les arbres remarquables sont recensés au PLUi et seront maintenus. Ce secteur fera l'objet d'une étude d'ensemble pour laquelle la population sera interrogée car des équipements publics pourraient y être intégrés en plus d'une mixité de logements. Au regard de l'ensemble des ces éléments, il est souhaité maintenir les règles proposées à l'enquête publique.
Laillé	528	Registre Numérique	Aiguillon Construction	Sur l'OAP « Place André Récipon », demande de revoir le périmètre pour inclure les parcelles définies par l'OAP dans le secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales (plan joint). En effet, les maisons en bordure sud de la parcelle, le long de la rue du Point du Jour présentent d'importants problèmes de remontée d'humidité et il ne faudrait pas qu'une infiltration trop localisée et importante vienne perturber le système hydraulique actuel et la présence de nombreux puits sur les parcelles voisines. Le plan d'obligation d'infiltration du PLUi tend à confirmer cette crainte, puisque toutes les parcelles autour de cette emprise sont en zone non obligatoire à l'infiltration des EP.	Secteur de centre-bourg (2465 m2) faisant l'objet d'une OAP, classé UO1, avec présence de maisons classées PBIL le long de la rue du point du jour. Secteur de centre-ville où le bâti est fortement imbriqué et peu propice à l'infiltration des eaux pluviales. La CE recommande d'examiner ce point. Les parcelles adjacentes au projet sont classées en « secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales ».	Demande non retenue	Le plan de gestion des eaux pluviales a été défini à grande échelle, sur la base d'une étude géologique définissant la capacité ou non du sol à infiltrer les eaux. Certains secteurs disposent d'un régime particulier concernant la gestion des eaux pluviales compte-tenu de leur occupation (centre-bourg dense zone UA, cimentières). La parcelle du projet n'entre pas dans ces situations particulières. La demande de modification du plan de gestion des eaux pluviales ne pourra donc pas être prise en compte.
Laillé	611	Registre Numérique	GUELENNOC Véronique	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Laillé.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	Demande non retenue	Cette demande n'est pas recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL nécessiterait une expertise environnementale qui n'aurait pas été examinée ni par les Personnes Publiques Associées (PPA) dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ni par la Commission Départemental de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF). Toutefois, toutes ces nouvelles demandes pourront être étudiées dans le cadre d'une prochaine procédure de modification ou de révision du PLUi.
Laillé	Co R1_003 (34)	Mairie de Corps-Nuds	M. Mounier François	Indique que les parcelles 659 et 661 apparaissent classées en 1AU01(d) dans le rapport de présentation alors qu'elles ont été exclues de la ZAC de la Touche en 2012 et devraient être classées UE2d.	Les références des parcelles n'étant pas complètes, la commission n'a pu les localiser, elle prend donc acte de la réponse de Rennes Métropole.	Demande prise en compte	Il s'agit d'une erreur matérielle. Des fonds de parcelles se trouvent intégrés en zone 1AU01 spécifique à la ZAC La Touche alors qu'elles ne sont pas dans le périmètre de la ZAC. C'est pourquoi le PLUi va être adapté pour tenir compte de cette demande.
Laillé	RM R1_001 (5)	Rennes Métropole	Michel BERNARD	Demande de création d'un STECAL Habitation démontable	Demande de création de STECAL habitat sur la parcelle YC 83 d'une surface de 4500m², classée N commune de Laillé. Parcelle non urbanisée située au Nord du hameau de la Bouessette. Non prévu dans le dossier d'enquête. Absence d'évaluation environnementale et d'avis de la CDPENAF.	Demande non retenue	Cette demande n'est recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessiterait une expertise environnementale qui n'aurait pas été examinée ni par les Personnes Publiques Associées (PPA) dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ni par la Commission Départemental de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF). Toutefois, toutes ces nouvelles demandes pourront être étudiées dans le cadre d'une prochaine procédure de modification ou de révision du PLUi.



Le Rheu							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Le Rheu	416	Registre Numérique	JOSEPH Jessie	Intervenant au nom de Territoires, qui réalise la ZAC de la trémelière, signale les difficultés à appliquer les règles d'urbanisme incluses dans le CPAUPE de l'îlot jardin n°2. Demande à modifier le zonage sur ce périmètre pour l'intégrer en zone UE, au même titre que l'îlot jardin n°1 dont les règles d'urbanisme sont régies par le règlement du PLUi.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Cette demande va permettre une continuité d'application des règles d'urbanisme sur le secteur de l'Ilot Jardin 2 et d'accompagner son évolution.
Le Rheu	72	Registre Numérique	Karim	Souhaite qu'une modification soit apportée au STECAL NI situé sur les parcelles ZP 127, ZP 131 et ZP 114 afin de tenir compte de l'évolution de notre activité touristique : 30 chambres supplémentaires ainsi qu'un spa avec une surface au sol nécessaire de 1 300 m². Souhaite également réhabiliter 2 bâtiments (classés en Patrimoine bâti d'intérêt local 2 étoiles) en leur redonnant leur vocation agricole et en y aménageant un chai pour l'exploitation viticole qui verra le jour en 2025.	1) Demande une extension de l'emprise au sol du STECAL NI (STECAL Loisirs tourisme) pour tenir compte de l'évolution de l'activité touristique (Le Rheu-château d'Apigné). Autorisation actuelle dans le PLUI de 700 m². Projet qui nécessite une étude environnementale (zones humides, espaces boisés, arbres) pour examiner la demande.  2) Avis conforme à celui de Rennes Métropole.	<b>Demande non retenue</b>	Cette demande adressée dans le cadre de l'enquête publique est non recevable car une augmentation de la constructibilité de ce STECAL nécessiterait une évaluation environnementale qui est à transmettre à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Le Rheu	755	Registre Numérique	Lefrancois Matthieu	Demande de rectification du périmètre MNIE au titre d'une erreur matérielle. L'évolution du périmètre indiqué sur le règlement graphique (Plan de Zonage D211098) ne tient pas compte de l'état actuel de la parcelle cadastrée AI n°9, puisqu'il s'agit d'une allée bitumée située entre deux alignements d'arbres qui est une voie de desserte au golf de la de la Freslonnière en contradiction avec les disposition de l'OAP ci-jointe. - Demande de règles alternatives des dispositions relatives aux Failles - incompatible dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cette disposition initialement prévue pour le zonage UB1 et UD1, à savoir un contexte de densité moyenne, est généralisée à l'ensemble des projets en front Urbain. Cette disposition semble aller à l'encontre de la RE 2020 niveau 2025, puisqu'elle nuit à la compacité des projets en secteur aménagé, qui est une notion de base de la RE, quel que soit le zonage. Propose de permettre de bâtir ces failles sur 3 niveaux (RDC , R+1 et R+2), en garantissant la continuité visuelle, sur l'ensemble des zones dans le cadre d'une opération d'ensemble et que cette disposition soit étudié llot par ilot dans le cadre d'une opération d'ensemble sur une OAP.	Demande de sortir la parcelle AI 9 du périmètre MNIE. Il s'agit d'une voirie bitumée (plan de zonage 98). Avis favorable de la commission. Nécessite un échange avec le pays de Rennes.	<b>Demande non retenue</b>	Demande de règles alternatives aux failles : l'application de cette règle se fait sur l'ensemble du périmètre de renouvellement urbain du quartier des Landes d'Apigné, garantissant la cohérence et la qualité de l'aménagement urbain. Ces règles s'appliquent également dans d'autres secteurs de la métropole. Il ne peut donc pas être prévu de règles alternatives.  Demande de suppression de la servitude de localisation de voirie : ce principe permet d'assurer l'accès à la parcelle et à la zone 2AU attenante sans obérer le projet et les principes de circulation futurs.  Demande de modification du périmètre de MNIE : l'occupation du sol actuel de la parcelle en voirie de desserte parait en contradiction avec son intégration au sein du MNIE qui indique un alignement d'arbres et de haies. La rectification de cette erreur matérielle doit faire l'objet d'un échange avec le Pays de Rennes. Le PLUi ne peut intégrer cette évolution sans modification préalable du PLUi.
Le Rheu	Ge R1_002 (42)	Mairie de Gévezé	M. et Mme Morlais Michel	Révision d'un classement d'un PIBL situé Château Rose, parcelle AI 7 107 rue de Rennes	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande non retenue</b>	La valeur patrimoniale du bâtiment situé au 107 rue de Rennes justifie son identification au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). La fiche d'inventaire de ce bâtiment détaille ses principales caractéristiques historiques et patrimoniales, justifiant son classement en 2°.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
L'Hermitage	400	Email	Dugué	Souhaite passer sa parcelle AH 343 de la zone UI1a en UE2a dont ils sont mitoyens. Depuis le 27 mars 2008, la maison n'est plus liée à l'activité du garage automobile (plans contribution 401).	Compte tenu de l'occupation actuelle de la parcelle (habitation), le classement en UE2 paraît justifié. Il n'y a plus aucun lien avec l'activité de garage de la parcelle voisine et le renforcement de l'activité productrice sur cette parcelle paraît inapproprié. En revanche, le requérant souhaite le classement en UE2a alors qu'il n'a aucune mitoyenneté avec cette zone mais avec une zone UE2b. Celui-ci ne permet que l'installation d'annexes en arrière du bâti et non, comme le permet le classement UE2a, de nouvelles constructions à cet endroit. La commission n'est pas favorable au classement UE2a demandé, mais propose un classement UE2b.	<b>Demande non retenue</b>	Sur la ZA de la Hautière qui date de la fin des années 70, plusieurs maisons d'habitation, souvent sur de grandes parcelles, ont été construites en accompagnement d'activités artisanales. En cohérence avec les orientations du Programme Local d'Aménagement Économique métropolitain, il est souhaité ne pas renforcer d'autres destinations que les activités productives sur ces fonciers en préservant un zonage d'activité (UI1a). Les nouvelles destinations commerce et services y sont prosrites, tout comme l'habitat. De plus, le projet urbain communal dédie d'autres secteurs à une offre nouvelle de logements par exemple sur la ZAC du Lindon située à proximité ou dans le centre-ville. Sachant que plusieurs situations similaires au bien de Mme et M. Dugué sont identifiées sur la ZA de la Hautière (présence de maison d'habitation sans lien avec les activités), une étude d'ensemble sera menée pour analyser les conditions de mutabilité.
L'Hermitage	401	Email	Dugué	Souhaite passer sa parcelle AH 343 de la zone UI1a en UE2a dont ils sont mitoyens. Depuis le 27 mars 2008, la maison n'est plus liée à l'activité du garage automobile (plans contribution 401).	Compte tenu de l'occupation actuelle de la parcelle (habitation), le classement en UE2 paraît justifié. Il n'y a plus aucun lien avec l'activité de garage de la parcelle voisine et le renforcement de l'activité productrice sur cette parcelle paraît inapproprié. En revanche, le requérant souhaite le classement en UE2a alors qu'il n'a aucune mitoyenneté avec cette zone mais avec une zone UE2b. Celui-ci ne permet que l'installation d'annexes en arrière du bâti et non, comme le permet le classement UE2a, de nouvelles constructions à cet endroit. La commission n'est pas favorable au classement UE2a demandé, mais propose un classement UE2b.	<b>Demande non retenue</b>	Sur la ZA de la Hautière qui date de la fin des années 70, plusieurs maisons d'habitation, souvent sur de grandes parcelles, ont été construites en accompagnement d'activités artisanales. En cohérence avec les orientations du Programme Local d'Aménagement Économique métropolitain, il est souhaité ne pas renforcer d'autres destinations que les activités productives sur ces fonciers en préservant un zonage d'activité (UI1a). Les nouvelles destinations commerce et services y sont prosrites, tout comme l'habitat. De plus, le projet urbain communal dédie d'autres secteurs à une offre nouvelle de logements par exemple sur la ZAC du Lindon située à proximité ou dans le centre-ville. Sachant que plusieurs situations similaires au bien de Mme et M. Dugué sont identifiées sur la ZA de la Hautière (présence de maison d'habitation sans lien ave cles activités), une étude d'ensemble sera menée pour analyser les conditions de mutabilité.

Montgermont							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Montgermont	170	Registre Numérique	Ollier Bernard	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle à Montgermont, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Cette zone, classée 2AU, n'est pas concernée par la présente modification du PLUi et n'amène donc pas d'observation supplémentaire de la part de la commission d'enquête, si ce n'est de conseiller à Rennes Métropole d'organiser une concertation relative à cette éventuel futur aménagement.	<b>Demande non retenue</b>	Des études urbaines sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.
Montgermont	171	Registre Numérique	Ollier Bernard	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Cette zone, classée 2AU, n'est pas concernée par la présente modification du PLUi et n'amène donc pas d'observation supplémentaire de la part de la commission d'enquête, si ce n'est de conseiller à Rennes Métropole d'organiser une concertation relative à cette éventuel futur aménagement.	<b>Demande non retenue</b>	Des études urbaines sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.
Montgermont	202	Registre Numérique	DURAND PASCAL / BREMOND ISABELLE	Opposition au projet de création d'un STECAL Loisir/Tourisme au lieu-dit la Boussardière en tant que voisins immédiats puisque la maison d'habitation se trouve à 10 mètres du zonage pressenti pour ce STECAL et leur grange est mitoyenne au manoir. • L'accès au manoir et donc au projet de STECAL se fait par un droit de passage sur leur propriété sur une distance de 150 mètres, cet accès restreint par sa largeur et sa praticité (talus boisé d'une part et fossé de l'autre) passe devant leur maison et correspond à un usage domestique. Il n'est pas approprié à un usage accueillant du public. Il y aurait un impact fort sur leur habitation et celle de leurs voisins en terme d'accessibilité puisque 2 véhicules ne peuvent se croiser (ni même un véhicule et un vélo), mais aussi en terme de nuisances sonores et de pollution de l'air. Il n'existe pas d'autres accès à ce STECAL. . Ni la commune de Montgermont ni Rennes Métropole n'ont organisé une concertation sur ce projet. . Le manoir n'est absolument pas un lieu touristique : il n'y a aucune activité de tourisme, de loisir ou de réception dans ce manoir. L'autorisation de transformation de l'habitation en chambres d'hôtes n'est juridiquement pas actée. En effet, les délais de recours ne sont pas terminés en raison de l'absence d'affichage des autorisations obtenues. De ce fait, et conformément à la législation en vigueur, la bâtisse en question demeure, en l'état, juridiquement considérée comme une maison individuelle. La création de ce STECAL entraînerait donc forcément une augmentation significative des mobilités qui n'a pas été prise en compte. o L'arrêt de bus le plus proche se situe non pas à 800m mais à 1200m en suivant une route peu large qui n'est pas aménagée pour le cheminement piéton. o La gare de métro est situé à 3,4 km et non à 2,3 km comme indiqué dans le document. o De plus, l'activité prévue sur ce STECAL correspond généralement à une clientèle qui se déplace en voiture et non en transport en commun, ce qui est en opposition avec l'objectif de modification du Plui de diminuer la place de la voiture.	La commission partage le point de vue de Rennes métropole car il n'y a pas d'activité existante sur le site.	<b>Demande prise en compte</b>	Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière, notamment parce que cette activité n'est pas existante. Par conséquent, ce STECAL est abandonné dans le cadre de l'approbation de la modification n°2.
Montgermont	203	Registre Numérique	DURAND PASCAL / BREMOND ISABELLE	o Le plus, l'activité prévue sur ce STECAL correspond généralement à une clientèle qui se déplace en voiture et non en transport en commun, ce qui est en opposition avec l'objectif de modification du Plui de diminuer la place de la voiture. • Le Conseil municipal de Montgermont justifie la création de ce STECAL pour « Conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière » (cf Avis commune – Délibération n° 2024-66-03 du 28 novembre 2024. Dans les faits il n'a jamais existé d'activité de réception ou de loisir à la Boussardière sur les 20 dernières années. Le manoir est inoccupé depuis 8 ans suite au décès de l'ancien propriétaire et en « restauration » depuis 2 ans suite à l'achat par le nouveau propriétaire. Il s'agit de toute évidence d'un argument erroné et trompeur qui est repris dans la fiche descriptive du STECAL. Ils viennent d'apprendre fortuitement qu'une autorisation de changement de destination pour la résidence a été obtenue pour la création de chambre d'hôtes. Cependant, une fois de plus, ils n'ont pas été informés. Ces autorisations ne peuvent être considérées comme valables. Ils se réservent toutes les possibilités de recours à cet égard.		<b>Demande prise en compte</b>	Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière, notamment parce que cette activité n'est pas existante. Par conséquent, ce STECAL est abandonné dans le cadre du dossier de modification n°2.
Montgermont	240	Registre Numérique	Anonyme	Demande de protection d'un espace boisé à la Chataigneraie, en EBC ou EIPE (AK75 et AK267).	Ces 2 parcelles sont contigües et classées en A. Selon Rennes Métropole, la qualité du bois justifie le classement. Avis favorable	<b>Demande prise en compte</b>	Le bois de la Châtaigneraie est protégé dans le cadre du dossier d'approbation de la modification n°2, en tant qu'espace d'intérêt écologique et paysager.
Montgermont	34	Registre Numérique	de la motte rouge thibault	Zone de la Fougerolles. Souhaite un referendum sur le projet d'extension urbaine du fait du manque de consensus et d'une vive opposition. S'inquiète de l'augmentation du trafic routier (notamment accès sur la RD29) dû aux évolutions prévues.	Proposition d'une nouvelle voie d'accès sur la RD 29 à créer pour désengorger le centre-ville (proposition sur le plan en annexe). Comme indiqué par Rennes Métropole, cette demande ne peut être retenue dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Des études sont en cours.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Des études urbaines sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.
Montgermont	36	Registre Numérique	de la motte rouge thibault	Complément de W34 Estime nécessaire de prévoir une autre entrée de ville de Montgermont sur la RD 29 au vu de l'urbanisation prévue.	Proposition d'une nouvelle voie d'accès sur la RD 29 à créer pour désengorger le centre- ville (proposition sur le plan en annexe). Comme indiqué par Rennes Métropole, cette demande ne peut être retenue dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Des études sont en cours.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Des études urbaines sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.

Montgermont							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Montgermont	365	Registre Numérique	Roselyne AUFFRAY	Est opposée au projet de STECAL Loisirs/tourisme à La Boussardière- commune de Montgermont pour les raisons suivantes : - accès inadapté-absence de concertation publique préalable - inexactitude sur l'activité du manoir - impacts environnementaux négligés - erreurs dans la fiche descriptive du projet (annexe4) -nuisances pour le voisinage	La commission partage le point de vue de Rennes métropole car il n'y a pas d'activité existante sur le site.	<b>Demande prise en compte</b>	Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière, notamment parce que cette activité n'est pas existante. Par conséquent, ce STECAL est abandonné dans le cadre de l'approbation de la modification n°2.
Montgermont	366	Registre Numérique	Roselyne AUFFRAY	Voir contribution 365	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière, notamment parce que cette activité n'est pas existante. Par conséquent, ce STECAL est abandonné dans le cadre de l'approbation de la modification n°2.
Montgermont	454	Registre Numérique	DURAND PASCAL	En complément à sa contribution n° 202, suite à son rendez-vous avec M. le maire. Il lui a indiqué qu'il avait connaissance avant 2023 d'un projet d'activité de réception sur la zone concernée et que la commission urbanisme de Montgermont avait, pour permettre ce projet, proposé la création d'un STECAL dans la modification du PLUi. Par la suite (en août 2024) M. le maire a autorisé la création de 5 chambres d'hôtes et d'un parking de 20 places au manoir, qui est une maison d'habitation individuelle, accordant de ce fait un changement de destination dans une zone agricole bien qu'il n'y ait pas de lien avec une activité agricole. Ceci dans le but de justifier la création ultérieure du STECAL en le nommant « conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière ». Cette « stratégie » et la chronologie des décisions sont en opposition avec le droit de l'urbanisme.	La commission partage le point de vue de Rennes métropole car il n'y a pas d'activité existante sur le site.	<b>Demande prise en compte</b>	Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière, notamment parce que cette activité n'est pas existante. Par conséquent, ce STECAL est abandonné dans le cadre de l'approbation de la modification n°2.
Montgermont	70	Registre Numérique	Anonyme	Commune de Montgermont : interrogation sur la possibilité de classement en EIPE ou autre des parcelles AK 265, 266, 267, 75.	Ces 4 parcelles sont contiguës au lieu-dit La Chataigneraie et classée en A. Secteur en partie boisé selon les photographies aériennes. Selon Rennes Métropole, la qualité du bois justifie le classement. Avis favorable.	<b>Demande prise en compte</b>	Le bois de la Châtaigneraie est protégé dans le cadre du dossier d'approbation de la modification n°2, en tant qu'espace d'intérêt paysager et écologique (EIPE).
Montgermont	75	Registre Numérique	Pellois Nelly	Densification trop importante rue Pierre Tixier par la réalisation d'une barre d'immeuble aboutissant à une bétonnisation du quartier au lieu de le végétaliser.	En effet, la présente observation porte sur un projet non étudié par la présente modification. La commission d'enquête n'a donc pas à se prononcer sur cette observation.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune depuis 2020 et ne nécessite pas d'adaptation du PLUi.
Montgermont	774	Registre Numérique	Anonyme	Demande d'aligner le zonage Ah sur la Commune de Montgermont secteur La Vizeule avec les parcelles cadastrales afin de permettre la densification du hameau avec de nouvelles habitations individuelles, et d'accueillir de nouvelles familles.	Demande d'agrandissement du STECAL Ah du hameau de La Vizeule à Montgermont. Seules les zones urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement à leur densification. Pas d'extension possible.	<b>Demande non retenue</b>	Lors de la modification n°1 du PLUi, un STECAL habitat a été créé, permettant la création de nouveaux logements au sein de son périmètre. La présente demande n'est pas recevable car elle ne respecte pas les critères définis pour la délimitation des STECAL habitat. En effet, la délimitation de ce périmètre est conditionnée à une densité minimale (minimum 15 logements à une inter distance inférieure ou égale à 30 m). Or cette demande viendrait augmenter la taille du STECAL sans respecter les critères de délimitation définis par le SCoT et le PLU.
Montgermont	C23 (78)	Courrier	M. et Mme Veillard Jean-Paul	Habite dans le quartier de la Vizeule à Montgermont parcelle AK0047 de 4 127m². Depuis 2019 ils souhaitent vendre une partie de ce terrain pour la construction d'une maison. Ce terrain a été constructible et maintenant il est en zone agricole. Ils demandent l'agrandissement du STECAL.	Demande d'extension du STECAL Ah de La Vizeule à Montgermont sur une partie de la parcelle AK0047 classée A. Pas compatible avec le SCoT. Seules les zones urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement à leur densification. Pas d'extension possible.	<b>Demande non retenue</b>	Lors de la modification n°1 du PLUi, un STECAL habitat a été créé, permettant la création de nouveaux logements au sein de son périmètre. La présente demande n'est pas recevable car elle ne respecte pas les critères définis pour la délimitation des STECAL habitat. En effet, la délimitation de ce périmètre est conditionnée à une densité minimale (minimum 15 logements à une inter distance inférieure ou égale à 30 m). Or cette demande viendrait augmenter la taille du STECAL sans respecter les critères de délimitation définis par le SCoT et le PLU.
Montgermont	C27 (82)	Courrier	M. et Mme Auffray	Opposé au STECAL Loisirs/tourisme de la Boussardière	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière, notamment parce que cette activité n'est pas existante. Par conséquent, ce STECAL est abandonné dans le cadre de l'approbation de la modification n°2.
Montgermont	C9 (35)	Courrier	M. Durand et Mme Bremond	Doublon de l'observation 202	Pas d'appréciation de la commission d'enquête		

Mordelles							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Mordelles	100	Registre Numérique	TOUFFET Augustine	Photo à joindre à la contribution 18 par TOUFFET Augustine	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 3 dépendances sont identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet d'un classement en 3°. Par ailleurs les fiches d'inventaire des 3 bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL au PLUi en vigueur sur ce lieu-dit font l'objet d'une correction d'erreur d'adressage : 2 bâtiments sont adressés au 19 Chancé et 1 bâtiment au 21 et 23 Chancé.
Mordelles	101	Registre Numérique	TOUFFET Augustine	Photo voir contribution 18	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 3 dépendances sont identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet d'un classement en 3°. Par ailleurs les fiches d'inventaire des 3 bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL au PLUi en vigueur sur ce lieu-dit font l'objet d'une correction d'erreur d'adressage : 2 bâtiments sont adressés au 19 Chancé et 1 bâtiment au 21 et 23 Chancé.
Mordelles	115	Registre Numérique	TOUFFET Augustine	voir contribution n°18 de Mme Touffet	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 3 dépendances sont identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet d'un classement en 3°. Par ailleurs les fiches d'inventaire des 3 bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL au PLUi en vigueur sur ce lieu-dit font l'objet d'une correction d'erreur d'adressage : 2 bâtiments sont adressés au 19 Chancé et 1 bâtiment au 21 et 23 Chancé.
Mordelles	116	Registre Numérique	TOUFFET Augustine	Voir contribution 18.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 3 dépendances sont identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet d'un classement en 3°. Par ailleurs les fiches d'inventaire des 3 bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL au PLUi en vigueur sur ce lieu-dit font l'objet d'une correction d'erreur d'adressage : 2 bâtiments sont adressés au 19 Chancé et 1 bâtiment au 21 et 23 Chancé.
Mordelles	149	Registre Numérique	MALGONNE Monique	Souhaite le passage en 1AU de la parcelle ZX19 actuellement classée en 2AU. Laisse entendre qu'elle imagine que ce refus est lié au PDA et indique que la parcelle n'est pas dans ce périmètre.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu des dispositions prévues par le PLAE, mais également des évolutions prévues par le SCOT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.	<b>Demande non retenue</b>	Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole qui encadre le développement des ZAE sur le territoire s'inscrit pleinement dans la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, n'a pas retenu à ce stade l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui couvre environ 15ha dont la parcelle ZX19. Ce choix n'est pas lié à la présence ou non des parcelles dans le PDA.
Mordelles	284	Registre Numérique	Poignard	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Géraults appartenant au patrimoine de Mordelles.	Le projet ne semble pas faire partie de la M2. La maison 16 route de Chavagnes semble avoir été fortement remaniée et n'offre donc plus un grand intérêt architectural. En revanche, le mur, visiblement en bauge et donc témoignant d'un savoir-faire ancestral pourrait être conservé s'il répond aux critères d'éligibilité.	<b>Demande non retenue</b>	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.
Mordelles	3	Email	Gildas - Dougen Prim	Son entreprise de transport est situé 12 rue Grace Hopper (Parcelle ZX122). Dans le cadre du développement de son entreprise vers la transition écologique il souhaite passer la parcelle ZX5 mitoyenne de l'entreprise en zone constructible, afin de pouvoir faire un parking et installer un transformateur et des recharges électriques pour poids lourds à La Basse Belais.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La demande relevant d'une révision du PLUi, elle ne peut être retenue par la commission d'enquête.	<b>Demande non retenue</b>	Malgré l'intérêt et la cohérence du projet, il n'est pas possible de changer le zonage d'une parcelle classée agricole en zone urbaine ou à urbaniser dans le cadre d'une procédure de modification.
Mordelles	351	Registre Numérique	Le collectif Sauvons Les Geraults	S'oppose à la démolition de la maison du 16 rte de Chavagne au lieu-dit Les Géraults à Mordelles, datant du 19 -ème siècle et faisant partie d'un ensemble architectural appelé « une ferme organisée autour d'une cour » typique du Pays de Rennes pour y construire une résidence de 37 logements collectifs dans une zone exclusivement pavillonnaire au 16 Route de Chavagne à Mordelles. Complètement disproportionné à l'égard du lieu, qui détruit notre patrimoine avec la destruction partielle du Mur en Bauge longeant la parcelle du 16 Route de Chavagne au Lieu-dit les Geraults.	Le projet ne semble pas faire partie de la M2. La maison 16 route de Chavagnes semble avoir été fortement remaniée et n'offre donc plus un grand intérêt architectural. En revanche, le mur, visiblement en bauge et donc témoignant d'un savoir-faire ancestral pourrait être conservé s'il répond aux critères d'éligibilité.	<b>Demande non retenue</b>	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.
Mordelles	377	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Géraults appartenant au patrimoine de Mordelles.	Le projet ne semble pas faire partie de la M2. La maison 16 route de Chavagne semble avoir été fortement remaniée et n'offre donc plus un grand intérêt architectural. En revanche, le mur, visiblement en bauge et donc témoignant d'un savoir-faire ancestral pourrait être conservé s'il répond aux critères d'éligibilité.	<b>Demande non retenue</b>	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.
Mordelles	378	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Géraults appartenant au patrimoine de Mordelles.	Le projet ne semble pas faire partie de la M2. La maison 16 route de Chavagne semble avoir été fortement remaniée et n'offre donc plus un grand intérêt architectural. En revanche, le mur, visiblement en bauge et donc témoignant d'un savoir-faire ancestral pourrait être conservé s'il répond aux critères d'éligibilité.	<b>Demande non retenue</b>	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.

Mordelles							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Mordelles	437	Registre Numérique	Anonyme	Demande que l'intégralité de la parcelle AH616 soit zonée en UA1a(d), or 7m2 de cette parcelle se trouvent en UD2b(d).	Avis favorable. Erreur matérielle à rectifier.	<b>Demande prise en compte</b>	Il s'agit d'une erreur matérielle qui a été rectifiée pour que le zonage corresponde bien à l'emprise parcellaire du projet.
Mordelles	455	Registre Numérique	Anonyme	Non au projet démesuré du 16 route de Chavagne à Mordelles,ce projet n'a rien à faire là, même si situé en zone UE2C.	Demande hors cadre de la modification.	<b>Demande non retenue</b>	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.
Mordelles	507	Registre Numérique	Anonyme	NON à la destruction du lieu-dit " Les Géraults, à Mordelles par le biais d'une construction massive d'un immeuble de 37 logements qui dénaturera complètement le paysage actuel et détruira une partie du patrimoine mordelais : démolition d'une maison présente depuis le 19ème siècle.	Le projet ne semble pas faire partie de la M2. La maison 16 route de Chavagne semble avoir été fortement remaniée et n'offre donc plus un grand intérêt architectural. En revanche, le mur, visiblement en bauge et donc témoignant d'un savoir-faire ancestral pourrait être conservé s'il répond aux critères d'éligibilité.	<b>Demande non retenue</b>	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.
Mordelles	543	Registre Numérique	Anonyme	Opposition à la destruction du lieu-dit « Les Géraults » à Mordelles qui risque de dénaturer le paysage avec la construction d'un immeuble de 37 logements.	Le projet ne semble pas faire partie de la M2. La maison 16 route de Chavagne semble avoir été fortement remaniée et n'offre donc plus un grand intérêt architectural. En revanche, le mur, visiblement en bauge et donc témoignant d'un savoir-faire ancestral pourrait être conservé s'il répond aux critères d'éligibilité.	<b>Demande non retenue</b>	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.
Mordelles	734	Registre Numérique	Anonyme	Demande de modifier le zonage le long de la route de Rennes, à Mordelles, de UE3 en UE2c pour éviter une trop grande densification des parcelles qui déstabilise l'équilibre actuel entre espace de jardin et habitation.	Avis favorable au passage en zonage UE2, dans l'attente d'une réflexion sur cet axe d'entrée de ville.	<b>Demande non retenue</b>	Cet axe d'entrée de ville constitue en effet un enjeu important, en particulier avec le développement de la tranche 3 de la ZAC Val de Sermon au sud de la route. Une réflexion va par ailleurs s'engager sur les capacités d'évolution de la ZA des Fontenelles. Cela permettra à terme de disposer d'éléments suffisants pour définir les modalités d'évolution de ce tissu, dont d'éventuelles orientations d'aménagement et de programmations couplées à des dispositions réglementaires.
Mordelles	747	Registre Numérique	Anonyme	Toute proposition de modification du PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Rennes, : 1/Maintenir l'identité des zones rurales en évitant une urbanisation excessive, afin de protéger les espaces naturels et agricoles, 2/ Préserver la qualité de vie des habitants et gérer durablement les ressources locales, 3/ Préserver les caractéristiques spécifiques du territoire. La densification envisagée pour la zone rurale concernée de Mordelles contrevient directement à ces principes, car elle introduirait une pression accrue sur les infrastructures locales et une augmentation des nuisances sonores. Donc elle n'est pas conforme aux orientations du SCoT.	Pas d'observations de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La contribution a été faite de manière anonyme et sans préciser le projet concerné. Il n'est donc pas possible d'apporter une réponse circonstanciée. Mais plus globalement et c'est une obligation juridique, la modification du PLUi respecte en tout point les orientations du SCoT. D'ailleurs le Pays de Rennes a émis un avis favorable à cette modification, demandant simplement de mineurs ajustements de l'ordre de la clarification de certaines dispositions.
Mordelles	93	Registre Numérique	LEMARIE JULIE	Demande reclassement en UE2d ou UE3 d'un terrain de de 1500m² sur la commune de Mordelles, pour permettre une division parcellaire et rendre constructible un terrain de 475 m². Les règles du PLUi classent ce terrain UE2C et limitent la constructibilité, ne permettant pas l'échappement de la bande de retrait de 18m par rapport à la voirie.	Parcelle faisant partie d'un vaste secteur pavillonnaire classé UE2c. En secteur UE2c, les constructions de second rang sont interdites, seules les annexes sont autorisées à l'arrière. Avis favorable à la demande de changement de zonage de la parcelle AL181 pour permettre la densification.	<b>Demande prise en compte</b>	Il s'agit d'une proposition qui va dans le sens de la densification douce et progressive de ce tissu pavillonnaire. Le périmètre pertinent au regard de la morphologie et des capacités de constructibilité ont été examinés et permis de définir une zone UE2d.
Mordelles	98	Registre Numérique	TOUFFET Augustine	Demande de rectification concernant l'annexe PBIL de Mordelles. 3 bâtiments sont classés PBIL au numéro 23 Chancé, or 2 bâtiments sont identifiés au 19 et non au 23. Par ailleurs, Mme Augustine TOUFFET demande le classement en PBIL de 3 autres bâtiments au 19 Chancé. Plans voir contribution 18 de Mme TOUFFET.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de leur valeur patrimoniale 3 dépendances sont identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et font l'objet d'un classement en 3°. Par ailleurs les fiches d'inventaire des 3 bâtiments déjà identifiés au titre du PBIL au PLUi en vigueur sur ce lieu-dit font l'objet d'une correction d'erreur d'adressage : 2 bâtiments sont adressés au 19 Chancé et 1 bâtiment au 21 et 23 Chancé.
Mordelles	Co R1_002 (18)	Mairie de Corps-Nuds	Mme Touffet Augustine	Dans l'annexe du PIBL p128 de Mordelles, il est indiqué 3 bâtiments au 23 Chancé. Or c'est 2 bâtiments au 19 (Tour, four à pain**), et 2 autres bâtiments au 19 classés**, c'est à rectifier. Ils souhaitent par ailleurs le classement des 3 autres bâtiments avec des fondations en pierre du 19 Chancé ( cf. photos de Mme Touffet Augustine Registre Numérique 99 à 101, 116; plan Registre Numérique 98 et compléments Registre Numérique115 ).	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.		
Mordelles	99	Registre Numérique	TOUFFET Augustine				
Mordelles	C11 (37)	Courrier	Mme Malgonne Monique	Propriétaires de la parcelle ZX 19 de 7020m² classée en 2AU au lieu-dit La Bellais, désire que cette parcelle soit en zone constructible pour des habitations et non en zone artisanale car elle est entourée de maisons.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas cohérent d'accéder à cette demande. La CE émet donc un avis défavorable à cette proposition.	<b>Demande non retenue</b>	Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole qui encadre le développement des ZAE sur le territoire s'inscrit pleinement dans la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, n'a pas retenu à ce stade l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui couvre environ 15ha dont la parcelle ZX19. Ce choix n'est pas lié à la présence ou non des parcelles dans le PDA.
Mordelles	C6 (10)	Courrier	Monique Malgonne				
Mordelles	Ci_R1_006 (49)	Mairie de Cintré	M. et Mme Bertrand	Lieu-dit La Garenne. Indique que le PLUi en cours n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300 m² et si chaque partie mesure au moins 150 m². Indique que les parcelles 8° et 88 de sa propriété classée PBIL n'a pas pu être vendu, à cause de cette clause. Constatant une crise du logement et qu'il y a peu de bâtiments d'une emprise au sol au moins égale à 300 m² et peu de logements dont elle est de 150 m², propose de modifier le PLUi de manière qu'il soit possible de diviser un bâtiment de 200 m² dont chaque lot aurait une superficie minimum de 100 m².	La commission estime que pour les PBIL de 120 m² d'emprise au sol ou plus, une division pourrait être possible avec une emprise au sol de chaque logement créé de 60 m² minimum pour être en cohérence avec la règle qui autorise la création d'un logement pour un PBIL de 60 m².	<b>Demande non retenue</b>	Cette disposition ne peut être retenue car elle augmenterait le nombre de logements en campagne ce qui ne répond pas aux objectifs de la présente modification du PLUi.



Nouvoitou							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Nouvoitou	612	Registre Numérique	LEBIGOT Emeline	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Nouvoitou	694	Registre Numérique	PELHÂTE Gérard	Opposition de M. Gérard Pelhâte, 25 Rue de l'Abbaye, Nouvoitou, à l'OAP « 4 - secteur de l'Abbaye », en raison du reclassement sans concertation de sa maison et de son grand jardin de UE2b, en UO1 zone destinée à l'habitat, ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Ce secteur, déjà classé en UE2b au PLUi en vigueur, est constitué de grandes parcelles dont les emprises foncières présentent un potentiel de densification, à la différence de la parcelle mentionnée dans l'observation au nord de la rue de l'Abbaye, nécessitant quant à elle d'être préservée pour son caractère paysager et patrimonial qui fait par ailleurs l'objet de protections au titre des EIPE et du PBIL. Le changement de zonage vers UO1 et la définition d'une OAP sur le site situé au 25 rue de l'Abbaye ont ainsi été proposés afin de préserver les capacités de densification de cet îlot, en y définissant une densité minimum à 41 logements/ha. L'objectif est d'éviter une division foncière pour un ou deux lots, venant obérer le potentiel de densification urbaine de ce site. Dans le cas d'un potentiel projet, ce dernier devra respecter les objectifs de densité définis. Il est par ailleurs rappelé que le secteur étant en zone U au PLUi en vigueur, il est déjà urbanisable en l'état : les dispositions inscrites dans le cadre de la modification n°2 du PLUi ont été définies pour encadrer son évolution.
Nouvoitou	695	Registre Numérique	PELHÂTE Gérard	Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation et de l'artificialisation de terres agricoles sans fondements crédibles. Par ailleurs, la création d'un bassin de rétention sur des terre classées N (B N° 499-249-248) retire à l'agriculture 8200 m2. Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison du reclassement des parcelles B N° 286 et B N° 287 de 2 AU en 1 AUO. Demande de requalification en terre agricole, zone A.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Il apparaît que cette OAP est modifiée par le projet présenté, passant de 1,2 à 2,7 ha. Compte-tenu des dispositions prévues par le PLH, mais également des évolutions prévues par le SCOT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, le développement de la commune de Nouvoitou, pôle de proximité SRU, apparaît adapté à la situation. En effet, le PLH prévoit une production de 56 logements par an, que les OAP « Centre-bourg » et « Secteur de l'Abbaye » situées au sein de l'enveloppe urbaine ne parviendront pas à honorer seuls. L'achèvement de la ZAC de la Lande en 2030 nécessite donc de trouver d'autres secteurs capables d'accueillir des logements au regard des projections démographiques pour 2040. Aussi, l'agrandissement modéré de cette OAP paraît justifié d'autant qu'il accueillera, au nord-ouest du site, en zone A, sur un terrain au caractère humide et peu exploitable, le bassin de rétention des eaux pluviales afin de le mutualiser avec le secteur de Chalais. Le classement des parcelles B 286 et 287 en secteur 2AU avait d'ailleurs anticipé cette possibilité d'ouverture à l'urbanisation. Aussi, la demande ne peut être retenue par la commission d'enquête.	<b>Demande non retenue</b>	L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Prée a été identifiée comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande. Au regard de l'avancement opérationnel de la ZAC, dont l'achèvement est projeté au-delà de 2030, la commune doit identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Afin de répondre à cet objectif, plusieurs secteurs de renouvellement urbain au sein du centre-bourg ainsi que le secteur d'extension urbaine de la Grande Prée ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maîtrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un site en zone 2AU. Le choix du secteur de la Grande Prée se justifie au regard de la maturité du projet pour lequel la maîtrise foncière et des études ont été engagées afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble sur le site, dont une partie est déjà en 1AU. Le projet prévoit par ailleurs de déplacer le bassin de rétention des eaux pluviales afin de le mutualiser avec le secteur de Chalais. L'emplacement envisagé se situe au nord-ouest du site, en zone A, sur un terrain au caractère humide, et de fait peu exploitable.
Nouvoitou	696	Registre Numérique	PELHÂTE Gérard	Opposition de M. Gérard Pelhâte, 25 Rue de l'Abbaye, à l'OAP « la Grande Prée » en raison du reclassement des parcelles B N° 286 et B N° 287 de 2 AU en 1 AUO. Demande de requalification en terre agricole, zone A.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Prée a été identifiée comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande. Au regard de l'avancement opérationnel de la ZAC, dont l'achèvement est projeté au-delà de 2030, la commune doit identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Afin de répondre à cet objectif, plusieurs secteurs de renouvellement urbain au sein du centre-bourg ainsi que le secteur d'extension urbaine de la Grande Prée ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maîtrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un site en zone 2AU. Le choix du secteur de la Grande Prée se justifie au regard de la maturité du projet pour lequel la maîtrise foncière et des études ont été engagées afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble sur le site, dont une partie est déjà en 1AU. Le projet prévoit par ailleurs de déplacer le bassin de rétention des eaux pluviales afin de le mutualiser avec le secteur de Chalais. L'emplacement envisagé se situe au nord-ouest du site, en zone A, sur un terrain au caractère humide, et de fait peu exploitable.
Nouvoitou	697	Registre Numérique	PELHÂTE Gérard	Opposition à la protection en « Espace d'intérêt paysager ou écologique » (EIPE) de la partie nord de la parcelle AE N° 34, au Teillac, actuellement en zone 2 AU.	Demande non recevable. EIPE sur une zone 2AU en périphérie d'agglomération. La commission propose le maintien de cette parcelle AE 34 en EIPE (plan 169).	<b>Demande non retenue</b>	La suppression de l'EIPE de la parcelle AE34 déjà inscrit au PLUi relève d'une réduction de protection ne relevant pas du champ d'une modification, et la réduction de l'EIPE inscrit sur la parcelle AE29 dans le cadre de la modification n°2 du PLUi n'est pas retenue puisque son élargissement se justifie par la présence d'un espace arboré qu'il s'agit de préserver pour ses qualités paysagère et écologique.
Nouvoitou	719	Registre Numérique	MAROLE Adrien	Agriculteur, exploite en location les parcelles B 286 et B 287 (1ha 40) Les parcelles sont en 2AU depuis 2007. Aucune action pour les urbaniser n'a été conduite et elles auraient dû basculer en terre agricole. Pour des raisons de viabilité économique de son exploitation, demande que les parcelles B 286 et B 287 soient classées en A ou N, comme le reste de l'îlot	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Prée a été identifiée comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande. Au regard de l'avancement opérationnel de la ZAC, dont l'achèvement est projeté au-delà de 2030, la commune doit identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Afin de répondre à cet objectif, plusieurs secteurs de renouvellement urbain au sein du centre-bourg ainsi que le secteur d'extension urbaine de la Grande Prée ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maîtrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un site en zone 2AU. Le choix du secteur de la Grande Prée se justifie au regard de la maturité du projet pour lequel la maîtrise foncière et des études ont été engagées afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble sur le site, dont une partie est déjà en 1AU. Par ailleurs, le GAEC cultivant les terres situées au sein de la zone 2AU et de la zone 1AU, a été concerté dès le début de la réflexion engagée par la commune.

Noyal-Châtillon-sur-Seiche							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	12	Registre Numérique	MEREL Patrice	Exploite les parcelles AL 241, 384 et 386 en tant qu'horticulteur. Parcelles classées en zone N. Souhaite que ces parcelles soient classées en zone agricole. Observation orale pendant la permanence : souhaite faire passer toutes ses parcelles en A, car en zone NP, constructions limitées à 400 m2 par bâtiment, constructions limitées à 2000m2 par bâtiment en N, et pas de limite d'emprise au sol des constructions en zone A.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	La demande n'est pas recevable car le passage d'une zonae N en zone A est considérée réglementairement comme une réduction de protection, or, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi, mais d'une révision.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	14	Registre Numérique	Patrice MEREL	Doublon avec web 12			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	246	Email	Lainé	Demande de modification du PLUi de la zone UE2A, sur le secteur situé au 36 rue du Coudray à Noyal Chatillon sur Seiche, pour aménager une partie d'un local à usage professionnel en logement de fonction.	Au regard de la future OAP Le Coudray prévue pour être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, la commission d'enquête n'est pas encline à donner une suite favorable à la demande présentée.	Demande prise en compte	La demande est prise en compte. La mention d'opéraïton d'ensemble dans les conditions de réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier du Coudray est supprimée afin de permettre, dans un premier temps, la réhabilitation et le changement de destination du bâtiment d'activité existant.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	432	Registre Numérique	BTR Ingénierie - Benjamin REUZÉ	Souhaite faire évoluer le zonage des parcelles AL 373 et AL 376 du zonage Ni (secteur STECAL) vers un zonage N, zonage qui permettrait d'envisager la construction d'une annexe de type garage.	Avis favorable des parcelles AL 373 et 376 en zone N (maison).	Demande prise en compte	La demande est prise en compte. Une division a acté la séparation entre les parcelles dédiées à l'habitation d'une part, et les parcelles dédiées à l'activité de la société Transports GARDAN d'autre part. À l'origine, les parcelles de Madame GARDAN étaient associées à la société de transports GARDAN comme un ensemble, et dont il avait été réclamé un classement en secteur STECAL afin d'y envisager à l'avenir de possibles extensions pour accompagner le développement de la société Transports GARDAN. C'est aujourd'hui chose faite, puisque la société Transports GARDAN a, après obtention d'un permis de construire, construit ses nouveaux bâtiments sur les parcelles voisines qu'elle exploite. Il ne se trouve donc plus de raison d'être de maintenir en secteur STECAL les parcelles concernant l'habitation. Cela est d'autant plus problématique, que ce classement - obsolète dorénavant - empêche d'envisager la parcelle comme un ensemble dédié uniquement à de l'habitat, et d'y projeter la construction d'une annexe de type garage à la maison d'habitation. Cette modification acte les récentes évolutions qu'ont connues ces parcelles (division géomètre et nouveaux bâtiments des Transports GARDAN)
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	558	Registre Numérique	MARINE MEHAULT	Concernant les zones naturelles protégées : Pourquoi est-il impossible d'y installer un garage ou encore un carport pour protéger les véhicules notamment ? Concernant l'emprise au sol un car port n'abîme pas le sol.	La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison du paysage ou de la qualité d'espace naturel, de ressources du sous-sol. Avis défavorable.	Demande non retenue	La zone NP protège les espaces composant la trame verte et bleue inscrite au SCoT, c'est pourquoi la constructibilité y est fortement limitée. Ainsi, les annexes ne sont possibles que dans certains bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (2019). De plus, l'augmentation des possibilités de construire au sein de cette zone ne répond pas aux objectifs de cette procédure de modification du PLUi.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	560	Registre Numérique	ANTHONY MEHAULT				
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	640	Registre Numérique	Anonyme	Opposition le long de la rue de Rennes, à la modification de la hauteur R+2+C en R+2+A/C, en raison des risques pour la qualité de la vie, la végétalisation du centre bourg et la préservation des abords de l'église Saint Léonard.	La commission note que les études au sujet de la ZAC sont en cours et que les évolutions envisagées ont pour but de laisser de la souplesse à l'opération. Elle ne s'y oppose pas, sachant qu'un dossier ZAC avec une nouvelle enquête publique spécifique au projet devront être réalisés.	Demande non retenue	Demande non retenue. La possibilité de création d'attiques a été ajoutée pour permettre des bâtiments moins hauts que si uniquement combles (quand la construction est "épaisse", potentiellement les combles représentent une hauteur importante - cf. ancien projet rue Renaudot). Dans tous les cas, avis conforme ABF pour garantir l'insertion
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	644	Registre Numérique	Anonyme	Opposition à Noyal-Chatillon-sur-Seiche, face de l'Eglise Saint Leonard, à la modification de la hauteur des constructions qui affectera l'harmonie architecturale de la ville.	La commission note que les études au sujet de la ZAC sont en cours et que les évolutions envisagées ont pour but de laisser de la souplesse à l'opération. Elle ne s'y oppose pas, sachant qu'un dossier ZAC avec une nouvelle enquête publique spécifique au projet devront être réalisés.	Demande non retenue	Demande non retenue. La possibilité de création d'attiques a été ajoutée pour permettre des bâtiments moins hauts que si uniquement combles (quand la construction est "épaisse", potentiellement les combles représentent une hauteur importante - cf. ancien projet rue Renaudot). Dans tous les cas, avis conforme ABF pour garantir l'insertion
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	617	Registre Numérique	GUELENNOC Véronique	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	Demande non retenue	Demande non retenue car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	634	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose au projet cœur de ville qui va déshumaniser encore plus le centre-ville. Il y a trop d'immeubles.	La commission note que les études au sujet de la ZAC sont en cours et que les évolutions envisagées ont pour but de laisser de la souplesse à l'opération. Elle ne s'y oppose pas, sachant qu'un dossier ZAC avec une nouvelle enquête publique spécifique au projet devront être réalisés.	Demande non retenue	Demande non retenue. La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a connu un développement urbain important ces dernières années comme toute commune de première couronne au sein de l'aire métropolitaine. Elle a ainsi répondu à son échelle au besoin d'accueil de population sur Rennes Métropole, défini par le Programme Local de l'Habitat. Au travers d'une opération multisites Cœur de ville et Orson, Noyal-Châtillon-sur-Seiche aurait ainsi la capacité de répondre aux enjeux démographiques et de composer un véritable cœur de ville permettant de rassembler l'ensemble des Castelnodais autour d'un espace partagé. Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée ont été engagées sur ces deux secteurs. À ce stade, le projet n'est donc pas abouti et une enquête publique spécifique est prévue dans le cadre de cette procédure de création de ZAC, qui devrait avoir lieu fin 2025 – début 2026.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	636	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	647	Registre Numérique	Anonyme	Opposition à la ZAC Cœur de Ville Orson à Noyal Chatillon-sur-Seiche, en raison de la surdensification, de la verticalisation et sans préservation de la végétalisation, portant atteinte à la qualité de la vie.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	650	Registre Numérique	Anonyme	STOP à la ZAC Cœur de Ville Cette frénésie de renouvellement urbain est aberrante. Il y a déjà suffisamment de nouveaux logements prévus avec l'OAP Centre-Ville décrite dans cette modification 2 du PLUi. La ville a quasiment doublé de superficie avec la zone de l'Isle. Les services ne suivent plus. Et le pire c'est que les commerces actuels ne profitent pas de cet afflux de population. Ils sont plutôt en difficulté. Ce n'est pas en densifiant l'hyper centre que cela va s'améliorer. Il faut au contraire s'intégrer avec l'existant, préserver les jardins et espaces verts actuels, la biodiversité,			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	652	Registre Numérique	Anonyme	NON à la ZAC Cœur de Ville L'Allée des Bouvreuils est le poumon vert du cœur de ville avec des jardins avec de nombreux arbres, haies, fleurs hébergeant une faune et une flore riche (insectes, oiseaux,...). C'est grâce à cela que nous avons traversé facilement les différents épisodes caniculaires avec des températures agréables dans nos maisons. Cela n'était pas le cas dans les nouveaux immeubles de la rue de la Grange où il y faisait plus de 28°C à 9h du matin au mois de septembre. La densification, l'artificialisation des sols sont des facteurs qui rendent les villes invivables, irrespirables.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	653	Registre Numérique	Anonyme	Il dénonce le refus de Rennes Métropole d'intégrer à l'enquête les remarques faites au sujet de la ZAC Coeur de Ville Orson comme indiqué dans le bilan de la concertation préalable à cette enquête de juillet 2024 en page 86. En pièce jointe les contributions déposées dans le cadre de la concertation préalable au dossier de création de la ZAC Coeur de Ville Orson sont jointes. Elles visent à étayer le point de modification "18. Prendre en compte le projet de l'opération multisites Coeur de Ville Orson" du PLUI concernant Noyal Chatillon sur Seiche. Les citoyens ne veulent pas de cette ZAC Coeur de Ville et ils souhaitent être entendus.			



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	654	Registre Numérique	Anonyme	STOP à la ZAC Cœur de Ville Le désengagement de Pierre Promotion (Biot) au profit du seul bailleur social Neotoa de la SNC Le Nell sur le secteur Rennes Ouest de l'OAP centre-ville va ajouter 57 logements sociaux aux 21 prévus initialement. Ces logement sociaux supplémentaires dépassent les logement sociaux requis pour la ZAC Cœur de Ville (50% des 110 logements initiaux soit 55 logements). Il n'y a donc plus d'utilité publique à créer des logements sociaux dans une zone située à 100m de l'autre. L'utilité publique de la ZAC Cœur de Ville s'en trouve complètement vidée de son sens. Créer un déficit de logements sociaux pour justifier la ZAC Cœur de Ville et justifier les expropriations, portant une atteinte disproportionnéeaux propriétaires expropriés au faible prix des domaines. Les contraintes de nombre de logements sociaux ne doivent pas être assouplies sur les autres projets pour in-fine justifier la ZAC Cœur de Ville.	La commission note que les études au sujet de la ZAC sont en cours et que les évolutions envisagées ont pour but de laisser de la souplesse à l'opération. Elle ne s'y oppose pas, sachant qu'un dossier ZAC avec une nouvelle enquête publique spécifique au projet devront être réalisés.	Demande non retenue	Demande non retenue. La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a connu un développement urbain important ces dernières années comme toute commune de première couronne au sein de l'aire métropolitaine. Elle a ainsi répondu à son échelle au besoin d'accueil de population sur Rennes Métropole, défini par le Programme Local de l'Habitat. Au travers d'une opération multisites Cœur de ville et Orson, Noyal-Châtillon-sur-Seiche aurait ainsi la capacité de répondre aux enjeux démographiques et de composer un véritable cœur de ville permettant de rassembler l'ensemble des Castelnodais autour d'un espace partagé. Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée ont été engagées sur ces deux secteurs. À ce stade, le projet n'est donc pas abouti et une enquête publique spécifique est prévue dans le cadre de cette procédure de création de ZAC, qui devrait avoir lieu fin 2025 – début 2026.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	698	Registre Numérique	Anonyme	Opposition à la ZAC « Cœur de Ville » à Noyal- Chatillon-sur-Seiche, en raison de la densification urbaine, des problèmes de stationnement, des îlots de chaleur et des problèmes d'imperméabilisation des sols.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	708	Registre Numérique	Anonyme	NON à la ZAC Cœur de Ville Le projet prévoit 80 logements avec un "nouvel espace public majeur" va nécessiter de monter fortement en étages avec du R+4.Pourquoi dans les autres OAP de renouvellement urbain y a-t-il 41 logements à l'hectare et pourquoi la jauge est ici au double? Il n'y a aucune raison de faire autant de logements dans cette zone. Les préconisations de l'OAP Centre Ville paraissent raisonnables avec des hauteurs plus importantes le long des axes structurant de la ville (Rue de Rennes,...) et une diminution en cœur d'îlot. Hauteurs qui doivent rester conformes à l'existant pour une urbanisation harmonieuse. Le projet de ZAC Cœur de Ville va a l'encontre de cela, avec beaucoup trop de logements et des hauteurs libres (RL) demandées dans la présente modification. Il n'y aura pas d'intégration avec l'existant qui est en R+1+C.Il est illusoire de penser que diminuer ces stationnements n'aura pas de répercussions sur les commerces de la zone. Gardons une ville à taille humaine.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	727	Registre Numérique	Anonyme	Opposé à la densification de Noyal Châtillon-sur-Seiche			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	771	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) à l'heure de la sobriété			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	775	Registre Numérique	Bernard	Trouve l'avis d'enquête mal rédigé car mêlant plusieurs sujets et donnant l'impression qu'il ne concerne que 9 communes			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	776	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	No R1_002 (22)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. Et Mme Collin Daniel	Souhaiterait transformer un ancien bâtiment agricole en habitation au 8 la Noé d'Ertolle à Noyal-Chatillon-sur-Seiche.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité.	Demande prise en compte	Compte tenu de sa valeur patrimoniale, la dépendance est identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et fait l'objet d'un classement en 2°.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	No R1_006 (26)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Viot Danielle	Propriétaire de la parcelle AD 224 sur la commune de Noyal Chatillon. Demande la constructibilité de la parcelle qui est en zone naturelle.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Demande non retenue car depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintiende la biodiversité et dupotentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	No R1_008 (71)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. HOGREL Guy	Demande que la parcelle AB 744 au lieu dit Terron n°1 actuellement en zone A soit constructible.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	No_R1_001 (4)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Danielle VIOT	Demande de Mme Viot de passer la parcelle cadastrée AD 224 en terrain constructible (lieu-dit Plessis Cormier commune de Noyal Chatillon sur Seiche) . Parcelle classée en N au dossier d'enquête.			
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	RM R1_002 (15)	Rennes Métropole	Mme Rocfort Véronique	Souhaite un changement de zonage de A vers U ou AU pour ses parcelles AI191 et AI 192.			

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Orgères	107	Registre Numérique	Sébastien NOUAT	S'oppose à l'installation de maisons destinées à la location pour la communauté des gens du voyage sur le terrain contigu à Intermarché ZAC d'Orgerblon.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	<p>Dans le cadre de sa délibération en conseil municipal du 6 décembre 2024, la commune d'Orgères a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi assorti de la remarque suivante : "afin de répondre à son obligation de produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage, la commune a identifié plusieurs secteurs et notamment une parcelle cadastrée ZC 307 située Avenue de l'Alliance dans la zone d'activité Orgerblon, appartenant à un propriétaire privé. Afin que le projet puisse être possible, la commune sollicite dans le cadre de la présente modification, une demande de modification de zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI.</p> <p>La modification envisagée vient répondre à cette remarque et va permettre l'accueil d'un projet de logement sur cette parcelle. Les formes urbaines seront des maisons individuelles de faible hauteur avec des produits diversifiés en terme de mode de financement (logement libre notamment). Deux maisons individuelles seront destinées à l'accueil de familles de voyageurs, sous la forme d'un financement PLAI (locatif social), et seront intégrées à un programme d'ensemble qui visera à une harmonie et une cohérence pour que ce projet s'intègre au mieux dans le secteur d'Orgerblon</p>
Orgères	111	Registre Numérique	Ioïc de BELSUNCE	Est opposé à l'installation de gens du voyage sur la ZAC d'Orgerblon à Orgères. Cette zone est destinée aux commerçants et artisans.			
Orgères	112	Registre Numérique	Anonyme	Opposé à la mise à dispositin de quelques parcelles pour les gens du voyage en plein milieu de la ZAC d'Orgerblon alors qu'il manque cruellement de magasin de bricolage ou de décoration qui donneraient plus de valeur au quartier et qui éviteraient les allers-retours à Rennes pour des outils ou du matériel de bricolage. Il faut repenser un autre endroit pour les amis des gens du voyage et garder ce lieux uniquement commercial.			
Orgères	113	Registre Numérique	SARL paty Stéphane	La zac Orgerblon était prévue pour la construction artisanale et non pour un lotissement, je suis complètement en désaccord avec ce changement de plu. Merci pour les futures créations d'entreprises, bravo la métropole.			
Orgères	119	Registre Numérique	Anonyme	En rapport avec la ZAC d Orgerblon. Le PLUi ne doit pas changer sur ce terrain. Il est important de le réserver à un usage commercial ou artisanal comme prévu depuis des années. Rennes Métropole doit aussi respecter les engagements pris par la commune d'Orgères.			
Orgères	122	Registre Numérique	MELINDA	S'oppose à des habitations dans la ZAC Orgeblon comme convenu lors de la création. Cette zone destinée aux artisans et commerçants ayant du mal à s'installer et n'est pas appropriée à l'installation de gens du voyage. Est contre leur venue dans cette zone.			
Orgères	123	Registre Numérique	Anonyme	Contre les habitations dans la ZAC D'Orgerblon			
Orgères	127	Registre Numérique	Anonyme	Contre les habitations dans la ZAC D'Orgerblon			
Orgères	128	Registre Numérique	Ronan Renard	Opposé au changement du PLUi de la ZAC d'Orgeblon : -traitement différent des usagers, -zone destinée à l'activité et non à l'habitat, -risque de sécurité lié aux différentes activités si mise en place d'habitations, -perte de valeur immobilière, -projet mené dans la précipitation et sans concertation -zones d'habitat sur Orgères non terminées			
Orgères	131	Registre Numérique	Maudet Pierre-Yves	S'oppose à l'installation de gens du voyage dans la ZAC Orgeblon qui doit rester une zone artisanale.			
Orgères	135	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose au changement de zonage d'une parcelle de la ZAC Orgerblon pour du logement. En outre, estime que les livraisons nocturnes de l'hypermarché entraîneront une gêne pour ces nouveaux logements.			
Orgères	137	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose au changement sur la ZAC Orgerblon pour y créer des habitations, estimant que la commune manque d'infrastructures et de commerces.			
Orgères	148	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au projet d'évolution de la ZAC ORGERBLON et demande de maintien d'une activité artisanale et commerciale.			
Orgères	151	Registre Numérique	Anonyme	Souhaite que la zone Orgerblon reste artisanale et commerciale.			
Orgères	152	Registre Numérique	Anonyme	Cette parcelle était destinée à des artisans mais que faire du reste de terrain lorsque ces gens seront là.			
Orgères	168	Registre Numérique	Anonyme	Le choix du lieu de l'aire des gens du voyage à Orgères a été fait sans concertation des personnes vivant aux alentours, ainsi que les commerces. J'affirme donc mon opposition à l'implantation près d'Intermarché et de trouver un autre lieu adapté. Il y a du potentiel, sans coller à des habitations déjà existantes.			
Orgères	180	Registre Numérique	Anonyme	Concerne la commune d'Orgères et non de Pacé Demande à ce que ZA Orgerblon reste une zone d'activités et d'habitation sans rien d'autre.			
Orgères	181	Registre Numérique	Anonyme	Opposé à l'implantation de l'aire des gens du voyage à Orgerblon. Choisir un emplacement proche des habitations et des commerces existants, sans véritable concertation, crée des tensions inutiles, alors qu'il existe des lieux plus éloignés des zones résidentielles qui pourraient convenir.			

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Orgères	197	Registre Numérique	Anonyme	Demande de maintien de la ZAC d'Orgerblon en zone d'activité artisanale et d'habitations. Opposition à l'implantation d'une zone d'accueil des gens du voyage.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	<p>Dans le cadre de sa délibération en conseil municipal du 6 décembre 2024, la commune d'Orgères a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi assorti de la remarque suivante : "afin de répondre à son obligation de produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage, la commune a identifié plusieurs secteurs et notamment une parcelle cadastrée ZC 307 située Avenue de l'Alliance dans la zone d'activité Orgerblon, appartenant à un propriétaire privé. Afin que le projet puisse être possible, la commune sollicite dans le cadre de la présente modification, une demande de modification de zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI.</p> <p>La modification envisagée vient répondre à cette remarque et va permettre l'accueil d'un projet de logement sur cette parcelle. Les formes urbaines seront des maisons individuelles de faible hauteur avec des produits diversifiés en terme de mode de financement (logement libre notamment). Deux maisons individuelles seront destinées à l'accueil de familles de voyageurs, sous la forme d'un financement PLAI (locatif social), et seront intégrées à un programme d'ensemble qui visera à une harmonie et une cohérence pour que ce projet s'intègre au mieux dans le secteur d'Orgerblon</p>
Orgères	198	Registre Numérique	Anonyme	Demande de maintien de la ZAC d'Orgerblon en zone d'activité artisanale et d'habitations. Opposition à l'implantation d'une zone d'accueil des gens du voyage.			
Orgères	200	Registre Numérique	Maudet Angelina	Souhaite que la ZAC d'Orgerblon reste une zone d'activité artisanale comme cela a été défini dans le lancement des travaux en 2009. Ce projet ne concernait pas l'implantation de logements pour les gens du voyage.			
Orgères	205	Registre Numérique	Iluceau	Propriétaire d'un bien comprenant un hangar (1 le cos Vezin 35230 Orgères) sur la parcelle Z0 47 - 195, souhaite créer une activité de brocante sur place en zonage N. Cette activité n'entraînerait pas d'impact sur l'environnement ni sur le domaine public dans la mesure où il est propriétaire d'un terrain attenant pour le stationnement. Sollicite la création d'un STECAL d'activité, un changement de zonage.			
Orgères	498	Registre Numérique	Guy Duhamel	Opposition au projet de modification du PLUI sur la ZAC Orgereblon à Orgères, en raison des risques de sécurité et de nuisance qu'engendreraient la création d'une zone d'habitation dans cette ZAC. Ce site n'est pas adapté pour les gens du voyage.			
Orgères	521	Registre Numérique	Anonyme	Souhait que la zone Orgerblon reste en zone commerciale ou artisanale.			
Orgères	536	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au projet d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage à côté de l'Intermarché d'Orgères.			
Orgères	539	Registre Numérique	Nourry sylvie	Opposé à l'installation des gens du voyages à Orgères.			
Orgères	540	Registre Numérique	Nourry sylvie	Doublon de l'observation w539.			
Orgères	607	Registre Numérique	NOBILET Roselyne	Le 3 décembre 2024, le maire a organisé une réunion pour l'accueil des gens du voyage aux riverains de Bouharé. Le Maire n'a pas indiqué que ce secteur était retenu et qu'il y aura seulement 2 maisons et les 6 autres où seront elles implantées?			
Orgères	655	Registre Numérique	Ruffault Martine	Totalement opposée au projet d'installation d'une aire pour les gens du voyage à Orgerblon. Ce terrain était initialement destiné à accueillir des entreprises et des artisans, et il est essentiel qu'il conserve cette vocation.			
Orgères	683	Registre Numérique	Anonyme	Ne comprend pas le choix de la ZAC Orgerblon à Orgères pour installer les gens du voyage car la commune possède déjà le terrain de Bourharée (NB : probablement route de Bourbarré) mais pas de celui de la ZAC. Indique que les riverains et commerçants n'ont pas été conviés à la réunion publique.			
Orgères	749	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au changement de zonage des parcelles de la ZAC d'Orgerblon à Orgères dans le but d'implanter des habitations d'accueil des gens du voyage.			
Orgères	784	Registre Numérique	Gallard jocelyne	Indique son désaccord avec la modification du PLUI, car le terrain concerné se situera dans le milieu d'une ZAC, cela est source de risques liés à la circulation et de problèmes de bruit.			
Orgères	81	Registre Numérique	PECHOT Guillaume	S'oppose à l'installation de gens du voyage sur une zone réservée aux commerces à côté de l'Intermarché.			
Orgères	82	Registre Numérique	Anonyme	Souhaite que la ZAC Orgerblon qui bénéficie du label Quali parc reste dédiée à des activités commerciales et artisanales pour conserver son dynamisme.			
Orgères	83	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose à l'installation de gens du voyage sur une zone réservée aux commerces à côté de l'Intermarché.			
Orgères	84	Registre Numérique	Martin Estelle	S'oppose à l'installation de gens du voyage sur une zone réservée aux commerces à côté de l'Intermarché.			
Orgères	90	Registre Numérique	Octau David	Opposition au changement du PLUi concernant un terrain situé dans la ZAC d'Orgerblon à Orgères, au motif que cette zone était dédiée à l'accueil d'activités tertiaires (artisans, commerçants et entreprises) et non à la création d'un lotissement.			
Orgères	92	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au projet d'implantation d'une aire des gens du voyage à Orgerblon sur la commune d'Orgères.			

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Orgères	Co R1_001 (17)	Mairie de Corps-Nuds	M. Delaunay Joseph	Ancien adjoint à l'urbanisme d'Orgères demande de ne pas autoriser de nouveau dans et autour des hameaux dans les nouveaux périmètres appelés STECAL et donc de ne pas donner suite à la délibération de la commune du 6 décembre 2024. C'est un retour de 40 ans en arrière où l'arbitraire définissait des zones constructibles. Le projet de modification n°2 ne mentionne pas la création de STECAL pour des logements. Le 4 juillet 2024 Rennes Métropole a refusé la création de nouvelles STECAL de logements. Sur Orgères, il n'y a pas eu d'études d'impact et d'urbanisme et concertation sur ce sujet. Il n'y a pas de périmètre arrêté au hameau de la Plardière ce qui ouvre la voie à de nombreux recours.	La commission prend acte de la position de Rennes Métropole.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non retenue car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Orgères	767	Registre Numérique	Anonyme	La société LANGA INTERNATIONAL souhaite réaliser un projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle ZB 102 répertoriée en MNIE. Craint que la formulation de la MNIE dans la modification n°2 compromette ce projet. Demande à reconsidérer la formulation de la MNIE, en rappelant que le SCoT du Pays de Rennes indique que dans les MNIE, les productions d'énergies renouvelables peuvent être admises si elles ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux.	La commission d'enquête propose de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation concernant les MNIE vastes, la notion de projet présentant un intérêt public avéré étant trop ouverte. Définir et lister précisément les types de projet présentant un intérêt public avéré.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non retenue. L'écriture du règlement dans la M2 du PLUi ne compromet pas la réalisation du projet visé par l'observation. Un projet de centrale photovoltaïque n'est pas interdit en MNIE s'il démontre qu'il ne dégrade pas la valeur écologique du site qui est propre à chaque MNIE.
Orgères	No R1_007 (27)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M et Mme Prenveille	Demandent l'autorisation de construire sur les parcelles ZC283 et ZC 174 (avoir 3 lots constructibles pour leurs 3 enfants).	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Demande non retenue car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Pacé	529	Registre Numérique	Anna TA VANDENDRIESCHE	Demande le maintien du zonage en UO3 sur la commune de PACE dans la ZAC des Touches sur les îlots IC3A et IC3B car la modification du zonage en UO4 remet en cause tout l'équilibre du projet.	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Sans connaître le détail du projet dont il s'agit, il est difficile de se prononcer sur le bien-fondé de la demande du requérant.	<b>Demande prise en compte</b>	L'îlot IC3A et IC3B au niveau de la ZAC de Touches sont prévus dans un zonage UO3 à l'approbation de la modification n°2.
Pacé	319	Registre Numérique	DELEAU Yvonne	S'étonne du projet d'immeuble pouvant atteindre R+17 dans le projet d'OAP Atalante Bobierre et situé tout près du bâtiment classé de l'école d'agriculture.	Par erreur, le requérant laisse penser que le projet de construction se situe dans le PDA existant, ce qui n'est pas exact.	<b>Demande non retenue</b>	<p>La zone d'activité Nomoioë est une zone historiquement à vocation productive, qui a contribué au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est de maintenir et de renforcer les activités productives sur ce secteur afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique, et d'éviter une mutation trop importante vers des activités tertiaires, qui pourrait fragiliser l'équilibre économique de la zone et du territoire. Le maintien de zones productives est un enjeu stratégique pour garantir une activité économique équilibrée à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de trouver des emplacements adaptés à leurs besoins, dans un contexte de rareté du foncier disponible et de pression croissante pour des usages non productifs.</p> <p>Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.</p>
Pacé	87	Registre Numérique	CONSORTS GAUCHER	Doublon de W 87	La commission d'enquête relève, pour la zone de Nomoioë (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non retenue car depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Pacé	88	Email	B.Gaucher	Souhaite le passage en zone U de sa parcelle en zone agricole pour construire une habitation sur l'emplacement d'une ancienne bergerie qui serait alors démolie.	exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	<b>Demande non retenue</b>	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Pacé	31	Registre Numérique	Stephan	Estime que les documents d'urbanisme d'une manière générale manquent de vulgarisation.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les sigles sont effectivement nombreux en matière d'urbanisme. Nous essayons de les limiter et au minimum de les écrire en toute lettre une 1ère fois pour faciliter leur compréhension. Le site du Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU) est développé à l'échelon national et va s'améliorer dans le temps au regard des retours des usagers.
Pacé	266	Registre Numérique	Boixiere Rémy	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nomoioë en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien. Par ailleurs, ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre et est d'un accès aisé à pied ou en vélo pour les nombreux Pacéens qui y travaillent.	La commission d'enquête relève, pour la zone de Nomoioë (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	<b>Demande non retenue</b>	<p>La zone d'activité Nomoioë est une zone historiquement à vocation productive, qui a contribué au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est de maintenir et de renforcer les activités productives sur ce secteur afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique, et d'éviter une mutation trop importante vers des activités tertiaires, qui pourrait fragiliser l'équilibre économique de la zone et du territoire. Le maintien de zones productives est un enjeu stratégique pour garantir une activité économique équilibrée à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de trouver des emplacements adaptés à leurs besoins, dans un contexte de rareté du foncier disponible et de pression croissante pour des usages non productifs.</p> <p>Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.</p>

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Pacé	288	Registre Numérique	LIGER Daniel	Opposé au classement de la partie Ouest de la Zone d'Activité du boulevard Nominéo en UI 1b, c'est à dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait, comme actuellement, les activités de bureaux, aisément accessibles à pied ou en vélo et non source de nuisances pour les riverains contrairement aux activités productives.	La commission d'enquête relève, pour la zone de Nominéo (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	Demande non retenue	La zone d'activité Nominéo est une zone historiquement à vocation productive, qui a contribué au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est de maintenir et de renforcer les activités productives sur ce secteur afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique, et d'éviter une mutation trop importante vers des activités tertiaires, qui pourrait fragiliser l'équilibre économique de la zone et du territoire. Le maintien de zones productives est un enjeu stratégique pour garantir une activité économique équilibrée à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de trouver des emplacements adaptés à leurs besoins, dans un contexte de rareté du foncier disponible et de pression croissante pour des usages non productifs.  Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.
Pacé	293	Registre Numérique	PHILIPPE BAZOIN	Opposition au classement à Pacé de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominéo en zone UI1b. Demande de classement en U I3 pour prioriser les activités tertiaires.			
Pacé	299	Registre Numérique	Anonyme	Opposition à la modification du PLUi pour le classement de la zone d'activité du bd Nominéo à Pacé, en zone dédiée aux activités productives. Demande de maintien des activités tertiaires.			
Pacé	317	Registre Numérique	Gildas	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominéo en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien, de même que les questions de sécurité			
Pacé	318	Registre Numérique	DELEAU Michel	Opposition à la modification du PLUi visant à requalifier la zone située au N-O entre le boulevard Nominéo et la N12 en zone d'activités productives. Les activités des entreprises situées dans cette zone entraînent des nuisances (bruit,pollution de l'air) Demande que ce secteur ne soit pas reclassé en zone d'activités productives et qu'il conserve sa vocation tertiaire.			
Pacé	329	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominéo en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien. Par ailleurs, ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre et est d'un accès aisé à pied ou en vélo pour les nombreux Pacéens qui y travaillent.			
Pacé	331	Registre Numérique	Paul Jean Claude	Opposé au classement de la partie Ouest de la Zone d'Activité du boulevard Nominéo en UI 1b, c'est à dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait, comme actuellement, les activités de bureaux, aisément accessibles à pied ou en vélo et non source de nuisances pour les riverains contrairement aux activités productives.			
Pacé	333	Registre Numérique	Tessier Claudette	Opposé au classement de la partie Ouest de la Zone d'Activité du boulevard Nominéo en UI 1b, c'est à dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait, comme actuellement, les activités de bureaux, aisément accessibles à pied ou en vélo et non source de nuisances pour les riverains contrairement aux activités productives.			
Pacé	349	Registre Numérique	Daher Afif	Opposition à la modification du PLUi pour le classement de la zone d'activité du bd Nominéo à Pacé en UI1b, zone dédiée aux activités productives. Demande de classement en UL3 pour le maintien des activités tertiaires.			
Pacé	359	Registre Numérique	Michel	En tant qu'habitant du quartier Nominéo il s'oppose à la modification du PLU visant à reclasser en zone dédiée aux activités productives les parcelles situées au nord-ouest du boulevard Nominéo. Ce projet aurait un impact direct sur la qualité de vie des résidents de leur quartier: passage fréquent de camions ; bruits d'activités parfois en horaires décalés. À l'inverse le tertiaire qui s'est développé ces dernières années dans ce secteur s'intègrent parfaitement dans notre environnement. Le boulevard Nominéo dans sa partie nord-ouest ne semble pas être dans les abords d'un monument historique. L'information n'est pas suffisante car le dossier est consultable dans huit mairies, celle de Pacé n'y figure pas. Il y a ainsi une inégalité des citoyens face à l'information. Il remet en cause les modalités de cette enquête.			



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Pacé	371	Registre Numérique	PAUGAM Philippe	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien.	La commission d'enquête relève, pour la zone de Nominœ (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	Demande non retenue	La zone d'activité Nominœ est une zone historiquement à vocation productive, qui a contribué au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est de maintenir et de renforcer les activités productives sur ce secteur afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique, et d'éviter une mutation trop importante vers des activités tertiaires, qui pourrait fragiliser l'équilibre économique de la zone et du territoire. Le maintien de zones productives est un enjeu stratégique pour garantir une activité économique équilibrée à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de trouver des emplacements adaptés à leurs besoins, dans un contexte de rareté du foncier disponible et de pression croissante pour des usages non productifs.  Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.
Pacé	373	Registre Numérique	PAUGAM Philippe	Doublon de l'observation W371			
Pacé	390	Registre Numérique	Guihard Christopher	Opposition à la modification du PLUi pour le reclassement du secteur du Boulevard Nominœ à Pacé en zone d'activités productives, en raison du risque pour la qualité de la vie, le niveau sonore, les nuisances olfactives et le trafic. Demande de maintien des activités tertiaires.			
Pacé	407	Registre Numérique	Rouillier	Opposé au classement de la partie Ouest de la Zone d'activité du Bd Nominœ en UI1b. Ce boulevard est bordé par des habitations et toute activité qui génère des nuisances sonores créeraient des difficultés et tant par leur activité propre que par le trafic routier induit. Il semblerait plus opportun de retenir cette zone pour des activités de bureau compte tenu de sa proximité avec les services du centre bourg.			
Pacé	415	Registre Numérique	HOEFFNER Christel	Opposée au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur.			
Pacé	420	Registre Numérique	Pierrick	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien. Par ailleurs, ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre et est d'un accès aisé à pied ou en vélo pour les nombreux Pacéens qui y travaillent.			
Pacé	421	Registre Numérique	Pierrick	Doublon de l'observation W420			
Pacé	439	Registre Numérique	Dariel jean	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du bd Nominœ à Pacé en UI1b, c'est à dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait, comme actuellement, les activités de bureau. Considère que la zone d'activité Rive Ouest est mieux conçue pour accueillir les activités productives industrielles.			
Pacé	452	Registre Numérique	REBOURS BERNARD	Opposé a la modification du plan d'urbanisme concernant la partie ouest de la zone d'activité du bld Nominœ à PACE. Souhaite qu'il soit classé comme la mairie en U13 permettant comme actuellement d'accueillir les bureaux.			
Pacé	468	Registre Numérique	Pichon Maxime	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur.			
Pacé	469	Registre Numérique	Anonyme	Opposée au classement de la zone d'activité du BD Nominœ en UI1b. Ce secteur très accessible via les transports en commun notamment est propice aux activités de bureaux comme actuellement. Les personnes comme beaucoup d'employés traversent quotidiennement le bd Nominœ par l'espace boisé pour se rendre au centre ville le midi et se promener ds les petits chemins sur leur temps de déjeuner. Les activités industrielles devraient être concentrées davantage au niveau de la Rive Ouest où les infrastructures routières ont été conçues dans cet esprit.			

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Pacé	473	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien	La commission d'enquête relève, pour la zone de Nominœ (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	Demande non retenue	La zone d'activité Nominœ est une zone historiquement à vocation productive, qui a contribué au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est de maintenir et de renforcer les activités productives sur ce secteur afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique, et d'éviter une mutation trop importante vers des activités tertiaires, qui pourrait fragiliser l'équilibre économique de la zone et du territoire. Le maintien de zones productives est un enjeu stratégique pour garantir une activité économique équilibrée à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de trouver des emplacements adaptés à leurs besoins, dans un contexte de rareté du foncier disponible et de pression croissante pour des usages non productifs.  Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.
Pacé	474	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien. Par ailleurs, ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre et est d'un accès aisé à pied ou en vélo pour les nombreux Pacéens qui y travaillent.			
Pacé	476	Registre Numérique	coignard maxime	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien. Par ailleurs, ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre et est d'un accès aisé à pied ou en vélo pour les nombreux Pacéens qui y travaillent.			
Pacé	477	Registre Numérique	Anonyme	Doublon de l'observation W476			
Pacé	478	Registre Numérique	Anonyme	Doublon de l'observation W476			
Pacé	479	Registre Numérique	Anonyme	Doublon de l'observation W476			
Pacé	488	Registre Numérique	Anne-Claire Ouedraogo	Souhaite que le type d'établissements accueillis dans la zone d'activité Nominœ soient limités par un zonage en UI3. S'inquiète d'une augmentation de trafic alors que la zone est fréquentée par les piétons et cyclistes qui se rendent au bourg.			
Pacé	489	Registre Numérique	Marie Rouault	Opposition au classement de la partie Ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1a, soit zone productive sans bureau, alors que la majorité des entreprises installées dans cette zone sont des bureaux. Demande le classement en UI3 qui permet les activités de bureaux comme c'est le cas aujourd'hui (et non en UI1b qui, selon la nouvelle définition, ne permet pas l'implantation de bureaux entre 500 et 3000 m2 de surface plancher sans conditions). Cela permettrait une répartition plus équilibrée des activités de bureaux sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, d'autant que le secteur est très bien desservi par les transports en commun et générerait moins de nuisances pour les riverains. Considère que la zone d'activité Rive Ouest est mieux conçue pour accueillir de nouvelles activités productives.			
Pacé	501	Registre Numérique	ROUAULT Florence	Opposition au reclassement de la partie Ouest du Boulevard Nominœ en zone d'activités productives en UI1a, soit zone productive sans bureau, alors que la majorité des entreprises installées dans cette zone sont des bureaux sans aucun lien avec une activité productive (Adventiel, Eilyps, Aile, Safran). Ces bâtiments de bureau sont présents dans la zone parfois depuis plusieurs décennies. Demande le classement en UI3 qui permet les activités de bureaux proches des lignes de bus, de la voie express vélo pour les rennais et du centre-bourg. Les activités productives déjà implantées dans la zone d'activité boulevard Nominœ sont sources de nuisances sonores importantes pour les riverains. Par ailleurs, la zone d'activité Rive Ouest est mieux conçue pour accueillir de nouvelles activités productives.			

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Pacé	523	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien.	La commission d'enquête relève, pour la zone de Nominœ (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	Demande non retenue	La zone d'activité Nominœ est une zone historiquement à vocation productive, qui a contribué au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est de maintenir et de renforcer les activités productives sur ce secteur afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique, et d'éviter une mutation trop importante vers des activités tertiaires, qui pourrait fragiliser l'équilibre économique de la zone et du territoire. Le maintien de zones productives est un enjeu stratégique pour garantir une activité économique équilibrée à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de trouver des emplacements adaptés à leurs besoins, dans un contexte de rareté du foncier disponible et de pression croissante pour des usages non productifs.  Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.
Pacé	530	Registre Numérique	VETTIER DOMINIQUE	Opposition au classement de la partie Ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1a, soit zone productive sans bureau, alors que la majorité des entreprises installées dans cette zone sont des bureaux. Demande le classement en UI3 qui permet les activités de bureaux comme c'est le cas aujourd'hui (et non en UI1b qui, selon la nouvelle définition, ne permet pas l'implantation de bureaux entre 500 et 3000 m2 de surface plancher sans conditions). Cela permettrait une répartition plus équilibrée des activités de bureaux sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole, d'autant que le secteur est très bien desservi par les transports en commun et générerait moins de nuisances pour les riverains. Considère que la zone d'activité Rive Ouest est mieux conçue pour accueillir de nouvelles activités productives.			
Pacé	534	Registre Numérique	M et Mme Guellec	Opposition au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est à dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux. La zone d'activité Rive Ouest est mieux conçue pour accueillir les activités productives industrielles.			
Pacé	535	Registre Numérique	M et Mme Guellec	Doublon de l'observation W534			
Pacé	541	Registre Numérique	BERENICE	Opposition du classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ à Pacé en UI1b, zone productive et demande de classement en UI3, activités de bureaux pour permettre une répartition harmonieuse des activités tertiaires.			
Pacé	580	Registre Numérique	Malmouche	Opposition au classement de la partie Ouest de la Zone d'Activité du boulevard Nominœ en UI 1b, c'est à dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait, comme actuellement, les activités de bureaux, aisément accessibles à pied ou en vélo et non source de nuisances pour les riverains contrairement aux activités productives.			
Pacé	581	Registre Numérique	Nouhault	Opposition au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux.			
Pacé	582	Registre Numérique	anonyme	Opposition au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux.			
Pacé	591	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ à Pacé en UI1b, zone productive et demande de maintien en UI3, activités tertiaires de bureaux.			
Pacé	600	Registre Numérique	mins jean	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien, également difficile à vendre. Ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre. Par ailleurs, la zone d'activité Rennes Ouest est mieux conçue pour accueillir les activités productives industrielles.			
Pacé	715	Registre Numérique	Lesaigne R.et MTh	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur.			
Pacé	753	Registre Numérique	Paugam Dominique	Opposée à la modification du PLUI de Rennes Métropole concernant Pacé car la zone ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ n'est pas adaptée à des activités productives qui occasionneraient de nombreuses nuisances pour tous les habitants du secteur.			

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Pacé	C18 (58)	Courrier	Mme MARTIN Marie- Michelle	Opposition au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Je demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien. Par ailleurs, ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre et est d'un accès aisé à pied ou en vélo pour les nombreux Pacéens qui y travaillent.	La commission d'enquête relève, pour la zone de Nominœ (Pacé), que la modification du PLUi prévoit le passage de cette zone en UI1a et non en UI1b comme annoncé par les nombreuses observations du public. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, sachant que les différences entre les secteurs UI1a et UI1b dans le futur PLUi sont assez ténues. L'objet de ces demandes relève essentiellement d'un classement en UI3 afin de ne pas être exposé aux activités productives. La zone UI3 permet les activités d'industrie et d'entrepôt à la condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cependant, le classement prévu au PLUi en zone UI1a n'obère pas totalement la possibilité d'activités de bureaux dans ce secteur. Surtout, cette évolution du PLUi ne fait que se conformer aux orientations définies par le PLAE afin d'en préserver la vocation productive mais également, afin de prendre en compte la qualité de desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre favorisant le développement de bureaux. Ainsi, la partie Est de cette zone Ouest reste classée en zone UI3. En outre, l'objet de cette modification est entre autres d'intégrer les dispositions du PLAE. La commission d'enquête estime donc que la modification envisagée respecte les dispositions du PLAE tout en prenant en compte la situation géographique de cette zone.	Demande non retenue	<p>La zone d'activité Nominœ est une zone historiquement à vocation productive, qui a contribué au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est de maintenir et de renforcer les activités productives sur ce secteur afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique, et d'éviter une mutation trop importante vers des activités tertiaires, qui pourrait fragiliser l'équilibre économique de la zone et du territoire. Le maintien de zones productives est un enjeu stratégique pour garantir une activité économique équilibrée à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de trouver des emplacements adaptés à leurs besoins, dans un contexte de rareté du foncier disponible et de pression croissante pour des usages non productifs.</p> <p>Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.</p>
Pacé	C29 (84)	Courrier	Mme Berthou Joëlle	Tract qui semble avoir été adressé aux riverains de la zone d'activité Nominœ pour leur demander de participer à l'enquête pour exprimer leur opposition au projet de changement de zonage.			
Pacé	C30 (86)	Courrier	M. et Mme Deleau	Opposé au projet de classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive et indique que le conseil municipal s'y est opposé également. Dénonce le manque d'informations sur les enjeux de l'enquête publique.			
Pacé	C31 (87)	Courrier	Mme Martin Marie- Michelle	S'oppose à la modification du PLUi visant à changer le classement de la zone située au nord-ouest du boulevard Nominœ et demande qu'il conserve sa vocation "activités tertiaires". Indique que ce projet aurait un impact direct sur la qualité de vie des habitants à cause du trafic des poids lourds, du bruit des activités et des odeurs désagréables créées par les activités industrielles.			
Pacé	C32 (88)	Courrier	Jamault	Tract qui semble avoir été adressé aux riverains de la zone d'activité Nominœ pour leur demander de participer à l'enquête pour exprimer leur opposition au projet de changement de zonage.			
Pacé	C33 (90)	Courrier	Mme Tostivint	Opposé au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominœ en UI1b, c'est-à-dire en zone productive. Demande un classement en UI3, qui permettrait comme actuellement les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur. Ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien. Par ailleurs, ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la mairie, en proximité immédiate du centre et est d'un accès aisé à pied ou en vélo pour les nombreux Pacéens qui y travaillent.			

Pont-Péan							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Pont-Péan	23	Registre Numérique	CLEMENT Dominique	Interrogation sur le bien-fondé de l'ER 404 grevant la parcelle ZA 175 pour 825 m² alors que la mairie indique qu'il n'y a pas de projet prévu	ER 404 : Création d'un cheminement piéton de 825m² à La Luhardière. Ce cheminement permettra l'accès à la Seiche. Comme indiqué par Rennes Métropole, ce projet de cheminement piéton cycle est obsolète. La commission d'enquête recommande de le supprimer.	<b>Demande prise en compte</b>	Cet emplacement réservé ne correspond plus au projet communal et n'a donc plus de pertinence. Il est donc supprimé.
Pont-Péan	613	Registre Numérique	GUELENNOC Véronique	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerné la commune de Pont-Péan.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	426	Registre Numérique	Kehr Caroline	Dans cette copropriété horizontale de 20 maisons il y a une allée privative entretenue par les riverains et empruntée par les habitants du quartier. Cette copropriété souhaite la rétrocéder à la Ville qui n'est pas « intéressée » par cette rétrocession...Or, le PLUi classe cette allée comme "chemin piéton / cycle à conserver". Donc si la municipalité souhaite "conserver" ce chemin, pourquoi ne pas accepter cette rétrocession de l'allée privative ? Demande s'ils peuvent fermer cette allée.	Un chemin piétons-cycles à conserver est indiqué sur une copropriété de 20 maisons rue Jean-François Millet / avenue Georges- Henri Rivière / allée Pierre Galle (plan 128). La commission d'enquête recommande à la commune d'accepter la rétrocession de l'allée, étant donné que ce chemin est ouvert au public.	Demande non retenue	Ce cheminement existant participe du maillage doux du secteur et constitue un itinéraire paysager intéressant à préserver. Il a été ainsi identifié au PLUi au titre du L151-38 du code de l'urbanisme mais cette disposition réglementaire n'impose pas l'acquisition de ces chemins par la collectivité qui peuvent ainsi rester privés et être clôturés. En effet, ces cheminements ne sont pas nécessairement publics mais sont d'intérêts par leur nature de liaison piétonne participant au déplacement dans l'ensemble des quartiers de la ville. Ils répondent aux objectifs du projet urbain "Révérons l'eau et la nature", et à l'ambition "parcourir la ville à pied ou vélo".
Rennes	397	Email	Archipel Habitat	1- L'obligation pour les logements de 3 pièces et plus d'être traversants est trop rigide et parfois impossible à respecter (contraintes urbaines, orientation, etc.) . Il est demandé que cette règle soit assouplie et clarifiée.  2 - Le projet de réhabilitation d'un foyer d'hébergement social situé au 22 rue Bahon Rouault (Parcelles HV66 (1 m²), HV70 (1m²), HV121 (7104 m²), HV73 (2752 m²), en zone UG2a n'autorise pas la construction de logements. Demande la modification du classement sur ce secteur pour permettre la construction de logements (voir page 70 du dossier de concertation).  3- Concernant le projet d'aménagement du site du square Quentin avec environ 80 logements sociaux (plans de détail et de principes d'implantation), ils souhaitent faire évoluer certaines règles du PLUi sur ce secteur : Adapter la position du principe de transparence à respecter : La flèche traverse la parcelle d'Ouest en Est pour relier le square Quentin au Boulevard de Vitré. L'emplacement de la flèche signifiant le principe de transparence ne permet pas d'implanter la séquence de retournement au Nord. . Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver. . Faire évoluer les hauteurs de gabarit et hauteurs maximales fixées respectivement à 14,50 et 18m en partie Nord, 17,50 et 21m en partie Sud. La situation urbaine singulière à l'angle SO sur le bd de Vitré permet d'envisager une hauteur de gabarit plus élevée. Ainsi ils demandent : - R+6 max en partie Nord - R+8 max en partie Sud Les hauteurs étant exprimées en gabarits R+N, conformément aux indications du plan thématique sur les hauteurs. Ces adaptations permettront de mieux prendre en compte les orientations urbaines	1- La commission d'enquête suggère d'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée.  2- La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer.  3- La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer. Elle prend acte de la réponse de Rennes Métropole de tenir compte de la demande d'Archipel Habitat pour faire évoluer les règles du PLUi sur le secteur du square Quentin concernant le projet d'aménagement de 80 logements sociaux.	Demande prise en compte	<b>1- Logements traversants :</b> Les dispositions réglementaires relatives aux logements traversants ont été clarifiées et simplifiées. La notion de logements traversant est remplacée par une obligation de double orientation. Ainsi, un logement comporte une double orientation si la surface de ses baies ouvrantes placées sur un même pan de façade ou de toiture n'excède pas 75% de la surface totale des baies du logement ou de l'hébergement.  <b>2 - projets au 22 rue Bahon Rault à Rennes :</b> La demande de modification du zonage sur le site au sis 22 rue Bahon Rault situé en zonage UG2a a été prise en compte. Un zonage UO1 est intégré pour assurer la construction de nouveaux logements sur ce site et la réhabilitation de l'existant à vocation de centre d'accueil de population en demande d'asile  <b>3 - bd de Vitré /Square Quentin à Rennes</b> Le renouvellement urbain du site se poursuit et pour prendre en compte les nouvelles réflexions urbaines et architecturales, une modification du plan de détail du "Square Arthur Quentin" a été réalisée. Une modification des hauteurs pour mieux prendre en compte les niveaux de voirie et marquer l'entrée du site avec de nouvelles formes urbaines a été intégrée. Les axes de transparence ont été également adaptés tout en préservant le principe de transparence vers le cœur d'îlot et supprimés sur la partie nord pour assurer une continuité bâtie et une meilleure transition avec les tissus avoisinants.
Rennes	554	Email	Société BOUYGUES IMMOBILIER	Concernant l'annexe « plan de détail » du quartier de l'Adoration, rue d'Antrain - plan D- 2-3-1.238-38 (R+1 à R+7) cf. pièces jointe. Un projet sur la parcelle AS314 vise à développer environ 300 Logements, libres et aidés, une école et un commerce. Ce projet a fait l'objet de concertation et d'échanges avec les riverains et la ville. Des évolutions du plan de détail sont nécessaires afin d'adapter le projet pour répondre aux demandes formulées dans le cadre de cette concertation. Ces demandes sont formulées en détail dans le plan en annexe et concernent : -La modification de certaines hauteurs de bâtiment afin d'améliorer le rapport des futurs bâtiments à ceux déjà existants, tout en préservant la programmation de logements et d'équipements telle que prévue dans le précédent PLUi -la modification des zones d'urbanisation restreinte et les zones « d'espaces libres ou paysagers » présents à l'arrière du bâtiment situé sur la Rue d'Antrain afin de pouvoir concevoir les espaces fonctionnels (parking école). -La création d'une zone respectant un principe de transparence plutôt qu'une flèche qui contraint l'emplacement dans une zone avec une forte pente à traiter -La reformulation des règles de hauteur afin de clarifier la lecture du PLUi.	Si les demandes formulées font suite à une concertation avec les riverains, et que cela permet une meilleure insertion dans la composition urbaine, la commission d'enquête n'est pas opposée aux modifications.	Demande prise en compte	Il s'agit de modifications du plan de détail permettant d'assurer la mise en oeuvre du projet à l'échelle de l'îlot et de prendre en compte les évolutions liées à la concertation menée avec les riverains et leurs impacts sur la composition urbaine d'ensemble.
Rennes	707	Registre Numérique	pierre-philippe JEAN	Approuve globalement l'objectif de densification et de reconstruction "de la ville sur la ville"qui se traduit notamment par la construction d'immeubles sur "les boulevards" (type avenue Patton, bd de Verdun, de Metz etc ...) Encore faut-il qu'une certaine harmonie architecturale et urbaine s'y déploie, c'est d'ailleurs justement l'occasion de la construire . A part quelques éléments remarquables et /ou historiques , ces boulevards , succession de maisons individuelles et de petits collectifs n'avaient pas grande qualité, sauf qu'il y avait souvent quelques éléments du bâti qui donnaient une sorte de fil conducteur , de continuité (mur en grès, entourage de fenêtre en brique, utilisation du schistes rouge , etc...) Force est de constater que les nouveaux bâtiments construits sont d'une grande médiocrité architecturale et esthétique ; traduisant une espèce de catalogue des nouveaux matériaux sans aucune attache entre eux, ni historique. Si le règlement prévoit des règles d'implantations , il ne dit rien des matériaux ni des façades , ni surtout des relations nécessaires entre les bâtiments qui permettrait de produire un minimum de cohérence et d'esthétique , ni de la préservation de cônes de vue permettant de briser l'impression de "canyonisation" produit . Cela aussi contribue au sentiment de rejet de la densification urbaine pourtant nécessaire mais compréhensible quand on voit le résultat désastreux de la non intégration d'un bâti historique dans une nouvelle "construction" (exemple du 156 rue d'Antrain!).	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	Le règlement du PLUi prévoit des dispositions relatives aux qualités architecturales des constructions (article 4 du titre IV). Il est ainsi notamment précisé que les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement aux constructions limitrophes. Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées, doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux et celles des constructions environnantes (surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier,...).  Au-delà, de la dimension réglementaire, le projet urbain de la ville de Rennes tient une attention particulière à la qualité architecturale des constructions. Dans une ville en renouvellement urbain constant, les projets se font en questionnant au préalable le contexte dans lequel ils se placent (histoire des lieux, géographie) afin d'insérer les nouvelles constructions dans le tissu existant et plus spécifiquement en lien avec le patrimoine bâti ouvégétal .  Les projets doivent en outre s'inscrire dans le cadre de la charte construction et citoyenneté de la ville et font l'objet d'un suivi architectural avec l'archirecte conseil de la ville.
Rennes	740	Registre Numérique	JEAN	Recommandations particulières concernant les ensembles d'habitats « Maillois - Maison tournesol ». Ces habitations sont pastillées d'une étoile au titre de l'intérêt patrimonial. Pourquoi maintenir ce classement 1 étoile, cette appréciation tenant plus à la qualité du signataire qu'au contenu du projet.	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Elle recommande que soient conciliés l'intérêt patrimonial et le confort des habitants.	Demande partiellement prise en compte	Plusieurs dispositifs de préservation du patrimoine sont intégrés au PLUi. Le dispositif d'identification du patrimoine en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en valeur et préserver différentes typologies de patrimoine. Le patrimoine 1 étoile peut être relevé comme témoin de l'histoire local, ce qui est le cas du patrimoine Maillois du XXe siècle sur la Ville de Rennes qui représente une partie importante de l'œuvre de l'architecte. Il n'est donc pas cohérent de remettre en cause ce dispositif. Le dispositif d'ensemble urbain considère une échelle plus importante que celle du bâti, il permet de préserver l'homogénéité des caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères des sites. Certains ensembles urbains sont associés à un guide de recommandations qui visent à orienter l'évolution des bâtis de l'ensemble. Il s'agit là d'un outil qualitatif sur lequel les architectes con seils de la ville s'appuie dans le suivi des projets sur ces bâtis. Ces guides ont fait l'objet de quelques adaptations pour assurer leur bonne compréhension.



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	272	Registre Numérique	DEROINE	L'analyse des contributions exprime une opposition forte des habitants à la stratégie de densification, de verticalisation et d'extension urbaine. La densification est qualifiée de « trop rapide », « massive et déraisonnée » et « en contradiction avec la volonté de préserver le cadre de vie, les espaces verts, la biodiversité, la neutralité carbone et le Zéro Artificialisation Nette des sols ». A cela s'ajoute la contestation sur la modification des hauteurs des nouvelles constructions et les conséquences de la densification	la commission d'enquête considère que le projet s'efforce de concilier les objectifs de densification et les attentes des habitants au travers : - De la recherche d'un équilibre entre hauteur et cadre de vie, - D'une mixité fonctionnelle et sociale, - De l'intégration d'espaces verts, - De la prise en compte particulière des enjeux patrimoniaux. Néanmoins un renforcement de la participation et de la concertation citoyenne est souhaitable par la mise en place de dispositifs plus inclusifs d'implication des habitants pour les associer à la décision et adapter les niveaux de densité aux spécificités locales et aux capacités d'accueil des infrastructures. Afin de répondre aux enjeux environnementaux et urbains liés à la croissance démographique et la durabilité, la commission d'enquête ne s'oppose pas à l'augmentation des niveaux de densité prévue dans la modification N°2 du PLUi de Rennes Métropole et considère que la mise en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat 2023-2028 est bien assurée. Toutefois, la commission suggère que cette orientation stratégique soit accompagnée d'une meilleure concertation avec les riverains. La commission d'enquête estime qu'un compromis entre densification maîtrisée et bien-être urbain est souhaitable pour assurer le développement harmonieux de la métropole.	Observation n'appelant pas d'évolution	Les études récentes et les actions de concertation autour des différents documents Plan Local de l'Habitat (PLH) et PLUi ont permis de préciser les perspectives démographiques et leur impact sur la demande de logements. Ainsi, la croissance démographique de Rennes Métropole devrait se poursuivre à l'horizon 2050, même si son intensité devrait progressivement diminuer. Elle est portée de plus en plus par le solde naturel, et n'est donc pas liée principalement à une attractivité qui se développerait aux dépens du reste du territoire breton. Dans cette perspective, la Ville de Rennes poursuit son développement en prenant en compte les objectifs du PLH adopté par Rennes Métropole en décembre 2023 notamment en termes de densité pour les futures opérations qui se réalisent à travers des projets d'aménagement d'initiative publique (Zone d'Aménagement Concerté) et dans des secteurs d'initiative privée identifiés principalement sur les axes de renouvellement urbain de la ville en zones UB au PLUi (représentant 4% du territoire rennais). Cet équilibre des projets d'aménagement en renouvellement urbain assure une production de logements variée qui favorise le maintien et l'accueil de nouvelle population tout en préservant les terres agricoles et naturelles présentes autour de la rocade. Cette intensification de la ville se justifie par ce qu'elle induit, une limitation de l'artificialisation des sols qui s'inscrit dans la perspective de la loi Climat et Résilience, mais aussi le développement de services, de commerces, de lieux de convivialité et d'équipements nécessaires au cadre de vie de la population. Elle se traduit dans sa mise en œuvre par des projets dont les hauteurs des constructions et la densité sont finement étudiées en fonction du contexte urbain et des règles du PLUi, ce qui permet aussi de libérer de l'espace au sol, propice à limiter l'imperméabilisation, renforcer la végétalisation et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain. Ces orientations en termes de végétalisation sont développées à différentes échelles sur la ville afin d'assurer le développement et la préservation d'espaces verts de proximité, les continuités écologiques et des ambiances paysagères de qualité accompagnant l'habitat. Par ailleurs, la Ville de Rennes s'est engagée, en 2021, à travers la mise en place de la Charte Construction et Citoyenneté, à renforcer la place du citoyen dans le processus de construction de la ville et à favoriser les bonnes pratiques de la part des acteurs de la construction. La signature de cette charte par les promoteurs, les architectes et les constructeurs les engage à créer un cadre d'échanges avec les riverains d'un projet avant tout dépôt de permis de construire. C'est bien dans la phase d'élaboration des projets que les sujets de hauteurs et de volumétrie peuvent être discutés, en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur.
Rennes	338	Registre Numérique	Pascal				
Rennes	342	Registre Numérique	Pascal				
Rennes	44	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	264	Registre Numérique	LEMONNIER Marie-Hélène	L'analyse des contributions du public exprime une opposition significative des habitants (28 contributions). Cette opposition est soutenue par le « Collectif NANSSA » (Non Au Nouveau Site du Siège Aiguillon). L'analyse thématique des contributions fait apparaître les revendications suivantes : - Opposition à la densification et aux hauteurs des bâtiments : Les riverains s'opposent à la construction de bâtiments de grande hauteur (R+9, R+7, R+5 avec possibles sur-hauteurs et attiques) ; Le projet ne s'intègre pas dans l'harmonie du quartier de la Poterie, où les bâtiments ne dépassent pas R+4, ils demandent une hauteur homogène sur l'ensemble de la rue de Vern et une limitation à R+4, en cohérence avec les bâtiments existants. - Impacts sur la qualité de vie : Perte d'ensoleillement pour les habitations voisines en raison des ombres portées ; Risques accrus de nuisances sonores et de pollution ; Augmentation de l'insécurité et de délinquance avec la surpopulation. - Problèmes d'infrastructures et de circulation : Impact négatif sur la circulation, déjà saturée aux heures de pointe ; Manque de places de stationnement pour les nouveaux habitants ; Augmentation de la densité urbaine sans adaptation des services publics (écoles, transports, santé) ; Perte d'espaces verts et suppression d'arbres anciens. - Contestation du processus de concertation : Les attentes exprimées lors des ateliers de concertation ne sont pas respectées ; Depuis 2019, plusieurs pétitions et enquêtes publiques montrent un rejet du projet ; Les décisions semblent davantage motivées par des impératifs économiques que par le bien-être des habitants ; Absence de prise en compte des remarques des riverains et manque de transparence sur les évolutions du projet ; Le collectif NANSSA a réuni plus de 1000 signatures contre le projet depuis 2021.	La commission d'enquête, après déplacement sur le site de l'ancien siège d'Aiguillon Construction, au 171 rue de Vern à Rennes, observe qu'au stade actuel de l'enquête, elle ne dispose pas des éléments relatifs au projet architectural, au gabarit des bâtiments, à l'évaluation de l'impact des ombres portées sur les habitations voisines et à l'organisation des espaces extérieurs. Le mémoire en réponse de RM précise que le projet initialement prévu à R+12 a été revu à la baisse à R+9, avec une implantation tenant compte des constructions existantes et un éloignement des premiers riverains. De plus, la hauteur des bâtiments est adaptée aux dimensions des espaces publics environnants et à la densité urbaine souhaitée, notamment à proximité du métro. En outre, l'opérateur mène de nouvelles études pour intégrer harmonieusement le projet dans son environnement, tout en minimisant l'impact des ombres sur les habitations voisines. La commission d'enquête observe : - que dans le plan de détail 238-36 les constructions sont limitées entre R+5 et R+9 selon la localisation dans le projet, - qu'à l'Est, les constructions prévues dans le projet rue Henri Grégoire (rue relativement large et où les constructions ont R+3 (ou R+2+C)) sont limitées à R+5, - qu'à l'Ouest, le site est longé par la rue de Vern et le parc spacieux des Hautes Ourmes, les constructions prévues sont R+7 et R+9, - qu'il est nécessaire de densifier en raison du Zéro Artificialisation Nette, Ainsi la commission d'enquête suite aux différentes concertations concernant le projet estime que le projet respecte un bon équilibre et qu'il peut s'harmoniser dans le quartier. Toutefois, la commission demande qu'une attention particulière soit apportée à l'aspect paysager. Par ailleurs, la commission insiste sur la nécessité d'impliquer les riverains dans l'évolution du site par une démarche participative continue, permettant d'être à l'écoute des préoccupations exprimées par les habitants.	Demande non retenue	"Des évolutions réglementaires précédentes ont conduit à abaisser la hauteur des constructions de R+17 à R+9 et des concertations ont été menées avec les riverains sur ce projet. Les nouvelles études récentes engagées par l'opérateur- bailleur, Aiguillon construction visent à développer un projet s'insérant harmonieusement dans ce lieu singulier situé à un carrefour d'entrée de ville paysager de la rue de Vern/bd Paul Hutin Degrées tout en prenant en compte l'impact des ombres portées des nouvelles constructions, sujet soulevé par les riverains. Les hauteurs ont été ainsi étudiées de manière à favoriser l'ensoleillement des constructions voisines d'où la variation d'épannelage présente sur la proposition de projet. L'abaissement des hauteurs maximales traduit la prise en compte par la collectivité des craintes exprimées par les riverains lors de la concertation conduite par Aiguillon début 2024 sur un projet à R+12. Les différents épannelages retenus tiennent compte des constructions situées à l'est et au nord-ouest de la parcelle en positionnant la constructibilité maximale à R+9 (pour R+17 précédemment et R+12 dans le projet soumis à concertation) au nord-ouest de la parcelle, à plus de 80m des premiers riverains. Il est important de rappeler que les hauteurs de constructions sont à considérer en tenant compte des gabaris des emprises d'espaces publics (voirie) qui sont ici très importantes. L'échelle des constructions est ainsi étudiée en rapport à l'échelle des espaces publics environnants. Les hauteurs du projet se justifient aussi par le souhait d'une densité plus importante sur ce site à proximité du métro et dans un environnement proche du Blossne dont les formes urbaines font écho, et afin de répondre aux objectifs du PLH. Les hauteurs sont aussi un vecteur de libération des sols permettant de préserver de la pleine terre support de développement de biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbain, qui participent aussi à créer un cadre paysager nécessaire au bien être quotidien des futurs habitants."
Rennes	41	Registre Numérique	Collectif NANSSA				
Rennes	50	Registre Numérique	Collectif NANSSA				
Rennes	52	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	56	Registre Numérique	BARBE Chrystel				
Rennes	68	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	199	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	212	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	217	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	263	Registre Numérique	LEMONNIER Marie-Hélène				
Rennes	277	Registre Numérique	Loussouam Pierre				
Rennes	286	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	291	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	301	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	304	Email	Mme Le Meur				
Rennes	346	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	347	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	370	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	40	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	564	Registre Numérique	Laudrin,bruno				
Rennes	567	Registre Numérique	Denis Jacques				
Rennes	586	Registre Numérique	ALTO				
Rennes	6	Registre Numérique	Collectif NANSSA				
Rennes	602	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	625	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	63	Registre Numérique	LEDoux-PERRIN Stéphanie				
Rennes	685	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	759	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	76	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	783	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	C5 (12)	Courrier	Collectif NANSSA				
Rennes	787	Email	Romain BERNES-LASSERRE	Demande d'intégrer cette avenue au périmètre de la règle particulière N°2 pour alignement avec l'OAP « Le Blossne - Bréquigny - Secteur Est ». :	Cohérence avec les besoins globaux en stationnement, proximité des transports et ntégration des alternatives à l'usage de la voiture (habitat participatif, autopartage, mobilité douce).	Demande prise en compte	Le périmètre d'application de la règle particulière n°2 du plan thématique de stationnement est étendu sur le secteur nord du quartier Blossne Est en cohérence avec le périmètre de l'OAP "Blossne - secteur Est" dans l'optique d'y favoriser la mutualisation de l'offre de stationnement.
Rennes	C28 (83)	Courrier	M. Buin Pierre	Demande une adaptation de la marge de recul de 7,5 m à 6,5 m pour ne pas impacter le projet d'extension de l'habitation sise 2, rue Guérin et voudrait être assuré que la côte est bien à la rue du mur de la berge.	La commission d'enquête prend acte.	Demande non retenue	La cote de la marge de recul est mesurée à partir du nu de l'ouvrage de protection de la berge de la Vilaine. La proposition de réduction de la marge de recul en vigueur, de 15 m à 7,50 m, est justifiée par un objectif de préservation et adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) qui était entravé par la marge de recul le grevant pour moitié. La nouvelle marge se positionne en frange du bâti tout en préservant la perspective paysagère depuis la rue Alphonse Guérin vers la promenade des Bonnets rouge. Il n'apparaît ainsi pas souhaitable de réduire d'avantage la marge de recul au risque de créer un effet de resserrement visuel de nature à perturber la qualité du site.

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	271	Registre Numérique	Isabelle Evrard	1/ S'agissant des aspects négatifs :- Densification excessive : Les habitants dénoncent une urbanisation jugée trop dense avec le passage de 6 à 9 étages pour certains bâtiments, ce qui pourrait nuire au cadre de vie, réduire les espaces verts et augmenter la pression sur les infrastructures existantes. - Modification du paysage urbain : L'augmentation des hauteurs des bâtiments est perçue comme une rupture avec l'identité architecturale du quartier.- Manque de concertation : De nombreux riverains critiquent un manque de dialogue avec les promoteurs, estimant que leurs préoccupations ne sont pas suffisamment prises en compte.2/ S'agissant des aspects positifs :- Création de logements : Avec une forte pression sur la ville de Rennes, ce projet répond à une demande critique de logement en particulier pour les jeunes actifs et les familles.- Modernisation du quartier : Ce projet contribuera à améliorer les infrastructures immobilières et augmenter l'attractivité du quartier.- Dynamisme économique : Ce chantier générera de l'emploi local et favorisera l'activité économique.- Concertation locale : Bien que critiquée par certains riverains, une démarche participative a été menée pour intégrer les habitants aux décisions liées aux aménagements. Ainsi, certaines observations formulées ont été prise en compte par la ville de Rennes et Rennes Métropole conduisant à l'abaissement des hauteurs sur la rive nord de l'avenue Monseigneur Mouezy	La commission d'enquête constate que le projet immobilier de la Motte-Baril àRennes suscite des réactions variées de la part des habitants et des parties prenantes. En résumé, la commission d'enquête, après déplacement sur site, considère que le projet de la Motte Baril vise à répondre à une demande urgente de création de logements, toutefois ce projet suscite des inquiétudes légitimes de la part des habitants concernant la densité urbaine et les conditions de concertation. Compte tenu des enjeux de développement urbain, la commission d'enquête ne s'oppose pas à la mise en œuvre de ce projet, mais recommande de favoriser le dialogue et la transparence avec les habitants du quartier par l'organisation de réunions publiques d'information pour présenter la nature, la durée et le phasage des travaux, ainsi que le recours à des outils d'application mobile numérique, offrant une interface permettant aux riverains de consulter en temps réel les événements liés au chantier et de signaler les nuisances perçues. Enfin, la commission demande qu'une attention particulière soit apportée à l'aspect paysager, à la préservation des espaces verts. S'agissant de « l'Allée verte Brassens » la commission d'enquête note que cette allée est située hors du projet et qu'elle est protégée en espace boisé classé (EBC)	Demande non retenue	"Le projet situé sur la Motte Baril a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la charte construction et citoyenneté en place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités... Il a été retenu pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abrevoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre. Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes et Rennes Métropole qui ont fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy."
Rennes	250	Registre Numérique	ARCHIPEL HABITAT	Le projet de réhabilitation d'un foyer d'hébergement social situé au 22 rue Bahon Rouault (Parcelles HV66 (1 m²), HV70 (1m²), HV121 (7104 m²), HV73 (2752 m²), en zone UG2a n'autorise pas la construction de logements. Demande la modification du classement sur ce secteur pour permettre la construction de logements (voir page 70 du dossier de concertation).	La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer.	Demande prise en compte	La demande de modification du zonage sur le site au sis 22 rue Bahon Rault situé en zonage UG2a a été prise en compte. Un zonage UO1 est intégré pour assurer la construction de nouveaux logements sur ce site et la réhabilitation de l'existant à vocation de centre d'accueil de population en demande d'asile
Rennes	327	Email	A. HERTZ- Bati-Armor	Demande : -l'extension du zonage UO1 à diverses parcelles qui ne sont pas en cohérence avec l'OAP Cleunay-sud : place du Chêne Henri IV et à l'Ouest de la rue Eugène Pottier conformément au plan joint ; -afin d'être en cohérence avec l'avancée des études urbaines sur le secteur, souhaite porter la surface de plancher totale à 55 000 m² (à la place de 40 000 m²) et de logements à 18 600 m² à la place de 20 000 m² afin de especter la vocation bureaux et activité de la zone ; -propose une modification de la rédaction de la description du projet sur la forme urbaine ; -demande 4 modifications sur le plan graphique (proposition jointe) afin de tenir compte de l'étude urbaine réalisée ; -demande que le plan graphique qui en découle soit adapté en modifiant les hauteurs maximales de R+8 à R+14.	La partie Sud de l'OAP de Cleunay est en UO1, UB1a, UG2A. La commission d'enquête observe que les demandes modifient substantiellement le secteur, notamment passer de R+8 à R+14 et de 40000 à 55000m², ainsi elle demande qu'une étude urbaine soit impérativement réalisée sur l'ensemble de l'OAP et qu'une concertation soit organisée avec les riverains. En conséquence la commission d'enquête émet un avis défavorable dans le cadre de cette modification.	Demande partiellement prise en compte	La demande est partiellement prise en compte. L'OAP évolue pour prendre en compte les nouvelles contraintes de réseaux et l'évolution de composition urbaine du site. Les hauteurs sont adaptées pour assurer le développement des différentes constructions notamment le long de la rue Jules Vallès. Et le zonage est adapté en cohérence avec l'évolution du périmètre de projet. Le coefficient de végétalisation est aussi adapté, l'intégration d'espaces verts et de la composition paysagère étant encadrés dans l'OAP. Le demande d'augmentation des m² constructibles n'est pas prise en compte pour assurer un équilibre entre les constructions et les espaces libres paysagers sur l'ensemble du site, cependant, la répartition entre les m² à vocation d'habitat et de bureaux est précisée de manière à assurer un minimum de 40% d'habitat sur l'ensemble du site.
Rennes	5	Registre Numérique	Anonyme	Demande que leur parcelle 3 rue Maurice Hay (UE2C) soit inclus dans la zone UD1a car ils craignent qu'un immeuble construit sur les parcelles peu profondes 11 et 13 rue de la Poterie dominant leur jardin et leur enlève toute intimité et le soleil du sud et de l'ouest.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de la nécessité d'une analyse complémentaire.	Demande non retenue	car le zonage UD1a a été identifié le long de voies structurantes ou inter-quartiers en prenant en compte principalement les constructions de premier rang. Il n'est donc pas justifié d'intégrer la parcelle au 3 rue Maurice Hay située le long d'une voie secondaire appartenant dans la forme urbaine aux tissus pavillonnaires voisins de la zone UE.
Rennes	663	Registre Numérique	SNC BOREAL	SNC Boréal. OAP porte de Cleunay secteur sud. Demande : 1.De mettre en cohérence les contours de la zone UO1 avec le plan graphique de l'OAP Cleunay Sud. De nouvelles parcelles sont à intégrer. 2.D'apporter des modifications à la rédaction de l'OAP, notamment de faire passer la SDP de 40000 à 55000 m², de modifier la rédaction concernant la composition urbaine de l'OAP. 3.De plafonner les hauteurs à R+14 au lieu de R+8.	La partie Sud de l'OAP de Cleunay est en UO1, UB1a, UG2A. La commission d'enquête observe que les demandes modifient substantiellement le secteur, notamment passer de R+8 à R+14 et de 40000 à 55000m², ainsi elle demande qu'une étude urbaine soit impérativement réalisée sur l'ensemble de l'OAP et qu'une concertation soit organisée avec les riverains. En conséquence la commission d'enquête émet un avis défavorable dans le cadre de cette modification.	Demande partiellement prise en compte	L'OAP évolue pour prendre en compte les nouvelles contraintes de réseaux et l'évolution de composition urbaine du site. Les hauteurs sont adaptées pour assurer le développement des différentes constructions notamment le long de la rue Jules Vallès. Et le zonage est adapté en cohérence avec l'évolution du périmètre de projet. Le coefficient de végétalisation est aussi adapté, l'intégration d'espaces verts et de la composition paysagère étant encadrés dans l'OAP. Le demande d'augmentation des m² constructibles n'est pas prise en compte pour assurer un équilibre entre les constructions et les espaces libres paysagers sur l'ensemble du site, cependant, la répartition entre les m² à vocation d'habitat et de bureaux est précisée de manière à assurer un minimum de 40% d'habitat sur l'ensemble du site.
Rennes	736	Registre Numérique	LJA Architecture	Souhaite une harmonisation du zonage et des hauteurs des parcelles DK 599 avec les parcelles DK 238 à 242 car la règle de hauteur a été modifiée uniquement sur la parcelle DK 599, alors que le volume bâti a été travaillé avec l'architecte conseil et les services de RM à l'échelle de l'îlot, notamment sur les parcelles le long de la rue Surcouf et à l'angle de la rue de Redon (DK 238 à 242).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole indiquant que la demande de LJA Architecture est en cours d'examen et nécessite une analyse complémentaire.	Demande partiellement prise en compte	Le plan thématique des hauteurs est modifié, un niveau supplémentaire est ajouté (R+8 au lieu de R+7). L'extention du zonage et la modification des parcelles voisines au projet composant l'îlot ne sont pas prises en compte, la demande n'étant pas suffisamment justifiée. Par ailleurs, les droits à construire et le zonage sur ces parcelles sont cohérents aux formes urbaines du secteur.
Rennes	79	Registre Numérique	CDC HABITAT	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi au 2 rue du petit Marteau (90 logements étudiants PLS) car ce secteur d'évolution est identifié dans la démarche de surélévation, sujet fortement porté par la collectivité. La programmation pourrait se développer en logements étudiants à l'identique des étages inférieures de la résidence existante sur une surélévation de 2 à 3 niveaux	Zone UC1 qui correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espaces libre. Sur le plan 20 des hauteurs, la hauteur demandée est R+4+A/C/P. Le bâtiment 2 rue du petit Marteau, les bruyères paraît récent et compte R+5. La commission d'enquête estime que cette hauteur s'intègre bien dans le quartier et qu'augmenter les hauteurs peut nuire aux maisons situés à proximité à l'est.	Demande non retenue	Les éléments fournis pour étudier le projet souhaité par CDC Habitat et justifier la modification du PLUi sont insuffisants. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'adaptation du PLUi.

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	735	Registre Numérique	LJA Architecture	Sur la parcelle DK 599, pour ne pas avoir un volume en RDC inexploité puisque inondable serait-il possible : - d'augmenter la hauteur à R+8*+A/C/P (actuellement en R+7*+A/C/P) afin de ne pas perdre un niveau de bureaux. - d'avoir un système de vélo superposé.	Avis défavorable. Le secteur est classé en zone PPRI. Nécessité de limiter l'exposition au risque de la population en cohérence avec le PPRI (plan 126).	<b>Demande prise en compte</b>	Concernant la demande de réaliser le stationnement vélo avec un système de superposition, le PLUi le permettait déjà sous réserve de respecter les prescriptions de hauteur sous plafond (2,80 m minimum), d'espace de manœuvre (2,10 m minimum) et de nombre de vélo en hauteur (maximum 50 % sauf règle alternative). Une clarification de la règle est apportée sur ce point.
Rennes	714	Registre Numérique	Crous Bretagne	A identifié un blocage réglementaire pour le projet CROUS, voisin au Restaurant universitaire l'Étoile à Beaulieu, notamment sur la possibilité d'implantation de commerces à rez-de-chaussée. Demande une évolution des règles au PLUi sur le site pour la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants.	Zone UO1 : Périmètre concerné par un guide de recommandations. Le CROUS n'est pas localisé dans un périmètre de centralité, ainsi les commerces et artisanat ne sont autorisés que si la surface est de moins de 300 m² par construction en dehors des périmètres de centralité.	<b>Demande prise en compte</b>	Afin d'assurer une mixité programmatique du secteur adaptée à la proximité de la polarité autour du métro et du restaurant universitaire et la continuité d'animation des rez de chaussée, une modification de l'OAP a été réalisée vers une destination mixte.
Rennes	443	Email	Anne THOMAS - Crous de Rennes-Bretagne	Demande du CROUS BRETAGNE d'évolution des règles du PLUi pour répondre à un blocage réglementaire limitant la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants, notamment la possibilité d'implantation de commerces au rez-de-chaussée du projet voisin au Restaurant universitaire l'Étoile à Beaulieu.			
Rennes	786	Email	Anne THOMAS pour le Crous de Rennes-Bretagne	A identifié un blocage réglementaire pour le projet CROUS, voisin au Restaurant universitaire l'Étoile à Beaulieu, notamment sur la possibilité d'implantation de commerces à rez-de-chaussée. Demande une évolution des règles au PLUi sur le site pour la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants.			
Rennes	710	Registre Numérique	Lecannuet Frederic	Secteur de la cité d'habitations Emile Combes (78 à 84 boulevard Emile Combes) Souhaiterait plus de souplesse dans : - les implantations (modification de zonage de UC1 vers UC1h) -les hauteurs (adaptation des hauteurs vers H=R+5.	Le zonage UC1 demande des hauteurs R+4+A/C/P. Les bâtiments existants comprennent 4 niveaux et des combles. La CE estime que la demande peut être étudiée afin d'accompagner la réhabilitation de ce parc immobilier.	<b>Demande prise en compte</b>	Une adaptation du zonage et des hauteurs a été réalisée pour accompagner la réhabilitation et la valorisation de ce parc immobilier social et patrimonial.
Rennes	406	Registre Numérique	CLINIQUE MUTUALISTE LA SAGESSE	La Clinique Mutualiste La Sagesse a pour projet d'étendre ses activités chirurgicales avec l'ouverture de 4 nouvelles salles de bloc opératoire qui ont eu lieu en mai 2023. Des travaux d'augmentation de capacitaire en hôtellerie vont s'effectuer à l'intérieur du bâtiment historique. Pour pouvoir étendre les activités chirurgicales et de médecine de la clinique, l'établissement a pour objectif de sortir les consultations du bâtiment historique. Pour le bâtiment historique, les contraintes architecturales actuelles ne permettent pas de surévaluer le bâtiment existant. Toutefois un espace actuellement occupé par le parking du personnel pourrait convenir. Or a ce jour, le PLU ne permet pas de construction dans cet endroit. Il en va de même pour le bâtiment administratif (aujourd'hui constitué d'un sous-sol à R+1). A ce jour la surélévation de celui-ci n'est pas envisageable du fait d'une contrainte du PLU. Est-il envisageable de faire évoluer : -la marge de recul du terrain -les dispositions réglementaires Afin que les 2 espaces prévus en annexe 1 puissent accueillir un bâtiment de consultations médicales de plusieurs étages ?	La clinique est dans la zone UG2a. La marge de recul est par rapport à la rocade Ouest. La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Afin d'assurer la prise en charge des demandes de soins en augmentation au sein de la clinique mutualiste de la Sagesse, Il est prévu de développer une extension sur l'actuelle assiette foncière. Cette extension permettra d'assurer le développement des activités chirurgicales et de médecine et la réorganisation globale des différentes unités de soins au sein du site.  Des adaptations réglementaires sont réalisées pour accompagner le développement du projet. La marge de recul simple présente sur la partie ouest de leur terrain est ainsi réduite pour libérer la constructibilité sur le parking existant du site dans une logique de sobriété foncière.
Rennes	669	Registre Numérique	Renaissances	Dans le cadre d'un programme de réhabilitation et de construction de logements d'environ 1 200 m² SDP avec une prise en compte du patrimoine bâti d'intérêt local prévu au 26 rue Saint Louis à Rennes, souhaite une adaptation du plan de détail D 2-31-238-45 sur les emprises et les hauteurs définies. L'ensemble des bâtiments en fond de parcelle est prévu en R+1+C, avec un passage sous porche au niveau de l'emplacement réservé.	A examiner par Rennes Métropole car c'est une demande précise.	<b>Demande prise en compte</b>	Afin de favoriser cette opération de renouvellement urbain, le plan de détail est adapté pour déterminer plus précisément les emprises constructibles, les espaces paysager et les gabarits de potentiels projets. Il est précisé la possibilité de contruire en surplomb de l'emprise de l'emplacement réservé selon un principe de passage sous porche et la hauteur en fond de parcelle est harmonisée à R+1+C. Les emprises constructibles sont adaptées en conséquence.
Rennes	424	Registre Numérique	Icade Promotion	OAP quartier Voltaire, propositions du propriétaire du site et futur opérateur : Partie écrite de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire": - Favoriser l'adaptation du futur projet aux contraintes réglementaires et techniques du site, à savoir : oZonage PPRI au sud-est de la parcelle oServitude de passage d'une ligne à haute tension (HTA) enterrée au sud-ouest de la parcelle -Requalifier et dépolluer le terrain et les sols de la friche industrielle -Permettre au projet d'atteindre un objectif partagé de destination de logements en adéquation avec le nouveau PLH -Permettre la diversification des formes urbaines oPermettre de plus grandes hauteurs en cœur d'îlot et sur le boulevard, afin de réduire l'emprise au sol des constructions et désartificialiser les sols en conformité avec l'objectif de favoriser la pleine terre et la qualité d'usage. oFavoriser un épannelage cohérent avec le tissu urbain, graduel du cœur du site et front urbain dense, vers sa périphérie plus pavillonnaire. -Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et/ou boulevard Voltaire afin de répartir les flux différenciés sur l'ensemble de l'îlot, et mieux les segmenter par type de mobilité (douce/motorisée). -Adapter la composition paysagère du site en cohérence avec la préservation du bâti existant. Partie graphique de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire" : -Permettre la conservation du bâtiment existant et ses parkings dans l'OAP graphique et sa surélévation en bureaux afin de conforter sa destination actuelle. -Articuler l'espace vert de loisirs et et/ou sportif avec la zone d'expansion des crues situées au sud-est du site. -Proposer un cheminement traversant entre le boulevard Voltaire et la rue André Percerou. -Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et boulevard Voltaire.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de la nécessité d'une étude complémentaire approfondie pour répondre à la demande d'Icade Promotion, d'adapter l'OAP de quartier « Boulevard Voltaire » à l'évolution du projet.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Afin de prendre en compte les évolutions programmatiques du projet de renouvellement urbain du site, dont notamment la préservation de l'immeuble de bureau existant, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est adaptée. La composition paysagère et les épannelages sont modulés dans la limite de la densité prévue.
Rennes	733	Registre Numérique	LJA Architecture	Indique à la sous-destination Bureaux que les stationnements vélo ne peuvent être réalisés en hauteur (crochet, rangement vertical ou système de rangement superposé). Or ce type de rangement est fortement compatible avec la morphologie de ce type de bâtiment (hauteur d'étage RDC à plus de 3.50 m). De plus, cela peut réduire la proportion de locaux vélo en étage ou sous-sol souvent inexploités.	La commission d'enquête valide l'orientation supprimant l'emplacement de stationnement de grande dimension pour les vélos cargos tous les 20 emplacements créés pour la sous-destination « Hébergement » concernant un public ne disposant pas de vélos de types cargos, ainsi que l'assouplissement des dispositions relatives à la localisation en rez- de-chaussée des locaux vélos dans les constructions et celles relatives au stationnement des vélos en hauteur, ouvrant la possibilité de créer des emplacements de stationnement de vélos en étage.	<b>Demande prise en compte</b>	La règle concernant le stationnement des vélos en hauteur est modifiée pour l'uniformiser entre toutes les destinations. Ainsi, une partie des emplacements vélos est autorisée en hauteur dans l'objectif de faciliter l'optimisation des locaux vélos dans les immeubles de bureaux et autres.

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	688	Registre Numérique	Anonyme	Demande de changer le zonage de la parcelle CY834 afin de limiter la hauteur de construction autorisée (R+4+2sh+A/C/P) pour préserver l'îlot de fraîcheur existant créer par les maisons individuelles alentours.	La parcelle CY 834 est en zone UB1a dont la hauteur est de R+4+2Sh+A/C/P avec 30% de végétalisation. La limite de zone entre la zone UB1a et UD1a est au Nord de la parcelle le long de la rue le Guen de Kerangal. La zone UB1a le long du bd Georges Clémenceau a toujours la même largeur. La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole et demande le maintien du projet.	<b>Demande non retenue</b>	Ce changement de zonage demandé viendrait en contradiction avec les orientations du projet urbain de la ville de Rennes qui visent à développer l'urbanisation le long des axes structurants de la ville dont le boulevard Georges Clémenceau fait partie. La parcelle CY834 évoquée s'inscrit dans l'épaisseur de la frange urbaine du boulevard justifiant son classement en secteur de mutation (zone UB1a) avec des hauteurs maximales autorisées à R+4+2Sh+A/C/P. Ces hauteurs réglementaires ne sont donc pas forcément représentatives du projet qui pourrait s'y développer. D'autant plus que cette parcelle se situe à l'articulation avec un autre zonage et que le PLUi spécifie qu'une attention doit être portée à l'articulation entre les bâtis existants et les nouvelles constructions. Des accroches urbaines et architecturales sont ainsi à privilégier pour gérer les transitions et les ruptures d'échelles des différents bâtis. Par ailleurs, ces zonages préservent une bande de pleine terre en fond de parcelle pour assurer notamment des cœurs d'îlots verts et les continuités écologiques des îlots et avec les parcelles voisines.
Rennes	750	Registre Numérique	Anonyme	OAP Rue de Nantes : La proportion d'un futur bâtiment à l'angle de la rue de Nantes et du boulevard Albert 1 <sup>er</sup> ne nécessite pas de faille du point de vue architectural.	La commission d'enquête recommande le maintien de la faille dans l'OAP de la rue de Nantes.	<b>Demande non retenue</b>	Ce projet a été validé par la Ville de Rennes avec l'intégration d'une faille nécessaire à la transition des différentes échelles bâti entre la rue de Nantes et l'avenue Albert 1 <sup>er</sup> .
Rennes	187	Registre Numérique	Association Saint Cyr / BACHY JULIEN	Demandons l'évolution des règles sises sur les parcelles de l'association Saint Cyr actuellement en zone UG2h pour permettre à l'association Saint Cyr de Rennes la mise en place d'un projet global à vocation intergénérationnelle (EHPAD, micro-crèche, logements étudiant, bar associatif ouvert sur le quartier, cabinet de médecin généralistes...) ce que ne permet pas le PLUi ni la M2.	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole sur la nécessité de faire évoluer les normes réglementaires pour promouvoir ce projet à vocation intergénérationnelle.  Le domaine Saint Cyr, propriété de la ville de Rennes, s'étend à l'ouest du centre- ville, en bordure de la rivière l'Ille, il occupe la majeure partie des parcelles entre la rue Papu au nord et la rue Louis Guilloux au sud. Ce site qui comporte 2 maisons de retraite, une résidence d'étudiants, une aire sportive, des locaux associatifs et culturels, dont la Maison des Jeunes et de la Culture La Paillette, a vocation à faire l'objet d'un projet d'intérêt général à destination de la population.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce site historique, propriété de la Ville de Rennes, nécessite des mises aux normes et une évolution d'usages afin d'assurer son attractivité à travers une mixité programmatique adaptée et mettant en valeur sa qualité patrimoniale et paysagère. Aussi, une modification du zonage est réalisée pour accompagner ce projet intergénérationnel porté par l'association Saint Cyr.
Rennes	80	Registre Numérique	Georgeault Alexis	1) Ilot Guéhéno (terrain de l'institution St Vincent) : estime que la hauteur des bâtiments pouvant aller du R+1 au R+9 sont démesurées par rapport à celles des constructions environnantes. Considère qu'un épannelage à un niveau r+4 est plus adapté, ce qui évitera de nouveaux îlots de chaleur et permettra d'éviter les problèmes générés par la surdensité.  2) Demande le classement en PBIL de deux bâtiments à usage agricole édifiés selon la technique de la bauge (parcelle ? 184)	1) Secteur UA1a(d) plan de détail D231-238- 42 avec un épannelage de R+1 à R+4 le long de la rue Georges Sand et R+6 rue de Fougères. Une construction est plus élevée au centre de l'îlot R+9. Rue Georges Sand des maisons ont R+1+C et des immeubles face à l'îlot ont R+3+A et R+3. Rue de Fougères, 2 immeubles ont R+5 et R+5+2A et la faculté de droit à R+6. Le projet d'un bâtiment de R+6est en harmonie avec l'existant. La commission d'enquête recommande de planter des arbres, de la végétation.  2) La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité, ce qui semble le cas étant donné la réponse de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Ces deux bâtiments agricoles en bauge présentent une qualité patrimoniale avérée. Cette analyse est établie au regard des critères collectifs homogènes de recensement et classement croisant l'intérêt patrimonial aux enjeux urbains et au projet communal.
Rennes	27	Registre Numérique	CDC HABITAT	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi dans la ZAC de la Courrouze afin de réaliser sur une partie du site une opération de renouvellement du parc par la mutation de quelques logements individuels existants en logements collectifs, projet respectant les orientations de cette ZAC.	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Dans le cadre de la poursuite du développement opérationnel de la ZAC la Courrouze, le site "la résidence la Courrouze" situé au n°50 de la rue Claude Bernard, composé d'immeubles collectifs le long de la rue Claude Bernard et d'un ensemble d'habitat individuel groupé au contact du secteur Bois Habité de la ZAC est amener à évoluer. Dans une logique de sobriété foncière et d'accueil de nouveaux habitants, une opération de renouvellement urbain est prévue sur une partie des maisons au sud du site. Le projet consiste à développer des logements collectifs en cohérence avec les formes urbaines présentes sur la ZAC et une programmation locative répondant aux besoins du quartier. Ainsi, le projet s'inscrit dans les orientations de la ZAC de la Courrouze et pérennise la vocation à dominante habitat du secteur. Le zonage est adapté vers un zonage opérationnel pour assurer la réalisation de cette opération d'aménagement. Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont adaptés en conséquence de cette évolution de zonage et en cohérence avec le secteur opérationnel de la ZAC.
Rennes	RM R1_009 (91)	Rennes Métropole	M. et Mme HAMONNIAUX	Pourquoi la parcelle HK 13 à la lande du Breuil n'est-elle pas constructible ?	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole et considère qu'il ne convient pas de construire dans un espace à dominante agricole, classé en zone « A » et naturelle, classé en zone « N ».	<b>Demande non retenue</b>	Cette parcelle est située pour partie en zone naturelle "N" (emprise bâtie au sud) et pour partie en zone agricole "A" (emprise non bâtie au nord). Ces deux zones sont ainsi classifiées au PLUi en cohérence avec le schéma de cohérence territorial du pays de Rennes (SCOT) qui les répertorie au sein des espaces à dominante agricole et naturelle. La zone N constitue une zone de protection des espaces naturels en raison de son intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers. La zone A constitue une zone de protection affectée à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'exercice de l'activité agricole. Afin de répondre aux objectifs respectifs de ces zones, ces zones A et N ne sont pas rendues constructibles au PLUi à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricoles ainsi que les extensions des bâtiments existants.
Rennes	743	Registre Numérique	Koerner Elsa	Demande d'évolution des possibilités de construction résidentielle rue Hémon par l'extension du périmètre de la zone UC1 (d) à 3 parcelles : 886, 887 et 888.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de la nécessité d'une analyse complémentaire.	<b>Demande prise en compte</b>	Dans la continuité du renouvellement urbain engagé sur le site, une évolution du projet intègre les parcelles voisines au n°34 de la rue Louis Hémon. Le périmètre du plan de détail est étendu en conséquence et les emprises constructibles et les hauteurs de ce même plan de détail sont adaptées au regard de cette nouvelle évolution.
Rennes	744	Registre Numérique	Koerner Elsa	Demande d'évolution des possibilités de construction résidentielle rue Hémon par l'extension du périmètre de la zone UC1 (d) à 3 parcelles : 886, 887 et 888	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de la nécessité d'une analyse complémentaire	<b>Demande prise en compte</b>	Dans la continuité du renouvellement urbain engagé sur le site, une évolution du projet intègre les parcelles voisines au n°34 de la rue Louis Hémon. Le périmètre du plan de détail est étendu en conséquence et les emprises constructibles et les hauteurs de ce même plan de détail sont adaptées au regard de cette nouvelle évolution.

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	367	Registre Numérique	morel	Demande à faire passer 2 parcelles de Ne (dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité- note du CE) en Nh (STECAL- note du CE) afin de pouvoir transformer un ancien local professionnel attenant à sa maison, en habitation.	Le secteur Nh correspond aux STECAL pour les hameaux d'habitat. La demande ne rentre pas dans ce cadre. Maintien en zone Ne.	<b>Demande non retenue</b>	La propriété est située en zone Ne au PLUi. Il s'agit d'une zone naturelle protégée qui n'admet pas de nouvelles constructions à usage d'habitation. Les logements existants peuvent toutefois faire l'objet d'une extension dans la limite d'une emprise au sol totale de 150m². Pour toutes nouvelles constructions autres que la vocation agricole dans ces zones naturelles, des secteurs constructibles de taille et de capacité limitée peuvent être exceptionnellement intégrés au PLUi. Cependant, toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Il n'est donc pas envisageable à ce stade de la procédure d'intégrer un nouveau STECAL. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Rennes	73	Email	Antoine Le Hir	Souhaite faire reconnaître un bâtiment sur le terrain DZ 104 au PBIL afin de préserver ses principales caractéristiques historiques et culturelles. Ce bâtiment, datant du 20 <sup>e</sup> siècle, inclut une charpente métallique de type Eiffel, construite après-guerre, ainsi qu'un poste de transformation électrique des années 60.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Identification du bâtiment (hangar et transformateur électrique à cabine haute) au patrimoine bâti d'intérêt local (valeur une étoile) en ce qu'il est représentatif de l'époque industrielle d'après-guerre.
Rennes	53	Registre Numérique	Le Hir Antoine	Souhaite faire reconnaître un bâtiment sur le terrain DZ 104 au PBIL afin de préserver ses principales caractéristiques historiques et culturelles. Ce bâtiment, datant du 20 <sup>e</sup> siècle, inclut une charpente métallique de type Eiffel, construite après-guerre, ainsi qu'un poste de transformation électrique des années 60.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Identification du bâtiment (hangar et transformateur électrique à cabine haute) au patrimoine bâti d'intérêt local (valeur une étoile) en ce qu'il est représentatif de l'époque industrielle d'après-guerre.
Rennes	603	Registre Numérique	Anonyme	La réponse aux besoins des habitants en matière de mobilité est très satisfaisante. Je note une réelle prise en compte des enjeux de decarbonation. Le PLUi affiche de belles ambitions en poursuivant une politique en faveur des déplacements doux. Poursuivre en ce sens répond également à un enjeu de santé publique.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Il est pris acte de cet avis favorable à l'évolution des règles relatives à la mobilité.
Rennes	311	Email	Région Bretagne	Propriétaire de 2 bâtiments protégés au titre des monuments historiques sur la commune de Rennes, la Région Bretagne donne un avis favorable à la création d'un PDA.	La commission prend acte de cet avis favorable.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Il est pris acte de l'avis favorable à la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du centre-ville de Rennes
Rennes	702	Registre Numérique	christian BRU	Il est faux de prétendre que tous sont enclavés : 19 & 19bis disposent de leur propre cour intérieure qui débouche sur l'allée par un porche. Les 20 et 21 ont leur propre garage en bordure d'allée, et les 23, et 25 ont un accès par un chemin privé (emprunté par des véhicules). Toutes ces propriétés 19, 19bis, 20,21,23,25 ont été construites, agrandies, ou aménagées dans les années 2000-2010, avec l'autorisation des services de l'urbanisme. L'espace public disponible (rue de 8m de large) permet tout accès des services. Les propriétaires des n°16 et18 en occupant totalement leur parcelle pour leur usage privatif, n'ont jamais perturbé en rien l'accessibilité d'éventuels secours, et ils ont constamment et à toute heure « débarrassé » leurs véhicules de l'espace public. D'évidence le contributeur opposé espère utiliser l'espace privatif de ses voisins (en leur faisant supporter tous les coûts) pour son propre confort, quand il n'a pas lui-même organisé, au nom de la prudence et de la sécurité qu'il invoque, sa propre et vaste parcelle. L'allée est une zone de rencontre (voie partagée limitée à 20km/h, priorité aux piétons), elle n'a pas vocation à faciliter la circulation, ni le retournement de véhicules mais au contraire de les limiter. Le récent passage au stationnement payant a grandement apaisé la circulation et a permis de régler le problème des cheminements des modes doux.	La circulation et le stationnement dans cette impasse ne sont pas réservés aux riverains ayant une solution de retournement. Toute personne doit pouvoir faire demi-tour ainsi que les véhicules de secours. L'expérience de la commission d'enquête contredit les dires du requérant : pour faire demi-tour elle a dû utiliser les surfaces concernées par l'alignement. L'accessibilité du domaine public est entravée.	<b>Demande prise en compte</b>	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.
Rennes	706	Registre Numérique	Nadine PELLETIER	Demande la suppression des alignements de l'allée du champ de la vigne. Cela constitue l'aboutissement du changement entrepris en 2022 lors de la modification du PLUi, avec la suppression de l'emplacement réservé Rennes ER 575, mais où persiste un reliquat d'alignement datant de 1935, inutile et sans objet, déjà qualifiée en 1987 d'anomalie par la Municipalité. Cela mettra ainsi fin, à une situation en contradiction avec les objectifs du PLUi de maîtrise de la circulation automobile et des problèmes de stationnement, de favoriser les mobilités douces, de verdir l'espace urbain, et parfaire la décision des élus municipaux d'étendre le stationnement payant dans le secteur Sud-gare début 2024.	Avis défavorable de la commission, le demi-tour automobile serait compromis.	<b>Demande prise en compte</b>	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.
Rennes	74	Registre Numérique	Anonyme	Souhaite la suppression du plan d'alignement sur l'allée du champ de la Vigne sur la commune de Rennes. Cela constitue l'aboutissement d'une démarche entreprise depuis plusieurs années, qui mettra fin à une situation en contradiction avec les objectifs du PLUi, et cohérente avec les avis précédents de la commission d'enquête.	Avis défavorable de la commission, le demi-tour automobile serait compromis.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.
Rennes	7	Email	M. & Mme TESSIER Pierre	Des anciens propriétaires ont signalé qu'ils n'étaient plus propriétaires de l'immeuble à Rennes et ont signalés le nom des nouveaux.	La commission prend acte de cette information.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	il est pris acte du changement de propriétaire
Rennes	C13 (43)	Courrier	M. et Mme FISSELIER	Indique qu'ils ne sont plus propriétaires du bien concerné par le nouveau périmètre des abords.	La commission prend acte de cette information.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	il est pris acte du changement de propriétaire
Rennes	C14 (44)	Courrier	SELARL MARIE DUBOIS pour SOGIMM	Indique que la SOGIMM a été clôturée pour insuffisance d'actif et que la SELARL concernée n'existe plus.	La commission prend acte de cette information.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	il est pris acte du changement de propriétaire
Rennes	578	Registre Numérique	Robert Aude	Dans le cadre de l'étude en cours sur le secteur Louis Armand intégré à la ZAC EuroRennes, demande une évolution du PLUi permettant un décalage d'un mètre de la marge de recul de la voie Louis Armand afin qu'elle passe de 14 m à 13 m de large.	La commission partage le point de vue de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Il s'agit d'une adaptation mineure en lien avec les études complémentaires qui ont permis de préciser le profil de voie et la constructibilité du secteur situé en ZAC.
Rennes	590	Registre Numérique	hutchison lawrence	Observation de 2 anomalies dans l'OAP réservée à Baud Chardonnet (p164) : 1/ La crèche publique continue d'apparaître sous forme de vignette « équipement public», 2/ Le principe d'une desserte automobile entre l'avenue Monnerville et le pont de Baud n'a plus de nécessité.	La commission d'enquête recommande de modifier les 2 anomalies de l'OAP à Baud Chardonnet.	<b>Demande prise en compte</b>	Il s'agit d'adapter certaines dispositions réglementaires du plan de zonage pour assurer la mise en œuvre des programmes restants de la ZAC au regard des dernières études urbaines sur le secteur. L'OAP sera adaptée en conséquence.



Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	687	Registre Numérique	KERMARREC Arnaud et Aude	Sollicite la modification du plan d'épannelage, afin que des constructions annexes puissent être édifiées au 26 rue Lanjuinais, à Rennes, en limite de rue et dans la limite de la hauteur maximale fixée par le PLUi.	A examiner par Rennes Métropole car c'est une demande précise.	Demande prise en compte	Le plan d'épannelage est adapté, les hauteurs sont abaissées au niveau de la clôture existante pour assurer la préservation de la partie garage et jardin.
Rennes	691	Registre Numérique	SCI Archi 3 D	Contribution de la SCI Archi 3 D, 54 boulevard Villebois Mareuil formulant 3 demandes : 1/ Que le tracé de la future voie douce C46 soit revu en règlement graphique sur l'OAP « site du Boulevard Villebois Mareuil /voie de chemin de fer étant sur le bâtiment, 2/ Remplacer la règle d'espace vert à créer par alignement planté à conserver, afin de conforter l'existant ou en EIPE espace d'intérêt paysager ou écologique, à l'emplacement des stationnements de la copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil. 3/La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.	La commission d'enquête considère qu'elle ne dispose pas des éléments nécessaires pour se prononcer, néanmoins elle demande de réexaminer la localisation du chemin piétons-cycles à créer C46 (D2-3-4 Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation) actuellement localisé sur le bâtiment du 52-54 bd Villebois-Mareuil (en zone UD1a) et de contourner le bâtiment. La commission d'enquête recommande de classer l'alignement d'arbres en EIPE dans l'espace vert à créer (EV). L'emplacement réservé n°506 a pour but la création d'une liaison entre le stade J. Coquelin et le boulevard Villebois- Mareuil. La commission d'enquête demande de réexaminer la localisation du chemin piétons-cycles à créer C46 actuellement localisé sur le bâtiment du 52-54 bd Villebois-Mareuil (en zone UD1a) et de contourner le bâtiment.	Demande non retenue	L'emplacement de la servitude la localisation pour chemin piéton-cycles à créer n'est qu'indicative, tel que précisé à l'article 5.2 du règlement. Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé et l'emprise exacte n'étant pas définis précisément. Pour autant, les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Concernant, l'indication d'un espace à créer, il ne s'agit que d'un principe de localisation (et non d'une servitude) qui n'a valeur que d'information. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'indication de ces équipements au règlement graphique étant donné que leur positionnement pourra s'adapter dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel projet de renouvellement urbain du site. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°506 indiqué au plan de zonage est bien répertorié dans les dispositions spécifiques du règlement graphique, au sein du document D2-3-4 "Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation – liste des autres emplacements réservés"
Rennes	693	Registre Numérique	Isabelle HIAULT - SCI ARCHI 3D	Contribution de Mme Isabelle HIAULT - SCI Archi 3 D - 54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, copropriétaire du 52/54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, formulant 2 oppositions : 1/ au tracé de la voie douce destinée aux vélos (servitude C46) sur le plan du règlement graphique effectué sur le bâtiment de la copropriété, 2/ La réquisition de l'emplacement réservé 506 du parking de la copropriété pour la création d'un espace vert (cf. documents annexes).	La commission d'enquête considère qu'elle ne dispose pas des éléments nécessaires pour se prononcer, néanmoins elle demande de réexaminer la localisation du chemin piétons-cycles à créer C46 (D2-3-4 Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation) actuellement localisé sur le bâtiment du 52-54 bd Villebois-Mareuil (en zone UD1a) et de contourner le bâtiment. La commission d'enquête recommande de classer l'alignement d'arbres en EIPE dans l'espace vert à créer (EV). L'emplacement réservé n°506 a pour but la création d'une liaison entre le stade J. Coquelin et le boulevard Villebois- Mareuil.	Demande non retenue	L'emplacement de la servitude la localisation pour chemin piéton-cycles à créer n'est qu'indicative, tel que précisé à l'article 5.2 du règlement. Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé et l'emprise exacte n'étant pas définis précisément. Pour autant, les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Concernant, l'indication d'un espace à créer, il ne s'agit que d'un principe de localisation (et non d'une servitude) qui n'a valeur que d'information. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'indication de ces équipements au règlement graphique étant donné que leur positionnement pourra s'adapter dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel projet de renouvellement urbain du site. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°506 indiqué au plan de zonage est bien répertorié dans les dispositions spécifiques du règlement graphique, au sein du document D2-3-4 "Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation – liste des autres emplacements réservés"
Rennes	253	Registre Numérique	ARCHIPEL HABITAT	Concernant le projet d'aménagement du site du square Quentin avec environ 80 logements sociaux (plans de détail et de principes d'implantation), ils souhaitent faire évoluer certaines règles du PLUi sur ce secteur : Adapterla position du principe de transparence à respecter : La flèche traverse la parcelle d'Ouest en Est pour relier le square Quentin au Boulevardde Vitré. L'emplacement de la flèche signifiant le principe de transparence ne permet pas d'implanter la séquence de retournement au Nord. . Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver. . Faire évoluer les hauteurs de gabarit et hauteurs maximales fixées respectivement à 14,50 et 18m en partie Nord, 17,50 et 21m en partie Sud. La situation urbaine singulière à l'angle SO sur le bd de Vitré permet d'envisager une hauteur de gabarit plus élevée. Ainsi ils demandent : -R+6 max en partie Nord -R+8 max en partie Sud Les hauteurs étant exprimées en gabarits R+N, conformément aux indications du plan thématique sur les hauteurs. Ces adaptations permettront de mieux prendre en compte les orientations urbaines.	La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer. Elle prend acte de la réponse de Rennes Métropole de tenir compte de la demande d'Archipel Habitat pour faire évoluer les règles du PLUi sur le secteur du square Quentin concernant le projet d'aménagement de 80 logements sociaux.	Demande prise en compte	L'évolution des réflexions sur ce site de projet mené par Archipel Habitat en lien avec la collectivité nécessite des ajustements réglementaires du plan de détail. L'emplacement de la flèche "principe de transparence", le cheminement cité ainsi que les hauteurs seront adaptés.
Rennes	353	Registre Numérique	BUIN pierre	Désire réaliser la rénovation de leur propriété située au 2 rue A GUERIN. La marge de recul dans les documents est de 7,5 m. Il a réalisé un plan topographique en janvier 2024, idéalement la cote de 7,5 m doit être légèrement adaptée à +6,5 m Maxi pour le projet d'extension. Il veut s'assurer que la cote du plan du PLUi est bien à la nue du mur de la berge car le plan du PLUI n'est pas précis (plan graphique en annexe avec marge de recul).	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.	Demande non retenue	La cote de la marge de recul est mesurée à partir du nu de l'ouvrage de protection de la berge de la Vilaine. La proposition de réduction de la marge de recul en vigueur, de 15 m à 7,50 m, est justifiée par un objectif de préservation et adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) qui était entravé par la marge de recul le grevant pour moitié. La nouvelle marge se positionne en frange du bâti tout en préservant la perspective paysagère depuis la rue Alphonse Guérin vers la promenade des Bonnets rouge. Il n'apparaît ainsi pas souhaitable de réduire d'avantage la marge de recul au risque de créer un effet de resserrement visuel de nature à perturber la qualité du site.
Rennes	761	Registre Numérique	Anonyme	Un contributeur demande d'être vigilant sur la hauteur des immeubles. La densification de certains quartiers peut aussi avoir des conséquences sur une ville vivable l'été et accentuer les îlots de chaleur. Il est important de prendre cela en compte. De même, une augmentation de la hauteur entraîne une augmentation de la circulation et donc des impacts sur les émissions de GES. Il faut loger mais loger durablement pour les nouveaux arrivants comme pour les personnes déjà installées.	De nouvelles règles visant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ont été introduites dans le cadre de la modification n°2 :- En exigeant des performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins un des trois sujets suivants : "Réduction des besoins en énergie des bâtiments (isolation) *Production d'énergie renouvelable en toiture,*Réduction de l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction- En renforçant les dispositions en faveur du confort d'été (ventilation naturelle par l'orientation des logements, respect d'un indicateur degré heure, climatisation, albedo)- En imposant dans certains secteurs des failles dans le bâti.- En assouplissant la règle de végétalisation des parcs de stationnement lors du choix d'ombrièresphotovoltaïques.-En renforçant les dispositions relatives aux espaces extérieurs pour les hébergements.La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux.	Observation n'appelant pas d'évolution	La densification urbaine fait partie de l'histoire de la ville qui de tout temps s'est adaptée au regard des besoins de son développement et de sa population. Dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, l'optimisation foncière peut conduire à privilégier une certaine hauteur de construction afin de libérer de l'espace au sol propice à limiter l'imperméabilisation, renforcer la végétalisation et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain. Dans cette approche, le PLUi fixe des règles visant à assurer la qualité des logements (logements traversant, failles dans le bâti, plantation/compensation d'arbres, espaces extérieurs privatifs aux logements, etc...). Ainsi, s'agissant de potentiels impacts de masques bâtis, l'obligation de logement traversant pour les constructions supérieures à R+2+S permet d'offrir plusieurs orientations et vues à un même logement.  Les questions liées aux impacts sociaux de la densification et aux modalités de concertation avec les habitants, et en particulier les riverains des photovoltaïques sur les parkings de plus de 1 500 m². Le parking du centre Alma est concerné par cette disposition, aussi il est apparu nécessaire de mettre en cohérence les dispositions du plan de détail du secteur pour le rendre compatible avec les objectifs de la loi. Une emprise constructible est ainsi ajoutée au plan de détail avec une hauteur Ha=1nPk, sur une partie sud-est du parking existant en cohérence avec les études énergétiques produites.
Rennes	223	Registre Numérique	unibail	La parcelle LW120 au 5 rue Bosphore. Propose un plan de détail avec une emprise inconstructible sur cette parcelle. Or, l'intervenant souhaite déposer un permis de construire pour la construction d'ombrières de parking avec panneaux photovoltaïques sur un parking déjà existant sur cet emplacement. Demande de rendre cette parcelle constructible.	Le zonage actuel est UI2 (d). La commission d'enquête recommande que la construction d'ombrières de parking avec panneaux photovoltaïques soit possible sur le parking du centre Alma conformément au règlement littéral p 116 et au code de l'urbanisme L111-19-1.	Demande prise en compte	La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) du 10 mars 2023 impose l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de plus de 1 500 m². Le parking du centre Alma est concerné par cette disposition, aussi il est apparu nécessaire de mettre en cohérence les dispositions du plan de détail du secteur pour le rendre compatible avec les objectifs de la loi. Une emprise constructible est ainsi ajoutée au plan de détail avec une hauteur Ha=1nPk, sur une partie sud-est du parking existant en cohérence avec les études énergétiques produites.



Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	103	Registre Numérique	Benedict	La politique de la mairie de Rennes de laisser plus ou moins libre court aux démolitions des quartiers anciens a progressivement appauvri la beauté de cette ville, et laisse la place à des immeubles qui n'ont que très peu d'apport esthétique. Il ne faut surtout pas que la modification des périmètres des ABF soit une excuse pour démolir plus des maisons/constructions anciennes.	La délimitation des abords est réalisée en concertation avec l'ABF. D'autres règles existent également dans le PLUi afin de protéger le patrimoine (PBIL, Zone h, etc.). Néanmoins, la commission constate que certains PDA ont été restreints, leur création s'appuyait pourtant elle aussi sur l'art L621- 30 du code du patrimoine, il semble donc légitime de s'interroger sur le retrait de certains secteurs.	Demande non retenue	La méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer "des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent", c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à "sa conservation et à sa mise en valeur". L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'il s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA. Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette procédure de PDA ne préjuge donc pas des évolutions urbaines qui sont encadrées par le PLUi.
Rennes	55	Registre Numérique	Anonyme	Contre la modification des périmètres de protection des édifices protégés au titre des MH dont le seul but est de densifier le centre-ville avec des constructions anarchiques toujours plus hautes et sans style qui dénaturent notre ex-belle ville.	La délimitation des abords est réalisée en concertation avec l'ABF. D'autres règles existent également dans le PLUi afin de protéger le patrimoine (PBIL, Zone h, etc.). Néanmoins, la commission constate que certains PDA ont été restreints, leur création s'appuyait pourtant elle aussi sur l'art L621- 30 du code du patrimoine, il semble donc légitime de s'interroger sur le retrait de certains secteurs.	Demande non retenue	La méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer "des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent", c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à "sa conservation et à sa mise en valeur". L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'il s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA. Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette procédure de PDA ne préjuge donc pas des évolutions urbaines qui sont encadrées par le PLUi.  Concernant la remarque sur la voiture, il est rappelé que la modification du PLUi ne supprime absolument pas la voiture dans les projets mais vise à lui donner sa juste place compte tenu des évolutions observées sur l'équipement des ménages.
Rennes	418	Registre Numérique	Anonyme	demande le retrait à l'intérieur de la zone 1AUG1 de la nouvelle zone de compensation naturelle qui correspond à une zone non inondable et donc demande le retour à la situation du PLUi en vigueur	Les sites de compensation sont des outils de mise en œuvre des obligations de compensation qui s'imposent à certains porteurs de projet du fait des atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité générées par leur projet (séquence éviter/réduire-compenser). Cette notion de zone de compensation est sans lien avec les zones inondables	Demande non retenue	La modification complète l'inventaire des sites naturels de compensation identifiés par des arrêtés préfectoraux afin de pérenniser leur protection. Ces sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR), ont été créés par le Code de l'environnement le 23 octobre 2023. Ce dispositif, unique en Europe, encourage et valorise les opérations de restauration de la biodiversité. Ils ne sont donc pas liés à la zone inondable et ne constituent pas des zones d'expansion des crues. Ces sites aux enjeux de biodiversité, ne modifient aucunement les dispositions et règles des zones inondables.
Rennes	419	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	423	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	358	Registre Numérique	Anonyme	Profond désaccord vis-à-vis de la modification concernant la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier (projet 22. Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier p. 265 du dossier de concertation à Rennes). Dans un contexte d'économie de foncier et de ZAN, il est incompréhensible que l'on réserve l'ensemble de l'espace concerné à des activités mémorielles et culturelles. C'est plutôt un espace qui devrait ne pas être glorifié et a priori être rendu à la collectivité. -1-la mémoire des faits historiques qui s'y sont déroulés doit faire l'objet de la conservation d'un espace dédié au sein de la parcelle. -2-D'autre ville ont déjà récupéré les espaces de leur prison ancienne située en centre-ville. Elles ont, comme l'a fait Le Havre, conservé par exemple un élément du patrimoine bâti comme la porte d'entrée ou une partie apte à témoigner du lieu, mais surtout elles ont choisi de profiter de cette opportunité foncière pour requalifier le quartier, le végétaliser et y implanter des logements. C'est une opportunité exceptionnelle en centre-ville à proximité de l'hypercentre et de la gare. -3- Enfin concernant la qualité architecturale du bâtiment, elle est un témoignage de l'architecture pénitentiaire du 19ème siècle mais l'ampleur des travaux de réhabilitation et leur coût sera telle que le choix de la conserver me paraît totalement disproportionné par rapport à son intérêt.	La commission d'enquête partage pour cette demande, le point de vue de Rennes Métropole et considère que l'ancienne prison Jacques-Cartier fait partie du patrimoine rennais.  Cet édifice architectural qui date de 1903, incarne l'évolution des normes de détention carcérale en France et il est répertorié à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). La prison Jacques-Cartier témoigne de l'histoire politique et sociale nationale des conditions d'incarcération. La création du nouveau centre pénitentiaire de Rennes- Vezin a conduit à sa fermeture en 2010.  La commission d'enquête recommande la préservation de ce lieu de mémoire, culturel et citoyen pour lequel Rennes Métropole, propriétaire du site, lance un appel à manifestation d'intérêt.	Demande non retenue	La prison Jacques Cartier est une architecture unique, réalisation de l'architecte Jean-Marie Laloy, avec sa croix panoptique et ses pierres de schistes pourpre typique de la région Rennaise. A ce titre l'édifice est répertorié à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) avec un classement 2 étoiles au PLUi. C'est un lieu chargé d'histoire et de mémoire, où se sont déroulés des faits marquants du 20ème siècle qui font que ce bâtiment représente une partie de l'identité collective de la métropole. De ce fait, la volonté est d'en faire un lieu culturel et citoyen qui participe à la vie des citoyens et au dynamisme du quartier.
Rennes	385	Email	Aurélia REUNGOAT et Alexandre LUDA	Rennes - OAP de quartier n°12 Boulevard Voltaire Indique qu'il n'y a pas de trottoir sur la rue Monselet alors qu'il est prévu que des liaisons piétons/cycles y débouchent. Souhaite savoir si cela implique la suppression de places de stationnement. Ils craignent également une monopolisation des places de stationnement existantes dans la rue par les futurs résidents et souhaitent que des ajustements soient proposés (places de parking ou boxes à la location sur la zone du projet, attribution d'une place de parking privée par habitation pour les résidents de la rue Monselet, etc). S'inquiète des mesures qui seront prises pour limiter les vis-à-vis rue Monselet du fait de l'augmentation des hauteurs et s'il est envisagé de planter des arbres adultes sur le linéaire manquant (en face des numéros 8 et 10 rue Monselet). Souhaite savoir si la partie résidentielle sera limitée à l'extension de deux étages par le haut, ou si les bureaux seront également transformés en logements.	S'agissant de cette demande concernant l'OAP de « quartier n°12 Boulevard Voltaire », la commission d'enquête considère, que l'attribution d'une place de parking privée par habitation pour les résidents de la rue Monselet n'est pas envisageable. La commission prend acte que le projet réalisera les stationnements nécessaires aux besoins dans le respect des normes imposées par le PLUi, que la configuration en impasse de la rue Monselet sera maintenue et que l'alignement d'arbre sera conforté.  Concernant la limitation des hauteurs, possible de l'immeuble de bureaux actuellement en R+2, la commission prend acte que la surélévation sera limitée à R+4, en tenant compte de la transition avec les secteurs pavillonnaires.	Demande non retenue	La réalisation des liaisons piétonnes depuis la rue Monselet pourrait nécessiter une adaptation ponctuelle de l'espace public pour faciliter l'accès à ces cheminements. Les places de stationnement longitudinales existantes seront impactées à la marge sur la largeur des accès piétons, voire automobile, à créer. Le projet réalisera les stationnements nécessaires aux nouveaux logements dans le respect des normes imposées par le PLUi mais il n'appartient pas au projet de prévoir des places supplémentaires pour les résidents du quartier. La configuration en impasse de la rue Monselet est maintenue et l'alignement d'arbre qui la borde est conforté sans pour autant qu'il s'agisse de plantations d'arbres arrivés à maturité. La surélévation possible de l'immeuble de bureaux actuellement en R+2 sera limitée puisque les hauteurs sur la rue Monselet doivent être de l'ordre de R+4. Les hauteurs les plus basses de l'opération sont ainsi localisées à l'ouest et au sud afin d'assurer la transition avec les secteurs pavillonnaires. La configuration architecturale de l'immeuble de bureau semble plus propice au maintien de son usage actuel même si sa transformation en logement n'est pas interdite mais plus complexe.

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	78	Registre Numérique	TRAJECTOIRES	Trajectoires note que l'emplacement réservé n°447 portant sur la réalisation d'une trémie, d'une voie de desserte et d'élargissements ponctuels, est toujours reporté au PLUi. Ce projet étant en lien avec le passage à niveau situé rue de Chateaugiron. Cependant, il constate qu'au regard du programme et des investissements, ces deux projets apparaissent difficilement compatibles en matière d'emprises de travaux et de calendrier.	L'emplacement réservé 447 est à conserver pour assurer l'élargissement et le réaménagement de la rue de Chateaugiron (création des couloirs du trambus, pistes cyclables et végétalisation) mais ses caractéristiques sont à modifier pour ne plus mentionner la réalisation d'une trémie. Rennes Métropole note par ailleurs que cette clarification est à opérer pour deux autres emplacements réservés situés sur la rue de Chateaugiron (ER 465 et 546). La commission d'enquête recommande de réexaminer l'intitulé de ces emplacements réservés.	<b>Demande prise en compte</b>	La sécurisation du passage à niveau ne nécessite pas forcément la réalisation d'une trémie. Les études en cours pour le réaménagement de la rue de Chateaugiron conduisent en effet à privilégier à l'heure actuelle un maintien d'une traversée à niveau en la sécurisant. L'emplacement réservé 447 est donc à conserver pour assurer l'élargissement et le réaménagement de la rue de Chateaugiron (création des couloirs du trambus, pistes cyclables et végétalisation) mais ses caractéristiques sont modifiée pour ne plus mentionner la réalisation d'une trémie. Cette clarification est également opérée pour deux autres emplacements réservés situés sur la rue de Chateaugiron (ER 465 et 546).
Rennes	228	Email	Marc Poujol	Habite la rue François Duine, impasse perpendiculaire à l'Avenue Patton et se trouvant au sud de l'îlot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique (actuellement en zonage UG2a). La proposition de la présente demande de modification est de passer cet îlot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Ce quartier possède une densité démographique importante, avec beaucoup d'insécurité, de la pollution et une dégradation de l'environnement. S'oppose au changement de zonage pour le reste de cet îlot de UG2a à UO1, ce qui laisserait donc aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Propose le passage en UD. Les conséquences seraient alarmantes ; -Densification accrue : La population du quartier, déjà très dense, augmenterait encore. -Circulation et pollution aggravées : Une affluence supplémentaire saturerait davantage les axes routiers, augmentant à la fois la pollution et les nuisances. -Atteinte à la qualité de vie : Le vis-à-vis sur les habitations existantes, les jardins et les terrasses deviendrait problématique.	La commission d'enquête prend acte de la volonté de Rennes Métropole de répondre en partie aux observations et inquiétudes des riverains concernant les risques de densification démographique et à la construction d'immeubles de grande hauteur, en intégrant une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs pour la construction des programmes de logements, situés sur l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes.  La commission d'enquête recommande de veiller notamment au respect de la mixité sociale, au traitement de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments au regard des vis-à-vis, des ombres portées, aux conditions d'accès, de circulation et de stationnement, ainsi qu'à la préservation de l'environnement.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Il s'agit d'un changement de zonage destiné aux équipements collectifs UG (lié à l'activité existante) vers un zonage mixte UO1 qui vise à permettre le renouvellement urbain de ce terrain vers la construction de programmes de logements pour l'accueil de nouveaux habitants. Ce secteur est situé en zone d'aménagement concerté (ZAC Gros Chêne), aussi tout projet de construction est suivi par un plan guide validé avec la Ville de Rennes. La singularité du site compris entre la coulée verte, le boulevard Armorique suppose un traitement urbain particulier avec des orientations urbaines d'implantation, de volumétrie et de hauteurs étudiées par l'urbaniste de la ZAC. Cependant, pour répondre aux remarques et inquiétudes des riverains, une hauteur maximale à R+5 est intégrée au plan thématique des hauteurs.
Rennes	307	Email	Association ADHfine	La rue Duine est une impasse qui se situe au sud de l'îlot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique en zonage UG2a. Il est prévu de passer cet îlot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Cela laisserait aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Le quartier (Maurepas/Patton/Gros Chêne) souffre au quotidien du trafic de drogues, d'une circulation toujours plus forte. De nombreux petits pavillons et jardins disparaissent au profit d'immeubles de plus en plus haut. La mixité sociale y est de moins en moins respectée. Elle s'oppose au passage de ce petit îlot en zonage UO1.			
Rennes	314	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose au passage en zonage UO1 à l'angle de l'avenue Patton et du boulevard d'Armorique, modification destinée à valider une augmentation des étages et du nombre de logements sur une parcelle initialement placée en UG2a.			
Rennes	403	Email	Mr et Mme Bonhomme	Concernant les bâtiments Orange bld Patton, ils sont opposés au passage du PLUi de la zone UG2a en zone UO1. Ce changement conduirait à une densification des habitations dans un quartier qui intègre déjà de très nombreuses tours très hautes et qui aspire à intégrer des habitations de petite hauteur pour le bien-être de ses habitants. Cette densification se répercuterait encore davantage sur la circulation, avec embouteillages, pollution atmosphérique et sonore.			
Rennes	546	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier.			
Rennes	576	Registre Numérique	Ménard Gilles	S'oppose au changement de zonage du lieu nommé, square de la chapelle Brûlon, situé à l'angle du boulevard d'Armorique et de l'avenue Patton. Rennes Métropole accède à la demande de France Télécom de changer de zonage de UG2a en UO1, ce qui donne des droits à construire de plus de 30 mètres de hauteur ce qui va supprimer toute intimité sur mon cadre de vie et celle de mes voisins. Se pose la question de la surdensification du quartier de Maurepas avec son corollaire de problèmes en tout genre : trafic de drogue, sécurité, difficulté d'accès et de circulation.			
Rennes	592	Registre Numérique	Adeline	S'agissant du projet Legendre à Maurepas et le terrain Orange Patton-Armorique, à Rennes, opposition à la densification urbaine massive et au changement de zonage d'un terrain constructible d'une zone UG qui prévoyait uniquement des installations de services publique ou d'intérêt collectifs, à une zone UO qui permettrait de densifier massivement le secteur. Demande de rester en UG, ou en UE ou UD, afin d'y faire construire de nouveaux logements, mais en limitant par avance la hauteur sur le PLU.			
Rennes	665	Email	Pierre Leclairinche	S'inquiète du changement de zonage de la parcelle où sont implantés les bâtiments Orange (passage de zone UG à UO qui autoriserait des constructions sans limite de hauteur) Signale l'impact sur les habitants de la rue François Duine : circulation, pollution. Demande pour les bâtiments les plus à l'ouest de la parcelle de rester sur du R+3 au plus haut et R+2 pour les plus proches des maisons.			
Rennes	679	Registre Numérique	Corson, Michael	Opposé au changement en UO1 du site France Telecom			
Rennes	766	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier. Demande un zonage UD.			
Rennes	17	Registre Numérique	Anonyme	Demande d'attribuer un pourcentage d'espace vert public à chaque périmètre (quartier) défini par une grille. Si le périmètre est en manque d'espaces vert public, la ville pourrait préempter pour créer un espace partagé et vert pour tous.	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. La commission note également que la ville est couverte par un plan thématique qui fixe pour chaque secteur un coefficient de végétalisation.	<b>Demande non retenue</b>	Le développement et l'accès aux espaces verts de proximité est abordée à l'échelle de la ville et de la métropole au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préserver et intensifier la trame verte et bleue du territoire. À l'échelle de la Métropole, l'objectif est de renforcer l'armature naturelle, à la fois pour la rendre plus accessible et y développer les usages, mais aussi pour accroître son rôle de trame écologique, indispensable au maintien de la biodiversité et offrant des conditions favorables à l'adaptation au changement climatique. À l'échelle de la ville, l'objectif est d'offrir des ambiances de ville, de quartier, de vie chez soi, de qualité. D'ores et déjà la ville offre de nombreux espaces verts très diversifiés sur l'ensemble du territoire communal. Cette armature verte permet aux trois quarts des Rennais de disposer d'un lieu de respiration à moins de 5 minutes à pied de leur domicile. À l'horizon 2035, cette offre de nature sera encore intensifiée afin que 90% des habitants et des usagers puissent en bénéficier et y accéder facilement et rapidement, par la marche ou le vélo.

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	352	Registre Numérique	Ianglais	Concernant le projet de suppression des plans d'alignement de voirie des parcelles n°455 et n°596 (16 et 18 de l'allée du champ de la vigne), il conviendra avant toute transformation de s'assurer, pour des raisons de sécurité de : 1. l'accessibilité des secours et en particulier des pompiers pour les logements enclavés des parcelles n°730 (immeuble comprenant 5 appartements), n°731 (3 logements individuels accessibles via un porche en fond d'impasse), n°449, n°450, n°451, n°454, soit 12 logements en totalité (n°19, 19bis, 21, 23, 25 et 20) ;  2. permettre le retournement de véhicules en fond d'impasse afin d'éviter les marches arrière dangereuses.	La CE partage l'avis du requérant.	<b>Demande non retenue</b>	La suppression du plan n'entraîne pas de conséquences en termes de circulation et de sécurité routière. L'accessibilité des secours est maintenue. Le poteau incendie situé à l'angle de la rue de Châtillon couvre l'ensemble des habitations de l'Allée du Champ de la Vigne, toutes situées dans un rayon de 200 m par rapport à celui-ci. Le retournement est possible en fond d'impasse. La largeur de la voie est adaptée au fonctionnement d'une zone de rencontre.
Rennes	615	Registre Numérique	Anonyme	Plan d'alignement allée du Champ de la Vigne : une évaluation de l'impact de la disparition des placettes de retournement sur la sécurité dans une "Zone de Rencontre" desservant de nombreux logements a-t-elle été réalisée ?	La commission regrette la réponse de RM, une visite sur place en voiture lui ayant permis de constater qu'il y avait des problèmes pour faire demi-tour sans les terrains concernés par le plan d'alignement, ce qui pouvait entraîner des problèmes de sécurité routière.	<b>Demande non retenue</b>	La suppression du plan n'entraîne pas de conséquences en termes de circulation et de sécurité routière. L'accessibilité des secours est maintenue. Le poteau incendie situé à l'angle de la rue de Châtillon couvre l'ensemble des habitations de l'Allée du Champ de la Vigne, toutes situées dans un rayon de 200 m par rapport à celui-ci. Le retournement est possible en fond d'impasse. La largeur de la voie est adaptée au fonctionnement d'une zone de rencontre.
Rennes	396	Registre Numérique	Anonyme	Rejet de la modification concernant "le secteur ouest Gros Chêne" en raison de la densité de construction à venir (450 logements/hectare). Profond désaccord des riverains face à l'ampleur du projet qui fait passer un secteur urbain de caractère pavillonnaire, très végétalisé, à un secteur d'hypercentre ville. Prévoir une nouvelle concertation avec les riverains.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole de tenir compte partiellement des remarques et inquiétudes des riverains concernant le secteur ouest de la ZAC Gros Chêne en intégrant une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs pour le projet de construction à venir.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Il s'agit d'un changement de zonage destiné aux équipements collectifs UG (lié à l'activité existante) vers un zonage mixte UO1 qui vise à permettre le renouvellement urbain de ce terrain vers la construction de programmes de logements pour l'accueil de nouveaux habitants. Ce secteur est situé en zone d'aménagement concerté (ZAC Gros Chêne), aussi tout projet de construction est suivi par un plan guide validé avec la Ville de Rennes. La singularité du site compris entre la coulée verte, le boulevard Amorique suppose un traitement urbain particulier avec des orientations urbaines d'implantation, de volumétrie et de hauteurs étudiées par l'urbaniste de la ZAC. Cependant, pour répondre aux remarques et inquiétudes des riverains, une hauteur maximale à R+5 est intégrée au plan thématique des hauteurs.
Rennes	788	Email	Hervé TOURMENTE	Demande que le classement de la parcelle sur laquelle est établi l'hôtel de police de Rennes, 22 boulevard de la Tour d'Auvergne, actuellement UG1a, soit revu de manière à permettre de disposer de plus de souplesse pour l'implantation des futures constructions prévues d'ici à 2030.	Zone UG1a. La commission d'enquête recommande à Rennes Métropole de prendre contact avec le responsable de l'hôtel de police pour examiner la demande.	<b>Demande prise en compte</b>	Le zonage a été adapté pour mieux prendre en compte les caractéristiques d'implantations des constructions existantes du site et assurer une insertion cohérente des futures constructions à la composition urbaine et paysagère du site.
Rennes	579	Registre Numérique	Anonyme	Constate qu'il subsiste des trames bocagères, dans un état de conservation plus ou moins bon. Demande que ces trames soient systématiquement protégées, dès lors que les sujets sont en bon état, soit en EIPE, soit en EBC. Donne un exemple de vestige de haie bocagère sur talus situé chemin Eugène Bigot sur Rennes.	Prend acte de la réponse de Rennes Métropole. Avis favorable pour une évaluation de ces haies bocagères rue Eugène Bigot, dans le cadre d'une prochaineprocédure d'évolution du PLUi.	<b>Demande non retenue</b>	Le PLUi comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "trame verte et bleue" qui vise notamment à offrir une lecture globale du territoire de la ville du patrimoine naturel, paysager et topographique, pour préserver et créer des ambiances urbaines de qualité. La trame verte cartographiée à cette OAP se traduit au plan de zonage du PLUi par un nombre conséquent de protections paysagères sous forme d'espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) ou d'espaces boisés classés (EBC). Ils peuvent concerner des sujets isolés, des haies ou boisements. Leur identification n'est pas exhaustive mais se consolide dans le temps par des inventaires complémentaires. À ce titre la présente modification du PLUi inscrit de nouvelles protections en différents endroits de la ville et de la métropole. Les arbres évoqués chemin Eugène de Bigot pourront faire l'objet d'une évaluation lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.
Rennes	C17 (57)	Courrier	CHU Rennes	Les modifications envisagées du PLUi, actuellement soumises à enquête publique, remettent en question les projets de construction des parkings patients, usagers et professionnels qui sont un prérequis à la reconstruction du CHU sur le site de Pontchaillou, et notamment à l'ouverture de l'hôpital Femme-Mère-Enfant en 2028, que l'offre actuelle de stationnements sur le site de Pontchaillou ne saurait en aucun cas permettre. En effet, la planche D-2-3-1 / Plans de détail : Plan D-2-3-1.238-46 / Rennes destinée à permettre la construction d'un parking silo de 900 places pour les professionnels appelle de notre part les remarques suivantes : - La modification de zonage demandée par le CHU pour étendre la zone UG2a à l'intégralité du parking P2, pour corriger ce qui ressemble à une erreur initiale de tracé, n'a été que partiellement prise en compte car elle a été adossée à de nouvelles contraintes de prospect à l'intérieur même de la parcelle UG2a. Ainsi la zone UC1((d) nouvellement créée impose des contraintes de limite de zone sur la surface couverte par le parking P2 existant. -L'implantation du projet de parking silo sur cette parcelle, transmise aux services de Rennes Métropole dès janvier 2024, n'a pas été prise en compte dans le plan de détail intégré au dossier de modification du PLUi, soumis à l'enquête publique : la zone constructible UC1 (d) proposée s'étend en effet sur le cône d'envol de l'hélistation existante et sur la FATO (aire d'approche finale et de décollage de l'hélicoptère). La construction du parking silo dans cette zone impliquerait donc de facto que ladite hélistation doive être déplacée sur la toiture de ce parking, ce qui est impossible. En effet, la dépose des patients sera maintenant réalisée en toiture terrasse du Centre Chirurgical et Interventionnel (CCI) qui sera mis en service en 2025, au niveau de « l'axe rouge » dédié aux prises en charge de l'urgence vitale. Par conséquent, l'hélistation située à proximité du parking P2 et du SAMU a maintenant une vocation essentiellement technique puisqu'elle permet le stationnement de deux hélicoptères, leur avitaillement et leur maintenance sur site. Le déplacement de l'hélistation existante impliquerait donc aussi la reconstitution en terrasse du parking silo de ces zones de stationnement, de ravitaillement et de maintenance, dont la faisabilité reste à démontrer et qui aurait, si toutefois cette faisabilité était confirmée, des conséquences majeures en termes d'exploitation de l'hélistation et de coût d'aménagement. -les modifications du PLUi envisagées contreviennent aux servitudes imposées par l'hélistation existante qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral récemment mis à jour afin de permettre l'exploitation simultanée de l'hélistation en terrasse du CCI et de la zone technique à l'ouest du terrain (cf. à ce titre l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2022 qui s'appuie notamment sur l'avis favorable de la mairie de Rennes en date du 28 août 2020). -L'espace libre paysager dessiné sur la nouvelle zone UC1(d) est implanté dans l'emprise du projet que nous avons présenté à la Métropole depuis janvier 2024. Ce projet de modification du PLUi réduit fortement le nombre de places du parking silo envisagé, ainsi que le stationnement de surface existant. En ce qui concerne le parking dédié aux patients et usagers, ils constatent que, sur le plan de zonage n° D-2-1.101, la zone réservée n° 445 n'a pas été modifiée, contrairement à nos échanges avec les services de Rennes Métropole, et cela ne permet donc pas de développer le projet de parking silo, tel que nous l'avons envisagé. Nombreux documents explicatifs fournis en annexe.	S'agissant du projet du CHU de Rennes lié à l'ouverture du futur « Hôpital Femme- Mère-Enfant », la commission d'enquête considère que pour répondre au besoin de développement de cet établissement de santé à vocation régionale, la demande d'extension de la zone UG2a à l'intégralité du parking P2, situé au nord-est du site est justifiée. La capacité actuelle de stationnement sur le site de Pontchaillou étant déjà saturée, elle ne permet pas d'envisager une extension d'activités hospitalières et nécessite la réalisation d'un projet de parking en silo de 900 places à destination des personnels hospitaliers, dont l'effectif actuel s'élève à plus de 9150 agents en 2024. La commission d'enquête partage pour cette demande le point de vue de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Le projet d'intérêt général de la recomposition des services du CHU nécessite une attention particulière. Aussi, les dispositions réglementaires sur le plan de détail UC1(d) développées pour le parking P2 ont été adaptées au regard des dernières études et réflexions
Rennes	778	Registre Numérique	Lefrancois	Demande le retrait de la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement sur les parcelles CD 791 et 792, au motif que l'état parcellaire de référence à la date d'approbation du PLUi de 2019 a changé. En effet, la servitude ne s'applique pas si la surface de la parcelle est inférieure à 600 m² ou peut changer de cas applicable en fonction de la taille réelle du terrain. Or, la contenance réelle des parcelles concernées est inférieure à 600m².	Emplacement réservé pour programme de logement n°14- rue Montaigne L 151-41 du code de l'urbanisme sur les 2 parcelles CD 791 : 571m² et CD 792 : 190m² au cadastre. Règlement littéral p80 : « La servitude est appliquée à partir des surfaces cadastrales des parcelles. Dans le cas d'un relevé de terrain contradictoire, la servitude ne s'applique pas si la surface de la parcelle est inférieure à 600m² ou peut changer de cas applicable en fonction de la taille réelle du terrain ». Comme indiqué par Rennes Métropole, la commission d'enquête précise que la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement trouve bien à s'appliquer aux deux parcelles CD 791 et 792.	<b>Demande non retenue</b>	Les emplacements réservés (ER) de mixité sociale identifiés au plan de zonage s'appliquent au parcellaire tel qu'il était présent à la date d'approbation du PLUi en 2019. Les divisions parcellaires intervenants après l'approbation du PLUi sont sans incidence sur l'application de l'ER. Par ailleurs, ces dispositions de mixité sociale visent à assurer le développement de logements sociaux nécessaires à assurer l'accès au logement pour tous, au maintien et à l'accueil de population.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	49	Registre Numérique	Anonyme	Demande de réaménagement du carrefour au croisement de la rue de Nantes/bd Mermoz/bd Jacques Cartier/bd Pompidou pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes.	Le principe de réaménagement du carrefour est déjà intégré dans l'OAP faubourg "rue de Nantes".	Demande non retenue	Le principe de réaménagement du carrefour est déjà intégré dans l'OAP faubourg "rue de Nantes".
Rennes	399	Email	Bati Armo	Bâti Armor, opérateur pour le projet en construction du 32 rue de l'Alma à Rennes, demande de faire évoluer la règle qui impose une haie végétale doublée à la clôture de 1,20 de haut. Sur les limites le long de la rue d'Alma et au sud le long de la rue Louis Blériot, demande en substitution d'une clôture de 2 m, sans haie	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.	Demande prise en compte	Le projet est intégré à la ZAC EuroRennes et suppose un traitement particulier qualitatif des limites entre l'espace public et le site du projet afin de mettre en valeur ce lieu et l'entrée du site. Le plan de détail est par conséquent adapté en intégrant le principe d'un traitement qualitatif de clôtures.
Rennes	395	Email	Bati Armor	Bâti Armor, opérateur pour le projet en construction du 32 rue de l'Alma à Rennes, demande de faire évoluer la règle qui impose une haie végétale doublée à la clôture de 1,20 de haut. Sur les limites le long de la rue d'Alma et au sud le long de la rue Louis Blériot, demande en substitution d'une clôture de 2 m, sans haie.	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.	Demande prise en compte	Le projet est intégré à la ZAC EuroRennes et suppose un traitement particulier qualitatif des limites entre l'espace public et le site du projet afin de mettre en valeur ce lieu et l'entrée du site. Le plan de détail est adapté en intégrant le principe d'un traitement qualitatif des clôtures.
Rennes	141	Registre Numérique	Anonyme	1/ S'agissant des aspects négatifs :- Densification excessive : Les habitants dénoncent une urbanisation jugée trop dense avec le passage de 6 à 9 étages pour certains bâtiments, ce qui pourrait nuire au cadre de vie, réduire les espaces verts et augmenter la pression sur les infrastructures existantes. - Modification du paysage urbain : L'augmentation des hauteurs des bâtiments est perçue comme une rupture avec l'identité architecturale du quartier. - Manque de concertation : De nombreux riverains critiquent un manque de dialogue avec les promoteurs, estimant que leurs préoccupations ne sont pas suffisamment prises en compte.2/ S'agissant des aspects positifs :- Création de logements : Avec une forte pression sur la ville de Rennes, ce projet répond à une demande critique de logement en particulier pour les jeunes actifs et les familles. - Modernisation du quartier : Ce projet contribuera à améliorer les infrastructures immobilières et augmenter l'attractivité du quartier. - Dynamisme économique : Ce chantier générera de l'emploi local et favorisera l'activité économique.- Concertation locale : Bien que critiquée par certains riverains, une démarche participative a été menée pour intégrer les habitants aux décisions liées aux aménagements. Ainsi, certaines observations formulées ont été prise en compte par la ville de Rennes et Rennes Métropole conduisant à l'abaissement des hauteurs sur la rive nord de l'avenue Monseigneur Mouezy	La commission d'enquête constate que le projet immobilier de la Motte-Baril à Rennes suscite des réactions variées de la part des habitants et des parties prenantes. En résumé, la commission d'enquête, après déplacement sur site, considère que le projet de la Motte Baril vise à répondre à une demande urgente de création de logements, toutefois ce projet suscite des inquiétudes légitimes de la part des habitants concernant la densité urbaine et les conditions de concertation. Compte tenu des enjeux de développement urbain, la commission d'enquête ne s'oppose pas à la mise en œuvre de ce projet, mais recommande de favoriser le dialogue et la transparence avec les habitants du quartier par l'organisation de réunions publiques d'information pour présenter la nature, la durée et le phasage des travaux, ainsi que le recours à des outils d'application mobile numérique, offrant une interface permettant aux riverains de consulter en temps réel les événements liés au chantier et de signaler les nuisances perçues. Enfin, la commission demande qu'une attention particulière soit apportée à l'aspect paysager, à la préservation des espaces verts. S'agissant de « l'Allée verte Brassens » la commission d'enquête note que cette allée est située hors du projet et qu'elle est protégée en espace boisé classé (EBC)	Demande non retenue	Le projet situé sur la Motte Baril a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la charte construction et citoyenneté en place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités...Il a été retenu pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abreuvoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre. Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes et Rennes Métropole qui ont fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy.
Rennes	153	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	159	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	162	Registre Numérique	Bruno				
Rennes	163	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	173	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	174	Registre Numérique	Guérin maxime				
Rennes	214	Registre Numérique	Burin Jean-Philippe				
Rennes	239	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	242	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	248	Registre Numérique	HEMERY Marie-Claire				
Rennes	267	Registre Numérique	Poulain Thomas				
Rennes	270	Registre Numérique	Isabelle Evrard				
Rennes	274	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	275	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	276	Registre Numérique	Stéphane				
Rennes	281	Registre Numérique	BENOIT				
Rennes	285	Registre Numérique	Mr le Président de l'Association Bien Vivre à Brassens Mouezy #quartier7				
Rennes	287	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	294	Registre Numérique	Nicolas BERNIER				
Rennes	295	Registre Numérique	BAUDRY, PHILIPPE				
Rennes	300	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	315	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	316	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	320	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	321	Registre Numérique	SALOU-RÉGIS, Eva				
Rennes	340	Registre Numérique	FERRAND Geneviève				
Rennes	348	Registre Numérique	Le Collectif Motte Baril				
Rennes	350	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	354	Registre Numérique	Samuel				
Rennes	361	Registre Numérique	Ruiz Henri-Noël				
Rennes	362	Registre Numérique	Cécile				
Rennes	369	Registre Numérique	Gérard				
Rennes	376	Registre Numérique	LE BOLZER Françoise				
Rennes	380	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	381	Registre Numérique	Franck				
Rennes	382	Registre Numérique	Bertrand Antoine				
Rennes	387	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	394	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	408	Registre Numérique	Katharina				
Rennes	431	Registre Numérique	BREGAND Pierre				
Rennes	435	Registre Numérique	Guillaume				
Rennes	438	Registre Numérique	Serge				
Rennes	446	Registre Numérique	Delignon Joelle				
Rennes	472	Registre Numérique	Guillaume P				
Rennes	475	Registre Numérique	Marigny Katel				
Rennes	484	Registre Numérique	Habitant quartier Mouezy				
Rennes	491	Registre Numérique	Baptiste				
Rennes	565	Registre Numérique	Dinard Eric				
Rennes	575	Registre Numérique	SIMON				
Rennes	597	Registre Numérique	Habitant du quartier Mouezy désabusé				
Rennes	605	Registre Numérique	Hubert MENAY				
Rennes	620	Registre Numérique	Sylvie Péron				
Rennes	646	Registre Numérique	Michel Helene				
Rennes	648	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	651	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	660	Registre Numérique	Alexandre				
Rennes	668	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	672	Registre Numérique	Denise Marie				
Rennes	680	Registre Numérique	Malo de Charette				
Rennes	690	Registre Numérique	PHILIPPE Françoise				
Rennes	709	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	742	Registre Numérique	Anonyme				
Rennes	748	Registre Numérique	Morin Jean Pierre				
Rennes	752	Registre Numérique	M. B-M				
Rennes	760	Registre Numérique	Vincent Pannetier				
Rennes	765	Registre Numérique	Béatrice				
Rennes	768	Registre Numérique	Habitant du quartier7 anonyme et horrifié par la politique rennaise d'urbanisme				
Rennes	89	Registre Numérique	Anonyme				

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	526	Registre Numérique	Françoise et Eric Latreuille	Demande la possibilité de construire au 71 rue Bigot de Préameneu (parcelle 345) un deuxième logement en fond de parcelle et souhaite dans ce cadre qu'il soit possible de relier l'annexe existante et pour une toute petite surface à l'annexe de la future extension (sur 80 cm).	Zone UD1a, partage le point de vue de Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Le rapport de présentation du PLUi précise dans son Tome V (article 6) que "Les annexes peuvent être transformées en logement si elles respectent les conditions de chaque zone sauf dans les bandes d'implantation où seules les annexes et/ou extensions sont autorisées." Or, l'article 2.2.1.1 du règlement de la zone UD1 ne fait pas mention des extensions mais fait référence aux constructions existantes et aux annexes. Il convient donc de corriger l'écriture de la règle UB1 et UD1 en accord avec l'esprit du texte en le complétant par la possibilité des extensions comme cela est d'ailleurs prévu en zone UE1.
Rennes	737	Registre Numérique	LJA Architecture	Le règlement prévoit que les constructions neuves de bureaux doivent être passives. Plusieurs contributeurs demandent de prévoir une dérogation à l'atteinte du niveau de performance énergétique de niveau passif car certaines morphologies de bâtiments ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance. Par ailleurs, le niveau passif n'est pas atteignable dans le tertiaire en l'état, avec des surcoûts de 300 à 400 €/m2. La non-intégration du passif dans le PLUi est sollicitée.	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. La commission d'enquête suggère de tenir compte de cas particuliers qui ne permettent pas d'atteindre le niveau passif des constructions.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Le référentiel énergie bas carbone métropolitain a inscrit un objectif 100 % passif pour la construction tertiaire sur le territoire de Rennes Métropole et est effectif sur les ZAC depuis le 1er janvier 2023. Le choix de cette ambition pour le tertiaire et non pour le logement avait résulté d'une concertation avec les professionnels du secteur pour en mesurer la faisabilité. Si la démarche est de plus en plus standardisée, la construction passive fait toujours l'objet de certaines réticences : surcoûts, assurances, limitations architecturales, contraintes pour les usagers... Le bilan réalisé avec les acteurs du passif a démontré la maîtrise des surcoûts en tertiaire dès lors que la conception du bâtiment est pensée dans cet objectif dès le départ : compactité du bâtiment, orientation, prise en compte de l'environnement extérieur et utilisation du solaire passif. La généralisation des centralesde traitement de l'air double flux et l'optimisation de l'économie des projets notamment lorsqu'ils comportent d'importantes façades vitrées constituent des marges de manœuvre à même de rendre ces surcoûts acceptables. Lors d'une table ronde organisée en 2023 sur un retour d'expérience de maîtres d'ouvrage rennais, l'exemple d'un immeuble de bureaux du siège social de l'entreprise CHARIER Cuesnon a été présenté. Il fait état d'un surcoût dû au bois, à la pierre et à la performance passive de 8 à 9% en 2018 et le retour sur investissement de 20 ans avec une hypothèse de hausse de l'énergie de 4% annuelle. En 2023, ce retour sur investissement a été divisé par 4 (5 ans). Sachant que l'énergie va forcément augmenter, si les travaux coûtent plus cher aujourd'hui, il ne faut pas oublier qu'ils vont générer des consommations énergétiques très faibles. Les surcoûts de construction, surtout en tertiaire, sont donc rapidement amortis grâce aux gains d'exploitation. Par ailleurs, la norme passive garantit une qualité constructive et de performance énergétique qui permettent de généraliser un standard de qualité nécessaire à la réversibilité des bureaux. Ce mode de conception se développe et certains projets sont déjà réalisés. Toutefois, il nécessite d'être imposé pour pouvoir atteindre les objectifs du PCAET. Il est donc envisagé de maintenir l'exigence du niveau passif pour les bureaux. Toutefois, une règle alternative est introduite pour tenir compte du contexte urbain et des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site de manière à tenir compte de cas particuliers qui ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance. Dans ce cas, le projet devra justifier d'une possible réversibilité du bâtiment vers du logement ou de l'hébergement.
Rennes	C26 (81)	Courrier	SCI_Archi 3D	Contribution de la SCI Archi 3 D, 54 boulevard Villebois Mareuil formulant 3 demandes : 1/ Que le tracé de la future voie douce C46 soit revu en règlement graphique sur l'OAP « site du Boulevard Villebois Mareuil /voie de chemin de fer étant sur le bâtiment, 2/ Remplacer la règle d'espace vert à créer par alignement planté à conserver, afin de conforter l'existant ou en EIPE espace d'intérêt paysager ou écologique, à l'emplacement des stationnements de la copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil. 3/La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.	La commission d'enquête considère qu'elle ne dispose pas des éléments nécessaires pour se prononcer, néanmoins elle demande de réexaminer la localisation du chemin piétons-cycles à créer C46 (D2-3-4 Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation) actuellement localisé sur le bâtiment du 52-54 bd Villebois-Mareuil (en zone UD1a) et de contourner le bâtiment. La commission d'enquête recommande de classer l'alignement d'arbres en EIPE dans l'espace vert à créer (EV). L'emplacement réservé n°506 a pour but la création d'une liaison entre le stade J. Coquelin et le boulevard Villebois- Mareuil. La commission d'enquête demande de réexaminer la localisation du chemin piétons-cycles à créer C46 actuellement localisé sur le bâtiment du 52-54 bd Villebois-Mareuil (en zone UD1a) et de contourner le bâtiment.	<b>Demande non retenue</b>	L'emplacement de la servitude la localisation pour chemin piéton-cycles à créer n'est qu'indicative, tel que précisé à l'article 5.2 du règlement. Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé et l'emprise exacte n'étant pas définis précisément. Pour autant, les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Concernant, l'indication d'un espace à créer, il ne s'agit que d'un principe de localisation (et non d'une servitude) qui n'a valeur que d'information. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'indication de ces équipements au règlement graphique étant donné que leur positionnement pourra s'adapter dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel projet de renouvellement urbain du site. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°506 indiqué au plan de zonage est bien répertorié dans les dispositions spécifiques du règlement graphique, au sein du document D2-3-4 "Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation – liste des autres emplacements réservés"
Rennes	519	Registre Numérique	Anonyme	OAP atalante bopierre Les hauteurs prévues ne permettent de s'intégrer à l'existant. Signale la dangerosité du carrefour pour les piétons et cyclistes et la densité d'habitants trop importante Le projet devrait s'appuyer sur la hauteur des immeubles voisins.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La CE recommande de poursuivre la concertation afin de bénéficier d'une acceptation du public en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et ainsi pouvoir mettre en œuvre cette OAP dans les meilleures conditions.	<b>Demande non retenue</b>	Les hauteurs intégrées à l'OAP sont issues d'un plan masse étudié et validé avec la Ville de Rennes. Cette opération de renouvellement urbain répond aux enjeux urbains et paysagers de ce secteur d'entrée de ville ainsi qu'au besoin de construction de logements de la ville et aux objectifs du PLH. Une 1ere phase de concertation a été réalisée avec les riverains en cohérence avec la charte construction et citoyenneté de la ville de Rennes.
Rennes	18	Registre Numérique	Anonyme	Pourquoi créer toujours plus de stationnement voitures dans les nouvelles constructions , même pour les maisons alors que de plus en plus de gens n'ont pas de voiture en habitant en ville. Imposer la place de parking lors d'un projet alors que les personnes n'en ont pas paraît désuet. Ne peut-on pas prévoir une surface plus importante vélo pour les maisons par exemple à la place d'un garage entier ?	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Les normes de stationnement automobiles sont définies de telle sorte à ce que les projets puissent répondre à l'essentiel des besoins identifiés ou estimés des futurs habitants ou usagers des constructions. L'objectif est notamment de limiter les risques de report des besoins privatifs sur l'espace public. Ainsi, s'il peut arriver que certains ménages vivant en maison soit très peu, voir pas du tout motorisés, les données de recensement (Insee, enquête ménage déplacement) mettent en avant qu'il s'agit pour le moment de cas isolés. Ces situations ne peuvent donc pas servir d'étalon pour fixer une norme applicable au plus grand nombre.
Rennes	456	Registre Numérique	LASSALE Philippe - Groupe DUVAL	La contrainte de placer des rectangles dans un triangle pousse à recourir : - soit à deux niveaux de sous-sol, ce qui implique un poids économique, un impact carbone certain et une perturbation des équilibres du sous-sol ; - soit à un rez-de-chaussée dédié à du stationnement, ce qui a un impact certain sur le rapport au sol et la qualité d'usage d'un tel bâtiment, qui plus est dans une situation d'angle et donc de forte visibilité. Dans un tel cas de figure, est-il possible de disposer d'une adaptation spécifique des règles de stationnement, dans l'intérêt de la qualité d'usage du projet et de la limitation de son impact carbone? Etant précisé que le projet sera d'ici 2030 très bien desservi en transports en commun puisqu'il prend place au droit de la rue Le Dantec et du Boulevard Léon Bourgeois, à 100m de la future ligne de tram bus T3 rue de Chateaugiron. Cette remarque porte sur un projet spécifique mais il y a fort à parier que la même problématique se présentera pour d'autres parcelles présentant cette même géométrie.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Les obligations quantitatives de stationnement automobile peuvent en effet dans certains cas contraindre trop fortement la constructibilité de terrains aux géométries complexes ou de petites tailles ou bien encore être en confrontation directe avec des objectifs de préservation ou mise en valeur d'un patrimoine bâti (monument historique ou patrimoine bâti d'intérêt local) ou d'un élément végétal de qualité . Afin de tenir compte de ces situations particulières, une règle alternative est créée pour permettre de déroger sous condition à tout ou partie des normes de stationnement.
Rennes	RM R1_005 (40)	Rennes Métropole	Zuliaki Dominique	Prise en compte de la demande RM R1-005 concernant la route de Sainte Foix visant à ne plus démolir de maisons existantes et d'accueillir des familles dans les logements disponibles.	La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole et considère qu'il ne convient pas de construire sur des terrains situés en zone naturelle à préserver. Par ailleurs, cela n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLUi.	<b>Demande non retenue</b>	Les terrains bordant la route de Sainte Foix sont situés en zone naturelle inconstructible (hors équipement sportif et station d'épuration). Les constructions existantes peuvent être maintenues voire agrandies pour permettre leur évolution. L'accueil de nouvelle famille est déjà ainsi possible au sein des constructions existantes avec les adaptations nécessaires si besoin. Par contre, s'agissant d'une zone naturelle à préserver de nouvelles constructions ne sont pas admises.



Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	336	Registre Numérique	Anonyme	Considère la densification du boulevard Albert 1er avec des sur-hauteur et des niveaux R+4 ne sont justifiées et sont exagérées car le boulevard n'est pas un axe pénétrant. S'interroge sur la démarche engagée par la ville de préservation des espaces verts existants en vue de créer des îlots de fraîcheur.	La hauteur des constructions du boulevard Albert 1er au Nord est variable avec des maisons R, R+1 ou R+2 et quelques immeubles de R+4+A ou R+2. Ainsi dans le PLUi (plan 135), des zones alternent en UO1, UB1a (R+4+2SH+A/C/P) et UD1a (R+2+A/C/P).  La commission d'enquête observe qu'il n'est pas indiqué qu'il y a eu des modifications dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce boulevard et donc cette demande ne relève pas de cette enquête publique.	<b>Demande non retenue</b>	Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard- Albert 1er, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU, qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes UB1 de renouvellement urbain représentent seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les opérations d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La 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.
Rennes	RM R1_004 (39)	Rennes Métropole	Anonyme	Concernant le Bd Albert 1er/Rue Le Guen de Kerangal pour la demande suivante : Harmoniser le Bd en R+2 + A/C/P pour éviter l'effet couloir, ainsi que le préjudice d'ensoleillement pour les parcelles au nord du bâtiment à R+7.	La commission d'enquête observe qu'il n'y a pas de modification dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce boulevard et donc ne relève pas de cette enquête publique.	<b>Demande non retenue</b>	Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes représentent seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les opérations d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La 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.
Rennes	418	Registre Numérique	DUPAS Christophe	S'interroge sur le fait que la hauteur maximale des constructions possibles ne soit pas constante tout au long du boulevard Albert 1er. Les éventuelles constructions futures sur le boulevard vont projeter une ombre importante sur les fonds de parcelles de la rue Georges Bourdais, limitant d'autant la vue depuis ses maisons, vers le sud. Canal Saint-Martin : demande le retrait à l'intérieur de la zone 1AUG1 de la nouvelle zone de compensation naturelle qui correspond à une zone non inondable et donc demande le retour à la situation du PLUI en vigueur	La hauteur des constructions du boulevard Albert 1er au Nord est variable avec des maisons R, R+1 ou R+2 et quelques immeubles de R+4+A ou R+2. Ainsi dans le PLUi (plan 135), des zones alternent en UO1, UB1a (R+4+2SH+A/C/P) et UD1a (R+2+A/C/P). La commission d'enquête observe qu'il n'est pas indiqué qu'il y a eu des modifications dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce boulevard.  Les sites de compensation sont des outils de mise en œuvre des obligations de compensation qui s'imposent à certains porteurs de projet du fait des atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité générées par leur projet (séquence éviter- réduire-compenser). Cette notion de zone de compensation est sans lien avec les zones inondables.	<b>Demande non retenue</b>	Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes représentant seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les opérations d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La 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.
Rennes	RM R1_007 (55)	Rennes Métropole	Anonyme	Boulevard Albert 1er. Demande à privilégier des hauteurs R+2+A/C/P plutôt que du R+4+2Sh+A/C/P pour favoriser un ensoleillement optimal des propriétés riveraines.	La hauteur des constructions du boulevard Albert 1er au Nord est variable avec des maisons R, R+1 ou R+2 et quelques immeubles de R+4+A ou R+2. Ainsi dans le PLUi (plan 135), des zones alternent en UO1, UB1a (R+4+2SH+A/C/P) et UD1a (R+2+A/C/P). La commission d'enquête observe qu'il n'est pas indiqué qu'il y a eu des modifications dans le cadre de la modification n°2 du PLUI dans ce boulevard.	<b>Demande non retenue</b>	Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes représentent seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les opérations d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La 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.
Rennes	549	Registre Numérique	Lamotte CONSTRUCTEUR	De nouvelles règles visant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ont été introduites dans le cadre de la modification n°2 :- En exigeant des performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins un des trois sujets suivants : "Réduction des besoins en énergie des bâtiments (isolation) "Production d'énergie renouvelable en toiture,"Réduction de l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction- En renforçant les dispositions en faveur du confort d'été (ventilation naturelle par l'orientation des logements, respect d'un indicateur degré heure, climatisation, albedo)- En imposant dans certains secteurs des failles dans le bâti.- En assouplissant la règle de végétalisation des parcs de stationnement lors du choix d'ombrières photovoltaïques.- En renforçant les dispositions relatives aux espaces extérieurs pour les hébergements.	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. La commission d'enquête suggère : - De tenir compte de cas particuliers qui ne permettent pas d'atteindre le niveau passif des constructions, - De clarifier les règles d'albédo et celles des espaces extérieurs. D'apporter des précisions sur la règle de production d'énergie renouvelable en toiture (photovoltaïque, solaire thermique), - De prévoir des dérogations pour les obligations de production d'énergie renouvelable sur les toitures des bâtiments agricoles de petite dimension et/ou non raccordables au réseau électrique., - D'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<b>Logements/hébergements traversants :</b> La règle imposant des logements traversants est clarifiée et assouplie. La notion de logements traversant est remplacée par une obligation de double orientation. Il apparaît en effet pertinent de prévoir une exclusion du respect de la disposition pour les chambres du fait de l'impossibilité de réalisation de la règle pour cette typologie. En revanche, il est souhaitable de maintenir l'obligation de double orientation pour les hébergements réalisés sous forme de logements à partir du T3 comme tout autre logement. Il en est de même pour une partie des logements de moins de 3 pièces : ainsi ceux qui seraient mono-orientés nord-est à nord-ouest sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée. Le maintien de la règle s'inscrit dans la logique de confort d'été et de réversibilité de ces résidences vers du logement classique. Les logements mono-orientés présentent bien plus d'inconfort que les logements à double orientation : difficulté à ventiler, orientation pas, peu ou trop ensoleillée, vue unique. Dans ces conditions la mise en œuvre de la règle peut être atteinte de différente manière. Les baies d'un logement pouvant être positionnées à l'angle du bâtiment, à l'angle d'une façade et loggia, à l'angle d'un retrait/creux de façade, etc...  <b>Espaces extérieurs :</b> L'évolution de la règle des espaces extérieurs vise d'abord à assurer un confort pour les résidents dans un contexte de densification de la ville mais aussi à prévoir un potentiel de réversibilité des résidences d'hébergement en résidence d'habitation résidentielle. Le besoin d'un espace extérieur privatif est réel quel que soit le type d'habitation. Il n'est donc pas envisagé de revenir sur l'objectif de cette règle. La construction de résidences étudiantes notamment, répond à un besoin par rapport au nombre croissant d'étudiants jusqu'en 2030, mais les perspectives devraient s'amenuiser avec une baisse de cette population à partir de l'horizon 2035. Il importe par conséquent d'anticiper le devenir de ce type d'hébergement et leur réversibilité potentielle en logement familiaux. La règle a ainsi été établie sur une base moyenne du regroupement de 3 studios pour générer un T3 disposant d'un espace extérieur. La règle est donc maintenue mais des assouplissements en terme de surface minimale ont été apportés eu égard à la taille réduite des hébergements sous forme de chambre ou studios : pour 1/3 minimum des chambres ou logements relevant des hébergements, un espace extérieur privatif de 3 m² contenant un carré de 1,20m est obligatoire. Pour les autres, il devra être réalisé soit un espace extérieur privatif de 3m², soit un espace collectif dont la surface est calculée sur la base de 4 m² par le total de chambres ou logements. Cette disposition participe au confort des occupants tout en contribuant à la diversité architecturale.
Rennes			Lamotte CONSTRUCTEUR				
Rennes	772	Registre Numérique	DURAND David	Est opposé à la modification N°14 concernant la "densification de l'îlot Andorre" car cette proposition de construire des logements dans l'angle Nord-Ouest de l'îlot en lieu et place des stationnements des trois tours qui composent déjà l'îlot ne se justifie pas :-proximité directe de la Zone d'Intérêt Patrimonial dont les plus haut gabarits vont jusqu'à R+4; -la construction de logements à cet emplacement ne permet pas à ceux-ci de bénéficier de lumière naturelle, -l'OAP Blosne-Bréquigny recommande de faciliter l'accès au Métro Italie ce qu'un parc de stationnement en silo de 3 ou 4 étages maximum permettrait vu sa proximité avec l'arrêt et l'entrée de ville (800 mètres de la Porte d'Alma); -l'OAP de secteur prévoit également de conserver les existants ce qui ne semble pas possible, ne serait-ce que structurellement, pour ajouter des logements (7 niveaux) sur ce parc de stationnement. Propose plutôt de zoner le parc de stationnement présent en équipement et non en habitat mixte et de limiter la hauteur à R+4 comme la Zone d'Intérêt Patrimonial qui y fait face.	La commission d'enquête n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer sur cette demande qui a déjà fait l'objet d'une concertation.	<b>Demande non retenue</b>	L'évolution de l'îlot Andorre s'inscrit dans le cadre de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée "Blosne-Bréquigny" et des objectifs qu'elle fixe notamment en terme d'offre de nouveaux logements et de formes urbaines. Le rapport au bâti existant et à l'environnement est étudié dans le cadre du futur projet qui est élaboré dans le respect des principes définis par la Charte construction et citoyenneté de la Ville de Rennes. Le programme est à vocation principale d'habitat, il n'est donc pas adapté d'intégrer un zonage UG dédié aux équipements.



Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	495	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au projet d'aménagement du campus de Beaulieu, à la fois pour les étudiants et les habitants aux alentours, afin de préserver les espaces verts et les équipements sportifs.	1. La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.  2. La commission prend note de cette observation. Le campus de Beaulieu fait l'objet d'une OAP. S'agissant des protections paysagères, l'OAP prévoit de conforter la trame paysagère que forme La Croix Verte.	<b>Demande non retenue</b>	L'évolution réglementaire qui traduit un souhait de valorisation et d'adaptation du Campus sur sa partie nord-ouest et sud, a été étudiée, partagée et validée avec les institutions d'enseignement supérieur (universités) et les collectivités territoriales concernées. Des concertations ont été menées auprès des usagers du site pour informer et échanger sur le devenir du campus. les évolutions partagées sont traduitent dans une OAP de quartier au PLUi, elles visent à développer une offre de logements et d'équipements nécessaire à l'accueil de population et d'étudiants tout en préservant les caractéristiques et qualités paysagères du Campus, notamment "la croix verte".
Rennes	344	Registre Numérique	Anonyme	Opposition aux projets des promoteurs immobiliers concernant le bd Albert 1er.	La commission d'enquête observe qu'il n'y a pas de modification dans le cadre de la modification n°2 du PLUi dans ce boulevard et donc cette demande ne relève pas de cette enquête publique.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne soulève pas de question spécifique mais exprime un désaccord sur les projets émergents autour du boulevard Albert 1er. Ce secteur ne fait pas l'objet d'évolution dans cette procédure de modification.
Rennes	364	Registre Numérique	Anonyme	Sur la base du dossier de concertation, se dit inquiet du flou de la proposition de modification du PLUi au sein de la ZAC EuroRennes. A dire vrai, tel que la proposition de modification est rédigée, on ne peut savoir clairement les changements qui pourront être apportés au projet initial et autorisés à l'avenir.	Dans la ZAC EuroRennes, les enjeux et les objectifs sont définis ainsi que les différentes vocations. La commission d'enquête prend acte du point de vue de Rennes Métropole.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Le dossier de concertation vise à identifier les secteurs soumis à une modification et les objectifs de la modification du PLUi, il n'apporte donc pas de solutions réglementaires. Quant au dossier d'enquête publique, il apporte les évolutions réglementaires qui répondent aux objectifs de modification identifiés, c'est bien cette étape de la procédure qui permet de comprendre les modifications du PLUi proposées. Les règles sont des outils qui permettent de donner un cadre aux différents projets, pour autant, elles ne préfigurent pas de la forme des projets. Dans le cadre de la ZAC EuroRennes, le PLUi est adapté sur certains secteurs pour accompagner les nouvelles réflexions urbaines des différents projets en cours qui sont ou seront concertés auprès des habitants dans le cadre de la procédure propre à cette opération.
Rennes	RM R1_003 (38)	Rennes Métropole	Consorts Gaudin	Demande à faire passer 2 parcelles de Ne (dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité- note du CE) en Nh (STECAL- note du CE) afin de pouvoir transformer un ancien local professionnel attenant à sa maison, en habitation.	Le secteur Nh correspond aux STECAL pour les hameaux d'habitat. La demande ne rentre pas dans ce cadre. Maintien en zone Ne.	<b>Demande non retenue</b>	La propriété est située en zone Ne au PLUi. Il s'agit d'une zone naturelle protégée qui n'admet pas de nouvelles constructions à usage d'habitation. Les logements existants peuvent toutefois faire l'objet d'une extension dans la limite d'une emprise au sol totale de 150m². Pour toutes nouvelles constructions autres que la vocation agricole dans ces zones naturelles, des secteurs constructibles de taille et de capacité limitée peuvent être exceptionnellement intégrés au PLUi. Cependant, toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Il n'est donc pas envisageable à ce stade de la procédure d'intégrer un nouveau STECAL. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Rennes	C25 (80)	Courrier	M. Charpentier	estime que la hauteur des bâtiments pouvant aller du R+1 au R+9 sont démesurées par rapport à celles des constructions environnantes. Considère qu'un épannelage à un niveau r+4 est plus adapté, ce qui évitera de nouveaux îlots de chaleur et permettra d'éviter les problèmes générés par la surdensité. Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Un plan de détail a été	Secteur UA1a(d) plan de détail D231-238-42 avec un épannelage de R+1 à R+4 le long de la rue Georges Sand et R+6 rue de Fougères. Une construction est plus élevée au centre de l'îlot R+9. Rue Georges Sand des maisons ont R+1+C et des immeubles face à l'îlot ont R+3+A et R+3. Rue de Fougères, 2 immeubles ont R+5 et R+5+2A et la faculté de droit à R+6. Leprojet d'un bâtiment de R+6 est en harmonie avec l'existant. La commission d'enquête recommande de planter des arbres, de la végétation	<b>Demande non retenue</b>	Un plan de détail a été intégré sur ce terrain (parking de l'Université) afin de permettre sa valorisation et une reconstitution d'espaces d'enseignement souhaitées par l'Université de Rennes. Le plan masse a fait l'objet d'échange avec la collectivité intégrant des épannelages adaptés à la configuration singulière des lieux en prenant soin d'assurer des accroches avec la rue de Fougères et le patrimoine voisin.
Rennes	245	Registre Numérique	Delmas Antoine	Demande de création d'une nouvelle traversée de la Vilaine par bac entre Cleunay et Apigné.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Il n'est pas envisagé la mise en œuvre d'une nouvelle passerelle sur cette portion entre la passerelle face au stade Rennais et le pont d'Apigné dans le cadre de cette procédure. Cependant, des dispositions au PLUi sont déjà identifiées pour assurer le développement d'un projet de passerelle sur cette portion à moyen/long terme. Le réseau express vélo dont l'itinéraire est situé le long de la rue Manoir de Servigné assure une desserte performante de la commune du Rheu et de la ZI Lorient sur une voie cyclable dédiée, ce qui n'est pas le cas de la D129.
Rennes	43	Email	Mme Chérel	L'analyse des contributions exprime une opposition forte des habitants à la stratégie de densification, de verticalisation et d'extension urbaine. La densification est qualifiée de « trop rapide », « massive et déraisonnée » et « en contradiction avec la volonté de préserver le cadre de vie, les espaces verts, la biodiversité, la neutralité carbone et le Zéro Artificialisation Nette des sols ». A cela s'ajoute la contestation sur la modification des hauteurs des nouvelles constructions et les conséquences de la densification	la commission d'enquête considère que le projet s'efforce de concilier les objectifs de densification et les attentes des habitants au travers : - De la recherche d'un équilibre entre hauteur et cadre de vie, - D'une mixité fonctionnelle et sociale, - De l'intégration d'espaces verts, - De la prise en compte particulière des enjeux patrimoniaux. Néanmoins un renforcement de la participation et de la concertation citoyenne est souhaitable par la mise en place de dispositifs plus inclusifs d'implication des habitants pour les associer à la décision et adapter les niveaux de densité aux spécificités locales et aux capacités d'accueil des infrastructures. Afin de répondre aux enjeux environnementaux et urbains liés à la croissance démographique et la durabilité, la commission d'enquête ne s'oppose pas à l'augmentation des niveaux de densité prévue dans la modification N°2 du PLUi de Rennes Métropole et considère que la mise en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat 2023-2028 est bien assurée. Toutefois, la commission suggère que cette orientation stratégique soit accompagnée d'une meilleure concertation avec les riverains. La commission d'enquête estime qu'un compromis entre densification maîtrisée et bien-être urbain est souhaitable pour assurer le développement harmonieux de la métropole.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Les études récentes et les actions de concertation autour des différents documents Plan Local de l'Habitat (PLH) et PLUi ont permis de préciser les perspectives démographiques et leur impact sur la demande de logements. Ainsi, la croissance démographique de Rennes Métropole devrait se poursuivre à l'horizon 2050, même si son intensité devrait progressivement diminuer. Elle est portée de plus en plus par le solde naturel, et n'est donc pas liée principalement à une attractivité qui se développerait aux dépens du reste du territoire breton. Dans cette perspective, la Ville de Rennes poursuit son développement en prenant en compte les objectifs du PLH adopté par Rennes Métropole en décembre 2023 notamment en termes de densité pour les futures opérations qui se réalisent à travers des projets d'aménagement d'initiative publique (Zone d'Aménagement Concerté) et dans des secteurs d'initiative privée identifiés principalement sur les axes de renouvellement urbain de la ville en zones UB au PLUi (représentant 4% du territoire rennais). Cet équilibre des projets d'aménagement en renouvellement urbain assure une production de logements variée qui favorise le maintien et l'accueil de nouvelle population tout en préservant les terres agricoles et naturelles présentes autour de la rocade. Cette intensification de la ville se justifie par ce qu'elle induit, une limitation de l'artificialisation des sols qui s'inscrit dans la perspective de la loi Climat et Résilience, mais aussi le développement de services, de commerces, de lieux de convivialité et d'équipements nécessaires au cadre de vie de la population. Elle se traduit dans sa mise en œuvre par des projets dont les hauteurs des constructions et la densité sont finement étudiées en fonction du contexte urbain et des règles du PLUi, ce qui permet aussi de libérer de l'espace au sol, propice à limiter l'imperméabilisation, renforcer la végétalisation et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain. Ces orientations en termes de végétalisation sont développées à différentes échelles sur la ville afin d'assurer le développement et la préservation d'espaces verts de proximité, les continuités écologiques et des ambiances paysagères de qualité accompagnant l'habitat. Par ailleurs, la Ville de Rennes s'est engagée, en 2021, à travers la mise en place de la Charte Construction et Citoyenneté, à renforcer la place du citoyen dans le processus de construction de la ville et à favoriser les bonnes pratiques de la part des acteurs de la construction. La signature de cette charte par les promoteurs, les architectes et les constructeurs les engage à créer un cadre d'échanges avec les riverains d'un projet avant tout dépôt de permis de construire. C'est bien dans la phase d'élaboration des projets que les sujets de hauteurs et de volumétrie peuvent être discutés, en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Rennes							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Rennes	493	Registre Numérique	jean Michel	Demande de modification de la classification UE2c « Zone Pavillonnaire » des parcelles (DN 0693 et DN 0695) donnant sur la rue Jules Lallemand à Rennes, en UD1a « Zone Collectif ». Le demandeur est vendeur potentiel de sa résidence pour permettre la densification urbaine par la construction d'un collectif.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Les parcelles DN 0693 & DN 0695 appartiennent à la forme urbaine d'habitat pavillonnaire correspondant au zonage UE. Il n'est pas adapté de les intégrer en zonage UD1a car ces parcelles ne sont pas tournées vers la rue Jules Lallemand et ne peuvent être ainsi considérées comme des constructions structurantes de cette voie inter-quartiers.
Rennes	721	Registre Numérique	COOP DE CONSTRUCTION & ESPACIL HABITAT	Demande d'intégrer cette avenue au périmètre de la règle particulière N°2 pour alignement avec l'OAP « Le Blosne - Bréquigny - Secteur Est »	Cohérence avec les besoins globaux en stationnement, proximité des transports et intégration des alternatives à l'usage de la voiture (habitat participatif, autopartage, mobilité douce).	<b>Demande prise en compte</b>	L'avenue André viollis étant intégrée à l'OAP Blosne Ouest en cohérence avec le projet urbain du Blosne et dans une optique de mutualisation des stationnements, il est justifié d'intégrer ce secteur en périmètre de dérogation au PLUi.
Rennes	RM R1_011 (92)	Rennes Métropole	M. LE BIHAN Jean-Paul	En limitant le nombre de voitures et en augmentant le nombre de logements, on crée une discordance et on porte atteinte aux libertés individuelles. Autres remarques sur la circulation vélo : manque d'abri pour attacher ces derniers, dangerosité pour traverser la rue de Chateaugiron, aménagement des barrières peu convaincant	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Concernant les attaches vélos sur l'espace public, la sécurisation de la traversée de la rue de chateaugiron et de son carrefour avec le boulevard Léon Bourgeois, ces demandes ne relèvent pas du PLUi. Concernant les normes de stationnmenet par logement, elles sont établies au regard des résultats de l'enquête ménage déplacement réalisée en 2018 afin de répondre aux besoins en équipement des ménages. Chaque nouveau logement doit ainsi être doté d'un nombre de place de stationnment (variable selon la taille du logement), aussi l'augmentation du nombre de logement s'accompagnera d'une augmentation de l'offre de stationnement privée.

Romillé							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l’observation par la commission d’enquête	Appréciation de la commission d’enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Romillé	712	Registre Numérique	GUILLEMOIS JEAN MICHEL	Aménagement du site de la Chauvrais: souhaiterait qu’une partie de la zone UO2 (activités économiques) soit basculée en zone d’habitation.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas cohérent d’accéder à cette demande. En effet, cela aurait pour effet de restreindre le foncier économique disponible. La CE émet donc un avis défavorable à cette demande.	<b>Demande non retenue</b>	Cette demande est contraire aux orientations générales du Programme Local d’Aménagement Economique (PLAE) visant à préserver le foncier économique.
Romillé	Ro_R1_001 (16)	Mairie de Romillé	M. El Yazidi	Aménagement du site de la Chauvrais (création de l’OAP "secteur de la Chauvrais). Satisfait du changement de zonage en UD2b, des hauteurs et des typologies de logements proposées qui sont en cohérence avec l'existant ainsi que de la distance entre le projet et le fond de sa parcelle.	La commission d’enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, la rue du Pré Gonel, de par sa géométrie et ses aménagements, n’est pas adaptée à la circulation de transit, contrairement aux rues de la Chauvrais et des Grands Carrés. Si la végétation de haute tige peut être conservée lors de la réalisation de ce projet, la commission d’enquête ne peut que s’en féliciter.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	
Romillé	1	Registre Numérique	Anonyme	La zone actuellement en UI1 est une activité industrielle (construite en zone A, auparavant des champs) qui est une porcherie accompagnée d'un centre de recherche. Le passage en zone UG2b présente un intérêt pour l'industrie qui est libéré de toute contrainte d'urbanisme. Les porcheries aux alentours, seraient toujours soumises aux règlements d'urbanisme.	La CE prend note des remarques de Rennes Métropole. Au vu des arguments exposés, la commission d’enquête n’a pas de remarques supplémentaires à formuler.	<b>Demande non retenue</b>	L’institut du porc a pour mission d’accompagner les organisations professionnelles de la filière porcine. La station expérimentale de Romillé intervient tant dans le domaine de la recherche que de l’agriculture. Il s’agit donc bien d’une zone d’équipements.
Romillé	172	Registre Numérique	Blanchais Joël	Fait l'historique de ces précédentes demandes. N'ayant pas d'autre d'accès à la parcelle de terrain (AC275) que le portail d'entrée existant, ils demandent une modification du zonage afin que l'ensemble de notre parcelle se situe en zone UE2b, ce qui correspond bien à sa finalité, afin de garantir notre possibilité d'accès unique au garage et à l'habitation.	La commission d’enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, il apparaît cohérent que l’ensemble de la parcelle AC 275 soit en zone UE2b, conformément à la demande de M. Blanchais.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	L’intégration de l’ensemble de la parcelle AC275 au zonage UE2b n’apparaît pas cohérente avec le projet d’intensification de ce secteur d’entrée de ville. L’ensemble de l’unité foncière de Monsieur Blanchais est intégré à la zone UD2b.
Romillé	425	Registre Numérique	Breton joseph	Demande à être informé du projet sur le secteur la Chauvrais, commune de Romillé, en tant que riverain directement concerné.	La commission d’enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, la rue du Pré Gonel, de par sa géométrie et ses aménagements, n’est pas adaptée à la circulation de transit, contrairement aux rues de la Chauvrais et des Grands Carrés. Si la végétation de haute tige peut être conservée lors de la réalisation de ce projet, la commission d’enquête ne peut que s’en féliciter.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	
Romillé	434	Email	Les riverains de la rue du Pré Gonel	Romillé OAP La Chauvrais S'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel qui n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus importante et qui conduirait à supprimer les 2 seules places de stationnement. Souhaitent que les arbres situés à côté du 10 rue du Pré Gonel soient conservés et indiquent que les silots à grains et à chaux généreront des nuisances sur les futures habitations toutes proches.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. La voie prévue par le PLUi n’est pas une voie de circulation de transit mais de desserte locale, puisque cette voie n’est de toute façon par calibrée pour un autre type d’usage. Les inquiétudes soulevées par les riverains seront levées lors de la présentation du projet à la population par Rennes Métropole.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La prolongation de la rue du Pré Gonel jusqu’à la rue de la Chauvrais est bien prévue. Cependant l’AOP de quartier "secteur de la Chauvrais" précise qu’elle aura pour vocation de desservir les nouveaux logements créés et non de devenir une voie de transit.
Romillé	No_R1_011 (74)	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. et Mme BETHUEL	Dans l’OAP du centre bourg, il conteste la création d’une liaison cycle sur la parcelle AD 248 (qui appartient aux propriétaires de la parcelle AD 250).	La commission d’enquête prend note de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole, notamment la suppression de l’intention de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" de l’OAP de quartier "Intensification du Centre- bourg" (plan de la page 21 des OAP de la commune de Romillé.	<b>Demande prise en compte</b>	L’observation est issue d’une mauvaise interprétation du dossier d’enquête. Cependant les ajustements du règlement sont complétés par le retrait de l’OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg"des intensions de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" rue Jeanne Barret et contour du Bignon.
Romillé	509	Email	Mme Deffains et Mr Do Monte	La parcelle RD 248 est concernée par un cheminement piéton, cycles à aménager ou à conforter. Mais celui-ci se trouve sur leur citerne eau comprenant leur compteur d'eau et leur réseau d'eau pluviale.Quels vont être les nuisances matérielles et sonores que cela va occasionner ?	Dans le projet du PLUi, l’emplacement réservé et le chemin piéton-cycles sur ces 3 parcelles est supprimé. Les parcelles sont classées en 1AU1h sans emplacement réservé.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	L’observation est issue d’une mauvaise interprétation du dossier d’enquête. Cependant les ajustements du règlement sont complétés par le retrait de l’OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg"des intensions de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" rue Jeanne Barret et contour du Bignon.
Romillé	257	Email	indivision Briot	Conteste l'aménagement d'un chemin piéton et cycles à aménager ou à conforter sur leur propriété privée AD 247, 693 et 696.			
Romillé	666	Email	Famille Béthuel	Conteste le projet cycles à aménager ou à conforter sur le chemin privé parcelle AD 248.			
Romillé	C34 (93)	Courrier	BRIOT indivision	Voir les observations précédentes : conteste le passage à mobilité douce prévu sur leurs parcelles.			
Romillé	Ro R1_002 (53)	Mairie de Romillé	Indivision Briot	Contestent le passage d'un cheminement doux prévu sur les parcelles AD247, AD693 et AD696.			
Romillé	Ro R1_003 (70)	Mairie de Romillé	BRIOT	Ils déplorent qu’aucun élu ne les ait alertés du projet. Sur les parcelles AD 236, 247, 397 avec un accès possible par les parcelles achetées AD 693, 696, il souhaite pouvoir construire à titre personnel 2 maisons. Lors de la succession, les parcelles ont été évaluées comme des parcelles constructibles.			

Saint-Armel							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Armel	779	Registre Numérique	Ballouard Cyrille	<p>La société MARC SA souhaite regrouper ses activités actuellement dispersées sur un unique site à Saint Armel (parcelles AB n°95, 96, 98, 99, zone U11a selon le PLUi). Le projet comprend des activités industrielles, de maintenance, de stockage, et des bureaux, séparés pour répondre aux besoins suivants : Séparation des flux : Séparer bureaux et activités évite les conflits de circulation entre salariés, visiteurs et marchandises, réduisant les risques d'accidents, conformément à l'article R 232-1-12 du Code du travail Sécurité incendie : Regrouper toutes les activités augmente les risques d'évacuation difficile ou de propagation des fumées. Une séparation assure une meilleure conformité avec l'article R 4216-13 du Code du travail. Flexibilité : Des bâtiments distincts permettent de s'adapter plus facilement à des évolutions réglementaires organisationnelles. Besoins spécifiques des bureaux : Les bureaux nécessitent des solutions adaptées (climatisation, isolation) différentes des bâtiments industriels, pour respecter les normes RT 2012 et RE2020. Répartition harmonieuse : Le projet prévoit une disposition équilibrée des bâtiments, intégrant les impératifs de visibilité pour les tiers. En conclusion, l'entreprise demande une révision du PLUi pour offrir plus de flexibilité à ce type de projet.</p>	<p>"La CE prend note le point de vue de Rennes Métropole. La CE souligne tout d'abord que le projet d'implantation de la société MARC SA est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de la part de la CE dans ce cadre.</p> <p>Elle prend également en compte les solides arguments présentés par la société et note que celle-ci souhaite une révision du PLUi.</p> <p>Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle recommande de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aube d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses. "</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La règle soumise à enquête publique est maintenue sur le fond puisqu'elle permet déjà des exceptions à l'obligation de mixité fonctionnelle dans le même bâtiment. Elle est toutefois clarifiée pour lever toute ambiguïté d'interprétation.
Saint-Armel	161	Registre Numérique	DUMONT, Erwan	<p>En tant qu'aménageur de la ZAC des Boschaux, fait les remarques suivantes (cf document joint à la contribution) :</p> <p>-corriger la délimitation de la zone humide sur la base de l'étude réalisée par RM en complément des éléments déjà fournis par le bureau DMEau mandaté par Viabilis.</p> <p>-préciser que la densité imposée par le nouveau PLH (30 logts/ha) concerne les opérations nouvelles et non les opérations en cours (25logts/ha du SCOT)</p> <p>-actualiser la programmation de la ZAC: 383 logements à l'échelle de la ZAC.</p> <p>-composition urbaine (cf. cahier OAP communale p19)</p> <p>1.le projet à, l'angle de la rue des monts d'Arrée et la rue de la poste porte sur la démolition de l'ancienne boucherie (correction à apporter)</p> <p>2.Supprimer le paragraphe sur le projet de l'ancienne graineterie, la réflexion sur ce projet étant toujours en cours,</p> <p>- corriger le plan de l'OAP en supprimant un cheminement piéton et en actualisant la zone inondable</p>	<p>Concernant la densité, La commission est favorable à la requête visant à préciser que la densité de 30 logements/ha s'applique uniquement aux nouveaux projets et non à ceux qui sont en cours d'exécution, elle prend acte de la définition du coup parti avancé par Rennes métropole qui devrait être précisée dans l'OAP.</p> <p>Elle recommande d'actualiser plus précisément l'OAP concernant les superficies (24ha ou 22,5 ha ? nombre d'ha urbanisables ?) et de mettre celles-ci en cohérence avec la programmation et de retenir les mêmes dénominations : secteurs central, secteur centre-bourg, secteur Sud-Est et non phase 1, secteur nord, etc comme le demande le requérant pour une meilleure lisibilité. Elle recommande de ne pas préciser le nombre de logements total attendu comme le demande le requérant mais le nombre minimum de logements attendus puisque celui-ci est fonction de l'actualisation de la convention d'application de l'opération.</p> <p>La commission n'est pas favorable au retrait des paragraphes de la composition urbaine concernant la séquence entre la rue des Monts d'Arrée et la rue de la poste. Elle constate en effet que la séquence possède un intérêt patrimonial (maisons inventoriées au PBIL et protection de type séquence urbaine) et que le secteur se trouve dans le PDA de l'église. Néanmoins pour davantage de souplesse, elle recommande d'indiquer que la préservation et la réhabilitation du front bâti (...) sera à privilégier sauf en cas de trop fortes contraintes structurelles des bâtiments.</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Afin de prendre en compte l'avancement opérationnel de la ZAC des Boschaux en matière de programmation urbaine, les demandes concernant l'adaptation des OAP communale et de quartier sont prises en compte. Au sein des parties littérales, la surface de la ZAC et la programmation de logements produits et à produire par phases (1 et 2) et par secteurs (centre, centre-bourg et sud-est) sont actualisées et mises en cohérence pour plus de lisibilité. Il y est également précisé que l'aménagement du front bâti Place de l'église et rue de la mairie est poursuivi dans le cadre d'une démolition/reconstruction uniquement sur l'angle avec la rue des Monts d'Arrée, ce projet étant déjà mis en œuvre. Le principe de cheminement piéton traversant l'ancienne graineterie est supprimé de la partie graphique de l'OAP de quartier mais la mention de ce scénario est maintenue dans sa partie littérale au regard de son éventualité, et reste traduite de manière conditionnelle puisque la réflexion est en cours.</p> <p>Par ailleurs, puisque l'OAP métropolitaine "Axes de développement de la ville archipel" précise déjà que les densités du PLH s'appliquent aux nouvelles opérations, la demande de le préciser dans l'OAP communale n'est pas retenue. Cette dernière rappelle les objectifs généraux du PLH 2023-2028 en matière de densité à l'échelle de la commune, et l'OAP de quartier précise toujours l'objectif initial minimum de 25 lgts/ha pour la ZAC des Boschaux. C'est dans le cadre de l'application de la convention PLH de l'opération, que la notion de coup parti sera appréhendée pour définir la densité applicable. La demande concernant la modification de la zone inondable hors PPRI (et non la "zone humide") n'est pas retenue car non recevable puisque la réduction d'une protection ne relève pas du champ d'une modification. Cette zone inondable hors PPRI fera l'objet d'une étude hydraulique menée par Rennes Métropole, afin de définir des cotes de référence dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.</p>
Saint-Armel	196	Registre Numérique	Brasset Gilles	Demande de préserver la végétation arborée pour un terrain de 2 200m² situé à Saint-Armel (section AA numéro 205) sur lequel ils habitent.	Favorable à l'étude du classement en EIPE ou EBC. Terrain en zone urbaine.	<b>Demande prise en compte</b>	Plusieurs arbres sont identifiés au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) au sein au sein du jardin de la parcelle AA205 au regard de leur qualité paysagère et écologique, et afin de préserver cet ensemble arboré (suppression partielle limitée à 30%, à compenser).
Saint-Armel	417	Registre Numérique	Daniel Boulanger	<p>1. Demande la mixité intergénérationnelle et suggère que toutes les nouvelles constructions soient intergénérationnelles et que les îlots de 445 logements soient adaptés aux personnes âgées pour éviter les ghettos. et entretenir l'équilibre de la courbe des âges..</p> <p>2. Demande d'effectuer des analyses de l'air et de l'eau avant que l'activité de concassage de l'entreprise Marc ne soit lancée.</p> <p>3. Demande à pouvoir diviser les grands terrains construits et les rendre constructibles.</p>	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	L'observation aborde plusieurs thèmes qui ne relèvent pas du champ d'application du PLUi. La mise en œuvre de la mixité sociale et générationnelle des programmes de logements relève du champ du PLH, même si ses objectifs sont traduits dans l'OAP communale et dans les OAP de quartier relatives aux différents secteurs de projet de la commune. L'étude environnementale relative à l'installation de MARC SA ne relève pas du champ d'application du PLUi mais de la mise en œuvre du projet. Enfin, la constructibilité en campagne est encadrée par les dispositions nationales qui limitent les possibilités de construire en campagne afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. Cette limitation répond également à l'objectif de réduire l'usage de la voiture en accueillant des logements au plus proche de l'offre de services et de transports en commun au sein des zones agglomérées.
Saint-Armel	462	Registre Numérique	Tifenn LE COZ	<p>Synthèse des remarques sur ce sujet par la commission d'enquête : elles dénoncent le projet d'installation de l'entreprise MARC SA incompatible avec les objectifs environnementaux car affectant la qualité de l'air, de l'eau et générant des nuisances sonores induites par la circulation de véhicules. Demande de préservation de la biodiversité et d'indication du mode de compensation. Par ailleurs, existence de risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprise industrielles, sans riverains. Emission du souhait que l'implantation de Marc SA sur la commune soit soumise à enquête publique et non plus seulement réduite à une simple "concertation" avec les riverains. Demande de reclassement en zone agricole des espaces non industrialisés, en application de la Loi ZAN, pour éviter la densification de la ZAC sur des espaces agricoles, l'augmentation du trafic et de la pollution, préserver la biodiversité et le traitement des eaux de pluie.</p>	<p>"La CE prend note le point de vue de Rennes Métropole. La CE souligne tout d'abord que le projet d'implantation de la société MARC SA est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de la part de la CE dans ce cadre.</p> <p>Elle prend également en compte les solides arguments présentés par la société et note que celle-ci souhaite une révision du PLUi.</p> <p>Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle recommande de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aube d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses. "</p>	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	<p>L'implantation de l'entreprise MARC SA est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site.</p>
Saint-Armel	Co_R1_010 (65)	Mairie de Corps-Nuds	EBV Association				
Saint-Armel	671	Registre Numérique	Anonyme				
Saint-Armel	739	Registre Numérique	Becherie Christophe				
Saint-Armel	764	Registre Numérique	Tournoux Mélaney				
Saint-Armel	649	Registre Numérique	EBV association citoyenne St Armel				
Saint-Armel	500	Registre Numérique	LE SAOUT GWENOLA				
Saint-Armel	499	Registre Numérique	SACHET Charlotte	<p>Synthèse des remarques sur ce sujet par la commission d'enquête : elles dénoncent le projet d'installation de l'entreprise MARC SA incompatible avec les objectifs environnementaux car affectant la qualité de l'air, de l'eau et générant des nuisances sonores induites par la circulation de véhicules. Demande de préservation de la biodiversité et d'indication du mode de compensation. Par ailleurs, existence de risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprise industrielles, sans riverains. Emission du souhait que l'implantation de Marc SA sur la commune soit soumise à enquête publique et non plus seulement réduite à une simple "concertation" avec les riverains. Demande de reclassement en zone agricole des espaces non industrialisés, en application de la Loi ZAN, pour éviter la densification de la ZAC sur des espaces agricoles, l'augmentation du trafic et de la pollution, préserver la biodiversité et le traitement des eaux de pluie.</p>	<p>"La CE prend note le point de vue de Rennes Métropole. La CE souligne tout d'abord que le projet d'implantation de la société MARC SA est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de la part de la CE dans ce cadre.</p> <p>Elle prend également en compte les solides arguments présentés par la société et note que celle-ci souhaite une révision du PLUi.</p> <p>Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle recommande de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aube d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses. "</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le projet d'implantation de MARC SA est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site.</p>
Saint-Armel	544	Registre Numérique	Caroline Meillard Guguen Avocate	<p>Observations formulées par l'avocate de M Cherel et Mme Tascon, propriétaires d'une maison, située 1 Place de l'Eglise, (cadastre AA n° 366 et 368) à Saint Armel. L'opération de renouvellement urbain inclut la totalité de leur terrain dans le périmètre de l'OAP Minoterie – Chemin de la Fontaine, portant atteinte à leur propriété. Opposition en raison du caractère surdimensionné, imprécis et incohérent du périmètre de l'OAP et demande d'en exclure les parcelles sus mentionnées.</p>	<p>Une OAP fixe les grands principes d'aménagement d'un secteur et l'OAP « Minoterie – chemin de la Fontaine » renforce juridiquement la vocation actuelle des parcelles du requérant, ce qui devrait plutôt le satisfaire. Précisons que la création d'une OAP n'entraîne pas d'expropriation.</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La demande concernant le retrait de la propriété située 1 place de l'église à l'OAP de quartier "Minoterie - Chemin de la Fontaine" n'est pas retenue puisque le périmètre de l'OAP a été défini sur l'ensemble de cet îlot historique dans l'objectif de pouvoir assurer une cohérence dans la mise en œuvre d'un projet d'ensemble, et de décliner les intentions pour chaque sous-îlot. La propriété située 1 place de l'église est intégrée au sein du sous-îlot 2, qui se compose d'un tissu urbain constitué, et pour lequel l'objectif est de préserver sa composition et son ambiance urbaine et notamment son patrimoine bâti d'intérêt local. Seul l'aménagement d'une liaison douce est projeté sur cette propriété, et matérialisé dans la partie graphique de l'OAP et au règlement graphique par l'emplacement réservé n°585, afin de créer une connexion entre le chemin de la Fontaine et la rue de la mairie. L'emprise de cet emplacement réservé n'affecte d'ailleurs pas la grange en terre puisque l'objectif est bien de préserver le patrimoine bâti de ce sous-îlot. En ce sens, la demande de préserver cette grange est prise en compte par son identification au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) du PLUi.</p>

Saint-Armel							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Armel	502	Registre Numérique	LE SAOUT GWENOLA	Comment le PLUi remplit-il sa mission de biodiversité et nature en ville sur la commune de Saint Armel ?	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole. La commission rappelle également que la commune de Saint Armel fait l'objet d'un plan de végétalisation.	Observation n'appellant pas d'évolution	Cette observation questionne le projet urbain communal au regard des enjeux de réduction d'artificialisation des terres agricoles et naturelles. Afin de prendre en compte ces enjeux, le choix des secteurs de projet, qu'ils soient à destination d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques, s'oriente en priorité en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, afin de limiter la consommation et l'artificialisation des sols, comme par exemple au sein des secteurs de Chemin de la Gare et Chemin de la Fontaine.
Saint-Armel	503	Registre Numérique	LE SAOUT GWENOLA			Observation n'appellant pas d'évolution	Cette observation questionne le projet urbain communal au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et de la nature en ville. Afin de prendre en compte ces enjeux, le projet communal de Saint-Armel, traduit dans son OAP communale et ses OAP de quartier, prévoit de préserver des espaces de nature en ville, comme par exemple au sein de l'ilot du chemin de la Fontaine, et d'aménager une coulée verte dans le cadre de la ZAC des Boschaux.
Saint-Armel	621	Registre Numérique	LEBIGOT Emeline	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Armel	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	Demande non retenue	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Saint-Armel	782	Registre Numérique	Anonyme	1) Synthèse des remarques sur ce sujet par la commission d'enquête : elles dénoncent le projet d'installation de l'entreprise MARC SA incompatible avec les objectifs environnementaux car affectant la qualité de l'air, de l'eau et générant des nuisances sonores induites par la circulation de véhicules. Demande de préservation de la biodiversité et d'indication du mode de compensation. Par ailleurs, existence de risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprise industrielles, sans riverains. Emission du souhait que l'implantation de Marc SA sur la commune soit soumise à enquête publique et non plus seulement réduite à une simple "concertation" avec les riverains. Demande de reclassement en zone agricole des espaces non industrialisés, en application de la Loi ZAN, pour éviter la densification de la ZAC sur des espaces agricoles, l'augmentation du trafic et de la pollution, préserver la biodiversité et le traitement des eaux de pluie.  2) S'interroge sur l'implantation de l'entreprise Marc S A à moins de 50 m d'habitations avec les risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprises industrielles, sans riverains.	1) "La CE prend note le point de vue de Rennes Métropole. La CE souligne tout d'abord que le projet d'implantation de la société MARC SA est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de la part de la CE dans ce cadre. Elle prend également en compte les solides arguments présentés par la société et note que celle-ci souhaite une révision du PLUi. Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle recommande de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aube d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses. "  2) Par erreur, le requérant laisse penser que le projet de construction se situe dans le PDA existant, ce qui n'est pas exact.	Observation n'appellant pas d'évolution	L'implantation de l'entreprise MARC SA est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.
Saint-Armel	Co_R1_013 (68)	Mairie de Corps-Nuds	M. LASSAIGNE	Synthèse des remarques sur ce sujet par la commission d'enquête : elles dénoncent le projet d'installation de l'entreprise MARC SA incompatible avec les objectifs environnementaux car affectant la qualité de l'air, de l'eau et générant des nuisances sonores induites par la circulation de véhicules. Demande de préservation de la biodiversité et d'indication du mode de compensation. Par ailleurs, existence de risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprise industrielles, sans riverains. Emission du souhait que l'implantation de Marc SA sur la commune soit soumise à enquête publique et non plus seulement réduite à une simple "concertation" avec les riverains. Demande de reclassement en zone agricole des espaces non industrialisés, en application de la Loi ZAN, pour éviter la densification de la ZAC sur des espaces agricoles, l'augmentation du trafic et de la pollution, préserver la biodiversité et le traitement des eaux de pluie.	La CE prend note le point de vue de Rennes Métropole. La CE souligne tout d'abord que le projet d'implantation de la société MARC SA est indépendant de la présente modification, et n'appelle donc pas d'avis de la part de la CE dans ce cadre. Elle prend également en compte les solides arguments présentés par la société et note que celle-ci souhaite une révision du PLUi. Cependant, au vu des inquiétudes soulevées par ce projet pour les riverains, elle recommande de prêter une attention particulière lors des demandes administratives liées à cette installation : conséquences environnementales (émissions sonores et aériennes, risque pour l'eau et la biodiversité en général) ; conséquences humaines, conséquences paysagères, compensations éventuelles. Ce projet ne pourra voir le jour dans de bonnes conditions qu'à l'aube d'une concertation approfondie entre les différentes parties au regard de son implantation au sein d'espaces aux vocations diverses.	Observation n'appellant pas d'évolution	Cette observation questionne le projet urbain communal, et notamment la cohabitation entre les secteurs résidentiels et économiques, et l'aménagement du centre-bourg. Concernant le 1er point, il est rappelé que le traitement des interfaces entre les secteurs résidentiels et économiques est encadré par les dispositions du PLUi : l'OAP de quartier du secteur Chemin de la Gare conditionne le projet à la réalisation d'une zone tampon paysagée et arborée sur les franges sud et ouest de l'opération de manière à assurer une transition d'ambiance urbaine entre la zone d'activités et le nouveau quartier d'habitat, et le règlement graphique impose sur le site concerné par le projet de MARC SA que soient réalisés les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. Concernant le 2ème point, il est précisé que le projet urbain de Saint-Armel, tel que défini dans son OAP communale, a pour objectif de répondre aux besoins de ses habitants tout poursuivant l'accueil de nouvelles populations, ce qui nécessite l'identification de nouveaux secteurs de projets ayant vocation à accueillir des logements, commerces, services, et équipements. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, afin de limiter la consommation et l'artificialisation des sols, comme par exemple au sein des secteurs de Chemin de la Gare et Chemin de la Fontaine, tout en veillant à conserver un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés. En ce sens, le projet communal de Saint-Armel prévoit de préserver des espaces de nature en ville et les connecter, comme par exemple au sein de l'ilot du chemin de la Fontaine, et d'aménager une coulée verte dans le cadre de la ZAC des Boschaux.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Erblon	622	Registre Numérique	GUELENNOC Véronique	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Erblon.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.
Saint-Erblon	Co R1_007 (62)	Mairie de Corps-Nuds	Mme RONDEL Chantal	Demande de reclassement en zone AU des parcelles ZD 644 sur la commune de Saint-Erblon et 073AN 435 sur la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Demande non retenue car depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintiende la biodiversité et dupotentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation.
Saint-Erblon	Co R1_007 (62)	Mairie de Corps-Nuds	Mme RONDEL Chantal	Demande de reclassement en zone AU des parcelles ZD 644 sur la commune de Saint-Erblon et 073AN 435 sur la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	La procédure de modification du PLUi ne peut être utilisée pour réduire une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N). Par ailleurs, un terrain isolé et non bâti ne répond pas aux critères nécessaires pour être identifié en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).



Saint-Gilles							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Gilles	11	Registre Numérique	neveu rene	<p>2.OAP centre bourg : propose que l'on continue l'aménagement de la ZAC centre bourg en créant une nouvelle opération intégrant le sud de la rue de Rennes (n°10 au N° 18) et que le zonage soit UO. Il semble logique de poursuivre l'aménagement de la ZAC avant d'utiliser les terres agricoles de la ZAC de "La Vigne".</p> <p>3.OAP multi-sites centre bourg/La Vigne : demande à individualiser les 2 sites et ne retenir que le site ZAC centre bourg ouest.</p> <p>PDA croix de granit : s'étonne que l'on mentionne la rue du commerce (lapsus ?) rapport de présentation p27/35.</p>	<p>1) La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En ce qui concerne la prolongation de la ZAC Centre-bourg, outre les arguments de Rennes Métropole, la commission d'enquête relève que la rue de Rennes marque une rupture urbaine au-delà de laquelle les enjeux de renouvellement urbain sont forts différents des objectifs affichés par la ZAC de centre-bourg. Par ailleurs, les objectifs des 2 OAP (Centre- bourg et multi-sites Centre-Ouest- La Vigne) ne sont pas comparables notamment en nombre de logements et ne peuvent être liés. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à cette demande.</p> <p>En ce qui concerne la seconde demande, le fait de ne retenir que le secteur centre- bourg ouest, reviendrait à ne réaliser que 90 logements sur les 610 prévus, et ne permettrait pas la réalisation ni d'un équipement d'intérêt général, ni de diversifier l'habitat proposé. Par ailleurs, les objectifs de production de logements répondent aux objectifs du PLH sur la commune, à savoir 60 logements/an. Enfin, il est important dans le temps d'avoir un certain équilibre financier des opérations d'aménagement, qui ne saurait être atteint en réalisant seulement 10 % du programme. Aussi, la commission d'enquête n'est pas en mesure d'accéder à cette seconde demande.</p> <p>2) Il n'y a en effet pas de rue du commerce à Saint Gilles, la réponse de RM devrait satisfaire le requérant.</p>	<p><b>Demande non retenue</b></p>	<p>OAP ZAC Centre Bourg L'objectif de la ZAC Centre Bourg était d'affirmer le cœur de la ville avec la création de logements, de service, d'équipements et d'espaces publics par du renouvellement urbain. Cette ZAC est arrivée à terme avec la réalisation du dernier Ilot A à l'angle de la rue de Rennes et de la rue du Centre avec la création de 28 logements. L'ensemble bâti entre le n°10 et 18 de la rue de Rennes est constitué en grande partie d'éléments patrimoniaux inscrits au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ; ils n'ont pas vocation à être restructuré dans le cadre de la ZAC, mais uniquement conforté par ce que permet le zonage UA1h.</p> <p>OAP ZAC multi site Centre Ouest La Vigne La ZAC est une procédure adaptée à la réalisation d'opération d'aménagement permettant l'acquisition du foncier, l'aménagement et la réalisation d'équipements publics et de production de logements. Le caractère multi-site de la ZAC Centre Ouest La Vigne permet d'établir un programme cohérent à l'échelle du territoire (densité, nombre de logement par an, équipements ...) mais également un équilibre financier de l'opération d'aménagement.</p> <p>OAP Centre-Ville L'ensemble des dispositions réglementaires, urbaines et paysagères, et des diverses servitudes, sera pris en compte lors des études et de la réalisation.</p>
Saint-Gilles	22	Registre Numérique	neveu rene	<p>2.OAP centre bourg : propose que l'on continue l'aménagement de la ZAC centre bourg en créant une nouvelle opération intégrant le sud de la rue de Rennes (n°10 au N° 18) et que le zonage soit UO. Il semble logique de poursuivre l'aménagement de la ZAC avant d'utiliser les terres agricoles de la ZAC de "La Vigne".</p> <p>3.OAP multi-sites centre bourg/La Vigne : demande à individualiser les 2 sites et ne retenir que le site ZAC centre bourg ouest.</p> <p>PDA croix de granit : s'étonne que l'on mentionne la rue du commerce (lapsus ?) rapport de présentation p27/35.</p>	<p>1) La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En ce qui concerne la prolongation de la ZAC Centre-bourg, outre les arguments de Rennes Métropole, la commission d'enquête relève que la rue de Rennes marque une rupture urbaine au-delà de laquelle les enjeux de renouvellement urbain sont forts différents des objectifs affichés par la ZAC de centre-bourg. Par ailleurs, les objectifs des 2 OAP (Centre- bourg et multi-sites Centre-Ouest- La Vigne) ne sont pas comparables notamment en nombre de logements et ne peuvent être liés. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à cette demande.</p> <p>En ce qui concerne la seconde demande, le fait de ne retenir que le secteur centre- bourg ouest, reviendrait à ne réaliser que 90 logements sur les 610 prévus, et ne permettrait pas la réalisation ni d'un équipement d'intérêt général, ni de diversifier l'habitat proposé. Par ailleurs, les objectifs de production de logements répondent aux objectifs du PLH sur la commune, à savoir 60 logements/an. Enfin, il est important dans le temps d'avoir un certain équilibre financier des opérations d'aménagement, qui ne saurait être atteint en réalisant seulement 10 % du programme. Aussi, la commission d'enquête n'est pas en mesure d'accéder à cette seconde demande.</p> <p>2) Il n'y a en effet pas de rue du commerce à Saint Gilles, la réponse de RM devrait satisfaire le requérant.</p>	<p><b>Demande non retenue</b></p>	<p>OAP ZAC Centre Bourg L'objectif de la ZAC Centre Bourg était d'affirmer le cœur de la ville avec la création de logements, de service, d'équipements et d'espaces publics par du renouvellement urbain. Cette ZAC est arrivée à terme avec la réalisation du dernier Ilot A à l'angle de la rue de Rennes et de la rue du Centre avec la création de 28 logements. L'ensemble bâti entre le n°10 et 18 de la rue de Rennes est constitué en grande partie d'éléments patrimoniaux inscrits au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ; ils n'ont pas vocation à être restructuré dans le cadre de la ZAC, mais uniquement conforté par ce que permet le zonage UA1h.</p> <p>OAP ZAC multi site Centre Ouest La Vigne La ZAC est une procédure adaptée à la réalisation d'opération d'aménagement permettant l'acquisition du foncier, l'aménagement et la réalisation d'équipements publics et de production de logements. Le caractère multi-site de la ZAC Centre Ouest La Vigne permet d'établir un programme cohérent à l'échelle du territoire (densité, nombre de logement par an, équipements ...) mais également un équilibre financier de l'opération d'aménagement.</p> <p>OAP Centre-Ville L'ensemble des dispositions réglementaires, urbaines et paysagères, et des diverses servitudes, sera pris en compte lors des études et de la réalisation.</p>
Saint-Gilles	42	Registre Numérique	Neveu René	<p>Demande d'exclusion du Périmètre Délimité des Abords de la Croix en Granit sur la Commune de Saint Gilles, de la zone au Nord de l'église en raison de l'absence de cône de visibilité.</p>	<p>Avis défavorable. Les bâtiments situés au nord de l'Eglise et inclus dans le PDA ont tous un rapport de covisibilité avec la Croix.</p>	<p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>	<p>Ce périmètre a été défini à partir d'une étude historique, patrimoniale, paysagère et urbaine (jointe au dossier) réalisée conjointement avec les services de l'inventaire et l'ABF. L'étude justifie le resserrement du périmètre autour de l'écrin des abords immédiats de la croix et des séquences urbaines d'approche pour en assurer sa protection et son intégrité sans remettre par ailleurs en cause sa localisation et son orientation.</p> <p>En outre, l'erreur de dénomination a été rectifiée par la rue du Centre.</p>
Saint-Gilles	54	Registre Numérique	Guego yvan	<p>Découvre une affiche d'avis public près du cimetière dans ma commune concernant ce sujet. Pas de QR code pour aller droit au but, pas d'information synthétique sur l'objet de la consultation</p>	<p>Pas d'appréciation de la commission d'enquête</p>	<p><b>Observation n'appellant pas d'évolution</b></p>	<p>Il s'agit d'un avis public légal d'information d'Enquete Publique, limité aux seuls éléments de son déroulement. Mais des communications complémentaires ont eu lieu (presse, site internet de Rennes Métropole et de la commune de Saint-Gilles...).</p>
Saint-Gilles	C2 (3)	Courrier	Mairie de Saint-Gilles	<p>Lieu-dit La Perrière Demande la suppression de l'ER n°611 sur les parcelles B349 et B350 (chemin piétons / cycles) pour continuité piétonne / itinéraire randonnée Largeur = 5m. Estime que le projet nuirait à l'exploitation agricole qu'il traverserait et serait dangereux pour les randonneurs. Propose un tracé alternatif en utilisant les chemins ruraux existants et balisés entre les lieux dits Tramabon et le Haut Champ.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la demande de suppression de l'emplacement réservé n°611 au lieu-dit la Perrière par le Maire de Saint-Gilles et M. et Mme Mounier. Le sentier piéton empruntera des chemins ruraux.</p>	<p><b>Demande prise en compte</b></p>	<p>Comme l'indique la commune, après analyse du tracé et compte tenu des difficultés techniques à réaliser ce chemin de randonnée, l'ER 611 peut effectivement être supprimé ; un autre itinéraire pour assurer la liaison ayant été par ailleurs trouvé.</p>

Saint-Gilles							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Gilles	C20 (75)	Courrier	Association UMANIMA et UMANIMA Formation	Actuellement, ils n'ont pas les espaces d'accueil suffisants pour répondre aux demandes grandissantes des structures et des particuliers qui souhaitent bénéficier de leurs prestations dans l'environnement adapté de leur institut. Ils demandent la création d'un STECAL sur le site de LA BUDORAIS pour la réalisation d'espaces d'accueil dans un environnement adapté aux animaux dans un espace naturel et avoir un impact minimum sur l'environnement avec l'aide de l'agence d'urbanisme et d'architecture Rhizome (pièces jointes). Notre objectif étant d'avoir des espaces de séances et/ou de formation de Thérapie Assistée par l'Animal , et un espace couvert qui s'intègrent au paysage. Toutes ces structures seront démontables. Besoins en surface par type d'équipement : Chapiteau : 300 m² emprise au sol Salle multifonction : 120m² d'emprise au sol Kiosques 3 x 21 m2 :63 m² d'emprise au sol Institut (bâti existant) : 76.40 m² d'emprise au sol Formation (bâti existant) :45.90 m² d'emprise au sol Plans joints en annexe.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Malgré l'intérêt du projet, il n'est pas possible de lui donner une suite favorable dans le cadre de cette procédure pour des raisons juridiques. Il n'est en effet pas permis de définir un STECAL qui n'a pas fait l'objet de l'évaluation environnementale transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) préalablement à l'enquête publique de la modification. En revanche un examen de la situation et du projet est envisageable pour la prochaine procédure de modification ou d'autres solutions à plus court terme à explorer.
Saint-Gilles	Cl_R1_003 (13)	Mairie de Cintré	M. et Mme Mounier	Lieu-dit La Perrière Demande la suppression de l'ER n°611 sur les parcelles B349 et B350 (chemin piétons / cycles) pour continuité piétonne / itinéraire randonnée Largeur = 5m. Estime que le projet nuirait à l'exploitation agricole qu'il traverserait et serait dangereux pour les randonneurs. Propose un tracé alternatif en utilisant les chemins ruraux existants et balisés entre les lieux dits Tramabon et le Haut Champ.	La commission d'enquête prend acte de la demande de suppression de l'emplacement réservé n°611 au lieu-dit la Perrière par le Maire de Saint-Gilles et M. et Mme Mounier. Le sentier piéton empruntera des chemins ruraux.	<b>Demande prise en compte</b>	Comme l'indique la commune, après analyse du tracé et compte tenu des difficultés techniques à réaliser ce chemin de randonnée, l'ER 611 peut effectivement être supprimé ; un autre itinéraire pour assurer la liaison ayant été par ailleurs trouvé.

Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	21	Registre Numérique	MEYER Gérard	Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte il s'agissait de préserver un espace de verdure au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densité atteinte de 180 logements/ha est déjà très importante.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.</p> <p>À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.</p> <p>En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est</p>
Saint-Grégoire	102	Registre Numérique	Wild Bretagne	Saint Grégoire: Agrandir le golf ou augmenter sa fréquentation par l'ajout d'un espace restauration potentiel sur des zones humides, nuiront à ces espaces fragiles. Merci de ne pas détruire le peu de zone humide encore présente.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi.</p> <p>En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.</p> <p>Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.</p>
Saint-Grégoire	104	Registre Numérique	Manon Cossard	Inquiétude de la construction encore d'un restaurant et de la précarisation supplémentaire d'une richesse pourtant unique du territoire des prairies humides de la Lande et de la Bretesche à Saint Grégoire visitée en octobre 2024 : la CDPENAF et la Préfecture avaient refusés un projet d'agrandissement du golf voisin. Une construction humaine et touristique ne peut que mener à la destruction de l'écosystème de la zone humide et de la lande.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi.</p> <p>En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.</p> <p>Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.</p>
Saint-Grégoire	114	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose au projet d'extension du golf de St Grégoire : je trouve cela très dangereux pour l'équilibre de la vie humaine, animale et florale: bouleverser la zone humide de la Lande et ne pas respecter l'équilibre écologique de la prairie entraînera une fragilité du paysage, tant en termes d'habitat humain qu'en termes de mise en danger globale d'un milieu naturel. Ceci aura sans aucun doute des conséquences néfastes pour le paysage, l'habitat environnant, la végétation et la faune, tous des éléments capitaux qui sauvegardent l'existence d'un milieu particulièrement riche de vie et de beauté, et que j'ai personnellement l'occasion de fréquenter régulièrement.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi.</p> <p>En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.</p> <p>Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.</p>
Saint-Grégoire	120	Registre Numérique	Sauvé Fabien	Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUi. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.	La partie Ouest de la rue du général de Gaulle (secteur du Haut Trait) est classée en grande partie en EBC. La CE recommande d'examiner si une partie de cette zone présente les caractéristiques d'une zone humide (plan 71). Par ailleurs, la commission note que Rennes Métropole prévoit d'étendre le périmètre de la protection pour y intégrer la mare.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La qualification d'une zone en tant que milieu humide doit répondre à des critères spécifiques, conformément aux référentiels réglementaires en vigueur. À ce titre, une analyse approfondie de la zone concernée serait nécessaire dans le cadre d'une étude spécifique afin d'en établir la caractérisation écologique et fonctionnelle.</p> <p>Par ailleurs, la mare est située en périphérie d'un secteur actuellement protégé au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE), dont le classement est appelé à évoluer vers un Espace Boisé Classé (EBC) dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme.</p> <p>Afin de renforcer la préservation des continuités écologiques et des fonctionnalités écosystémiques de cet espace, il est proposé d'étendre le périmètre de cette protection pour y intégrer la mare, assurant ainsi sa prise en compte dans les outils de planification et de gestion environnementale.</p>
Saint-Grégoire	125	Registre Numérique	MATHIEU PATRICE	Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUi. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.	La partie Ouest de la rue du général de Gaulle (secteur du Haut Trait) est classée en grande partie en EBC. La CE recommande d'examiner si une partie de cette zone présente les caractéristiques d'une zone humide (plan 71). Par ailleurs, la commission note que Rennes Métropole prévoit d'étendre le périmètre de la protection pour y intégrer la mare.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La qualification d'une zone en tant que milieu humide doit répondre à des critères spécifiques, conformément aux référentiels réglementaires en vigueur. À ce titre, une analyse approfondie de la zone concernée serait nécessaire dans le cadre d'une étude spécifique afin d'en établir la caractérisation écologique et fonctionnelle.</p> <p>Par ailleurs, la mare est située en périphérie d'un secteur actuellement protégé au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE), dont le classement est appelé à évoluer vers un Espace Boisé Classé (EBC) dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme.</p> <p>Afin de renforcer la préservation des continuités écologiques et des fonctionnalités écosystémiques de cet espace, il est proposé d'étendre le périmètre de cette protection pour y intégrer la mare, assurant ainsi sa prise en compte dans les outils de planification et de gestion environnementale.</p>
Saint-Grégoire	126	Registre Numérique	BERNARD	Il souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUi. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.	La partie Ouest de la rue du général de Gaulle (secteur du Haut Trait) est classée en grande partie en EBC. La CE recommande d'examiner si une partie de cette zone présente les caractéristiques d'une zone humide (plan 71). Par ailleurs, la commission note que Rennes Métropole prévoit d'étendre le périmètre de la protection pour y intégrer la mare.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La qualification d'une zone en tant que milieu humide doit répondre à des critères spécifiques, conformément aux référentiels réglementaires en vigueur. À ce titre, une analyse approfondie de la zone concernée serait nécessaire dans le cadre d'une étude spécifique afin d'en établir la caractérisation écologique et fonctionnelle.</p> <p>Par ailleurs, la mare est située en périphérie d'un secteur actuellement protégé au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE), dont le classement est appelé à évoluer vers un Espace Boisé Classé (EBC) dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme.</p> <p>Afin de renforcer la préservation des continuités écologiques et des fonctionnalités écosystémiques de cet espace, il est proposé d'étendre le périmètre de cette protection pour y intégrer la mare, assurant ainsi sa prise en compte dans les outils de planification et de gestion environnementale.</p>

Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	129	Registre Numérique	zonehumide-stgrégoire	Ils s'opposent à la demande de STECAL Loisirs-tourisme du Golf de Saint Grégoire, qui prévoit une activité de restauration dans une zone à fort enjeu environnemental. L'évaluation environnementale fournie est insuffisante pour une zone humide aussi sensible. Ce projet témoigne d'une volonté d'expansion du golf, au détriment de la préservation des zones humides. Les activités observées en 2023-2024, incluant la tonte excessive, l'installation d'équipements et la perturbation de la biodiversité, illustrent un non-respect des réglementations. Le premier projet de STECAL, visant une extension dans les prairies voisines, a été rejeté par la CDPENAF et la Préfecture. La nouvelle version, axée sur l'accueil et la restauration, reste problématique. Des analyses supplémentaires sont nécessaires, mais elles sont absentes du dossier soumis à l'enquête publique. Leurs demandes : Réaliser un inventaire complet des zones humides, ainsi que des espèces animales et végétales. Classer la parcelle 164 en zone NP pour renforcer sa protection. Préserver les paysages (bocage, prairies, marais). Prendre en compte les risques naturels (inondations, remontée de nappe).	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	130	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au STECAL loisirs-tourisme du Golf de St Grégoire. Estimant que l'évaluation environnementale réalisée est trop légère, le requérant fait une nouvelle analyse personnelle de l'état initial de l'environnement, des incidences potentielles et des mesures d'évitement et de réduction.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	133	Registre Numérique	Anonyme	Demande la préservation de la zone humide et de l'agriculture extensive sur les parcelles retenues pour le STECAL Loisirs-tourisme du golf de St Grégoire. Il indique avoir constaté l'occupation de la zone humide par le golf dès 2023 dans l'illégalité.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	138	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose à la demande de STECAL loisirs-tourisme pour le golf de Saint-Grégoire, estime que l'évaluation environnementale met en lumière une prise en compte insuffisante de l'importance écologique des prairies humides de la Lande et de la Bretesche et que le projet est en contradiction avec les objectifs de préservation des zones humides.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	139	Registre Numérique	Anonyme	Les prairies humides constituent les principales réserves de biodiversité à une époque de fort impact humain qui voit celle-ci diminuer. S'oppose à la demande de STECAL "Restauration" pour le golf de Saint-Grégoire, qui menace l'équilibre écologique des prairies humides de cette zone par l'afflux de véhicules pour rejoindre l'espace restauration et l'emprise probable sur les prairies humides pour leur stationnement. Estime qu'il existe suffisamment de golfs dans la métropole.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	142	Registre Numérique	Anonyme	Demande de préservation des zones humides, comme celle de la Lande à Saint Grégoire et opposition au projet d'agrandissement du golf.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.

Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	144	Registre Numérique	Chevalier	Attention portée à la préservation de la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait à Saint-Grégoire et demande d'inscription en tant que zone humide dans le PLUi.	La partie Ouest de la rue du général de Gaulle (secteur du Haut Trait) est classée en grande partie en EBC. La CE recommande d'examiner si une partie de cette zone présente les caractéristiques d'une zone humide (plan 71). Par ailleurs, la commission note que Rennes Métropole prévoit d'étendre le périmètre de la protection pour y intégrer la mare.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La qualification d'une zone en tant que milieu humide doit répondre à des critères spécifiques, conformément aux référentiels réglementaires en vigueur. À ce titre, une analyse approfondie de la zone concernée serait nécessaire dans le cadre d'une étude spécifique afin d'en établir la caractérisation écologique et fonctionnelle. Par ailleurs, la mare est située en périphérie d'un secteur actuellement protégé au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE), dont le classement est appelé à évoluer vers un Espace Boisé Classé (EBC) dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme. Afin de renforcer la préservation des continuités écologiques et des fonctionnalités écosystémiques de cet espace, il est proposé d'étendre le périmètre de cette protection pour y intégrer la mare, assurant ainsi sa prise en compte dans les outils de planification et de gestion environnementale.
Saint-Grégoire	175	Registre Numérique	Anonyme	Est contre le projet d'agrandissement du golf de Saint-Gregoire sur les prairies de la Lande et de la Bretesche à Saint Grégoire. Ces prairies sont des zones humides qui sont nécessaires à la biodiversité et à la captation du trop plein d'eau et à la restitution de fraîcheur et d'humidité l'été.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	176	Registre Numérique	Anonyme	Est contre le projet d'agrandissement du golf de Saint-Gregoire sur les prairies de la Lande et de la Bretesche à Saint Grégoire. Ces prairies sont des zones humides qui sont nécessaires à la biodiversité et à la captation du trop plein d'eau et à la restitution de fraîcheur et d'humidité l'été.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	177	Registre Numérique	CALVEZ Claire et Olivier	Ils sollicitent le classement d'un cèdre et d'une lignée de vieux chênes situés sur leur propriété au titre d'espace d'intérêt paysager ou écologique EIPE sur les parcelles AH 327 et AH 325 dans la suite de leur démarche réalisée auprès de la commune de Saint Grégoire (voir pièce jointe).	Avis favorable pour classement haie de chêne sur parcelle AH 325 et cèdre sur parcelle AH327. Ces arbres sont sur la propriété du demandeur.	<b>Demande prise en compte</b>	Au regard de l'expertise écologique transmise, mettant en évidence les qualités biologiques, paysagères et écosystémiques notables de l'arbre concerné, le plan de zonage prévoit de classer en EIPE (Espace Identifié pour sa Protection Écologique) cet espace dans une logique de préservation de la biodiversité locale, de maintien des continuités écologiques et de valorisation des éléments naturels remarquables de la commune
Saint-Grégoire	20	Registre Numérique	Soladié Antoine	Demande de sécuriser la traversée de la seconde rocade D29 à Saint Grégoire, de manière à pouvoir la franchir à vélo ou à pied pour rejoindre les transports en commun. Sans cela, l'usage de la voiture est inévitable sauf à prendre des risques importants.	La commission d'enquête prend acte du point de vue de Rennes Métropole.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Saint-Grégoire a déjà mis en œuvre dès 2015 une traversée sécurisée du CD29 avec la création de la Passerelle du Champ-Renard. La topographie plus à l'ouest ne permet pas de rééditer cet aménagement. En revanche, le département, en tant que maître d'ouvrage délégué par les collectivités compétentes, a engagé des études à la réalisation d'une liaison cyclable le long de la RD 82 qui permettra de relier Montreuil Le Gast à Rennes. Le passage sécurisé du CD 29 est un élément clé de ce projet. La concertation est en cours, elle se déroule en deux phases jusque début 2026.
Saint-Grégoire	230	Email	Jacques BOUCHET et Jeanne QUENTREC	Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.  À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.  En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est
Saint-Grégoire	231	Registre Numérique	Anonyme	Est contre le projet d'agrandissement du golf de Saint-Gregoire sur les prairies de la Lande et de la Bretesche à Saint Grégoire. Ces prairies sont des zones humides qui sont nécessaires à la biodiversité et à la captation du trop plein d'eau et à la restitution de fraîcheur et d'humidité l'été.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.



Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	232	Registre Numérique	persehaye loic	Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.</p> <p>À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.</p> <p>En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est</p>
Saint-Grégoire	235	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au restaurant du golf de St Grégoire. Considère que la présence du golf de Saint-Grégoire en zone humide est une aberration et qu'il ne faut pas fragiliser davantage cet espace naturel avec un restaurant qui de plus nuira à la tranquillité du voisinage. Considère que la qualité des cours d'eau doit être prioritaire par rapport au développement du tourisme fluvestre.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi.</p> <p>En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.</p> <p>Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.</p>
Saint-Grégoire	238	Registre Numérique	Annie	S'oppose à la création du STECAL du golf de Saint-Grégoire en citant les bienfaits des zones humides décrits par l'OFB et considérant que les golfs n'ont aucune utilité sociale.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi.</p> <p>En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.</p> <p>Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.</p>
Saint-Grégoire	24	Registre Numérique	Persehaye loic	Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte. Il s'agissait de préserver un espace de verdure au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densification va accroître l'îlot de chaleur estivale ce qui est un non-sens climatique.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande non retenue</b>	<p>La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.</p> <p>À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.</p> <p>En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est</p>
Saint-Grégoire	243	Registre Numérique	Kaplan Sophie	Alerte pour la préservation des prairies humides de la Lande et de la Bretesche et opposition au STECAL (golf).	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi.</p> <p>En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.</p> <p>Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.</p>
Saint-Grégoire	249	Registre Numérique	COUDRAYE georges	Demande de classement d'une parcelle espace vert, située au bout de la rue de la Prée à St Grégoire.	Espace vert dans un secteur pavillonnaire classé UE2c. Avis favorable. Espace vert ayant bénéficié d'un programme de plantation d'arbres fruitiers en 2024.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>La modification vise à inscrire l'inconstructibilité de l'espace concerné. Il s'agit d'un espace vert public aménagé, intégrant une aire de jeux et ayant bénéficié d'un programme de plantation d'arbres fruitiers en 2024.</p> <p>Il est ainsi proposé l'instauration d'une protection au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE) afin d'assurer la pérennité de ses fonctions récréatives, écologiques et paysagères, tout en consolidant son intégration dans la trame verte locale.</p> <p>Remarque n'appelant pas de réponse puisque la demande est déjà prise en compte dans le dossier modification n°2 du PLUi. La création d'un Espace d'Intérêt Écologie et Paysager sur l'ensemble de la haie située en limite des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 14 a bien été intégrée.</p>



Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	262	Registre Numérique	Théo Mo	S'oppose à tout agrandissement du golf de Saint-Grégoire. Le projet se trouve en zone humide dont la protection est d'intérêt général. Il est urgent d'abandonner ce projet et protéger cette zone riche et fragile en la classant en NP pour assurer un avenir sur le long terme.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	265	Registre Numérique	BOUVIER Françoise	Demande à classer les fonds de parcelle AP0158 et AP170 en EBC. L'espace vert ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les copropriétaires riverains dans un secteur où l'urbanisation va être fortement densifiée sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique. Cette attente concerne plus de 100 logements.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.  À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.  En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est
Saint-Grégoire	30	Email	Grégoire LEPAGE	Souhaite la suppression de l'emplacement réservé qui grève sa parcelle AM22 pour y créer une issue de secours complémentaire et un accès aux locaux techniques (ENEDIS, photovoltaïque et ordures ménagères) pour leur projet de construction ainsi que des aménagements paysagers.	L'emplacement réservé n° 624 (265m²) est pour un chemin piétons-cycles entre la rue du général de Gaulle et la rue de Belle Île. La commission d'enquête recommande de conserver cet emplacement réservé au même endroit éventuellement étroit ou de créer un autre passage piéton afin de limiter les déplacements de véhicules.	<b>Demande prise en compte</b>	La réalisation de cet équipement de sécurité nécessite le retrait de cet emplacement réservé pour lequel la commune souhaite renoncer.
Saint-Grégoire	303	Registre Numérique	DUPONT NADINE	Insiste pour que la décision (Conseil Municipal du 06/11/2023) de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles, préservant à la fois des arbres imposants et en bonne santé dont un grand cèdre, et procurant une zone de fraîcheur.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.  À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.  En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est
Saint-Grégoire	308	Email	E. et C. Bougreau	Les plans proposés (point N° 8" pour la partie concernant Saint Grégoire) ne semblent pas tenir compte de l'annonce qu'un représentant de l'équipe municipale avait faite en mairie, le 6/11/2023, à savoir la décision du Conseil Municipal, de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP 170 en "espace boisé classé" lors d'une prochaine modification du PLUi. L'espace vert dont un magnifique cèdre ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les nombreux occupants des logements riverains dans un secteur où l'urbanisation va être fortement densifiée (120 logements à l'ha) sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique et à l'élévation des températures.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.  À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.  En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.

Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	309	Registre Numérique	Anonyme	La demande de STECAL loisirs-tourisme du golf de Saint Grégoire, ayant pour objectif une extension de ce golf, doit être rejetée. Les zone humides sont des espaces naturels fragiles, qui doivent être protégées sans exception. Le projet d'extension du golf de Saint Grégoire, va à l'encontre de tous ces objectifs : 1. Le site est mal desservi par les transports en commun. 2. La consommation d'espace sera augmentée par la création de stationnement et de pelouses (qui nécessitent une forte consommation d'eau pour être entretenues) 3. La biodiversité sera détruite et la mise en place de trames vertes, bleues, noires, doit être sérieusement envisagée. 4. Les zones humides sont des puits carbone et des zones de fraîcheur. Pourquoi en réduire la surface ou les détruire ? C'est un non-sens écologique et économique. 5. Les Prairies humides de la Bretesche est l'un des espaces de prairie les plus diversifiés de Rennes Métropole qu'il faut mettre en valeur. Cette extension aurait pour résultat de favoriser des intérêts privés au détriment des intérêts collectifs et communs.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	324	Registre Numérique	Anonyme	Contre le STECAL du golf à Saint-Grégoire. Demande la protection renforcée de la zone humide de La Lande et au classement de la parcelle 164 en NP.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	330	Registre Numérique	PANNETIER Joseph	Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.  À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.  En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est
Saint-Grégoire	332	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au STECAL du golf de Saint Grégoire qui s'accapare les terres agricoles alentours et porte atteinte à la zone humide et à la biodiversité. Ne sert que l'intérêt de quelques uns au détriment de l'intérêt collectif.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	335	Registre Numérique	Anonyme	Estime que l'évaluation environnementale du projet de STECAL du Golf est insuffisante alors que le golf s'inscrit dans un espace naturel sensible. Les inondations récentes devraient interpellier sur la nécessité de garder ces zones tampons naturelles intactes.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	339	Registre Numérique	Anais cador	Estime que l'évaluation environnementale du projet de STECAL du Golf est insuffisante alors que le golf s'inscrit dans un espace naturel sensible. Cette logique de développement nuira à la zone humide.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.

Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	363	Registre Numérique	Monvoisin Joachim	S'oppose au STECAL du golf de Saint Grégoire qui vise un espace restauration. L'évaluation environnementale du projet est insuffisante alors que le golf s'inscrit dans un espace naturel sensible. Cette logique de développement nuira à la zone humide et au voisinage;	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	375	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au Stecal du golf de Saint Grégoire. Ne comprend pas comment les pouvoirs publics peuvent permettre qu'un projet privé s'accapare des terres fragiles, dont la science nous dit qu'elles sont précieuses pour notre environnement et qu'elles doivent être protégées.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	389	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose au STECAL du golf de Saint-Grégoire. Considère que l'étude environnementale est insuffisante et que la zone umide doit être mieux protégée	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	393	Registre Numérique	Nathalie Georges	Opposition au projet de STECAL "restauration" du golf de Saint Grégoire en raison de la préservation nécessaire d'une zone naturelle humide.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	422	Registre Numérique	Anonyme	Inquiétude de la construction encore d'un restaurant et de la précarisation supplémentaire d'une richesse pourtant unique du territoire des prairies humides de la Lande et de la Bretesche à Saint Grégoire visitée en octobre 2024: la CDPENAF et la Préfecture avaient refusés un projet d'agrandissement du golf voisin. Une construction humaine et touristique ne peut que mener à la destruction de l'écosystème de la zone humide et de la lande.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	482	Registre Numérique	Daligault Arnaud	Opposition au STECAL du golf de Saint-Grégoire. Agriculteur, considère que les terres agricoles doivent rester à l'agriculture et que l'évaluation environnementale est totalement insuffisante.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	486	Registre Numérique	Sylvie	Opposé au changement de zonage des parcelles AM 455, 498, 495, 496, 497, 499, 301 et 304 en UI3, qui autorise l'installation d'une salle d'art et de spectacle source potentielle de nuisances pour les riverains. Demande le maintien en UL1e.	La CE prend note des remarques circonstanciées de Rennes Métropole. Cette modification ayant pour objectif la transcription du PLAE dans le PLUi, il ne serait pas cohérent d'accéder à cette demande. En effet, cette zone est définie comme prioritaire dans le PLAE et fera l'objet d'études plus précises. Cette opposition est donc formulée avec anticipation sur l'évolution à définir de cet espace urbain.	<b>Demande non retenue</b>	Le changement de zonage sur ces parcelles est nécessaire, du fait de la disparition du zonage UI1e dans la nouvelle nomenclature dédiée aux zones d'activités économiques.  En outre, la zone du Pontay doit faire l'objet d'études urbaines afin d'anticiper le renouvellement des activités tertiaires en voie d'obsolescence sur le secteur et l'arrivée possible du futur terminal de Trambus. Le passage en zonage UI3 de cette zone majoritairement tertiaire va permettre de mettre en œuvre le renouvellement économique de cette ZAE inscrite dans le Programme Local d'Aménagement Economique (PLAE).

Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	490	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au STECAL du golf de Saint Grégoire, en raison de l'insuffisance de l'évaluation environnementale et du risque de nuisance de la zone humide et du voisinage	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	531	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au STECAL du golf de Saint Grégoire qui vise un espace restauration. L'évaluation environnementale du projet est insuffisante alors que le golf s'inscrit dans un espace naturel sensible. La protection de la zone humide doit être renforcée.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	545	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au STECAL du golf de Saint Grégoire, en raison de l'évaluation environnementale du projet insuffisante et de la présence d'une zone naturelle humide.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	551	Registre Numérique	Anonyme	STECAL Robinson à St Grégoire : quelle est la pertinence d'un tel usage sur une zone inondable, et sur une zone humide ? Espère que les outils d'évaluation prévus par le STECAL seront pertinemment utilisés pour établir les impacts d'une construction sur le secteur (à proximité d'un MNIE) et les pistes d'actions pour inscrire les activités de loisirs dans une dynamique d'amélioration des écosystèmes. La parcelle du golf et la parcelle voisine sont classées en zonage Ne. Ne serait-il pas opportun de modifier ce classement en Np pour mieux préserver ces espaces naturels qui entourent le MNIE des prairies humides de la Bretesche ? Le projet devra respecter les OAP du cahier C-1-1 Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	561	Registre Numérique	Anonyme	S'oppose au STECAL du golf de Saint Grégoire qui vise un espace restauration. L'évaluation environnementale du projet est insuffisante alors que le golf s'inscrit dans un espace naturel sensible. Cette logique de développement nuira à la zone humide et au voisinage.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	562	Registre Numérique	Anonyme	Rappel de l'historique du golf "autorisé à s'établir en 2005 sur une zone humide" Opposé à la création d'un local de restauration. Quid des eaux usées, du calme, de la question du parking ? Insiste sur les conséquences de ce STECAL, sur la fragilisation des prairies humides de cette zone, milieux déjà vulnérables qui constituent autant d'habitats rares pour faune et flore spécifiques.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	563	Registre Numérique	Anonyme	voir w562	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.



Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	572	Registre Numérique	MERCIER MAX	Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUi prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c). Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, il paraît cohérent d'appliquer le même zonage sur les parcelles mentionnées sur tout le secteur. La commission constate qu'une partie de la zone Ne devrait désormais être zonée en UI3 ou UD2c, ce que n'autorise pas la procédure de modification (plan de zonage S8), il conviendra de corriger cette erreur graphique.	Demande non retenue	Le changement de zonage sur ces parcelles est nécessaire ; le zonage existant est trop contraignant et ne permet de développer une activité sur ce secteur. Le zonage UI3 proposé est en cohérence avec le reste de la zone qui bascule majoritairement en UI3 et est moins permissif que le UI2. Il est donc préconisé de maintenir le zonage UI3.
Saint-Grégoire	589	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au STECAL Golf de Saint Grégoire, demande de ne pas fragiliser la zone humide autour et souhaite que la parcelle 164 soit classée Np et qu'un inventaire des zones humides, faunistique et floristique soit réalisé.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	Demande prise en compte	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	596	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au STECAL "extension du club house du golf de St Grégoire pour restauration". Demande de préservation de la zone humide et du paysage.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	Demande prise en compte	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	601	Registre Numérique	Sauver les zones humides de St Grégoire	Ce STECAL est censé "renforcer l'activité existante du golf" par la création d'un espace restauration. Peut-il être précisé si ce STECAL vise à renforcer l'activité de l'entreprise Lack Golf ou si ce STECAL vise à renforcer l'activité de l'établissement ? La buvette du golf, également domicilié à la Lande Saint Grégoire et qui appartient à la société La buvette du Pont située à Betton. Concernant un dossier des plus opaques, un avis défavorable ne peut qu'être rendu.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	Demande prise en compte	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	604	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au STECAL du golf de St Grégoire, désireux d'ouvrir un "espace restauration". Dans le contexte actuel du dérèglement climatique, choisir d'implanter un projet d'extension du club-house du golf de St Grégoire qui nuirait à la zone humide de la Lande et de la Bretèche, va à l'encontre du bon sens. Ces espaces sont nécessaires et fragiles tant au niveau hydrologique ( rétention des eaux en période d'inondation; préservation de la ressource en eau en période de sécheresse; limitation de l'érosion des sols; stockage du carbone entre autre...) qu'au niveau de la préservation de la biodiversité ( ressources naturelles - bois, nourriture, foin - indispensables aux nombreuses espèces animales vivant alentours ). Elles ont un rôle écologique d'intérêt général et ne sauraient être accaparées. L'implantation d'un "espace restauration" aurait une incidence directe sur la faune et la flore - nuisances sonores et lumineuses, sur-fréquentation et piétinement de ces zones protégées.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	Demande prise en compte	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	643	Registre Numérique	Anonyme	Opposition au STECAL du golf de Saint Grégoire pour un motif environnemental, nécessité de préservation d'une zone humide sensible.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	Demande prise en compte	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.

Saint-Grégoire							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	713	Registre Numérique	Anonyme	L'évaluation environnementale est insuffisante: pas de prise en compte du voisinage (circulation, stationnement), le périmètre est déjà artificialisé, travaux de raccordement à l'assainissement nécessaires, risque technologique (canalisation de gaz), risque d'inondation à proximité, pas d'inventaire de zone humide,pas d'inventaire faune-flore.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	716	Registre Numérique	Agir Autrement SG	Signale plusieurs demandes de particuliers qui souhaitent une protection renforcée d'espaces naturels sur la commune, ce qui correspond à la politique environnementale locale. Les éléments à disposition dans le dossier d'enquête manquent de précision.	Les demandes des particuliers souhaitant une protection renforcée des espaces naturels sur la commune ne sont pas localisées. La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole sur les outils mis en œuvre par la commune pour protéger les arbres.	<b>Demande non retenue</b>	Dans le cadre de la modification du PLUi en cours, la commune a souhaité mettre en place de nouvelles protections et renforcer des protections existantes sur divers espaces verts communaux. Elle appuie aussi les demandes similaires faites par les citoyens, tant sur le domaine privé que sur le domaine public. Le temps de la procédure d'adaptation du PLUi n'est parfois pas compatible avec les attentes des concitoyens. Toutefois, la commune met en place des outils complémentaires au PLUi pour protéger les arbres : plan arbre d'envergure, charte de l'arbre avec ses 17 engagements en faveur de l'arbre, autorisation spécifique pour les abattages d'arbres afin de protéger des spécimens en dehors des projets et la réalisation de travaux, barème de l'arbre afin de responsabiliser encore plus à son respect. Ce sont autant de moyens de répondre à ces demandes et d'anticiper la mise en place de protections réglementaires au fil des différentes procédures de modification du PLUi.
Saint-Grégoire	723	Registre Numérique	DUPONT Francis	Demande que la décision du Conseil Municipal du 06/11/2023 de classer le fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.  À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.  En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est
Saint-Grégoire	728	Registre Numérique	VASSEUR Jean-Charles	Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUi prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c). Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, il paraît cohérent d'appliquer le même zonage sur les parcelles mentionnées sur tout le secteur. La commission constate qu'une partie de la zone Ne devrait désormais être zonée en UI3 ou UD2c, ce que n'autorise pas la procédure de modification (plan de zonage S8), il conviendra de corriger cette erreur graphique.	<b>Demande non retenue</b>	Le changement de zonage sur ces parcelles est nécessaire ; le zonage existant est trop contraignant et ne permet de développer une activité sur ce secteur. Le zonage UI3 proposé est en cohérence avec le reste de la zone qui bascule majoritairement en UI3 et est moins permissif que le UI2. Il est donc préconisé de maintenir le zonage UI3.
Saint-Grégoire	746	Registre Numérique	Olivier Lemesle	Opposition au projet d'agrandissement du golf sur la zone dite "Les Landes" à Saint-Grégoire, en raison de l'atteinte à la qualité paysagère et à la biodiversité.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Saint-Grégoire	781	Registre Numérique	Anonyme	Opposé au STECAL du golf qui met la zone humide sous pression, ne donne aucune garantie environnementale Souhaite attirer l'attention sur l'OAP Parc Robinson qui ne jure que par le sport et le loisir en reléguant les enjeux environnementaux au second plan.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Grégoire	C12 (41)	Courrier	M. et Mme Pagès	Prise en compte de la contribution RM-C12 du 17/01/2025, relative à la demande de préservation d'un espace boisé classé à ST Grégoire dans le cadre d'un projet constructif (AP158 & AP170).	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.</p> <p>À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.</p> <p>En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est</p>
Saint-Grégoire	C3 (8)	Courrier	Mairie de Saint-Grégoire	Avis favorable du Conseil Municipal concernant la modification du PDA pour la croix du XVème siècle sur la commune de Saint-Grégoire.	La commission prend acte de l'avis de la commune.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Remarque n'appelant pas de réponse car il s'agit de l'avis favorable de la commune de Saint-Grégoire sur le projet de PDA.
Saint-Grégoire	C4 (11)	Courrier	Jehannin Noam	Souhaite construire, à l'appui d'un document de 16 pages, des logements modulaires démontables (Permakub) sur un terrain lui appartenant en zone A (41 route de St Malo) afin de répondre rapidement et efficacement à la demande croissante de logements étudiants dans la région et de respecter les contraintes légales et environnementales de la zone A, en proposant une installation réversible, sans impact permanent sur le terrain. La position géographique (présence assez proche des transports en commun, de certains services, etc..) et la conception novatrice justifient la demande présentée.	Projet pouvant rentrer dans la catégorie des « STECAL à créer pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants » Secteur situé en zone A, STECAL non indiqué dans le PLUi. Pas d'évaluation environnementale. Pas d'avis de la CDPENAF.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.</p> <p>Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.</p>
Saint-Grégoire	Ch R1_005 (61)	Mairie de Chevaigné	M. FAUDE Patrick	Demande la modification du PLUi afin de permettre la construction d'aménagements et notamment de carport dans la bande des 5 mètres au trottoir de la rue de l'Armor. Se demande à quoi sert cette réserve ?	Dans la zone UE2c, l'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant... Seules les annexes sont autorisées à l'arrière. Le souhait est d'harmoniser ensemble les constructions du lotissement.	<b>Demande non retenue</b>	La parcelle concernée est en zonage UE2c (zonage majoritaire sur la partie pavillonnaire de la commune), et traduit des règles d'alignement qui permettent de créer des ensembles urbains cohérents. Il s'agit de ne pas modifier le règlement littéral dans son écriture prévue, ni modifier le zonage appliqué à cette parcelle.
Saint-Grégoire	Ch_R1_001 (31)	Mairie de Chevaigné	Mme Bracq Martine	Demande la prise en compte de la préservation d'un espace agro-naturel, situé entre la rue Alphonse Milon et la rue de l'Eglise à St Grégoire.	Avis favorable. La commission note qu'aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle et que l'OAP sera modifiée en intégrant un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est.Secteur en UO1 (plan 58).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>La proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle.</p> <p>À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain.</p> <p>En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est</p>

Saint-Jacques-de-la-Lande							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Saint-Jacques-de-la-Lande	550	Registre Numérique	Lamotte CONSTRUCTEUR	Demande de revoir le règlement littéral concernant les hébergements (logements traversants) ainsi que suppression d'un évase ment à l'OAP rue de Nantes	voir w562	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Concernant les hébergements : la règle imposant des logements traversants est clarifiée et assouplie. La notion de logements traversant est remplacée par une obligation de double orientation. Il apparait en effet pertinent de prévoir une exclusion du respect de la disposition pour les chambres du fait de l'impossibilité de réalisation de la règle pour cette typologie. Les logements de moins de 3 pièces qui seraient mono-orientés nord-est à nord-ouest sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée. En revanche, il est souhaitable de maintenir l'obligation de double orientation pour les hébergements réalisés sous forme de logements à partir du T3 comme tout autre logement. Le maintien de la règle s'inscrit dans la logique de confort d'été et de réversibilité de ces résidences vers du logement classique.</p> <p>Contrairement à ce qui est avancé, les logements mono-orientés présentent bien plus d'inconfort que les logements à double orientation : difficulté à ventiler, orientation pas, peu ou trop ensoleillée, vue unique. Dans ces conditions la mise en œuvre de la règle peut être atteinte de différente manière. Les baies d'un logement pouvant être positionnées à l'angle du bâtiment, à l'angle d'une façade et loggia, à l'angle d'un retrait/creux de façade, etc...</p> <p>L'évolution de la règle des espaces extérieurs vise d'abord à assurer un confort pour les résidants dans un contexte de densification de la ville mais aussi à prévoir un potentiel de réversibilité des résidences d'hébergement en résidence d'habitation résidentielle. La construction de résidences étudiantes notamment, répond à un besoin par rapport au nombre croissant d'étudiants jusqu'en 2030, mais les perspectives devraient s'amenuiser avec une baisse de cette population à partir de l'horizon 2035. Il importe par conséquent d'anticiper le devenir de ce type d'hébergement et leur réversibilité potentielle en logement familiaux. La règle a ainsi été établie sur une base moyenne du regroupement de 3 studios pour générer un T3 disposant d'un espace extérieur. La règle est donc maintenue mais elle est assouplie en terme de surface minimale : pour 1/3 minimum des chambres ou logements relevant des hébergements, un espace extérieur privatif de 3 m² contenant un carré de 1,20m est obligatoire. Pour les autres, il devra être réalisé soit un espace extérieur privatif de 3m², soit un espace collectif dont la surface est calculée sur la base de 4 m² par le total de chambres ou logements. Cette disposition participe au confort des occupants tout en contribuant à la diversité architecturale.</p> <p>Concernant l'évasement : la demande correspond au projet urbain de la commune (marquage de l'angle).</p>
Saint-Jacques-de-la-Lande	616	Registre Numérique	LEBIGOT Emeline	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Cette demande est non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessiterait une expertise environnementale qui n'aurait pas été examinée ni par les Personnes Publiques Associées (PPA) dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ni par la Commission Départemental de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF). Toutefois, toutes ces nouvelles demandes pourront être étudiées dans le cadre d'une prochaine procédure de modification ou de révision du PLUi.</p> <p>Ce type de projet mérite d'être étudié de manière collective en identifiant des critères communs à l'échelle de la métropole afin de répondre à cette demande d'habitat tout en garantissant des conditions d'accueil salubres (eaux usées, électricité).</p>

Thorigné-Fouillard							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Thorigné-Fouillard	258	Registre Numérique	Lemenier, Daniel	AK39 et AK40 actuellement en 2AU, en UE2b(d), car il a des accords avec un professionnel de l'aménagement foncier, la société "Terrain service" pour réaliser 4 lots sur ces deux parcelles (accès par la parcelle AK41 en UE2b(d)).	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Il apparaît opportun de ne pas accéder à la présente demande pour les raisons suivantes : nécessité d'avoir une vision globale sur le secteur, clarification de la consommation de cet ENAF au regard du ZAN, pas d'enjeux urbains à courte échéance et donc le classement en zone 2AU apparaît approprié.	<b>Demande non retenue</b>	Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'expertise environnementale préalable à leur ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du projet urbain, le devenir de ces terrains doit être étudié de manière globale en lien avec le reste de la zone 2AU des Blanchets. Enfin, ces terrains étant identifiés en Espace Naturel, Agricole et Forestier au Mode d'Occupation des Sols régional, leur constructibilité devra être réinterrogée au regard des objectifs du ZAN.
Thorigné-Fouillard	268	Registre Numérique	MORIN	1) OAP centre bourg : demande le maintien de la formulation existante avant M2 2) Demande que les arbres plantés en limite de propriété des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 142 soient protégés et classés afin qu'ils soient entretenus et pas abattus.	1) La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, cette modification met en cohérence le PLUi avec un dossier de ZAC approuvé. Il n'appartient donc pas à la commission de se prononcer sur une décision déjà validée 2) Les arbres en limite de propriété sont classés en EIPE, en bordures Sud et Est de la zone UO1. Demande déjà prise en compte.	<b>Demande non retenue</b>	1) La modification de la formulation de l'OAP Centre-ville / Beaumanoir concernant les formes urbaines de l'ilot de la Mare Pavée permet de mettre cohérence le PLUi avec le dossier de la ZAC communale approuvé le 2 mars 2020. Or celui-ci prévoit sur cet ilot la réalisation de petits collectifs et non des maisons individuelles denses. 2) Le classement des arbres est déjà pris en compte. La création d'un Espace d'Intérêt Écologie et Paysager sur l'ensemble de la haie située en limite des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 14 a bien été proposée à l'enquête publique.
Thorigné-Fouillard	296	Registre Numérique	Alain	Inquiétude face à l'hyper-densification de logements et au risque que les voiries ne sont pas en adéquation avec l'augmentation du trafic.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La modification n° 2 du PLUi ne fait pas évoluer la densité minimale à respecter sur le secteur qui est de 45 lgts/ha depuis 2019. En revanche le rappel de la densité minimale imposée par le SCot (25 lgts/hectare) est en effet supprimée dans toutes les OAP du PLUi. Il s'agissait d'une simple information qui pouvait par ailleurs être source d'incompréhensions. Il est par ailleurs rappelé que le services de la voirie de Rennes Métropole est consulté sur tous les projets d'aménagement ou de construction afin de s'assurer qu'ils sont en adéquation avec les voiries existantes ou projetées
Thorigné-Fouillard	302	Email	G.Kerinec	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°665 à Thorigné-Fouillard qui existe depuis 20 ans. Elle a un projet de division de la parcelle, son maintien pourra gêner celle-ci. L'allée de Bourgogne qui a été créée permet de circuler à pied de la rue nationale vers la rue d'Auvergne puis rejoindre la forêt. L'aménagement réalisé ne permet pas aussi de réaliser un chemin accessible au PMR.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole	<b>Demande prise en compte</b>	L'utilité de cette liaison pour piéton n'est effectivement plus démontrée depuis la réalisation en 2020 d'un cheminement direct sur l'allée de Bourgogne (en cours de rétrocession à la collectivité).
Thorigné-Fouillard	325	Registre Numérique	Anonyme	Voir w155	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les dispositifs permettant de produire des énergies renouvelables sont nombreux (panneaux solaires, géothermie, éolien, biogaz ...). Le PLUi reprend les dispositions du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole qui prévoit le développement de toutes les énergies renouvelables. Par ailleurs, la loi 2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable (dite loi « APER ») du 10 mars 2023 prévoit que chaque commune définisse en concertation avec la population les zones privilégiées pour l'implantation des énergies renouvelables selon le type d'énergie. Ce n'est qu'une fois ces zones dites d'accélération de l'énergie transmises par chaque commune au Préfet et validées que le PLUi pourra prévoir des zones à l'intérieur desquelles certaines énergies renouvelables sont interdites.Les dispositifs permettant de produire des énergies renouvelables sont nombreux (panneaux solaires, géothermie, éolien, biogaz ...). Le PLUi reprend les dispositions du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole qui prévoit le développement de toutes les énergies renouvelables. Par ailleurs, la loi 2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable (dite loi « APER ») du 10 mars 2023 prévoit que chaque commune définisse en concertation avec la population les zones privilégiées pour l'implantation des énergies renouvelables selon le type d'énergie. Ce n'est qu'une fois ces zones dites d'accélération de l'énergie transmises par chaque commune au Préfet et validées que le PLUi pourra prévoir des zones à l'intérieur desquelles certaines énergies renouvelables sont interdites.
Thorigné-Fouillard	402	Registre Numérique	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	Demande de reclassement des parcelles AK 39 et AK 40 (zone 2AU) en zone UE2b(d) plans en annexe.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Il apparaît opportun de ne pas accéder à la présente demande pour les raisons suivantes : nécessité d'avoir une vision globale sur le secteur, clarification de la consommation de cet ENAF au regard du ZAN, pas d'enjeux urbains à courte échéance et donc le classement en zone 2AU apparaît approprié.	<b>Demande non retenue</b>	Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'expertise environnementale préalable à leur ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du projet urbain, le devenir de ces terrains doit être étudié de manière globale en lien avec le reste de la zone 2AU des Blanchets. Enfin, ces terrains étant identifiés en Espace Naturel, Agricole et Forestier au Mode d'Occupation des Sols régional, leur constructibilité devra être réinterrogée au regard des objectifs du ZAN.
Thorigné-Fouillard	404	Registre Numérique	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	En tant qu'aménageur demande le changement de zonage des parcelles AK 39 et 40 de la zone 2AU en UE2b(d) pour faire 4 lots sur 2845m² dont 575m² pour l'accès par l'AK41 et 45. la trame bocagère sera préservée. Depuis une quinzaine d'années elles sont en zone 2AU et les autres propriétaires de la zone 2AU ne sont pas vendeurs. La ZAC multi sites de la commune en cours d'élaboration est de 30ha et 18 ha sont en extension sur des terres agricoles. La demande est une petite surface.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Il apparaît opportun de ne pas accéder à la présente demande pour les raisons suivantes : nécessité d'avoir une vision globale sur le secteur, clarification de la consommation de cet ENAF au regard du ZAN, pas d'enjeux urbains à courte échéance et donc le classement en zone 2AU apparaît approprié.	<b>Demande non retenue</b>	Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'expertise environnementale préalable à leur ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du projet urbain, le devenir de ces terrains doit être étudié de manière globale en lien avec le reste de la zone 2AU des Blanchets. Enfin, ces terrains étant identifiés en Espace Naturel, Agricole et Forestier au Mode d'Occupation des Sols régional, leur constructibilité devra être réinterrogée au regard des objectifs du ZAN.
Thorigné-Fouillard	584	Registre Numérique	Anonyme	Déplore le manque d'informations, de concertation et de retour sur la concertation.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les modifications proposées et leur justification étaient présentées de manière détaillée dans le rapport de présentation "modifications envisagées sur le territoire de la commune de Thorigné-Fouillard" ainsi que dans le rapport de présentation "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain".
Thorigné-Fouillard	635	Registre Numérique	BORGIO Philippe	OAP L'Omélais-Nationale Indique qu'une demande de permis d'aménager est actuellement en instruction pour un lotissements de 9 maisons sur les parcelles AL 511-517-408 avec une densité de 25 logements à l'hectare correspondant au SCot, or l'OAP envisage un changement de la densité minimale de 25 à 45 logements à l'hectare, qui ne sera plus compatible à une intensification urbaine mesurée.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 49 à 55 du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024. En ce qui concerne la densité globale de l'OAP, soit 45 logements/ha, elle n'est pas modifiée par le projet de PLUi, et se trouve en adéquation avec le PLH qui prévoit pour la commune une densité de 41 logements/ha. La commission d'enquête n'a donc aucune remarque à formuler sur ce sujet. En ce qui concerne l'allée cavalière, les arguments présentés par Rennes Métropole répondent à l'interrogation soulevée. En ce qui concerne la frange sud de l'OAP, au niveau du lotissement de la Clôtière, la commission constate que le choix de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs permettra une transition plus cohérente en terme de volumes entre la future opération et le lotissement existant. La commission prend également en compte l'argument des protections paysagères et constate que cette diminution, qui ne respecte pas le PLH, est néanmoins compensée sur l'ensemble de l'opération par une densité accrue sur le secteur de Bellevue. L'absence de vis à vis direct dans ce secteur apparaît être une solution appropriée pour la commission d'enquête au regard de la densité globale à obtenir sur cette OAP.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La modification n° 2 du PLUi ne fait pas évoluer la densité minimale à respecter sur le secteur qui est de 45 lgts/ha depuis 2019. En revanche le rappel de la densité minimale imposée par le SCot (25 lgts/hectare) est en effet supprimée dans toutes les OAP du PLUi. Il s'agissait d'une simple information qui pouvait par ailleurs être source d'incompréhensions.
Thorigné-Fouillard	674	Registre Numérique	DURAND David	Rappel de l'avis de la commune sur la modification n°2 du PLUi et demande d'ajustement par la création d'un emplacement réservé au lieu-dit l'Épine. Voir avis de la Commune	La commune dans sa délibération du 9 décembre 2024 jointe au dossier d'enquête sollicite la mise en place d'un emplacement réservé de 1000 m² pour une liaison piétonne et des espaces verts sur la partie nord de la parcelle AY 273 au lieu-dit l'Épine. Cette partie de parcelle est en zone 1AUO1 (plan graphique 75). La commission d'enquête regrette que l'emplacement réservé n'ai pas été inscrit sur la plan graphique pour l'enquête publique pour une meilleure information. Pas d'objection	<b>Demande prise en compte</b>	La création à l'Épine (parcelle AY 273) d'une liaison pour mode actif et d'un espace vert permettra d'améliorer les connections piétonnes et sécurisées entre le futur quartier de la Réauté et le centre-ville de Thorigné-Fouillard. Un emplacement réservé est donc créé au bénéfice de la Commune.
Thorigné-Fouillard	703	Registre Numérique	DURAND David	Le zonage de la parcelle à être cadastrée section BH n°515 de 705 m², située dans le périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Vigne doit faire l'objet d'un échange avec l'agriculteur exploitant des terres en bordure de cette ZAC. Il devrait être en A et non UO1(d).	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Le reclassement de terrains en zone A ou N ne faisant pas partie des objectifs de cette modification, cette demande ne peut donc être retenue. La commission d'enquête suggère à Rennes Métropole de noter cette demande afin de la présenter dans une future modification.	<b>Demande non retenue</b>	Le reclassement en zone A ou N de terrains ne faisait pas partie des objectifs poursuivis dans la modification n°2 (décision de bureau B23-400 du 19 octobre 2023). Sa prise en compte sera examinée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Thorigné-Fouillard	720	Registre Numérique	Association ACTIVE	<p>1. La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 49 à 55 du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024.</p> <p>En ce qui concerne la densité globale de l'OAP, soit 45 logements/ha, elle n'est pas modifiée par le projet de PLUi, et se trouve en adéquation avec le PLH qui prévoit pour la commune une densité de 41 logements/ha. La commission d'enquête n'a donc aucune remarque à formuler sur ce sujet.</p> <p>1. Omelais/Nationale : Nécessité d'une meilleure cohérence dans l'aménagement. Pourquoi une allée cavalière sans lien évident avec d'autres espaces naturels ?</p> <p>2. ACTIVE est une association créée fin 2020, comptant 53 membres, engagée dans la réflexion citoyenne locale. Elle prône une approche collective et participative dans l'élaboration du PLUi. OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : Clarifications nécessaires sur les hauteurs des constructions (R+3 avec « sommets »). Réauté : Quelle pertinence d'un pôle culturel supplémentaire ? Points spécifiques : Zones d'activité : Impact sur les entreprises en cas de migration de fonctions (ex. ZA Bellevue).</p> <p>3. Urbanisation de la Réauté : La conversion de 2AU en 1AU inquiète sur l'avenir des exploitations agricoles.</p> <p>4. Espaces verts : Doutes sur l'intérêt d'un nouvel espace public en zone humide (Manoir de la Noé). Priorité suggérée : prévoir un espace vert à la Réauté, zone à urbaniser.</p> <p>5. OAP- Nationale / Duguesclin : Un bâti classé semble avoir disparu des plans. Est-ce une erreur ou un déclassement ?</p> <p>6. Routes : Les voies étroites dans les nouvelles zones sont-elles adaptées aux futurs transports en commun ?</p> <p>7. Emplacement réservé 736 : Pourquoi modifier son statut alors qu'une servitude de passage existe déjà pour les enfants de l'école ?</p> <p>Emplacement réservé n°732 : espaces verts : Doutes sur l'intérêt d'un nouvel espace public en zone humide (Manoir de la Noé). Priorité suggérée : prévoir un espace vert à la Réauté, zone à urbaniser.</p>	<p>En ce qui concerne la frange sud de l'OAP, au niveau du lotissement de la Clôtière, la commission constate que le choix de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs permettra une transition plus cohérente en terme de volumes entre la future opération et le lotissement existant. La commission prend également en compte l'argument des protections paysagères et constate que cette diminution, qui ne respecte pas le PLH, est néanmoins compensée sur l'ensemble de l'opération par une densité accrue sur le secteur de Bellevue. L'absence de vis à vis direct dans ce secteur apparaît être une solution appropriée pour la commission d'enquête au regard de la densité globale à obtenir sur cette OAP.</p> <p>2. Voir également les réponses formulées par la CE dans le point sur les ouvertures à l'urbanisation (point 3). La CE prend note des remarques circonstanciées et détaillées de Rennes Métropole. Celles-ci sont claires et précises et n'appellent pas d'observations particulières de la part de la CE.</p> <p>3. La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. La commission d'enquête note la diminution de la consommation d'espace sur ce secteur avec ce qui était initialement prévu, doublé d'une densification accrue. Bien que l'éviction des activités agricoles fasse l'objet d'une compensation, il n'empêche que les surfaces concernées sont retirées aux activités agricoles. Aussi, la commission recommande qu'à l'avenir, Rennes Métropole soit attentif au fait que la consommation d'espaces agricoles puissent mettre en danger la viabilité des exploitations agricoles. Ce point ne fait souvent pas l'objet d'une étude adéquate ou alors celle-ci ne transparaît pas dans les documents présentés.</p> <p>4. Emplacement réservé 732 : création d'un espace vert public sur la partie Sud du manoir de la Noé. Cet emplacement réservé, en zone urbanisée est classé en EBC mais pas en zone humide. Ce projet ne porte donc pas atteinte aux zones humides.</p> <p>5. Le bâtiment classé une étoile sera possiblement démolit. En effet, pour rappel un bâtiment classé 1° : « la conservation des éléments de qualité patrimoniale est recommandée. Si le bâtiment est démolit partiellement ou totalement, un nouveau projet de construction devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le rempli de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposés.</p> <p>6. La largeur prévue est de 3,25 m pour chaque sens pour les voies empruntées par les bus.</p> <p>7. Emplacement réservé 736 : Pourquoi modifier son statut alors qu'une servitude de passage existe déjà pour les enfants de l'école ?</p> <p>Emplacement réservé n°732 : espaces verts : Doutes sur l'intérêt d'un nouvel espace public en zone humide (Manoir de la Noé). Priorité suggérée : prévoir un espace vert à la Réauté, zone à urbaniser.</p>	<p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>	<p>Concernant le STECAL Gens du Voyage, son extension est positionnée sur la parcelle AH 111 et ne concerne donc pas la maison de la Chénaie ni son terrain.</p> <p>Concernant la largeur des routes, le PLUi défini une largeur minimale pour les futures voies, mais rien n'interdit de réaliser des voiries de dimension plus conséquente selon le besoin qui y est projeté (bus, logistique en ZA, ...). En application du règlement de voirie métropolitain, le service voirie de Rennes Métropole émet par ailleurs systématiquement un avis sur les projets (ZAC, lotissement) avant leur autorisation. Et ce afin de s'assurer du bon dimensionnement des voiries par rapport à l'usage qui est projeté.</p> <p>Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la Réauté, en application du ZAN l'impact de l'urbanisation a été fortement réduit entre le dossier de ZAC approuvé en mars 2020 et celui d'aujourd'hui puisque seuls 18,5 ha sont ouverts à l'urbanisation contre 36 ha envisagés initialement. L'optimisation foncière s'est également traduite par une augmentation de la densité minimale attendue de 30 à 35 logements/ha. L'éviction des activités agricoles fera quant à elle l'objet d'une compensation collective et individuelle comme cela est prévu par la Loi.</p> <p>Concernant l'emplacement réservé 732 pour espace vert sur la Noé, l'ouverture au public de son parc permettra de proposer des espaces verts de proximité en accompagnement du renouvellement urbain prévu par la ZAC sur le site voisin de la Mara Pavée. L'aménagement du parc par la collectivité prendra bien en compte la présence de la mare. La demande de prévoir des espaces verts ouverts au public sur la Réauté est déjà prise en compte sur le cœur du futur quartier comme en témoignent les orientations graphiques de l'OAP de quartier "La Réauté".</p> <p>Concernant l'emplacement réservé 736, cette liaison a été créée par l'aménageur de l'ancienne ZAC "Centre-Bourg" mais n'a toujours pas été rétrocédée à la commune malgré la clôture de l'opération. S'il n'existe juridiquement aucune servitude de passage, le terrain est aujourd'hui ouvert au public et entrete nu par la commune ce qui peut donner l'impression d'une situation normalisée. La création de l'emplacement réservé 736 permet donc d'affirmer l'intention que cette liaison reste bien publique, compte tenu de son utilité.</p> <p>Concernant la demande de mieux préciser/expliciter l'application des hauteurs sur les OAP, celle-ci est retenue via l'ajout de schémas explicatifs.</p> <p>Concernant les questions relatives au devenir de l'EHPAD, à la programmation précise des projets intergénérationnels sur la commune, au devenir des bâtiments de l'école de musique et du cimetière, Rennes Métropole ne peut apporter de réponse car ils relèvent de choix communaux.</p> <p>Concernant la frange sud de l'OAP et ses limites au niveau du lotissement de la Clôtière, le choix a été fait de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs afin de conserver une transition harmonieuse entre la future opération et le lotissement existant. La diminution de la constructibilité sur cette partie de l'OAP permettra également de mieux protéger le patrimoine paysager existant sur les terrains. Le respect de la densité globale de l'OAP est donc compensé sur le secteur de Bellevue où des hauteurs de constructions plus importantes semblent mieux adaptées compte tenu de l'absence de vis à vis direct avec des logements existants.</p> <p>Concernant la répartition géographique entre les activités et le logement sur la ZA de Bellevue, celle-ci est déterminée par les nouvelles limites des zonages UO1 (logement/mixte) et U11a (activités). À l'horizon du projet de ZAC (2040), la surface de la ZA de Bellevue dédiée aux seules activités économiques passerait ainsi de 25 ha à 18,60 ha. Les 6,40 ha concernés par cette mutation correspondent en grande partie à des terrains et locaux vacants (ancienne entreprise TC Concept avenue Gabriel Fauré, friche du 12 avenue de Bellevue, bâtiment vacant du 18 rue Louis Blériot, etc.), à des équipements publics dont il est prévu le transfert (Services techniques au 16 rue Louis Blériot) et à quelques maisons isolées (n°3, 6 et 7 avenue de Bellevue). Pour les quelques activités encore présentes, la commune prévoit d'accompagner, en lien avec Rennes Métropole, leur transfert dans le temps. Ces transferts sont envisagés soit vers le reste de la ZA de Bellevue dans une démarche de densification et d'optimisation de celle-ci, soit vers la nouvelle ZA de la Porte de Tizé, soit en rez-de-chaussée des futures constructions de logements pour les activités compatibles avec de l'habitat comme les services ou bureau par exemple (le programme de construction de la future ZAC prévoit 3 500 m² de Surface de Plancher). Il est toutefois difficile de répondre au devenir des entreprises au niveau de la ZA Bellevue car nous ne maîtrisons pas le développement des entreprises et/ou leur volonté de se déplacer, muter ou fermer et ne savons pas encore si certaines entreprises de la ZA Bellevue souhaitent s'installer au niveau du futur parc d'activités de Porte de Tizé, étant donné que nous n'avons pas encore ouvert cette ZA à la commercialisation. Néanmoins, nous pouvons dire que ces potentiels déplacements ne pourront se faire que dans le cas d'impossibilité technique d'évoluer en restant au niveau de la ZA Bellevue. Ce sera l'objectif premier de privilégier le maintien des entreprises sur leur site actuel.</p> <p>Il convient de noter que la clinique vétérinaire ou le garage ne sont pas concernés puisque situés dans la partie conservée en zone d'activités.</p> <p>Concernant l'allée cavalière, elle permettra de faire le lien entre le Réseau Express Vélo (REV) ViaSilva/Thorigné-Fouillard au niveau de la rue de la Clôtière d'une part et entre la forêt de Rennes via la rue Nationale réaménagée d'autre part.</p> <p>Concernant le devenir des bâtiment à l'angle des rues Nationale et Duguesclin, ils sont toujours identifiés et protégées en 1 étoile au plan de zonage et à l'inventaire PBIL du PLUi. Il n'y a donc eu aucune suppression ni déclassement de PBIL. En revanche, sur le schéma simplifié de l'OAP "Nationale-Duguesclin", seuls les PBIL 2 et 3 étoiles sont reportés. Leur démolition étant interdite, le projet urbain de la ZAC devra en effet en tenir compte et les intégrer.</p>
Thorigné-Fouillard	751	Registre Numérique	Groupe Elu VEVS	<p>1. OAP- Centre-ville / Beaumanoir: les modifications ne fixent que des volumes de logements à atteindre sans aborder, ni les formes urbaines ni les fonctionnalités de commerces et/ou de services. Rien sur les déplacements. OAP- Nationale / Duguesclin: Loger la population est un enjeu majeur mais avec quelles propositions de mode de vie sur la commune ?</p> <p>2. OAP- Omelais / Nationale: s'étonne de voir, à la fois, une densification générale et une AOP qui précise, pour La Clôtière, qu'il conviendrait plutôt d'y favoriser une extension en zone pavillonnaire alors qu'un PC valide a été délivré pour un immeuble. Pourquoi le retrait d'une parcelle de l'OAP? Aucune cartographie ou document ne précise l'équilibre entre habitat et activités économiques entre la rue Nationale et les Longrais (ZA Bellevue) ?</p> <p>3. OAP- Réauté: En dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune ? Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginées à Tizé.</p>	<p>1. La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 32 à 36 (OAP centre-ville Beaumanoir) et 37 à 41 (OAP Duguesclin/Nationale) du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024.</p> <p>La commission d'enquête note qu'en page 6 du rapport de présentation concernant la commune de Thorigné- Fouillard, le projet de PLUi aborde les questions de gabarits de façon précise, ainsi que les éléments liés aux commerces et services.</p> <p>Il en est de même en page du même document en ce qui concerne le secteur Nationale/Duguesclin.</p> <p>Aussi, les réponses apportées par Rennes Métropole sur ces sujets n'amènent pas de remarques particulièresde la commission d'enquête.</p> <p>2. La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 49 à 55 du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024.</p> <p>En ce qui concerne la densité globale de l'OAP, soit 45 logements/ha, elle n'est pas modifiée par le projet de PLUi, et se trouve en adéquation avec le PLH qui prévoit pour la commune une densité de 41 logements/ha. La commission d'enquête n'a donc aucune remarque à formuler sur ce sujet.</p> <p>En ce qui concerne l'allée cavalière, les arguments présentés par Rennes Métropole répondent à l'interrogation soulevée.</p> <p>En ce qui concerne la frange sud de l'OAP, au niveau du lotissement de la Clôtière, la commission constate que le choix de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs permettra une transition plus cohérente en terme de volumes entre la future opération et le lotissement existant. La commission prend également en compte l'argument des protections paysagères et constate que cette diminution, qui ne respecte pas le PLH, est néanmoins compensée sur l'ensemble de l'opération par une densité accrue sur le secteur de Bellevue. L'absence de vis à vis direct dans ce secteur apparaît être une solution appropriée pour la commission d'enquête au regard de la densité globale à obtenir sur cette OAP.</p> <p>3. La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Les éléments évoqués peuvent être consultés en pages 43 à 48 du document présenté lors d'une réunion du 26 janvier 2024. Tout d'abord, il apparaît que le dossier de réalisation est en cours d'élaboration et qu'il est donc logique, à ce stade, de n'avoir que des orientations générales, bien que le plan de composition proposé soit assez précis.</p> <p>En ce qui concerne le cimetière, celui de ce secteur vient en compensation de l'extension prévue originellement sur celui de Fouillard. La commission d'enquête n'a donc pas d'observations particulières à formuler sur ce sujet.</p> <p>Concernant le futur équipement culturel (plus précisément un équipement de proximité), sa réalisation n'est pas immédiate et reste à discuter avec la population, ce que relève la commission d'enquête. A ce stade d'avancement de l'opération, personne n'est en mesure de se prononcer sur ce sujet, à juste titre.</p> <p>Enfin, en ce qui concerne un échange de droit à construire avec le secteur de Tizé, il ne peut être donné suite à cette proposition, puisque ce secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.</p>	<p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>	<p>La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune. Les OAP de quartier du PLUi synthétisent donc les principales orientations du projet.</p> <p>Ainsi, concernant l'OAP de quartier Centre-ville/Beaumanoir, celle-ci indique bien les formes urbaines attendues sur le secteur : "L'accroche entre les nouvelles constructions et celles existantes (gabarit, hauteur et implantation) doit à ce titre être recherchée afin d'éviter toute rupture morphologique. Les hauteurs développées s'inscrivent ainsi dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3, pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)."</p> <p>Il en est de même de l'OAP Nationale/Duguesclin : "À l'échelle de l'OAP, et en tenant compte des principes définis par l'lot, les hauteurs développées devront marquer un épandage diversifié. Elles s'inscrivent dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3 pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)." Enfin, les deux OAP de quartier définissent également les orientations et objectifs à atteindre en matière de déplacements et de développement des commerces, services et équipements de proximité.</p> <p>Toutefois, afin de mieux préciser/expliciter l'application des hauteurs sur les OAP, des schémas explicatifs sont ajoutés.</p> <p>Concernant la frange sud de l'OAP et ses limites au niveau du lotissement de la Clôtière, le choix a été fait de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs afin de conserver une transition harmonieuse entre la future opération et le lotissement existant. La diminution de la constructibilité sur cette partie de l'OAP permettra également de mieux protéger le patrimoine paysager existant sur les terrains. Le respect de la densité globale de l'OAP est donc compensé sur le secteur de Bellevue où des hauteurs de constructions plus importantes semblent mieux adaptées compte tenu de l'absence de vis à vis direct avec des logements existants.</p> <p>Concernant la répartition géographique entre les activités et le logement sur la ZA de Bellevue, celle-ci est déterminée par les nouvelles limites des zonages UO1 (logement/mixte) et U11a (activités). À l'horizon du projet de ZAC (2040), la surface de la ZA de Bellevue dédiée aux seules activités économiques passerait ainsi de 25 ha à 18,60 ha. Les 6,40 ha concernés par cette mutation correspondent en grande partie à des terrains et locaux vacants (ancienne entreprise TC Concept avenue Gabriel Fauré, friche du 12 avenue de Bellevue, bâtiment vacant du 18 rue Louis Blériot, etc.), à des équipements publics dont il est prévu le transfert (Services techniques au 16 rue Louis Blériot) et à quelques maisons isolées (n°3, 6 et 7 avenue de Bellevue). Pour les quelques activités encore présentes, la commune prévoit d'accompagner, en lien avec Rennes Métropole, leur transfert dans le temps. Ces transferts sont envisagés soit vers le reste de la ZA de Bellevue dans une démarche de densification et d'optimisation de celle-ci, soit vers la nouvelle ZA de la Porte de Tizé, soit en rez-de-chaussée des futures constructions de logements pour les activités compatibles avec de l'habitat comme les services ou bureau par exemple (le programme de construction de la future ZAC prévoit 3 500 m² de Surface de Plancher). Il est toutefois difficile de répondre au devenir des entreprises au niveau de la ZA Bellevue car nous ne maîtrisons pas le développement des entreprises et/ou leur volonté de se déplacer, muter ou fermer et ne savons pas encore si certaines entreprises de la ZA Bellevue souhaitent s'installer au niveau du futur parc d'activités de Porte de Tizé, étant donné que nous n'avons pas encore ouvert cette ZA à la commercialisation. Néanmoins, nous pouvons dire que ces potentiels déplacements ne pourront se faire que dans le cas d'impossibilité technique d'évoluer en restant au niveau de la ZA Bellevue. Ce sera l'objectif premier de privilégier le maintien des entreprises sur leur site actuel.</p> <p>Concernant les besoins en équipements sur la Réauté, ils sont issus des études préalables de création de la ZAC. La réalisation d'un cimetière vise à compenser l'abandon de l'extension de celui de Fouillard afin de ne pas impacter les zones humides qui y ont été identifiées. L'ancienne ferme de la Réauté sera quant à elle réhabilitée afin de proposer aux futurs habitants (650 logements à terme) un équipement de proximité. Ses fonctions précises seront à déterminer en partie avec eux.</p> <p>Concernant l'aménagement du quartier de la Réauté, les principes d'accès, de desserte et de raccordement, la répartition des fonctions urbaines sur le futur quartier (équipements, logements, espaces verts), la volumétrie et les typologies des futures constructions (collectifs, maisons) sont détaillés dans les orientations graphiques et littérales de l'OAP de quartier "La Réauté".</p> <p>Concernant la proposition de développer un droit à construire supplémentaire de 10 000 m² sur la zone 2AU de la Réauté en compensation de l'abandon d'un projet sur le Domaine de Tizé, elle n'est pas recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains 2AU. Par ailleurs, le projet de 19 maisons évoqué sur Tizé a déjà obtenu l'obtention d'un permis d'aménager en février 2024.</p>
Thorigné-Fouillard	C8 (30)	Courrier	M. et Mme Lavoue	<p>OAP la Réauté : Estime incompatible de faire de l'avenue Pierre Galery une artère principale dans le projet. Considère que cette avenue et le giratoire proche de son habitation ne sont pas conçus pour recevoir davantage de trafic et devraient être réaménagés, en outre, que cela ne prendrait pas compte les contraintes des bâtiments patrimoniaux du lieu-dit l'Épine qui ne supporteraient pas les vibrations dues à une augmentation de trafic à proximité.</p> <p>Propose de rendre à sens unique la portion de l'avenue Galery entre la rue René Laënnec et le rond-point de l'Épine et de créer une voie à l'intérieur de l'OAP qui relierait le rond-point situé à la jonction de la rue Laënnec et de l'avenue Curien à la rue du Mesnil, ces artères étant déjà correctement dimensionnées pour recevoir davantage de trafic. De plus, cette voie permettrait de desservir correctement le quartier des ruelles.</p>	<p>La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Effectivement, le document présenté en janvier 2024 exprime en page 45 que les connexions de ces opérations jalonnent l'avenue Pierre Galery. Même si le système de boucles non connectées entre elles orienteront essentiellement le trafic automobile vers l'avenue Joliot-Curie, il est indéniable que la circulation augmentera sur l'avenue Pierre Galery. Cependant, la voirie semble adaptée à une circulation de desserte locale, hormis dans sa partie Nord, où un aménagement de ralentissement lié à l'étroitesse existe déjà. La commission d'enquête n'a donc pas de remarque particulière à formuler sur le sujet.</p>	<p><b>Demande non retenue</b></p>	<p>Le parti d'aménagement retenu dans le dossier de la ZAC Multisite, tel que retranscrit dans le schéma de l'OAP de quartier "Réauté", vise à organiser la desserte automobile des futurs îlots par des boucles non connectées entre elles. Les accès de ces boucles se raccorderont aux voies existantes de la ZAC de la Vigne et du quartier du Tertre Rouge (rues du Mesnil et René Laënnec, avenue Hubert Curien) afin d'orienter le trafic vers l'axe principal qu'est l'avenue Irène Joliot Curie. Avec ce plan de desserte, l'avenue Pierre Galery n'est donc pas identifiée comme une artère principale du projet. Le dossier d'étude d'impact de la ZAC n'a par ailleurs pas identifié de risques de voir se développer un trafic de shunt sur cette voie.</p>

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Thorigné-Fouillard	Th_R1_002 (19)	Mairie de Thorigné-Fouillard	Anonyme	Président de l'association des jardins familiaux. Le dossier est trop important pour avoir un avis. Arrêter de prendre les bonnes terres. Besoin de voies vélos entre Thorigné et Saint Grégoire (RD 29).	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	<p>En application du ZAN, l'impact de l'urbanisation de la zone de la Réauté a été fortement réduit entre le dossier de ZAC approuvé en mars 2020 et celui d'aujourd'hui puisque seuls 18,5 ha sont ouverts à l'urbanisation contre 36 ha envisagés initialement. L'optimisation foncière s'est également traduite par une augmentation de la densité minimale attendue de 30 à 35 logements/ha.</p> <p>Concernant la remarque sur les déplacements, un schéma directeur vélo métropolitain assure le déploiement progressif d'un réseau cyclable sécurisé sur l'ensemble de la Métropole. Si la priorité a été donnée à la réalisation des liaisons principales dites "réseau express vélo", les liaisons entre communes vont désormais être progressivement mises en oeuvre dans les prochaines années.</p>

Vern-sur-Seiche							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vern-sur-Seiche	13	Registre Numérique	Patrice MEREL	Exploite la parcelle A0 106 en tant qu'horticulteur. Parcelle classée en N. Souhaiterait que la parcelle soit classée en zone agricole.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Le zonage N attribué à cette parcelle a été défini dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes qui l'intègre au sein d'un réseau écologique. Par ailleurs, il est rappelé que le PLUi autorise les activités agricoles en zone A tout comme en zone N.
Vern-sur-Seiche	134	Registre Numérique	HERCELIN Anne et Christophe	Demandent le reclassement de leur parcelle AE124 à Vern-sur-Seiche, actuellement classée 2AU en U01 au lieu de NE. La modification ne leur laisserait qu'une bande constructible de seulement 6m de large, inexploitable alors que la parcelle possède un accès direct sur la voie publique, ce qui leur serait préjudiciable sur le plan financier. Ils ajoutent que la commune possède les parcelles voisines AE119 et AE160 qui pourraient constituer une zone naturelle.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, la parcelle AE 124 se situe en cœur d'îlot sur un secteur qui fera l'objet d'une densification assez forte. Factuellement, cet espace est à ce jour un espace naturel et la commission estime que le classement proposé est conforme aux objectifs d'aménagement sur ce secteur.	Demande partiellement prise en compte	L'intention initiale de conserver un espace non bâti sur les parties des parcelles AE123 et AE124, identifiées dans le cadre du projet du secteur de la gare, est maintenue. Par ailleurs, les dispositions applicables à ces parcelles telles que proposées à l'enquête publique sont adaptées en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, afin de prendre en compte cette observation qui souligne le potentiel de ce site, pour lequel un changement de zonage pourrait contribuer à la mise en œuvre de projets de densification. Dans une logique d'ensemble ces parcelles sont ainsi intégrées au sein du zonage UO1, déjà défini sur les secteurs opérationnels alentours, mais sont couvertes par un espace inconstructible afin de préserver un cœur d'îlot non bâti constituant un espace "vide" structurant à l'échelle du futur quartier et permettant notamment l'aménagement de stationnements végétalisés nécessaires aux futurs projets d'habitat du secteur. En ce sens, un coefficient de végétalisation de V=15%(B) y est défini et un arbre est identifié au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), afin de maintenir le caractère végétalisé de ce site.
Vern-sur-Seiche	237	Registre Numérique	Anonyme	Demande un changement de zonage des parcelles AE9, AE117 et AE167 vers de l'habitat avec une hauteur de R+2+C.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. En effet, eu égard aux hauteurs prévues sur les parcelles adjacentes au nord, il serait logique de permettre la densification sur les parcelles concernées, en tenant compte du fait que les parcelles situées au sud sont dans un tissu pavillonnaire. Un plan d'épannelage paraît dans ce cas nécessaire afin d'avoir une liaison douce entre les deux types de tissus.	Demande prise en compte	Cette demande est cohérente avec l'objectif de permettre l'évolution urbaine du secteur gare, et notamment la mutation de l'îlot formé par ces parcelles vers de l'habitat en vue d'un projet de renouvellement urbain. Les dispositions applicables à ces parcelles telles que proposées à l'enquête publique sont ainsi adaptées en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, afin de permettre la densification de cet îlot. Dans une logique d'ensemble elles sont intégrées au sein du zonage UO1, déjà défini sur les secteurs opérationnels alentours, et leur norme de hauteurs est augmentée à H=R+2+C.
Vern-sur-Seiche	573	Registre Numérique	RESTOIN Jean-François	Coordinateur du schéma et directeur du GIP AGV35, appuie la démarche consistant à faire évoluer le zonage UI5 de la parcelle AH n°79 sur la commune de Vern-sur-Seiche vers un zonage qui permette l'implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sédentarisés.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Cette demande est cohérente avec l'objectif de répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage, qui constitue l'une des orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH). Les dispositions applicables à cette parcelle sont ainsi adaptées afin de permettre l'aménagement de terrains familiaux : définition d'un zonage UG2b destiné aux équipements d'intérêt collectif, d'une norme de hauteurs et d'un coefficient de végétalisation non réglementés. L'identification de ce site est précisée au sein de la partie littéraire de l'OAP communale.
Vern-sur-Seiche	609	Registre Numérique	LEBIGOT Emeline	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.	Projet non localisé, pas d'évaluation environnementale.	Demande non retenue	Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les possibilités de construire en campagne ont été largement limitées afin de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers nécessaires au maintien de la biodiversité et du potentiel agronomique. La Loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce encore ces principes. Les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation de sols et de modération de la consommation d'espaces sont ainsi traduits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes : le terrain doit être situé dans un hameau suffisamment dense et doit uniquement concourir à sa densification. Les critères de délimitation de ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont définis dans la partie 3 du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.
Vern-sur-Seiche	661	Registre Numérique	TA-VANDENDRIESSCHE Anna	1) Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO.  2) Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO. Souhaite réaliser un parking aérien sur la parcelle AE 124 qui passe de 2AU en Ne. Demande si le règlement littéral le permet. Dans le cas contraire demande à modifier le zonage Ne en zonage compatible avec la réalisation de stationnement aérien.	La commission d'enquête souhaite que l'intention première, à savoir l'intention de conserver un cœur d'îlot non bâti et non imperméabilisé soit conservée.	Demande prise en compte	Cette demande reste cohérente avec l'intention de conserver un espace non bâti sur les parties des parcelles AE123 et AE124 identifiées dans le cadre du projet du secteur de la gare, puisque l'intention est d'y aménager des stationnements aériens nécessaires à un projet d'habitat, qui permettrait par ailleurs de limiter l'impact environnemental lié à la réalisation de stationnements en sous-sol. Les dispositions applicables à ces parcelles telles que proposées à l'enquête publique sont adaptées en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, afin de prendre en compte cette observation qui souligne le potentiel de ce site, pour lequel un changement de zonage pourrait contribuer à la mise en œuvre de projets de densification. Dans une logique d'ensemble ces parcelles sont ainsi intégrées au sein du zonage UO1, déjà défini sur les secteurs opérationnels alentours, mais sont couvertes par un espace inconstructible afin de préserver un cœur d'îlot non bâti constituant un espace "vide" structurant à l'échelle du futur quartier et permettant notamment l'aménagement de stationnements végétalisés nécessaires aux futurs projets d'habitat du secteur. En ce sens, un coefficient de végétalisation de V=15%(B) y est défini et un arbre est identifié au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), afin de maintenir le caractère végétalisé de ce site.
Vern-sur-Seiche	705	Registre Numérique	LECLAIRE Vincent	Le plan de zonage D-2-1-1.166, Vern sur Seiche, secteur rue de la Libération et des deux angles de la rue de Brizante - numéros 1 2 3 et 4, était prévu jusqu'à présent d'être classé en secteur hachuré UD2b à constructibilité limitée. La modification apportée au PLUi est de le conserver en secteur pavillonnaire UE2d sur le plan de zonage (UE2b dans le texte de justification ?). Cette modification va à l'encontre des justifications énoncées au motif de « zone à potentiel à renouvellement urbain » dans le cadre de la loi climat et résilience qui doit permettre « la mise en œuvre de projets encadrés assurant une intégration urbaine de qualité ». Cette modification conserverait « un tissu bâti peu structuré ou vieillissant ». La classification de cette zone avant modification, soit en UD2b, répondait aux préconisations ci-dessus citées. Ce qui n'est plus le cas dans cette nouvelle classification.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Le fait de ne pas avoir défini de projet d'aménagement global sur ce secteur dans le délai de 5 ans conduit de fait au retrait du secteur de constructibilité limitée. La zone UE2d choisie est en cohérence avec le tissu urbain environnant. Il n'y a donc pas lieu d'accéder à cette demande.	Demande non retenue	L'intention est de maintenir ce secteur dans son ambiance urbaine actuelle. Un secteur de constructibilité limitée avait été inscrit le long de la rue de la Libération, pour une durée de 5 ans, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global à l'échelle de cet axe. Durant cette période, ce secteur n'a pas fait l'objet d'étude urbaine, permettant de définir des principes d'aménagement et de programmation. La durée de 5 ans étant dépassée, le secteur de constructibilité limitée est retiré et les dispositions réglementaires applicables à ce site sont redéfinies en cohérence avec le tissu pavillonnaire auquel il se rattache en zone UE2d.



Vern-sur-Seiche							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vern-sur-Seiche	729	Registre Numérique	Anonyme	Demande de supprimer l'emplacement réservé n°V23 concernant la création d'une voie de circulation qui n'a plus de raison d'être, en raison d'un projet immobilier permettant d'améliorer la part de logements sociaux sur la commune de Vern-sur-Seiche et du projet de transformation du rond-point de la Chalotais en aire de stationnement.	V 23 : Création d'une voie secondaire reliant le rond-point de la Chalotais à la rue du Boël en UA1b (plan 166). Maintien du projet.	<b>Demande non retenue</b>	L'intention est de maintenir la servitude de localisation nécessaire à la création d'une voie reliant le rond-point de la Chalotais à la rue du Boël.
Vern-sur-Seiche	769	Registre Numérique	Laurence	Zonage du PLUi et coefficient de végétalisation. Les deux sont-ils compatibles ? Cite la zone UE2b qui permet une plus grande densité avec des terrains plus petits, mais non compatibles avec un coefficient de végétalisation de 60%. D'une manière générale, les secteurs en UE2b, proposant des parcelles de 300m² de moyenne auront des difficultés à répondre cette demande.	La commission prend acte de la réponse de Rennes Métropole (terrain situé 59 avenue de la gare à Vern-sur-Seiche).	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Cette adaptation est déjà prise en compte dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Ce site fait bien l'objet d'une adaptation du coefficient de végétalisation, passant de V=60%(B) à V=30%(B).
Vern-sur-Seiche	RM R1_006 (54)	Rennes Métropole	M. ALLAIN DE BEAUVAIS	Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle AV 174 classée en 2AU. Demande un changement de zonage.	La commission d'enquête note la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. Compte-tenu de la mise en œuvre du PLH, des évolutions prévues par le SCoT et afin de respecter les dispositions prévues par la loi ZAN, il n'apparaît pas opportun à la commission d'enquête d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.	<b>Demande non retenue</b>	Les secteurs Gare et des Hautes Perrières ont été identifiés comme prioritaires à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agit des seuls secteurs d'ouverture à l'urbanisation inscrits dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Vern-sur-Seiche.

Vezin-le-Coquet							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	657	Registre Numérique	BEAUSSIER Benoît	Demande ainsi que ses voisins : - d'émettre un avis défavorable à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc. - De demander à la mairie de Vezin le Coquet de lever toutes les entraves dont ses terrains font l'objet. -De proposer à la mairie de Vezin le Coquet et à Rennes métropole un zonage en UC1 en lieu et place du zonage anachronique en UE4.	La succession de projets au sujet du devenir de cette zone, mais qui n'ont jamais abouti, suscite l'incompréhension des propriétaires et riverains aux intérêts privés contradictoires. La commission recommande à la commune de lancer sans tarder une réflexion sur les éventuels projets à y réaliser et à les mettre en œuvre rapidement.	<b>Demande non retenue</b>	Le zonage UE4 instauré au Petit Caradeuc permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradeuc présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : -Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradeuc pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. -Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune -Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine, espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.
Vezin-le-Coquet	136	Registre Numérique	Esnault Patrice	Demande un changement de destination vers de l'habitat pour un ancien bâtiment agricole actuellement utilisé comme local commercial au numéro 8 champ Noël.	La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande prise en compte</b>	Compte tenu de sa valeur patrimoniale la grange est identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et fait l'objet d'un classement en 1*.
Vezin-le-Coquet	165	Email	Anonyme	Apprend que la maison médicale va s'implanter à l'est de la commune (bas du tertre ou champs bleus). C'est un mauvais choix. Il y a un lieu idéal pour implanter cette maison médicale : la fontaine Saint Méen à côté de la résidence Hélène. Arrêtons de construire ces deux immeubles qui vont densifier notre centre-bourg.	La CE prend acte de la réponse de Rennes Métropole, projet toujours à l'étude. Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	167	Registre Numérique	Anonyme	Arrêtons de construire à tout va sans prendre en compte les infrastructures proposées. Laissons un peu de nature et d'espaces verts pour se balader agréablement.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.
Vezin-le-Coquet	186	Registre Numérique	Anonyme	Souhaite moins de densification, moins de construction de nouveaux logements, et plus de services et de transports. Considère que l'artificialisation des sols prend une dimension qui va engendrer rapidement des problèmes en cas d'aléas climatiques	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La commune s'engage activement dans une démarche visant à limiter l'artificialisation des sols, conformément aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience. Cela se traduit par une gestion plus économe et raisonnée du foncier, une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés, et l'intégration d'espaces verts ou naturels dans chaque projet de développement urbain.  Les nouvelles constructions sont par ailleurs étudiées avec une attention particulière portée sur la capacité des infrastructures existantes (transports, écoles, services publics...) à les accueillir, afin d'assurer un développement harmonieux et soutenable du territoire.
Vezin-le-Coquet	189	Registre Numérique	Anonyme	Demande que les parcelles AD508 AD509 AD510, sur la "place de la fontaine St Méen" soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc de Boaré afin de respecter le bilan de la concertation menée lors de la M1 qui indiquait que les constructions autour du parc resteraient limitées.	Projet validé par la commune avant l'approbation du PLUi de 2019.	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	190	Registre Numérique	Anonyme	Observation sur la nécessité au centre bourg de Vezin-Le-Coquet de protéger l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 contour de l'église, en reclassant la parcelle en UA1h.	La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	191	Registre Numérique	Anonyme	Observation sur la nécessité de subordonner à Vezin-le Coquet, le renouvellement urbain à l'amélioration de la desserte en bus, vélo ou à pied et préserver la végétalisation climatique.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Il est essentiel de réaffirmer l'importance du projet de renouvellement urbain concernant le secteur rue des violettes. Ce projet repose sur plusieurs éléments majeurs qui en font une opportunité stratégique pour le territoire. - Un secteur historiquement identifié pour le renouvellement urbain. Depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a été clairement identifié comme un espace dédié au renouvellement urbain. Cette reconnaissance s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, visant à optimiser les espaces existants sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Le site concerné est actuellement occupé par trois pavillons des années 70, qui ne présentent ni valeur patrimoniale ni intérêt environnemental. - Une proximité immédiate avec les services et équipements. Le secteur concerné bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des services et équipements communaux. Cette centralité facilite l'accès aux infrastructures publiques, telles que les écoles, les équipements sportifs et culturels, ainsi que les transports en commun. Ce cadre est favorable à une qualité de vie optimale pour les futurs habitants tout en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces. - Un tissu commercial dynamique à renforcer L'implantation du projet dans ce secteur participe au dynamisme économique local. La proximité des commerces de proximité et des services renforce leur attractivité et contribue à l'animation du quartier. Cet équilibre entre habitat et activité commerciale est un enjeu essentiel pour une urbanisation cohérente et vivante. - Conscient de l'importance d'une approche participative, une réunion de concertation sera organisée avant le dépôt du permis de construire. Cette démarche vise à informer et à associer les habitants et les parties prenantes locales au projet, afin de répondre aux attentes du territoire et de favoriser une appropriation collective de l'évolution du quartier. En conclusion, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi et répond aux enjeux de développement durable, d'accessibilité aux services et de dynamisme économique local. Il constitue une opportunité majeure pour l'aménagement équilibré et harmonieux de la commune.
Vezin-le-Coquet	192	Registre Numérique	Anonyme	Observations sur les modalités de l'enquête publique, notamment l'absence de permanence à Vezin-le-Coquet, les conditions de lisibilité des documents numériques et la période choisie pour l'enquête.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	L'enquête publique était organisée sur 8 lieux de la métropole répartis sur chaque secteur : Rennes, Cintré, Romillé, Gévelzé, Chevaigné, Thorigné-Fouillard, Corps-Nuds et Noyal-Châtillon-sur-Seiche où il était possible de consulter le dossier en version papier. En parallèle, un site internet dédié à cette enquête a permis à 23 338 visiteurs de consulter le dossier. L'enquête a été prolongée au delà d'un mois pour tenir compte des congés de fin d'année. Cependant, les chiffres de fréquentation du site internet montrent que la consultation a été plus forte justement pendant les congés scolaires. Les documents présentés numériquement et en version papier sont identiques. Les plans thématiques n'étaient pas présents volontairement car des extraits de plans avant modification/après modification permettaient de présenter les évolutions dans les cahiers de présentation des évolutions sur chaque commune. Seuls les plans difficilement lisibles dans ces extraits ont été intégrés au dossier. L'objectif était de faire un dossier qui évite au public d'aller ouvrir de nombreux plans pour comprendre les évolutions. Un plan interactif existe pour consulter le PLUi en vigueur. Pour une enquête publique, cet outil n'est pas envisageable pour le moment en raison des développements informatiques nécessaires et des coûts engendrés.
Vezin-le-Coquet	194	Registre Numérique	Anonyme	S'agissant des OAP et du règlement graphique de Vezin-le-Coquet, observation de l'insuffisance des mesures d'accompagnement à la forte densification périurbaine (jusqu'à plus de 100 logements/Ha).	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	201	Registre Numérique	Anonyme	La ville a besoin d'un centre médical rapidement. Vezin est une ville proche de Rennes pour autant elle manque de médecin généraliste. Les professionnels de santé ne trouvent pas ou peu de possibilité de local alors ils partent ou ne viennent pas sur Vezin.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	234	Registre Numérique	Anonyme	Souligne que les constructions prévues vont complexifier le stationnement et augmenter la circulation autour de l'église aux heures de sorties des écoles et que, rue du Portail, la sécurité des piétons sera moindre du fait de la construction de trois bâtiments. Il considère que la biodiversité n'est pas suffisamment prise en compte avec l'élimination de nombreuses espèces.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.
Vezin-le-Coquet	261	Registre Numérique	Anonyme	Regrette le manque de commerce alimentaire à Vézin-le-Coquet. Pour autant, la municipalité fait construire toujours plus de logements.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, des linéaires commerciaux ont été définis afin de protéger et de soutenir les commerces existants du centre-ville, favorisant ainsi leur pérennité et le dynamisme commercial local. La municipalité reste attentive à cette problématique et continue de travailler à des solutions adaptées pour répondre aux besoins des habitants.
Vezin-le-Coquet	278	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Doublon de l'observation W 57	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	279	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Demande le classement en PBIL de la maison située au 15 Contour de l'Eglise et figurant sur les bases Gertrude de la région Bretagne depuis 2006 et MERIMEE du ministère de la Culture. Par ailleurs, propose le classement de la parcelle portant cette maison, située face à l'église, en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.	La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	280	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Le coefficient de végétalisation retenu de 10% est incohérent pour limiter l'îlot de chaleur du centre-ville.	Ce coefficient de végétalisation ne concerne que l'OAP rue des Violettes. Le reste est inchangé.	<b>Demande non retenue</b>	Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.
Vezin-le-Coquet	282	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Considère que les mesures d'accompagnement et les conséquences d'une forte densification sont traitées de façon insuffisante. En centre bourg, les hauteurs de bâtiments, l'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmentent le risque en cas de forte chaleur. Indique que les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables sur la commune et que dans le cahier des OAP, la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est pas terminée.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.
Vezin-le-Coquet	283	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Considère que la participation citoyenne à cette enquête est impossible pour beaucoup de personnes en l'absence de point de permanence physique, que la période des fêtes a été mal choisie et que les documents numériques sont incomplets et peu pratique à consulter.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	L'enquête publique était organisée sur 8 lieux de la métropole répartis sur chaque secteur : Rennes, Cintré, Romillé, Gévezé, Chevaigné, Thorigné-Fouillard, Corps-Nuds et Noyal-Châtillon-sur-Seiche où il était possible de consulter le dossier en version papier. En parallèle, un site internet dédié à cette enquête a permis à 23 338 visiteurs de consulter le dossier. L'enquête a été prolongée au delà d'un mois pour tenir compte des congés de fin d'année. Cependant, les chiffres de fréquentation du site internet montrent que la consultation a été plus forte justement pendant les congés scolaires. Les documents présentés numériquement et en version papier sont identiques. Les plans thématiques n'étaient pas présents volontairement car des extraits de plans avant modification/après modification permettaient de présenter les évolutions dans les cahiers de présentation des évolutions sur chaque commune. Seuls les plans difficilement lisibles dans ces extraits ont été intégrés au dossier. L'objectif était de faire un dossier qui évite au public d'aller ouvrir de nombreux plans pour comprendre les évolutions. Un plan interactif existe pour consulter le PLUi en vigueur. Pour une enquête publique, cet outil n'est pas envisageable pour le moment en raison des développements informatiques nécessaires et des coûts engendrés.
Vezin-le-Coquet	289	Registre Numérique	BOUGEARD Alexandre	Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la pharmacie dans la centralité est à privilégier.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : - La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale - Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	290	Registre Numérique	Anonyme	1) Observation sur l'OAP Haute Rivière, relative à l'excès de densification à Vezin-le-Coquet et demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.  2) Demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.	1) La commission précise que les nouveaux logements dans cette OAP seront individuels en R+1+c. Cette OAP est en zone 1AUO1 pour laquelle aucune prescription particulière concernant les toits n'a été faite, néanmoins, l'art. 4.2 du règlement littéral stipule que, « afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot ».  2) Il ne peut pas avoir de règles générales. Cela dépend de chaque contexte.	<b>Demande non retenue</b>	Ce choix permet également de maintenir une offre d'emplois diversifiée et accessible à proximité des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements domicile-travail et contribuant à un développement plus durable du territoire.
Vezin-le-Coquet	292	Registre Numérique	Anonyme	Demande de préservation des terres agricoles, des espaces verts et de la qualité architecturale au Champs Bleus à Vezin-le-Coquet.	Ce secteur fait l'objet d'une ZAC (62ha). L'enjeu de ce projet est de respecter et valoriser les atouts environnementaux et paysagers du site pour répondre aux critères de labellisation « écoquartier ».	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La protection de l'environnement et des terres agricoles est un objectif de longue date pour la commune de Vezin-le-Coquet. Cet engagement est d'ailleurs inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation communale, comme en témoigne cet extrait : «L'enjeu est donc de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. La lisibilité sera augmentée en améliorant les voies vertes existantes à travers les quartiers". L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.

Vezin-le-Coquet							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	343	Registre Numérique	Anonyme	Demande de maison médicale et de pharmacie pour la commune de Vézin-le-Coquet.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	355	Registre Numérique	GACEL Marie-Laure	Opposition au changement de zonage aux Lieux Dit La Longrais et Le Petit Caradeuc pour les passer de UE3 à UE4. Les parcelles au lieu-Dit La Longrais sont en UE3 depuis des dizaines d'années. La commune pour se prémunir d'éventuels projets de construction non concertés et portés par des promoteurs sur le secteur du Petit Caradeuc souhaite passer toute la zone du Petit Caradeuc et de la Longrais en zone UE4 non constructible. Actuellement, la zone fait déjà l'objet sur une partie d'un sursis à statuer instauré en 2020 pour 10 ans et d'un périmètre de constructibilité limitée valable 5 ans du 12 janvier 2023 au 12 janvier 2028. -Etude de ZAC: la commune de Vezin souhaite engager à partir de 2025 une étude globale pour le développement urbain de la commune et établir les zones prioritaires à urbaniser. Cette zone en entrée de commune ne pourra pas faire l'objet d'un agrandissement de son réseau routier car le pont de chemin de fer de Montigné en freine l'accès. -Bâtiments agricoles: il y a sur les parcelles AP 387, AP 615, AP 617, A281 plusieurs bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités aujourd'hui. Ces bâtiments tombent progressivement en ruine. Certains font partis du patrimoine bâti de la commune (granges en terre). Le passage en UE4 ne permettra pas le changement de destination. Souhait: possibilité de garder ses parcelles sur le lieu-Dit La Longrais constructibles en UE3 pour leur permettre d'aménager leur habitat afin tenir compte de nos besoins et de l'évolution de leurs situations familiales. Lever l'emplacement réservé 701 pour une piste cyclable entre la rue des Violettes et la rue de Montigné parcelles: AP 387, AP 617, AP 706, AP 707, AP 99, AP 100 101 et suivants. Ce n'est pas possible en raison du passage de ° l'adduction d'eau Rennes - St Thuriel sur la parcelle AP99, et de la présence d'un regard en limite de propriété de 8 m sur 4 avec une surélévation de 60 cm. °du positionnement de la Longère sur le bord de la voirie au 6 lieu Dit La Longrais car le trottoir et la voirie ne sont assez larges (photos en annexes). La mairie de Vezin réfléchit à l'aménagement d'une piste cyclable sur l'autre côté de la Route, (coté champs bleus) qui permettrai de ce côté une continuité dans les déplacements doux.	La succession de projets au sujet du devenir de cette zone, mais qui n'ont jamais abouti, suscite l'incompréhension des propriétaires et riverains aux intérêts privés contradictoires. La commission recommande à la commune de lancer sans tarder une réflexion sur les éventuels projets à y réaliser et à les mettre en œuvre rapidement.	<b>Demande non retenue</b>	La modification du PLUi vise à permettre une densification maîtrisée et cohérente dans un secteur stratégique (entrée de ville), bien desservi par les transports et intégré dans le périmètre de la ZAC des Champs Bleus. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable et de rationalisation de l'espace urbain. À ce stade, il est important de préciser que la modification du PLU ne vise qu'à activer une possibilité de densification et ne préjuge pas d'un projet précis. Une attention particulière sera portée au projet qui s'y implantera, en veillant à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère, ainsi qu'aux enjeux de sécurité et de mobilité, qui seront des éléments clés de sa conception. Par ailleurs, des temps de concertation seront organisés pour associer les habitants à la réflexion et garantir un projet en adéquation avec les attentes locales. Le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments. Le zonage UE4 permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradeuc présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : -Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradeuc pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. -Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune -Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine, espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.
Vezin-le-Coquet	357	Registre Numérique	VACHE PASCAL	Désire que la parcelle 698 en zone NP devienne constructible pour y réaliser leur résidence principale. Le caractère paysagé de leur parcelle est erroné, car les arbres en place devront à terme être abattus car malades.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, une procédure de modification ne permet pas de reclasser une parcelle située en zone Np (naturelle protégée) vers une zone constructible. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi, plus lourde et impliquant une évaluation environnementale approfondie.
Vezin-le-Coquet	379	Registre Numérique	Damien Lepage	1) Demande que les parcelles AD508, AD509 et AD510 soient protégées (limitation des constructions) comme le sont les autres parcelles bordant le parc de Boaré.  2) Demande que la maison située au 15 contour de l'église et figurant sur la base patrimoine de la région Bretagne depuis presque 20 ans, figure sur la liste du « Patrimoine Bâti d'intérêt Local » (PBIL) de Vezin.	1) Parcelles actuellement classées en UA1c (centre-ville), le contributeur demande le passage en UE2a (lotissements pavillonnaires). Avis défavorable de la commission d'enquête, ces parcelles étant en centre-ville. Projet urbain validé avant l'approbation du PLUi en 2019.  2) La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	383	Registre Numérique	DAVID Thomas	Est favorable au changement de dénomination de la zone de UE3 vers UE4 au Petit Caradeuc ainsi qu'à la création d'une piste cyclable qui longe le Petit Caradeuc.	La succession de projets au sujet du devenir de cette zone, mais qui n'ont jamais abouti, suscite l'incompréhension des propriétaires et riverains aux intérêts privés contradictoires. La commission recommande à la commune de lancer sans tarder une réflexion sur les éventuels projets à y réaliser et à les mettre en œuvre rapidement.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Le zonage UE4 permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradeuc présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : -Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradeuc pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. -Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune -Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine, espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.

Vezin-le-Coquet							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	409	Registre Numérique	VVA (Vezin Vert Avenir)	1) La commune veut protéger la coulée verte du centre bourg le long du ruisseau de la Rosais avec le parc de Boaré. Le projet, porté par le promoteur Nexity, de construire des immeubles d'une hauteur dépassant 15 m sur une parcelle adjacente va dénaturer cet espace arboré au cœur de l'agglomération. Pourtant, d'autres parcelles mitoyennes au parc ont été déclarées non constructibles. Ce projet prévoit la démolition de la seule maison du bourg construite en poudingue de Montfort qui fait partie des derniers bâtiments anciens du Contour de l'Eglise.  2) La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.  3) L'un des bâtiments historiques de la ferme de la Tramabonnière, enclavés dans le quartier nouveau des Champs Bleus, est en péril, faute d'entretien par la mairie pour la partie la concernant. Il est urgent d'intervenir pour éviter des dégâts irrémediables.	1) La commission prend acte de la réponse de Rennes métropole.  2) La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.  3) La commission remarque que l'identification au titre du PBIL n'empêche malheureusement pas la dégradation des bâtiments qui pourrait subvenir faute d'entretien du bâtiment.	Observation n'appellant pas d'évolution	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site ainsi qu'un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.  La ferme de la Tramabonnière est identifiée en 3° au titre du PBIL.
Vezin-le-Coquet	411	Registre Numérique	Anonyme	Conteste le terme "entrée de ville" pour la route de Lorient. Y faire référence en tant qu'entrée de ville revient à inciter un trafic sur une zone déjà congestionnée. Cette zone ne peut décemment être densifiée.	Il est difficile de se prononcer sans plus de précisions.	Observation n'appellant pas d'évolution	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.
Vezin-le-Coquet	412	Registre Numérique	Anonyme	Le PLUi propose une reclassification des terrains du petits Caradec en UE4, c'est à dire non constructible ? alors qu'il est classé aujourd'hui en UE3. A défaut de projets dans cette zone, la non-constructibilité est un moindre mal.	La succession de projets au sujet du devenir de cette zone, mais qui n'ont jamais abouti, suscite l'incompréhension des propriétaires et riverains aux intérêts privés contradictoires. La commission recommande à la commune de lancer sans tarder une réflexion sur les éventuels projets à y réaliser et à les mettre en œuvre rapidement.	Observation n'appellant pas d'évolution	Le zonage UE4 instauré au Petit Caradec permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradec présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : -Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradec pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. -Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune -Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine, espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.
Vezin-le-Coquet	447	Registre Numérique	PHUNG Marie-Claude	Demande de classement en UA1a des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "Place de la fontaine St Méen", entourant le parc de Boaré à Vezin-le-Coquet, afin d'éviter des constructions jusqu'à 15m de haut et 56 m de long.	La commission prend acte de la réponse de Rennes métropole.	Demande non retenue	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	448	Registre Numérique	PHUNG Marie-Claude	Demande de reclassement en UA1h de l'ensemble des parcelles entourant l'église de Vezin le Coquet et d'inscription sur la liste des maisons remarquables à sauvegarder, l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 Contour de l'église.	La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.	Demande non retenue	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	449	Registre Numérique	PHUNG Marie-Claude	Réserves sur les OAP et le règlement graphique de Vezin-le-Coquet, en raison de l'insuffisance des mesures d'accompagnement à la forte densification, à la verticalisation et à la faible végétalisation du centre bourg. A noter que les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables, alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter et que la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est pas terminée.	Le bourg de Vezin-le-Coquet est couvert par un plan thématique « coefficient de végétalisation ». La M2 n'apporte pas de changement au plan thématique dans le centre-bourg sauf pour l'OAP rue des violettes. (passage de 20% à 10%) La commission note par ailleurs que le projet urbain communal de Vézin-Le-Coquet met en avant de valoriser la présence de la nature en ville et la préservation du fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. (cf cahier des OAP de Vezin-Le-Coquet).	Demande partiellement prise en compte	La protection de l'environnement et des terres agricoles est un objectif de longue date pour la commune de Vezin-le-Coquet. Cet engagement est d'ailleurs inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation communale, comme en témoigne cet extrait : «L'enjeu est donc est de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. La lisibilité serum augmentée en transcourant les voies vertes existantes à travers les quartiers." Concernant, les plans des hauteurs, l'extrait de chaque plan thématique modifié pour la commune de Vezin est intégré à chacune des fiches enquête publique. Concernant, l'OAP des Champs Bleus sur la partie Tertre, le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.
Vezin-le-Coquet	457	Registre Numérique	PHUNG Marie-Claude	Même observation que Registre Numérique 59. Il serait souhaitable de limiter les constructions face à l'école rue des violettes, et de façon générale, prévoir un développement cohérent de la ville et non au gré des opportunités de promoteurs.	La densification de ce secteur de centre- bourg semble cohérente. La commission d'enquête s'interroge sur les raisons du retrait d'une parcelle de l'OAP de ce secteur de la rue des violettes.	Demande non retenue	Il est essentiel de réaffirmer l'importance du projet de renouvellement urbain concernant le secteur rue des violettes. Ce projet repose sur plusieurs éléments majeurs qui en font une opportunité stratégique pour le territoire. - Un secteur historiquement identifié pour le renouvellement urbain. Depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a été clairement identifié comme un espace dédié au renouvellement urbain. Cette reconnaissance s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, visant à optimiser les espaces existants sans épiétrer sur les espaces naturels ou agricoles. Le site concerné est actuellement occupé par trois pavillons des années 70, qui ne présentent ni valeur patrimoniale ni intérêt environnemental. - Une proximité immédiate avec les services et équipements. Le secteur concerné bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des services et équipements communaux. Cette centralité facilite l'accès aux infrastructures publiques, telles que les écoles, les équipements sportifs et culturels, ainsi que les transports en commun. Ce cadre est favorable à une qualité de vie optimale pour les futurs habitants tout en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces. - Un tissu commercial dynamique à renforcer L'implantation du projet dans ce secteur participe au dynamisme économique local. La proximité des commerces de proximité et des services renforce leur attractivité et contribue à l'animation du quartier. Cet équilibre entre habitat et activité commerciale est un enjeu essentiel pour une urbanisation cohérente et vivante. - Consient de l'importance d'une approche participative, une réunion de concertation sera organisée avant le dépôt du permis de construire. Cette démarche vise à informer et à associer les habitants et les parties prenantes locales au projet, afin de répondre aux attentes du territoire et de favoriser une appropriation collective de l'évolution du quartier. En conclusion, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi et répond aux enjeux de développement durable, d'accessibilité aux services et de dynamisme économique local. Il constitue une opportunité majeure pour l'aménagement équilibré et harmonieux de la commune.



Vezin-le-Coquet							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	458	Registre Numérique	Jarrige Maud	Désire établir une zone d'accueil pour la future Maison de Santé à savoir à proximité immédiate du cimetière avec une pharmacie. Or il n'est pas possible de prévoir de commerce dans cette zone. Souhait de modifier le PLUi pour pouvoir intégrer une activité commerciale et que la pharmacie puisse être transférée à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	461	Registre Numérique	Dessieux Iénaïck	Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	467	Registre Numérique	Helene Carrié	Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	470	Registre Numérique	Gasiglia Landeau Frédérique	Demande la modification du zonage pour un projet permettant de créer une maison regroupant l'offre des services autour de la santé dans un même bâtiment au centre du bourg. Ce projet est en bonne voie d'avancement près du cimetière mais ne peut accueillir une pharmacie sans une modification de zonage.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier.	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	481	Registre Numérique	Mary sabrina	La seule inscription "cabinet infirmier" dans l'observation ne permet pas de savoir ce dont il s'agit.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	L'observation étant vide elle n'appelle donc n'appelle pas de réponse,
Vezin-le-Coquet	483	Registre Numérique	Le bouquin Anne	Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le maintien de la Pharmacie dans la centralité est à privilégier. A noter que si le futur pôle de santé est implanté à proximité du cimetière, il se situera à environ 250m de l'emplacement actuel d'une pharmacie	<b>Demande non retenue</b>	La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : -La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale -Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.
Vezin-le-Coquet	552	Registre Numérique	Rougès	La mairie évoque deux raisons pour déclasser les terrains de toute la zone « Petit Caradeuc » de UE3 vers UE4 : -La sécurité : nécessité de la création d'un giratoire avec le maintien en UE3. Le transit des véhicules a fortement augmenté au Petit Caradeuc ces dernières années sans pour autant que des problèmes de sécurité routière apparaissent. Les voitures, dans leur grande majorité, respectent les limitations grâce à deux dos-d'âne et à deux chicanes. Il n'en est pas partout de même à Vezin ou des quartiers sont proposés constructibles UE3 sans restriction. -Le Petit Caradeuc se situe dans une entrée de ville et que le quartier est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettrait de favoriser l'intensification et d'y réaliser de nouveaux logements. La mairie souhaite y limiter au maximum les droits à construire d'où le passage en UE4 de ce secteur. La zone a été classée en ZAU, constructibilité avec sursis à statuer, constructibilité limitée, puis non constructibilité. Par ailleurs le terrain soumis à un droit de préemption, plusieurs OAP et des servitudes. La mairie a elle choisit l'organisme qui a géré l'aménagement des Champs Bleus pour réaliser l'étude de faisabilité de l'intégration du Petit Caradeuc à la ZAC multi-sites en cours de réalisation. Si la mairie décidait de déclasser les terrains du Petit Caradeuc de UE3 (avec constructibilité limitée) vers UE4 pour ensuite intégrer ceux-ci dans une ZAC de type multi-sites, alors on pourrait considérer cela comme une opération préparée à l'avance et visant à léser les habitants propriétaires. L'expropriation est dans ce cas possible.	"La succession de projets au sujet du devenir de cette zone, mais qui n'ont jamais abouti, suscite l'incompréhension des propriétaires et riverains aux intérêts privés contradictoires. La commission recommande à la commune de lancer sans tarder une réflexion sur les éventuels projets à y réaliser et à les mettre en œuvre rapidement."	<b>Demande non retenue</b>	Le zonage UE4 instauré au Petit Caradeuc permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradeuc présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : -Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradeuc pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. -Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune -Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine, espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.



Vezin-le-Coquet							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	566	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes Cette modification de zonage entraîne une élévation des hauteurs admissibles et, par la configuration du terrain qui descend sur la rue des bruyères, les maisons individuelles auront un mur de plus 12m à l'arrière de leur jardin pouvant générer une sensation d'étouffement et un mal-être. Le maintien d'un zonage UC1 est impératif	La densification de ce secteur de centre- bourg semble cohérente. La commission d'enquête s'interroge sur les raisons du retrait d'une parcelle de l'OAP de ce secteur de la rue des violettes.	<b>Demande non retenue</b>	Il est essentiel de réaffirmer l'importance du projet de renouvellement urbain concernant le secteur rue des violettes. Ce projet repose sur plusieurs éléments majeurs qui en font une opportunité stratégique pour le territoire. - Un secteur historiquement identifié pour le renouvellement urbain. Depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a été clairement identifié comme un espace dédié au renouvellement urbain. Cette reconnaissance s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, visant à optimiser les espaces existants sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Le site concerné est actuellement occupé par trois pavillons des années 70, qui ne présentent ni valeur patrimoniale ni intérêt environnemental. - Une proximité immédiate avec les services et équipements. Le secteur concerné bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des services et équipements communaux. Cette centralité facilite l'accès aux infrastructures publiques, telles que les écoles, les équipements sportifs et culturels, ainsi que les transports en commun. Ce cadre est favorable à une qualité de vie optimale pour les futurs habitants tout en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces. - Un tissu commercial dynamique à renforcer L'implantation du projet dans ce secteur participe au dynamisme économique local. La proximité des commerces de proximité et des services renforce leur attractivité et contribue à l'animation du quartier. Cet équilibre entre habitat et activité commerciale est un enjeu essentiel pour une urbanisation cohérente et vivante. - Consient de l'importance d'une approche participative, une réunion de concertation sera organisée avant le dépôt du permis de construire. Cette démarche vise à informer et à associer les habitants et les parties prenantes locales au projet, afin de répondre aux attentes du territoire et de favoriser une appropriation collective de l'évolution du quartier. En conclusion, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi et répond aux enjeux de développement durable, d'accessibilité aux services et de dynamisme économique local. Il constitue une opportunité majeure pour l'aménagement équilibré et harmonieux de la commune.
Vezin-le-Coquet	57	Registre Numérique	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg)	RESPECT DES CONCERTATIONS - Vezin-le-Coquet Dans le rapport de concertation de la modification n°1, il était indiqué que les parcelles entourant le parc de Boaré à Vezin- le-Coquet bénéficieraient d'une protection et que les construction y seraient limitées. Or, la constructibilité des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "place de la fontaine St Méen", n'a pas été modifiée. Ils demandent de rectifier cette erreur et que les parcelles soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc.	La commission prend acte de la réponse de Rennes métropole.	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	571	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	La modification n°3 "Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus" à Vézin- le-Coquet autorise des constructions de plus grande hauteur et supprime 20% de végétalisation renforçant le caractère austère de l'entrée de ville et sa minéralisation. Cette cohérence recherchée est très mal à propos et l'avenue des champs bleus peut se permettre de conserver un bâti plus traditionnel en entrée de ville	Il conviendra toutefois de revoir la rédaction des modifications apportées concernant cette OAP qui n'est pas achevée et dont les plans ne sont pas à jour. La densification de l'habitat recherché par la commune passe nécessairement, en milieu urbain déjà bâti, par une augmentation de la hauteur des habitations et la diminution de la végétalisation.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La modification du PLUi vise à permettre une densification maîtrisée et cohérente dans un secteur stratégique (entrée de ville), bien desservi par les transports et intégré dans le périmètre de la ZAC des Champs Bleus. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable et de rationalisation de l'espace urbain. À ce stade, il est important de préciser que la modification du PLU ne vise qu'à activer une possibilité de densification et ne préjuge pas d'un projet précis. Une attention particulière sera portée au projet qui s'y implantera, en veillant à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère, ainsi qu'aux enjeux de sécurité et de mobilité, qui seront des éléments clés de sa conception. Par ailleurs, des temps de concertation seront organisés pour associer les habitants à la réflexion et garantir un projet en adéquation avec les attentes locales. Le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épandage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.
Vezin-le-Coquet	58	Registre Numérique	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg)	La commune de Vezin le Coquet possède une seule et unique maison en pierre de Montfort. Elle se situe au 15 contour de l'église et figure sur la base Gertrude de la région Bretagne depuis 2006. La base Gertrude en fait référence pour le Patrimoine Bâti d'intérêt local breton. Il faut réparer cette omission. La parcelle portant cette maison, située face à l'église, devrait être reclassée en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.	La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	583	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Estime que la modification n°10 de limiter la densification du secteur Drouetière justifiée par l'éloignement des services de proximité et des commerces est "sans intérêt" car certains lotissements sont beaucoup plus éloignés des commerces alors qu'une densification y est prévue.	La présence de la ligne haute tension justifie de limiter la densification du hameau. Il conviendra de mettre en cohérence le cahier des OAP p23 qui indique que le hameau est classé en zone 1AUO1	<b>Demande non retenue</b>	Le secteur Drouetière est situé sous une ligne haute tension, ce qui impose des contraintes réglementaires et techniques importantes. Les normes en vigueur limitent fortement les possibilités de construction à proximité immédiate de ces infrastructures, notamment pour des raisons de sécurité et de santé publique. Une densification importante dans ce secteur serait donc difficilement compatible avec ces contraintes. De plus, Le secteur Drouetière présente des difficultés d'accès en termes de voirie et de desserte. Les axes actuels ne permettent pas de supporter un trafic accru lié à une densification importante, et les coûts de mise aux normes des infrastructures nécessaires seraient disproportionnés par rapport aux bénéfices attendus. La pertinence de l'aménagement de la zone d'urbanisation initialement ciblée, à proximité immédiate du secteur Drouetière, sera vraisemblablement réinterrogée dans une prochaine procédure. Cette décision s'inscrit dans une logique de rationalisation de l'extension urbaine et de préservation des espaces naturels ou agricoles. Dans ce contexte, il serait incohérent de densifier le secteur Drouetière, qui se retrouverait isolé et mal intégré dans le tissu urbain existant.
Vezin-le-Coquet	585	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Demande que le zonage en UA1(h) sur la Rue de Montfort s'étende au Contour de l'Eglise et en particulier aux n°15 et n°17 et faire la jonction avec n°13 Contour de l'Eglise et le N°2 Rue des Violettes, cet ensemble architectural constituant les seuls vestiges du bourg rural historique de Vezin. Demande le classement au PBIL de la maison du n°15 Contour de l'Eglise, considérant que sa destruction prévue au titre d'un programme immobilier est un assassinat de l'histoire rurale de Vezin.	La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. Hormis sur le secteur du projet déjà en phase opérationnelle, la commission estime que la demande de changement de zonage avec un indice « h » soit étudiée. Le périmètre de ce zonage restant à déterminer.	<b>Demande non retenue</b>	Le 15 contour de l'église ainsi que le projet fontaine st Méen sont en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site induisant la démolition des bâtiments existants sur l'emprise du projet. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	587	Registre Numérique	DUBREUIL Jean-Louis	Considère que les plans présentés concernant la préservation du patrimoine bâti rural sont illisibles et que cette préservation n'est effective que lorsqu'aucun projet n'est envisageable.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les plans sont disponibles et consultables sous formes numérique ou papier dans des conditions optimales au moment de l'enquête publique. Cela permet à chacun de les examiner en détail et de formuler ses observations en toute transparence.
Vezin-le-Coquet	59	Registre Numérique	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg)	Le centre-ville présente un îlot de chaleur urbain au niveau de l'école, qui vient d'être revégétalisée. Le passage à un coefficient de végétalisation de 10% est incohérent au regard des enjeux climatiques.	En centre-ville, la modification du plan thématique végétalisation (qui passe de 20 à 10 %) ne concerne que l'opération de renouvellement urbain rue des Violettes (surface au sol limitée). Le reste est inchangé.	<b>Demande non retenue</b>	Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.
Vezin-le-Coquet	60	Registre Numérique	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg)	En l'absence de point de permanence physique sur la commune de Vezin-le-Coquet, la participation citoyenne est inaccessible pour un grand nombre. Par ailleurs, les documents présentés numériquement sont incomplets (les plans thématiques ne présentent pas l'ensemble de la commune) et d'une consultation peu pratique (absence de plan interactif par exemple). Enfin, la période de fêtes est elle aussi mal choisie.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	L'enquête publique était organisée sur 8 lieux de la métropole répartis sur chaque secteur : Rennes, Cintré, Romillé, Gévezé, Chevaigné, Thorigné-Fouillard, Corps-Nuds et Noyal-Châtillon-sur-Seiche où il était possible de consulter le dossier en version papier. En parallèle, un site internet dédié à cette enquête a permis à 23 338 visiteurs de consulter le dossier. L'enquête a été prolongée au delà d'un mois pour tenir compte des congés de fin d'année. Cependant, les chiffres de fréquentation du site internet montrent que la consultation a été plus forte justement pendant les congés scolaires. Les documents présentés numériquement et en version papier sont identiques. Les plans thématiques n'étaient pas présents volontairement car des extraits de plans avant modification/après modification permettaient de présenter les évolutions dans les cahiers de présentation des évolutions sur chaque commune. Seuls les plans difficilement lisibles dans ces extraits ont été intégrés au dossier. L'objectif était de faire un dossier qui évite au public d'aller ouvrir de nombreux plans pour comprendre les évolutions. Un plan interactif existe pour consulter le PLUi en vigueur. Pour une enquête publique, cet outil n'est pas envisageable pour le moment en raison des développements informatiques nécessaires et des coûts engendrés.

Vezin-le-Coquet							
Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	61	Registre Numérique	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg)	A propos des OAP et règlement graphique de Vezin-le-Coquet : Les mesures d'accompagnement à la forte densification (jusqu'à 100 logements/Ha pour une commune périurbaine) sont traitées de façon insuffisante. En centre bourg, les hauteurs de bâtiments, l'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmentent le risque en cas de forte chaleur ; d'autant plus que les projets n'y seront explicitement pas concertés, mais traitées au fil des projets de promoteurs. Les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables sur la commune alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter. L'unité paysagère est également menacée, voire non traitée. Dans les OAP, la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est même pas terminée. S'il doit y avoir densification, alors il faut aussi en analyser les conséquences et les traiter.	1. Cf l'appréciation de la commission concernant les conséquences de la densification d'une manière générale et les remarques ci-dessus concernant plus spécifiquement les projets de densification pour la commune de Vézin le Coquet.  2. En centre-ville, la modification du plan thématique végétalisation (qui passe de 20 à 10 %) ne concerne que l'opération de renouvellement urbain rue des Violettes (surface au sol limitée). Le reste est inchangé.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.  Concernant, les plans des hauteurs, l'extrait de chaque plan thématique modifié pour la commune de Vezin est intégré à chacune des fiches enquête publique. Concernant, l'OAP des Champs Bleus sur la partie Tertre, le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.
Vezin-le-Coquet	62	Registre Numérique	nabih	Pour qui toutes ces constructions?	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.
Vezin-le-Coquet	64	Registre Numérique	Anonyme	Une liaison cyclable sécurisée avec Pacé serait la bienvenue, le passage sous la RN12 est extrêmement dangereux pour les vélos, notamment aux heures de pointes.	Rennes Métropole indique que des études sont en cours pour créer des liaisons cyclables avec L'Hermitage et Pacé, déjà intégrées au schéma directeur vélo.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	La commune de Vezin le Coquet est pleinement consciente des enjeux de mobilité sur le territoire et s'engage activement dans le développement des mobilités douces. En plus de la mise en place du réseau express vélo, des études sont en cours pour créer des liaisons cyclables avec L'Hermitage et Pacé, déjà intégrées au schéma directeur vélo. Ces initiatives visent à encourager des déplacements plus durables et sécurisés pour tous.
Vezin-le-Coquet	642	Registre Numérique	Anne Grosset et Clément Hardouin	Opposition au projet proposé sur le secteur du Tertre, en raison de : 1/ L'impact sur la propriété privée et le patrimoine familial, 2/ L'absence de complétude des documents, manque de précisions sur le "traitement des hauteurs", 3/ L'inadéquation des infrastructures existantes et mise en danger de la circulation des riverains, 4/ L'insuffisance des études d'impact, incohérence entre les ambitions du projet et la capacité du secteur à absorber un tel développement sur le plan urbanistique et environnemental.	Avis conforme à celui de Rennes Métropole, le changement de zonage permet d'anticiper sur d'éventuelles mutations sans qu'il y ait forcément de projet déterminé à ce jour. Le secteur apparaît opportun pour une densification. Le cahier des OAP « ZAC des champs bleus » indique d'ailleurs qu'aucun échancier de mise en œuvre n'a été arrêté. Des études complémentaires, souhaitées par le requérant, seront nécessaires.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La modification du PLUi vise à permettre une densification maîtrisée et cohérente dans un secteur stratégique (entrée de ville), bien desservi par les transports et intégré dans le périmètre de la ZAC des Champs Bleus. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable et de rationalisation de l'espace urbain. À ce stade, il est important de préciser que la modification du PLU ne vise qu'à activer une possibilité de densification et ne préjuge pas d'un projet précis. Une attention particulière sera portée au projet qui s'y implantera, en veillant à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère, ainsi qu'aux enjeux de sécurité et de mobilité, qui seront des éléments clés de sa conception. Par ailleurs, des temps de concertation seront organisés pour associer les habitants à la réflexion et garantir un projet en adéquation avec les attentes locales. Le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments. Concernant, l'OAP des Champs Bleus sur la partie Tertre, le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.
Vezin-le-Coquet	65	Registre Numérique	Anonyme	1. Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.  2. Demande à limiter les constructions dans le parc de Boaré. Demande à revoir le projet place de la Fontaine. Demande à protéger certains sites : la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchaux. Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.  3) Demande à protéger certains sites : la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchaux.	1. La densification de ce secteur de centre- bourg semble cohérente. La commission d'enquête s'interroge sur les raisons du retrait d'une parcelle de l'OAP de ce secteur de la rue des violettes.  2. Projet de la fontaine Saint Meen validé par la commune avant l'approbation du PLUi de 2019. Parc de Boaré classé Ne (parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité).  3) La CE est favorable au classement au titre des PBIL si le bâtiment correspond aux critères d'éligibilité. Elle regrette que Rennes métropole ne précise pas si l'examen sera terminé avant l'approbation de la M2 afin d'indiquer au requérant si une potentielle inscription est envisageable à court terme.	<b>Demande non retenue</b>	Il est essentiel de réaffirmer l'importance du projet de renouvellement urbain concernant le secteur rue des violettes. Ce projet repose sur plusieurs éléments majeurs qui en font une opportunité stratégique pour le territoire. - Un secteur historiquement identifié pour le renouvellement urbain. Depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a été clairement identifié comme un espace dédié au renouvellement urbain. Cette reconnaissance s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, visant à optimiser les espaces existants sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Le site concerné est actuellement occupé par trois pavillons des années 70, qui ne présentent ni valeur patrimoniale ni intérêt environnemental. - Une proximité immédiate avec les services et équipements. Le secteur concerné bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des services et équipements communaux. Cette centralité facilite l'accès aux infrastructures publiques, telles que les écoles, les équipements sportifs et culturels, ainsi que les transports en commun. Ce cadre est favorable à une qualité de vie optimale pour les futurs habitants tout en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces. - Un tissu commercial dynamique à renforcer L'implantation du projet dans ce secteur participe au dynamisme économique local. La proximité des commerces de proximité et des services renforce leur attractivité et contribue à l'animation du quartier. Cet équilibre entre habitat et activité commerciale est un enjeu essentiel pour une urbanisation cohérente et vivante. - Conscient de l'importance d'une approche participative, une réunion de concertation sera organisée avant le dépôt du permis de construire. Cette démarche vise à informer et à associer les habitants et les parties prenantes locales au projet, afin de répondre aux attentes du territoire et de favoriser une appropriation collective de l'évolution du quartier. En conclusion, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi et répond aux enjeux de développement durable, d'accessibilité aux services et de dynamisme économique local. Il constitue une opportunité majeure pour l'aménagement équilibré et harmonieux de la commune.  La demande concernant le 15 contour de l'église ainsi que la fontaine st Méen est non retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site ainsi qu'un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.
Vezin-le-Coquet	71	Registre Numérique	Anonyme	Qu'est ce qu'est devenu Vézin !	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.
Vezin-le-Coquet	724	Registre Numérique	BEAUSSIER Benoit	N'est pas d'accord avec la contribution 383. S'oppose à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc Soutient que l'argumentaire de présence d'arbres remarquables (pommiers, peupliers et quelques chataigniers et noisetiers) ou de qualités paysagères sont fallacieux et cachent mal un refus patent de solidarité avec ceux qui sont mal ou pas logés du tout. Se demande comment loger 5000 habitants supplémentaires par an dans la métropole sans que chacun ne fasse l'effort de renoncer partiellement à son confort, et comment peut-on préserver notre planète si on continue de grignoter encore et toujours des terres agricoles au lieu de construire intelligemment en hauteur et de redéployer des terrains déjà urbanisés.	La succession de projets au sujet du devenir de cette zone, mais qui n'ont jamais abouti, suscite l'incompréhension des propriétaires et riverains aux intérêts privés contradictoires. La commission recommande à la commune de lancer sans tarder une réflexion sur les éventuels projets à y réaliser et à les mettre en œuvre rapidement.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Le zonage UE4 instauré au Petit Caradeuc permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradeuc présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : -Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradeuc pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. -Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune -Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine, espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.
Vezin-le-Coquet	77	Registre Numérique	Anonyme	. augmenter les transports notamment vers les communes hors Rennes (hors sujet) . développer les commerces . moins de construction d'immeuble qui transforme la ville en cité dortoir . augmenter les aides aux associations sportives notamment pour les enfants (hors sujet).	Cette observation générale n'appelle aucune remarque de la part de la commission d'enquête.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.
Vezin-le-Coquet	85	Registre Numérique	Anonyme	Déplore le vieillissement de la population et la densification prévue qui ne s'accompagnent pas de mesures nécessaires en terme d'équipements, commerces, services, mobilités et ce, sans aucune concertation.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
Vezin-le-Coquet	86	Registre Numérique	Rué Michel	Copiés-collés des contributions 57, 58, 59, 60 et 61 de l'association AVDMB.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	<p>La demande concernant le 15 contour de l'église ainsi que la fontaine st Méen est non retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site ainsi qu'un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.</p> <p>Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.</p> <p>Il est essentiel de réaffirmer l'importance du projet de renouvellement urbain concernant le secteur rue des violettes. Ce projet repose sur plusieurs éléments majeurs qui en font une opportunité stratégique pour le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un secteur historiquement identifié pour le renouvellement urbain. Depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a été clairement identifié comme un espace dédié au renouvellement urbain. Cette reconnaissance s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, visant à optimiser les espaces existants sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Le site concerné est actuellement occupé par trois pavillons des années 70, qui ne présentent ni valeur patrimoniale ni intérêt environnemental.</li><li>- Une proximité immédiate avec les services et équipements. Le secteur concerné bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des services et équipements communaux. Cette centralité facilite l'accès aux infrastructures publiques, telles que les écoles, les équipements sportifs et culturels, ainsi que les transports en commun. Ce cadre est favorable à une qualité de vie optimale pour les futurs habitants tout en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces.</li><li>- Un tissu commercial dynamique à renforcer L'implantation du projet dans ce secteur participe au dynamisme économique local. La proximité des commerces de proximité et des services renforce leur attractivité et contribue à l'animation du quartier. Cet équilibre entre habitat et activité commerciale est un enjeu essentiel pour une urbanisation cohérente et vivante.</li><li>- Conscient de l'importance d'une approche participative, une réunion de concertation sera organisée avant le dépôt du permis de construire. Cette démarche vise à informer et à associer les habitants et les parties prenantes locales au projet, afin de répondre aux attentes du territoire et de favoriser une appropriation collective de l'évolution du quartier.</li></ul> <p>En conclusion, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi et répond aux enjeux de développement durable, d'accessibilité aux services et de dynamisme économique local. Il constitue une opportunité majeure pour l'aménagement équilibré et harmonieux de la commune.</p> <p>La modification du PLUi vise à permettre une densification maîtrisée et cohérente dans un secteur stratégique (entrée de ville), bien desservi par les transports et intégré dans le périmètre de la ZAC des Champs Bleus. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable et de rationalisation de l'espace urbain.</p> <p>À ce stade, il est important de préciser que la modification du PLU ne vise qu'à activer une possibilité de densification et ne préjuge pas d'un projet précis. Une attention particulière sera portée au projet qui s'y implantera, en veillant à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère, ainsi qu'aux enjeux de sécurité et de mobilité, qui seront des éléments clés de sa conception. Par ailleurs, des temps de concertation seront organisés pour associer les habitants à la réflexion et garantir un projet en adéquation avec les attentes locales. Le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments. Concernant, l'OAP des Champs Bleus sur la partie Tertre, le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.</p> <p>Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur.</p> <p>Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Concernant, les plans des hauteurs, l'extrait de chaque plan thématique modifié pour la commune de Vezin est intégré à chacune des fiches enquête publique.</p> <p>Concernant, l'OAP des Champs Bleus sur la partie Tertre, le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.</p>
Vezin-le-Coquet	91	Registre Numérique	LEFEUVRE Daniel	Remarques générales concernant la commune de Vezin le Coquet, où des terrains de 5000m2 deviennent une corvée à entretenir pour leurs propriétaires. Il est suggéré de les rendre constructibles. De même, il conviendrait de faciliter la rénovation de bâtiments agricoles à l'abandon.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	<p>Les nouvelles constructions sont encadrées par une planification rigoureuse, en cohérence avec les infrastructures disponibles (transports, équipements publics, voirie), et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur. L'objectif de la commune est de trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, afin d'offrir à tous un environnement de vie agréable et durable.</p>

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	35	Registre Numérique	DONIO JOHANN	Si 4 contributeurs (w76, w510, w513, w 574) apportent leur soutien à cette mesure pour protéger l'eau dans l'intérêt général, les autres contributeurs (20) essentiellement des professionnels de la piscine s'opposent à la réduction des tailles de piscine. Ils indiquent que sur la base de simulations réalisées sur des bassins de 25 et 48 m3, la taille du bassin n'a pas d'incidence sur la consommation d'eau d'une piscine. Et ainsi ils demandent à revoir cette mesure (w790, w789, w738, w676, w664, w555, w514, w508, w440, w45, w405, w392, w312, w36, w227, w222, w209, w184, w150, w37). La proposition de la profession est de rendre obligatoire la mise en place un système de couverture ainsi qu'un système de récupération d'eau de pluie.	En ce qui concerne les piscines, la modification a pour objet de réduire le volume moyen observé qui s'établit à 48 m3 et de le limiter à 25 m3. La commission considère que cette modification est justifiée, il y avait 2000 piscines sur le territoire métropolitain en 2017 représentant 64 000 m² de foncier. Le nombre de piscines individuelles a augmenté récemment. Le nombre annuel de déclarations préalables pour la construction de piscines sur la métropole en 5 ans a doublé. La commission rappelle que la ressource en eau sur le département d'Ille et Vilaine est fragile. Le département a été placé en alerte sécheresse renforcée en 2022, et en état de vigilance sécheresse en 2023. Cette mesure d'encadrement participe à la préservation de la ressource en eau.	<b>Demande non retenue</b>	En Bretagne, la disponibilité de la ressource en eau est un enjeu critique en raison d'une vulnérabilité hydrologique accrue, exacerbée par des périodes de sécheresse plus fréquentes et des tensions sur les masses d'eau superficielles et souterraines. Dans ce contexte de sobriété hydrique, il apparaît nécessaire de privilégier la réduction structurelle des consommations non essentielles, ce qui implique l'évolution des règles du PLUi sur : - Une limitation réglementaire des volumes autorisés pour l'alimentation des bassins privés, - L'intégration d'exigences techniques complémentaires, notamment l'usage de système de couvertures limitant l'évaporation, - La promotion de dispositifs alternatifs tels que la récupération et usage des eaux pluviales. D'un point de vue technique et environnemental intégrant les enjeux de gestion durable de la ressource en eau, il est essentiel d'aborder prioritairement la question des volumes d'alimentation et de remise à niveau des piscines sous l'angle de la limitation des consommations. En conclusion, dans un cadre de gestion intégrée de la ressource en eau, la priorité est donnée à un meilleur encadrement des volumes d'eau autorisés et des solutions techniques complémentaires.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	FPI	Concernant les failles, la M2 prévoit l'extension des secteurs concernés par l'obligation de création de failles dans les projets. 2 contributeurs (w 673-w755) demandent davantage de souplesse et la possibilité de bâtir ces failles sur deux ou trois niveaux.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	La demande de pouvoir bâtir à rez-de chaussée et R+1 dans l'emprise des failles est contraire à la vocation même des failles. Une telle disposition empêcherait de créer la perméabilité (vue, végétalisation,) souhaitée entre l'espace public et l'intérieur d'ilot, limiterait fortement l'atténuation de l'ilot de chaleur urbain et la diversité de formes urbaines. La création d'une faille n'empêche pas la compacité des constructions qui la bordent puisqu'elle peut être positionnée soit entre deux constructions ou en limite séparative. La compacité d'un bâtiment n'induit pas une urbanisation uniquement via des fronts bâtis continus. En outre, les failles permettent de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain en créant des flux d'air depuis l'intérieur d'ilot jusqu'à la rue. Elles sont également propices à la réalisation de logements multi orientés et à optimiser les apports solaires. Les failles s'inscrivent ainsi pleinement dans l'objectif de la réglementation environnementale. La faille créant une scission entre deux constructions, sa profondeur est de fait au moins supérieure à celle du bâti. Elle doit en outre donner à voir le couur du terrain et doit donc dépasser la seule profondeur du bâti. En fonction du contexte, elle peut donner à voir le végétal de l'ilot mais aussi un patrimoine bâti d'intérêt par exemple. Elle n'exclut pas la possibilité de construire en second rang lorsque la zone le permet. Dans ce cas, la construction doit être positionnée avec un minimum de recul des constructions de premier rang pour assurer la perméabilité attendue vers l'intérieur d'ilot. Cette disposition déjà appliquée de manière systématique dans les zones UB1 et UD1 depuis 2020 montre des résultats satisfaisants tant du point de vue de la diversité architecturale et des ambiances urbaines.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	FPI	Biodiversité (III.3) A/ Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) (III.3.1) La M2 du PLUI renforce les règles sur les MNIE (page 64). Cependant, intégrer les travaux temporaires dans ces règles est inadapté et pourrait fragiliser les recours. De plus, sans définition précise, la "fonctionnalité écologique" est difficile à évaluer pour un permis de construire. Espace boisé classé (EBC) (III.3.2) La M2 du PLUI impose un recul des constructions basé sur la projection au sol des couronnes d'arbres matures (page 65). Cette référence est imprécise et pose un risque juridique. Une délimitation zone par zone est préférable. Espace d'intérêt paysager ou écologique (III.3.3) Les mêmes remarques que pour les EBC s'appliquent ici (page 66)	<u>MNIE</u> : Pour être compatible avec le SCoT du Pays de Rennes, et pour répondre à la réserve du Syndicat du Pays de Rennes, à l'observation de l'association Eaux et Rivières, et celle du public, la commission demande : -de revoir la rédaction du règlement littéral relatif aux MNIE, notamment les règles d'exception sous réserve de compensation, la notion de projet présentant un intérêt public avéré étant trop ouverte. Il convient de définir et lister précisément les types de projet présentant « un intérêt public avéré » ; -de préciser que ces possibilités sont réservées aux MNIE les plus vastes (grands massifs forestiers, étangs de la Prévalaye, etc.) ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus en localisant ces MNIE.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	MNIE : Les travaux évoqués dans le règlement littéral ne sont pas temporaires. Il s'agit par exemple des aménagements de voirie, de réseaux, ... qui sohn des travaux à caractère définitifs soumis aux règles du PLUI. La règle est modifiée suite à la réserve de la commission d'enquête et une définition des fonctionnalités écologiques est intégrée au règlement. EBC et EIPE : La proposition d'exiger un recul des constructions par rapport à la couronne des arbres protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et EIPE est finalement retirée en raison de la difficulté à la mettre en œuvre concrètement au regard des nombreuses différences entre les espèces végétales qui peuvent susciter des débats. Il est préférable de maintenir la règle en vigueur qui fonctionne correctement en tant qu'elle permet d'exiger ce recul au cas par cas.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Baillleurs sociaux, Coopératives et FPI	Équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés (III.5) A/Emplacements réservés pour logements (III.5.7) Une erreur persiste dans l'étude des effets de la servitude sur Rennes (page 81) : le mot "localités" doit être supprimé. De plus, les formulations doivent être clarifiées pour limiter les interprétations divergentes. B/Secteurs d'équilibre social de l'habitat (III.5.8) Le tableau de synthèse (page 86) ne distingue plus "logement" et "hébergement", ce qui rend certains produits incompatibles. Le texte surligné en jaune doit être déplacé dans la colonne du secteur 2. C/ Secteurs de mixité sociale (III.5.9) Même problème que le point précédent (page 89). De plus, un saut de ligne inapproprié (page 91) peut prêter à confusion sur les communes concernées.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête publique	<b>Demande prise en compte</b>	<u>Emplacements réservés pour programmes de logements</u> : La rectification concernant le terme "localiti" a été apportée. <u>Secteurs d'équilibre social de l'habitat</u> : La possibilité de développer un projet d'hébergement avec un taux minimum de 40% de logements inermédiaires type PLS a été supprimée. Désormais la disposition s'applique de la même manière aux deux sous-destinations logement et hébergement. Dans les dispositions y compris dans les tableaux de synthèse le terme logement couvre l'ensemble de la destination habitation dont l'hébergement. <u>Secteurs de mixité sociale</u> : Les tableaux de synthèse ont vocation à montrer de manière simplifiée l'ensemble des cas de figure. Une attention supplémentaire a été portée pour éviter toute incohérence ou confusion entre le coprs des règles et les tableaux de synthèse.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Baillleurs sociaux, Coopératives et FPI	Un contributeur signale, que s'agissant des zones inondables hors PPRI, le PLUI interdit certaines constructions sous la cote de référence, notamment les sous-sols. Cette règle empêche aussi les sous sols cuvelés pour le stationnement, alors qu'ils réduisent les risques d'inondation. Faute d'adaptation, les parkings devront être réalisés en RDC ou R+1, limitant la capacité de construction et la rentabilité des projets.	La CE approuve l'interdiction de sous-sol en dessous de la cote de référence pour les secteurs en zones inondables hors PPRI. C'est une mesure de bon sens. La CE rappelle également que les sous-sols sont interdits dans les secteurs concernés par un PPRI en zone bleue (aléa moyen et faible), rouge (aléa fort à très fort) et rouge tramée (correspond à la zone d'expansion des crues).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Les dispositions relatives aux zones inondables hors PPRI ne sont pas modifiées ; elles tiennent compte des échanges en cours avec les services de l'État sur l'évolution des règles du PPRI, et du retour d'expérience lié aux récentes crues. Il apparaît nécessaire de limiter fortement les sous-sols en zone inondable compte-tenu des risques encourus en cas de crise. Il est donc nécessaire de prévoir le stationnement en surface ou en rez-de-chaussée dans ce type de secteur. La règle de hauteur est complétée pour préciser que le nombre de niveaux supplémentaires peut être équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement automobile à rez-de-chaussée ou en étage courant de la construction (sous réserve du respect des conditions d'intégration).
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Baillleurs sociaux, Coopératives et FPI	Hauteur des constructions : Le PLUI doit préciser que la hauteur minimale de l'étage destiné au stationnement est de 3 mètres. Il autorise un niveau supplémentaire pour le stationnement en RDC ou étage, mais la formulation actuelle est floue. Une rédaction plus explicite est recommandée.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Concernant la demande d'évolution de la règle alternative permettant à une construction de dépasser la hauteur maximale indiquée au plan thématique des hauteurs afin de limiter le recours au sous-sol, celle-ci est partiellement prise en compte car elle permet de diminuer les coûts environnementaux et économiques des constructions. Les conditions de prise en compte du contexte urbain et des particularités géographiques et topographiques du site sont maintenues mais la règle est complétée pour préciser que le nombre de niveaux supplémentaires peut être équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement automobile à rez-de-chaussée ou en étage courant de la construction (sous réserve du respect des conditions d'intégration).
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Baillleurs sociaux, Coopératives et FPI	Qualité architecturale : L'obligation de balcons pour l'hébergement est contraignante et inadaptée aux résidences étudiantes. Elle limite la créativité architecturale et augmente les coûts. De plus, la souplesse accordée aux projets de surélévation en matière de stationnement devrait s'appliquer aux espaces extérieurs. Demande de garder la même règle en vigueur que celle actuelle sur les espaces extérieurs communs pour l'hébergement	La commission d'enquête suggère de clarifier les règles des espaces extérieurs	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La surface des espaces extérieurs privatifs (balcons, loggias, terrasses ...) des hébergements est maintenue à 3 m² minimum contenant un carré réduit à 1,20 m de côté pour 1/3 des chambres ou logements eu égard à la typologie des chambres et petits logements composant ces résidences qui reposent sur des structures architecturales plus étroites que les logements classiques. Par ailleurs, l'obligation d'espaces extérieurs ne s'applique qu'aux constructions neuves mais pas aux extensions. Les surélévations ne sont donc pas concernées par la règle des espaces extérieurs.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Baillleurs sociaux, Coopératives et FPI	La mention d'une intégration "harmonieuse" des coffrets et boîtes aux lettres est subjective et devrait être supprimée.	La commission d'enquête préconise l'intégration des boîtes aux lettres dans les clôtures.	<b>Demande non retenue</b>	La modification concernant l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres apporte justement de la souplesse car jusqu'à présent, la logique de dissimulation pouvait prêter à confusion et a fait l'objet de contestations.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Baillleurs sociaux, Coopératives et FPI	La M2 du PLUI ajoute un certain nombre de règles visant à renforcer les performances des logements et des hébergements. Selon un contributeur (w 673), ces nouvelles règles ne semblent pas avoir fait l'objet d'étude d'impact sur les coûts de construction. Les surcoûts occasionnés semblent en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et les prix figurant dans les fiches produit. Le retrait de ces règles est sollicité.	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. Concernant l'énergie renouvelable (w155, w673), le texte impose une "surface dédiée à l'ENR" en toiture, ignorant la géothermie et autres alternatives. Il serait préférable de fixer un objectif de performance sans imposer un mode opératoire. La production d'énergie renouvelable doit inclure également la géothermie(w164).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Le caractère optionnel des règles de performance sur l'enjeu atténuation (1 seul choix imposé parmi 3 pour le logement) permet de répondre aux demandes de souplesse, de non-cumul des exigences et de non-adaptation au contexte des projets (ensoleillement, taille des toitures, etc.). Ces nouvelles règles constituent un cadre concret pour mettre en œuvre les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le nouveau PLH traduit également ces objectifs, dans son champ de compétence, via le label CERQUAL qui devra être respecté pour les programmes de logement conventionnés. Le retrait de ces règles au PLUI irait à l'encontre de ces objectifs qui se traduisent de manière coordonnée dans les politiques publiques métropolitaines. À cet effet, le référentiel énergie et bas carbone voté par le conseil métropolitain en 2022 était un premier palier pour appliquer ces règles dans les opérations d'aménagement. Après cette phase de test concluante, son application est donc généralisée sur tout le territoire. Concernant la production d'énergie renouvelable en toiture, la possibilité de laisser le choix entre production d'électricité ou de chaleur est introduite pour les logements et hébergements en développant, dans le cas de production de chaleur, 0,25 m² de capteur thermique par logement ou hébergement.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Le règlement prévoit que les constructions neuves de bureaux doivent être passives. Plusieurs contributeurs (w737-w673) demandent de prévoir une dérogation à l'atteinte du niveau de performance énergétique de niveau passif car certaines morphologies de bâtiments ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance. Par ailleurs, le niveau passif n'est pas atteignable dans le tertiaire en l'état, avec des surcoûts de 300 à 400 €/m2. La non-intégration du passif dans le PLUi est sollicitée.	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête suggère de tenir compte de cas particuliers qui ne permettent pas d'atteindre le niveau passif des constructions.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	L'exigence de cinq critères du niveau passif pour les bureaux est maintenue. Elle est toutefois assouplie pour ne concerner que les bureaux neufs de 500 m² minimum de surface de plancher, seuil à partir duquel les coûts sont maltrisables, dès lors que ces critères sont intégrés dès la phase de conception de la construction. Néanmoins, une règle alternative est ajoutée dans le cas où le niveau passif ne peut être exigé au regard du contexte urbain et des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site ; en contrepartie, le projet devra justifier d'une réversibilité possible vers du logement ou de l'hébergement.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Des ajustements sont demandés sur la partie du règlement relative à l'orientation des logements.	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. La commission d'enquête suggère d'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La notion de logement traversant est remplacée par celle de double orientation. La définition est simplifiée et la règle est clarifiée concernant les hébergements : les chambres ne sont pas concernées, mais les petits hébergements (moins de trois pièces) qui ne bénéficient pas de cette double orientation sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée. Les hébergements de trois pièces et plus doivent respecter les mêmes règles que les logements classiques (obligation de double orientation). Une règle alternative est toutefois introduite afin de permettre une souplesse d'application en fonction du contexte urbain, des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, ainsi que de règles architecturales particulières ou des règles d'implantation applicables sur les terrains concernés.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	L'imposition d'un albedo élevé manque de précision et pose des problèmes de vérification (w673).	La commission d'enquête suggère de clarifier les règles d'albedo.	<b>Demande prise en compte</b>	La règle visant à obliger les constructions neuves dans les zones urbaines à présenter majoritairement un albedo élevé ou des teintes claires est finalement retirée face à la difficulté à identifier une valeur d'albedo par type de couleur et de matériaux, sachant que certains revêtements de teinte foncée sont composés de manière à limiter la surchauffe ou possèdent d'autres qualités (bois...) La règle redevient une recommandation précisant que l'utilisation de matériaux ou revêtements à faible absorption du rayonnement solaire est à privilégier pour les sols et façades les plus exposées (orientations sud et ouest principalement).
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	L'obligation d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10m3 est inadaptée pour certains projets (ilot, petits espaces verts) et doit être modulée. L'exigence de rejet direct des eaux d'exhaure des sous-sols dans le milieu naturel est difficilement applicable et devrait être revue.	Le stockage de 10 m3 ne concerne que certaines situations. Le règlement prévoit que « les normes peuvent être réduites dans la limite de la capacité de récupération d'eau de pluie de la construction si celle-ci s'avère inférieure à la capacité imposée ou dans le cas d'une difficulté insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables. »	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Même en l'absence d'espaces extérieurs disponibles pour installer une cuve de récupération des eaux pluviales, des solutions techniques existent en toiture notamment ; le règlement prévoit une règle alternative pour certains cas, et a été ajusté pour optimiser le dimensionnement des différents ouvrages de gestion des eaux pluviales notamment en cas d'utilisation des eaux récupérées pour un usage sanitaire. Concernant les eaux de drainage, le règlement est clarifié pour préciser que le rejet des eaux de ruissellement issues des précipitations et collectées via un drainage périphérique à la construction ne sont pas concernées par cette interdiction dans la mesure où le drainage ne collecte pas d'eaux issues de nappe phréatique
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Stationnement automobile : L'absence de règle sur la mutualisation du stationnement pour les projets mixtes est un manque à combler.	Au vu du mémoire en réponse de Rennes Métropole et compte tenu des orientations de mobilité durable favorisant la flexibilité du stationnement des véhicules, la promotion des mobilités douces et l'anticipation des évolutions liées aux nouveaux usages, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la modification N°2 du PLUi dans sa partie visant à « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<u>Stationnement automobile :</u> Concernant la remarque sur l'absence de règle claire pour le stationnement des logements relevant du L.151 -34 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que le règlement est très clair puisqu'il indique que la norme est "non réglementée". Cela signifie donc qu'aucune place n'est exigée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En revanche, dans le cadre du financement du logement locatif social, Rennes Métropole exigera des bailleurs qu'ils prévoient un nombre de places adapté au besoin du projet. Cette exigence sera contractuelle et non réglementaire. La demande d'indure le BRS2 dans les logements relevant du L.151-34 du Code de l'Urbanisme n'est pas retenue car ce type de produit étant voué à de l'acquisition, il ne peut entrer dans les catégories prévues par cet article du code. La demande d'autoriser la mutualisation et le foisonnement du stationnement dans les projets comprenant plusieurs destinations et sous-destinations mais dont aucune n'est majoritaire à plus de 50 % est prise en compte. Le foisonnement du stationnement, c'est à dire lorsqu'une place de stationnement sert à des usages complémentaires dans le temps, permet en effet de réduire le nombre de places à réaliser dans un programme et donc d'optimiser le foncier et les coûts de réalisation. Le règlement est donc complété afin de prendre en compte les cas des programmes présentant une mixité fonctionnelle et des usages complémentaires mais où aucune destination n'atteint seule 50 % de la surface de plancher totale du programme. La demande de ne pas exclure le logement du champ d'application de la règle alternative permettant de ne pas réaliser de stationnement automobile dans le cadre d'un changement de destination est déjà prise en compte. En effet, pour la création de logements par changement de destination, l'exonération de la norme de stationnement automobile est indiquée dans les règles générales. C'est donc une disposition de droit.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Stationnement vélo : Pour le stationnement vélo, le PLUi exige une surface minimale, mais certains instructeurs demandent aussi un nombre de places. La superposition des stationnements vélo en bureaux devraient être autorisée.	Au vu du mémoire en réponse de Rennes Métropole et compte tenu des orientations de mobilité durable favorisant la flexibilité du stationnement des véhicules, la promotion des mobilités douces et l'anticipation des évolutions liées aux nouveaux usages, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la modification N°2 du PLUi dans sa partie visant à « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<u>Stationnement vélo :</u> Pour la demande de clarification du calcul de la surface des locaux vélo dédiés au bureau, il est précisé que le dimensionnement du local vélo est effectivement calculé sur la base d'un pourcentage de la surface de plancher du programme. Néanmoins, une conversion en nombre de vélo est nécessaire, notamment pour estimer à l'intérieur de la surface exigée pour le local, le nombre d'emplacement vélo à dédier aux vélos cargos et assimilés. La règle est donc clarifiée. Concernant la demande d'autoriser pour le bureau la réalisation de 50 % des stationnements vélo en hauteur, celle-ci est prise en compte car elle facilitera l'optimisation des locaux vélos. Concernant la demande de porter à 100 % la possibilité de réduire le nombre de places de stationnement automobile en contre-partie de la mise à disposition de véhicules en autopartage, celle-ci n'est pas retenue. Au regard de la réduction globale des exigences de stationnement opérée à la modification n°2 du PLUi, compte tenu du manque de recul sur l'application du dispositif d'autopartage sur la métropole rennaise et en l'absence de garantie à long terme de sa pérennité, il n'apparaît pas pertinent de revoir cette disposition pour le moment. Par ailleurs, les récentes jurisprudences confirment bien que le PLUi, en se limitant à 15 % de réduction, n'est pas en contradiction avec la Loi. Concernant la demande de prévoir la possibilité de réaliser des places de dimensions réduites (catégorie B), elle n'est pas retenue. En effet, l'objectif de la Métropole est de garantir la capacité à stationner correctement n'importe quel véhicule sur une place privative. Or permettre de réaliser des places de dimensions réduites dans une construction sans toutefois être en mesure de s'assurer qu'elles seront affectées à des usagers disposant de véhicules adaptés, pourrait induire des effets de report sur l'espace public qui ne sont pas souhaitables. Concernant la demande de revenir à une norme de 1 place pour 6 chambres en hébergement étudiant, elle n'est pas retenue. Tout d'abord, l'enquête ménage déplacement ne renseigne pas sur le taux d'équipement des publics résidents en hébergement. À l'échelle nationale, l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) fournit des éléments sur les modes de déplacements, mais pas sur le niveau d'équipement des étudiants : en 2020, près de 19,1% des étudiants non-cohabitants avec leur parent se rendent ainsi en voiture sur leur lieu d'étude et donc possède a priori une voiture. Mais ce chiffre ne prend pas en compte ceux qui détiennent un véhicule et le stationnent sur leur lieu de résidence sans toutefois l'utiliser au quotidien pour leurs déplacements. Ensuite, dans une logique de réversibilité de ces résidences étudiantes (soit vers un autre public hébergé, type jeune actif, soit vers du logement classique par regroupement des chambres), il apparaît prudent de ne pas réduire l'offre de stationnement. Enfin, les étudiants utilisant le moins la voiture, toujours selon l'OVE, sont ceux dont le niveau de vie est le plus bas. Or, le PLUi distingue déjà les résidences étudiantes sociales (type CROUS) des autres résidences étudiantes avec une norme de 1 place pour 6 chambres. La norme en vigueur de 1 place pour 4 chambre, soit 0,25 place par logement étudiant/jeune actif ne semble donc pas surdimensionnée. Elle reste également inférieure aux futures normes des logements T1/T2 classiques (0,4 à 1 place par logements selon les secteurs).
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	673	Registre Numérique	FPI	Pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets	La commission d'enquête demande à Rennes Métropole d'examiner cette demande	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Pour les hébergements en zones d'équipements d'intérêt collectif (UG1 et UG2), l'objectif de la règle est maintenu mais un assouplissement est intégré : les hébergements doivent liés au moins en partie aux établissements de la zone.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	689	Email	Jérémie SOLITO	Doublon de l'observation W673			Idem 673
	150	Email	Stéphane Figueroa Président de la FFP				
	227	Registre Numérique	COLLEU ERWAN AQUILUS PISCINES 35				
	209	Email	DNIO Johann				
	184	Email	Justin FONTAINE - SARL FONTAINE				
	514	Email	KOPEC Ladislás				



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	222	Email	ouest piscine	Si 4 contributeurs (w76, w510, w513, w 574) apportent leur soutien à cette mesure pour protéger l'eau dans l'intérêt général, les autres contributeurs (20) essentiellement des professionnels de la piscine s'opposent à la réduction des tailles de piscine. Ils indiquent que sur la base de simulations réalisées sur des bassins de 25 et 48 m3, la taille du bassin n'a pas d'incidence sur la consommation d'eau d'une piscine. Et ainsi ils demandent à revoir cette mesure (w790, w789, w738, w676, w664, w555, w514, w508, w440, w45, w405, w392, w312, w36, w227, w222, w209, w184, w150, w37). La proposition de la profession est de rendre obligatoire la mise en place un système de couverture ainsi qu'un système de récupération d'eau de pluie.	En ce qui concerne les piscines, la modification a pour objet de réduire le volume moyen observé qui s'établit à 48 m3 et de le limiter à 25 m3. La commission considère que cette modification est justifiée, il y avait 2000 piscines sur le territoire métropolitain en 2017 représentant 64 000 m² de foncier. Le nombre de piscines individuelles a augmenté récemment. Le nombre annuel de déclarations préalables pour la construction de piscines sur la métropole en 5 ans a doublé. La commission rappelle que la ressource en eau sur le département d'Ille et Vilaine est fragile. Le département a été placé en alerte sécheresse renforcée en 2022, et en état de vigilance sécheresse en 2023. Cette mesure d'encadrement participe à la préservation de la ressource en eau. La commission note que la proposition des professionnels de la piscine qui est de rendre obligatoire la couverture et la récupération des eaux pluviales est déjà inscrite dans la modification n°2	Demande non retenue	En Bretagne, la disponibilité de la ressource en eau est un enjeu critique en raison d'une vulnérabilité hydrologique accrue, exacerbée par des périodes de sécheresse plus fréquentes et des tensions sur les masses d'eau superficielles et souterraines. Dans ce contexte de sobriété hydrique, il apparaît nécessaire de privilégier la réduction structurelle des consommations non essentielles, ce qui implique l'évolution des règles du PLUi sur : - Une limitation réglementaire des volumes autorisés pour l'alimentation des bassins privés, - L'intégration d'exigences techniques complémentaires, notamment l'usage de système de couvertures limitant l'évaporation, - La promotion de dispositifs alternatifs tels que la récupération et usage des eaux pluviales. D'un point de vue technique et environnemental intégrant les enjeux de gestion durable de la ressource en eau, il est essentiel d'aborder prioritairement la question des volumes d'alimentation et de remise à niveau des piscines sous l'angle de la limitation des consommations. L'argument selon lequel la consommation après remplissage initial serait comparable entre deux bassins de volume différent sous réserve qu'ils soient couverts repose sur la question de l'évaporation seulement. Or, si la couverture permet effectivement de réduire cette évaporation pour une surface de piscines équivalentes, elle n'a pas de lien avec la question du volume d'eau utilisé et l'impact de ces volumes sur la ressource en eau. En conclusion, dans un cadre de gestion intégrée de la ressource en eau, la priorité est donnée à un meilleur encadrement des volumes d'eau autorisés et des solutions techniques complémentaires.
	312	Email	Groupe David Mondial Piscine Guipry Messac				
	37	Registre Numérique	Coéffic Antoine				
	392	Email	Alexis CHARLET "PISCINE EN SCENE"				
	555	Email	Sylvain JAMET - JSPISCINES				
	405	Email	Ouest Piscine				
	440	Email	Mathieu GUINARD - MSG PISCINE				
	664	Email	François LAVALEUR				
	508	Email	Mathieu GOHIN - MGO Piscines				
	676	Registre Numérique	LAVALEUR François				
	738	Registre Numérique	Coéffic Antoine				
	789	Email	Erwan DIULEIN				
	790	Email	Vert et Bleu Services				
	C10 (36)	Courrier	FPP M. Figueroa				
	C15 (45)	Courrier	Crea Piscines 35 - Mondial Piscines 35				
574	Registre Numérique	Anonyme					
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	155	Registre Numérique	Denis	Concernant l'énergie renouvelable (w155, w673), le texte impose une "surface dédiée à l'ENR" en toiture, ignorant la géothermie et autres alternatives. Il serait préférable de fixer un objectif de performance sans imposer un mode opératoire. La production d'énergie renouvelable doit inclure également la géothermie(w164).	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie.	Observation n'appelant pas d'évolution	Les dispositifs permettant de produire des énergies renouvelables sont nombreux (panneaux solaires, géothermie, éolien, biogaz ...). Le PLUi reprend les dispositions du Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole qui prévoit le développement de toutes les énergies renouvelables. Par ailleurs, la loi 2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable (dite loi « APER ») du 10 mars 2023 prévoit que chaque commune définisse en concertation avec la population les zones privilégiées pour l'implantation des énergies renouvelables selon le type d'énergie. Ce n'est qu'une fois ces zones dites d'accélération d'énergie transmises par chaque commune au Préfet et validées que le PLUi pourra prévoir des zones à l'intérieur desquelles certaines énergies renouvelables sont interdites.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	16	Registre Numérique	Anonyme	Il serait bon d'intégrer plus clairement une règle sur l'impact des masques bâtis, notamment quand une grosse construction vient entièrement au Sud d'une autre. Il faudrait avoir un ratio minimum d'ensoleillement possible pour les constructions voisines d'un nouveau projet	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux.	Demande non retenue	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la densification urbaine fait partie de l'histoire de la ville qui de tout temps s'est adaptée au regard des besoins de son développement et de sa population. Dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, l'optimisation foncière peut conduire à privilégier une certaine hauteur de construction afin de libérer de l'espace au sol propice à limiter l'imperméabilisation, renforcer la végétalisation et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain. Dans cette approche, le PLUi fixe des règles visant à assurer la qualité des logements (double orientation des logements, failles dans le bâti, plantation/compensation d'arbres, espaces extérieurs privatifs aux logements, etc...). Ainsi, s'agissant de potentiels impacts de masques bâtis, l'obligation de double orientation des logement pour les constructions supérieures à R+2+S permet d'offrir plusieurs orientations et vues à un même logement.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	164	Registre Numérique	Agence Golhen Architects Associés	Il est demandé de définir clairement si la profondeur des failles doit être identique à celle du bâti, et de clarifier la situation des constructions de second rang, qui ne sont pas représentés sur les schémas actuels (w 164). Un contributeur pose la question des parcelles avec une seule façade mono-orientée Nord (w164). L'imposition d'un albédo élevé manque de précision et pose des problèmes de vérification (w673). La notion d'albédo est à clarifier avec des valeurs. Sinon, elle peut constituer une piste de recours (w 556). Sur ce sujet d'albédo, un autre contributeur (w164) fait des observations sur les façades ventilées, l'absorption solaire par les enduits et les peintures et la problématique des étanchéités noires en toiture qui est tout aussi importante que celle des façades. La production d'énergie renouvelable doit inclure également la géothermie(w164). Un contributeur recommande d'imposer un degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture (w164).  Concernant l'énergie renouvelable (w155, w673), le texte impose une "surface dédiée à l'ENR" en toiture, ignorant la géothermie et autres alternatives. Il serait préférable de fixer un objectif de performance sans imposer un mode opératoire. La production d'énergie renouvelable doit inclure également la géothermie(w164). Un contributeur recommande d'imposer un degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture (w164). Interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein vers le réseau en cas de fort épisode pluvieux. S'interroge sur l'articulation entre PLUi et PPRI -interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein. Demande à approfondir la règle des bandes d'implantation et de hauteur pour la desserte des immeubles en peigne dans les règles architecturales particulières Interroge sur la définition de l'extension en zonage UG. Fait une observation sur la définition de la surface utile et signale une incohérence avec le règlement littéral.	Il est demandé de définir clairement si la profondeur des failles doit être identique à celle du bâti, et de clarifier la situation des constructions de second rang, qui ne sont pas représentés sur les schémas actuels. La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. La commission d'enquête suggère : - De tenir compte de cas particuliers qui ne permettent pas d'atteindre le niveau passif des constructions, - De clarifier les règles d'albédo et celles des espaces extérieurs - D'apporter des précisions sur la règle de production d'énergie renouvelable en toiture (photovoltaïque, solaire thermique),  De prévoir des dérogations pour les obligations de production d'énergie renouvelable sur les toitures des bâtiments agricoles de petite dimension et/ou non raccordables au réseau électrique., - D'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée La commission note que le rejet au réseau d'assainissement n'est pas autorisé, ce qui est une bonne mesure pour éviter la saturation des réseaux. Les eaux issues de l'unité foncière doivent rejoindre le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles (fossé, talweg ou cours d'eau). Le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLUi. La commission d'enquête demande à Rennes Métropole d'examiner les points détaillés dans l'observation (IV 8.1, VI les définitions)	Demande partiellement prise en compte	<u>Faïlles</u> : La faille créant une scission entre deux constructions, sa profondeur est de fait au moins supérieure à celle du bâti. Elle doit en outre donner à voir le cœur du terrain et doit donc dépasser la seule profondeur du bâti. En fonction du contexte, elle peut donner à voir le végétal de l'îlot mais aussi un patrimoine bâti d'intérêt par exemple. Elle n'exclut pas la possibilité de construire en second rang lorsque la zone le permet. Dans ce cas, la construction doit être positionnée avec un minimum de recul des constructions de premier rang pour assurer la perméabilité attendue vers l'intérieur d'îlot. <u>Orientation des logements</u> : Une construction avec une façade mono-orientée nord-est à nord-ouest est soumise à la règle d'obligation de double orientation des logements. Toutefois, une règle alternative est introduite pour traiter les cas particuliers. <u>Albédo</u> : La mesure de l'albédo s'avère effectivement relativement complexe puisqu'elle nécessite de croiser des critères multifactoriels qui tiennent à la teinte, à la nature du matériau, la nature de son revêtement et sa capacité de réflexion. Or, il n'existe pas aujourd'hui de nomenclature de valeurs chiffrées par type de matériaux et de revêtement appliqué sur ces matériaux. Par conséquent, la règle devient une recommandation. <u>Performances énergétiques renforcées</u> : le PCAET vise à développer toutes les énergies renouvelables. Toutefois, il est prévu dans son plan d'actions, d'accompagner le développement de photovoltaïque spécifiquement en toiture afin de profiter de surfaces déjà imperméabilisées dans un objectif de sobriété foncière. C'est pourquoi, les règles de surperformances ne proposent pas d'autres dispositif de production d'énergie renouvelable. À noter que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que la géothermie ne sont pas interdits en compléments. La mesure permettant de rendre les toitures compatibles à la pose ultérieure de panneaux solaires (degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture) n'a pas été retenue parce qu'elle constitue des prescriptions sur des ouvrages constitutifs du bâtiment sans rapport direct avec l'aspect extérieur des bâtiments, ou avec sa performance énergétique ou environnementale, ce qui sort du cadre légal du PLUi.  <u>Articulation entre le PLUi et le PPRI</u> : le PPRI constitue une servitude d'utilité publique ; à ce titre, il est annexé au PLUi. En outre, le périmètre inondable du PPRI est reporté sur le plan de zonage pour donner une bonne lisibilité des contraintes de constructibilité. Le règlement du PPRI s'applique sur l'ensemble de ce périmètre pour y interdire ou autoriser certaines constructions avec des prescriptions adaptées au niveau de risque. La révision en cours du PPRI viendra adapter le périmètre inondable et préciser les prescriptions réglementaires. À l'issue de sa révision, le PPRI sera intégré au PLUi lors d'une prochaine adaptation. Dans ce contexte, les évolutions apportées aux règles s'appliquant aux zones inondables hors PPRI ont pour objectif de préciser les possibilités et modalités de construction dans ces zones, en rapprochant ces dispositions de celles du PPRI. La définition de l'extension d'une construction est issue du lexique national ; elle ne peut pas être modifiée. Par définition, une extension s'implante en prolongement d'un bâti existant. Deux bâtiments non contigus ne peuvent dès lors relever de cette définition quand bien même ils sont édifiés sur le même terrain et participent d'une même opération.  <u>Eaux de drainage</u> : le règlement littéral est complété pour préciser que le drainage périphérique permettant de récupérer et rejeter les eaux pluviales reste bien autorisé. <u>Règles architecturales</u> : En présence des règles architecturales particulières RA00024 / RA00025 / RA00026, les modalités d'application des bandes d'implantation et de hauteur sont précisées dans chacune de ces règles architecturales particulières. Ici les bandes d'implantation et de hauteur ne se mesurent pas à partir des voies mais à partir de la façade de la construction en fonction du positionnement imposé par la règle architecturale (en peigne, en oblique ou selon un évasement). <u>Surface utile</u> : le terme de "surface utile" reste uniquement utilisé pour la règle de capacité de construction. <u>Stationnement</u> : La possibilité de supprimer intégralement le stationnement automobile en transformant l'espace dédié en surface de plancher pour logement n'est pas possible. La demande de permettre aux vélos cargos et assimilés d'être stationnés sur le même place que le stationnement automobile moyennant une augmentation de sa surface n'est pas retenue. En effet, cette mutualisation n'est pas souhaitée car incompatible avec un usage facile du vélo. Il est toutefois précisé que cette interdicton ne concerne pas les maisons individuelles puisque le PLUi ne réglemente pas le stationnement vélo pour ces logements. La demande de considérer les BRS comme des logements relevant de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme n'est pas retenue. En effet seuls quatre types de logements sont indiqués à cet article. Or le BRS, même s'il est comptabilisé dans les objectifs SRU des communes, n'entre malheureusement dans aucun des cas listés au L.151-34 du CU. Il ne correspond pas à un logement locatif puisqu'il s'agit d'un produit d'accession à la propriété. Concernant l'articulation entre la dérogation prévue à l'article L.152-6-1 du Code de l'Urbanisme (diminution d'une place de stationnement pour 6 emplacements vélos réalisés) et le PLUi, il est rappelé que le code de l'urbanisme l'importe sur le PLUi. Chaque Maire est donc libre d'acter ou non cette dérogation dans le respect de la Loi. Concernant l'articulation entre le PLUi et le guide ministériel pour aider à la conception des locaux vélo, il est rappelé que seuls le règlement du PLUi (conformité) et le guide vélo de Rennes Métropole (recommandation) s'appliquent à l'instruction des permis de construire. Le guide ministériel n'est qu'une aide à la conception et n'a pas de valeur opposable.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	188	Registre Numérique	Anonyme	Un contributeur (w 188) demande si les règles d'orientation s'appliquent aux opérations d'hébergement, qui sont généralement concernées par plusieurs logements mono-orientés Nord (problématique des petits logements/studios)	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. La commission d'enquête suggère d'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée	Demande partiellement prise en compte	La notion de logement traversant est remplacée par celle de double orientation. La définition est simplifiée et la règle est clarifiée concernant les hébergements : les chambres ne sont pas concernées, mais les petits hébergements (moins de trois pièces) qui ne bénéficient pas de cette double orientation sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée. Les hébergements de trois pièces et plus doivent respecter les mêmes règles que les logements classiques (obligation de double orientation). Une règle alternative est toutefois introduite afin de permettre une souplesse d'application en fonction du contexte urbain, des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, ainsi que de règles architecturales particulières ou des règles d'implantation applicables sur les terrains concernés. Les règles de performances énergétiques renforcées ne concernent que les constructions neuves. Une surélévation est une forme d'extension.



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	206	Registre Numérique	Anonyme	Autrefois, les terrains devaient par le passé faire au moins 5000m2 pour permettre la construction d'une maison. Aujourd'hui quand on veut diviser ces grandes parcelles pour permettre la construction d'une ou deux maisons c'est (souvent) non ! Que dire des petites maisons rasées pour y faire des immeubles, qui vont faire de l'ombre aux voisins et remplacent les jardins par un parking bétonné ! Définir de grands principes pourquoi pas mais laissons de la liberté aux communes et aux citoyens !	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	En campagne, la loi limite fortement la constructibilité. Dans les zones agricoles et naturelles, seules sont autorisées les constructions neuves nécessaires à l'activité agricole ou forestière, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions et la construction d'annexes pour les logements existants. Le PLUi ne peut donc pas laisser la possibilité de rendre constructible de grands terrains en campagne par division foncière en dehors des zones à urbaniser qui sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de projets d'ensemble.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	219	Registre Numérique	Anonyme	Demande s'il est envisagé de modifier le zonage UI3 ( zone dédiée aux parcs d'activités de bureaux) en y rendant possible la construction de logements. Permettrait la mutation de bureaux vacants en habitation/hébergement. Permettrait de trouver des réponses au besoin de logement dans un contexte de ZAN et la recherche d'une densité verticale plutôt qu'un étalement horizontal.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Le projet de Rennes Métropole en matière d'aménagement et de développement économique se concrétise dans un document cadre : le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) approuvé en septembre 2024. Élaboré en lien avec les communes, il constitue un document de planification et de programmation de l'offre de foncier et d'immobilier économique à horizon 2035 intégré dans la stratégie de développement économique métropolitaine. L'un de ces objectifs consiste à réguler l'offre tertiaire sur le territoire de la Métropole à la fois en terme qualitatif comme quantitatif. Les zones UI3 sont dédiées aux parcs d'activités de bureaux afin de conforter la vocation de parcs tertiaires sur ces sites dédiés. C'est pourquoi, les destinations autorisées sont limitées pour éviter la mutation de ces zones tertiaires dédiées.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	224	Registre Numérique	Anonyme	Apporte deux remarques sur le guide de recommandation relatif à la végétalisation et à l'optimisation du foncier en zone d'activités, qu'il trouve par ailleurs utile :- le titre du guide ne semble pas totalement refléter le contenu dans la mesure où il insiste sur la végétalisation alors qu'il s'agit d'énoncer l'ensemble des principes qui permettent de concevoir une gestion plus vertueuse du foncier en zone d'activités - les principes de densification exposés en première partie (situations de projets) semblent contradictoires en ce qui concerne l'organisation du stationnement (positionnement à l'arrière de la parcelle ou en accès direct de la voirie).	Cette observation n'appelle aucune remarque de la part de la commission d'enquête. Cependant, cette remarque est très intéressante et met en valeur l'outil créé. Par ailleurs, la CE fait remarquer que la position du stationnement permet également d'avoir une impression globale beaucoup plus végétale.	<b>Demande prise en compte</b>	Le titre du guide est modifié pour mieux correspondre à son contenu; il devient "Guide de recommandations pour une gestion durable et efficiente du foncier d'activités économiques productives". Son contenu est également ajusté concernant les principes de densification pour ne pas laisser d'ambiguïté d'interprétation.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	225	Registre Numérique	Charpentier Philippe	Attire l'attention sur le fait que la baisse des hauteurs des clôtures interfère et ne respecte pas l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Celui-ci mentionne entre autres que " Ces clôtures doivent avoir une hauteur de 2 mètres au-dessus de la planche d'envol et s'étendre sur au moins 2 mètres de chaque côté de la ruche". Aussi, il demande, dans le respect de l'arrêté préfectoral, de bien vouloir prévoir l'ajout d'une exception au PLUi modifié (au titre des règles alternatives dans le chapitre 6.2.2), sur une portion de clôture.	En zone UG et 1AUG la hauteur maximale des clôtures est de 2m.  La commission d'enquête demande qu'une exception soit ajoutée au règlement concernant la hauteur des clôtures à 2 m quand il y a des ruches afin de respecter l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Les hauteurs dans le règlement étant plus basse.	<b>Demande non retenue</b>	L'arrêté préfectoral impose en premier lieu des distances à respecter dans l'implantation des ruches vis-à-vis des voies, des propriétés voisines et selon la nature de ces propriétés. La distance à respecter varie de 10 à 100 m selon la nature des espaces avoisinants. Ce même arrêté prévoit un dispositif dérogatoire à ces règles d'éloignement sous condition de réalisation de clôtures pleines qu'elles soient construites ou végétales et d'une hauteur de 2 m. Le règlement du PLUi privilégie les clôtures végétales source de biodiversité. À l'exception des zones UG et 1AUG, le règlement du PLUi n'admet pas de construire des clôtures pleines de 2 m de hauteur. Pour autant, la hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée. Pour l'implantation de ruches, il convient donc, soit de respecter les prospects de l'arrêté préfectoral, soit de réaliser de clôtures végétales de 2 m de hauteur.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	226	Registre Numérique	Anonyme	- Récupération des eaux pluviales collectées en toiture - Dimensionnement basé sur l'emprise au sol. Il est préférable de dimensionner les ouvrages de récupération des eaux de pluie en fonction de l'emprise au sol de la construction, plutôt que sur la surface plancher, car cette dernière n'influence pas directement le potentiel de récupération. - Dimensionnement des ouvrages pour la catégorie 2 - Réduire le volume minimal des ouvrages de récupération des eaux pluviales de 5 m³ à 3 m³ pour les immeubles d'habitation et bureaux en catégorie 2 (SP > 150 m², étage ≤ R+1+sommet). Cas des bâtiments industriels et commerciaux. La règle imposant 10 m³ à tous les bâtiments n'est pas adaptée. Elle doit tenir compte de la superficie et de la destination des projets. Exemples de cas où un ouvrage de récupération ne serait pas pertinent : Petit bâtiment artisanal (80 m², 1 sanitaire), entrepôt de stockage (200 m², 1 sanitaire), toilettes sèches ouvertes au public, préau. Préciser les règles pour les bâtiments mixtes (logements avec commerces, équipements collectifs, ou services publics). Difficultés techniques rencontrées : problèmes de fonctionnement dus au manque de maintenance, souvent coûteuse. Les ouvrages enterrés compliquent l'installation de dispositifs naturels en aval (noue, jardin de pluie) à cause de la hauteur du trop-plein. Infiltration. Clarification sur l'interdiction des rejets Les eaux de ruissellement collectées par drainage périphérique ne devraient pas être concernées par l'interdiction de rejet. Seuls les rejets d'eaux de nappe doivent être interdits dans les réseaux d'assainissement publics. Ajouter au PLUi une définition claire des termes liés (rabattement, drainage, détournement, eaux de nappe, eaux de ruissellement).	Concernant la récupération des eaux pluviales collectées en toiture, la commission considère que les normes fixées sont raisonnables et pertinentes. Le règlement prévoit que « les normes peuvent être réduites dans la limite de la capacité de récupération d'eau de pluie de la construction si celle-ci s'avère inférieure à la capacité imposée ou dans le cas d'une difficulté insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables. »	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La règle de récupération des eaux pluviales de toiture est ajustée. Le dimensionnement des cuves est revu en fonction des capacités physiques de la construction à récupérer les eaux : c'est donc le critère d'emprise au sol du bâtiment qui détermine la taille de la cuve. Des incitations à l'utilisation de ces eaux pour des usages domestiques et à la limitation des surfaces imperméabilisées sont introduites. En particulier, les difficultés liées au cumul des ouvrages (infiltration / stockage-régulation / récupération) sont prises en compte en réduisant leur dimensionnement dans certains cas (toitures végétalisées, mise en place d'un usage sanitaire des eaux pluviales récupérées ...).
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	233	Registre Numérique	Anonyme	Demande une clarification du règlement concernant la mixité sociale qui cible "tout projet de construction nouvelle de logements". Ce règlement ne vise pas les opérations d'aménagements or le requérant indique que l'arrêt du conseil d'Etat n° 383079 du 24 février 2016 affirme que le lotissement constitue une opération d'aménagement et que donc l'ensemble des règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la mixité sociale, lui sont opposables.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Une jurisprudence de 2016 précise que les lotissements doivent respecter l'ensemble des règles du PLUi (mixité sociale en l'espèce ) quand bien même les constructions ne sont pas encore connues. Il en ressort que les règles de mixité sociale font bien parties des règles à vérifier à l'instruction d'un lotissement en cas de division parcellaire ou de permis d'aménager.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	25	Registre Numérique	MAUDET samuel	Demande l'intégration de la biodiversité dans les documents d'urbanisme : prévoir dans le règlement des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments et classer les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques (art L151-23 du code de l'urbanisme). Dans le cadre d'une déclaration préalable, le demandeur devrait indiquer si le projet est soumis à une dérogation espèce protégée.	La M2 a pour objectif de favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères : renforcement de la règle concernant les milieux naturels d'intérêt écologique MNIE, la protection du bocage renforcée via les protections EBC et EIPE, la protection des zones humides. La question des espèces protégées doit être examinée dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets.	<b>Demande non retenue</b>	Dans le cas des espèces protégées, le code de l'environnement prévoit des déclarations et demandes d'autorisation en cas d'atteinte aux espèces protégées indépendamment du PLUi. Côté CERFA, l'évolution de son contenu dépend du législateur et non du PLUi. En outre, il ne peut être exigé lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme des pièces non listées par le code de l'urbanisme. Des sites et secteurs sont déjà protégés pour des motifs écologiques tels que les EIPE, zones humides, sites naturels de compensation.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	251	Registre Numérique	ARCHIPEL HABITAT	Un contributeur (w556) demande la suppression des dispositions concernant les orientations des logements et la définition des logements traversants. L'obligation pour les logements de 3 pièces et plus d'être traversants est trop rigide et parfois impossible à respecter (contraintes urbaines, orientation, etc.) et peuvent réduire le confort des logements. Ils demandent que cette règle soit supprimée ou assouplie et clarifiée. (w673, w397, w251).	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. La commission d'enquête suggère d'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La notion de logement traversant est remplacée par celle de double orientation. La définition est simplifiée et la règle est clarifiée concernant les hébergements : les chambres ne sont pas concernées, mais les petits hébergements (moins de trois pièces) qui ne bénéficient pas de cette double orientation sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée. Les hébergements de trois pièces et plus doivent respecter les mêmes règles que les logements classiques (obligation de double orientation). Une règle alternative est toutefois introduite afin de permettre une souplesse d'application en fonction du contexte urbain, des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, ainsi que de règles architecturales particulières ou des règles d'implantation applicables sur les terrains concernés.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	255	Registre Numérique	Anonyme	Certains des documents mis en ligne pour l'enquête publique ne s'ouvrent pas, comme le sommaire des pièces administratives	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Le dossier était bien consultable en témoignent le nombre important d'observations formulées par le public.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	32	Registre Numérique	Blaire				
				Une observation générale estime que la réduction de l'artificialisation des terres agricoles (passant de 90ha à 84ha) est insuffisante pour remplir l'objectif de 50% de la loi ZAN.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	La trajectoire ZAN sera inscrite dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi, dans le respect de la loi. La présente procédure de modification numéro 2 du PLUi ouvre certains secteurs de façon modérés, dans le respect du projet de développement du PLUi et sans obérer cette future trajectoire. Ces éléments sont détaillés dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation votée le 20 juin 2024.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	33	Registre Numérique	Blaire				
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	337	Registre Numérique	Anonyme	Le quartier n'est pas précisé. Regrette l'absence de prise en compte des remarques exprimées par les résidents lors des concertations exprimant leurs inquiétudes, craint une atteinte au calme et à la tranquillité du quartier et s'oppose à la hauteur des bâtiments qui risquent de créer une sensation d'enfermement et porterait atteinte à l'harmonie architecturale existante.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Demande insuffisamment précise pour pouvoir y répondre (pas de nom de commune, ni d'adresse)

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	341	Registre Numérique	The Shifters – Groupe Local de Rennes	<p>L'Association The Shifters engagée dans la transition bas-carbone a produit un document de 51 pages sur l'évolution du PLUi de Rennes Métropole.</p> <p>Les propositions formulées concernent les thématiques suivantes :</p> <p>1/Faciliter la densification actuelle ou future, 2/Favoriser les changements d'usage, bâtiments réversibles et quartiers multi usages, 3/Limiter la construction de stationnements privatifs (notamment en sous-sol), 4/Augmenter les capacités de stationnement des vélos, vélos cargos et autres véhicules intermédiaires, 5/Faciliter le développement de l'habitat participatif ou co-habitat ; 6/Faciliter la mutation vers des surfaces réduites adaptées au changement de composition du foyer, 7/Faciliter le réemploi de matériaux dans la construction, 8/Lutter contre les îlots de Chaleur Urbains, 9/Favoriser la décarbonation des moyens de chauffage et la production locale d'électricité, 10/Densifier les usages, 11/Distinguer l'intensité matière et l'intensité en main-d'œuvre.</p> <p>À noter que certaines propositions n'entrent pas dans le champ du PLUi.</p> <p>I - FAVORISER LES CHANGEMENTS D'USAGE, BATIMENTS REVERSIBLES ET QUARTIERS MULTI-USAGES</p> <p>.Dispositions du PLUi actuel :</p> <p>- Sauf exception (zones d'équipement UG et UI), les hauteurs sont déjà fixées en nombre de niveaux.</p> <p>- La hauteur des étages courant d'habitation limitée à 3,20 m n'entrave pas la réversibilité.</p> <p>.Dispositions envisagées pour la modification N°2 du PLUi :</p> <p>- Pour permettre la réversibilité des RDC et des niveaux de stationnement en étage leur hauteur doivent être au mini de 3 m.</p> <p>- Critère d'exemplarité à choisir parmi 3 choix possibles au chapitre 5 performance énergétique et environnementale.</p> <p>Avis du groupe Shifters Rennes : Il est utile que la réversibilité soit un critère alternatif d'obtention du bonus de constructibilité, octroyé aux bâtiments « exemplaires ». Par ailleurs, il ne s'agit pas d'imposer un mode constructif, mais de proposer un bonus de constructibilité associé à une réversibilité réelle, impliquant dans les faits une structure poteaux/poutres.</p> <p>II - LIMITER LA CONSTRUCTION DE STATIONNEMENTS PRIVATIFS</p> <p>Le besoin en stationnement de véhicules individuels devrait être en décroissance globale dans les années à venir en secteur urbain (incitation aux transports publics, usages mutualisés) où la majorité des parkings en sous-sol sont construits.</p> <p>1. Dispositions envisagées pour la modification M2 du PLUi :</p> <p>- Abaissement général des normes de stationnement en phase avec l'enquête ménage sur la mobilité de 2018.</p> <p>Avis du groupe Shifters Rennes : Cette tendance sera à accentuer dans les années à venir pour respecter les trajectoires de décarbonation du secteur des transports compatibles avec les objectifs affichés.</p> <p>2. Dispositions envisagées pour la modification M2 du PLUi :</p> <p>- Bonus de constructibilité d'un niveau en cas de parking RDC ou en étage pour les collectifs.</p> <p>- Clarification et renforcement des règles et définitions existantes « création de périmètres favorisant la mutualisation et le foisonnement. Avis du groupe Shifters Rennes : Sur ce point touchant à la fois à l'empreinte carbone de la construction et aux choix de mobilité</p> <p>induits, une action plus ambitieuse et systématique est souhaitable. Une majorité de projets actuels, y compris en ZAC, semblent encore prévoir de placer les parkings en sous-sol.</p> <p>3. Encourager l'implantation des stationnements résiduels en rez-de-chaussée : Dispositions envisagées pour la modification M2 du PLUi : Avis du groupe Shifters Rennes : Obligation de hauteur à 3 m minimum pour les rez-de-chaussée et étages de stationnement.</p> <p>III - AUGMENTER LES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES VELOS, VELOS CARGOS ET AUTRES VEHICULES INTERMEDIAIRES</p> <p>1. Pour les surfaces tertiaires, encourager l'extension de capacité des locaux vélos, sans contrainte de couverture ou d'intégration dans le volume construit. Rennes Métropole impose des locaux clos et couvert pour les habitations et bureaux, en application du PDU. Dispositions du PLUi actuel :</p> <p>- Les locaux vélos doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public sans marches à franchir. Une seule porte à ouverture manuelle est acceptée sur le parcours le plus direct entre l'extérieur et l'espace de stationnement.</p> <p>- Localisation prioritaire RDC.Dispositions envisagées pour la modification M° du PLUi : - Obligation de système d'attache fiable.</p> <p>Avis du groupe Shifters Rennes : Pour les bâtiments tertiaires, selon les saisons et la météo, un complément de stationnement vélos est nécessaire pour les usages à la journée par beau temps. Le facteur limitant est la présence d'appuis sécurisés et faciles d'accès, non pas la couverture du local ou son intégration dans le volume construit. Il est pertinent de combiner une capacité permanente couverte et sécurisée, à une capacité additionnelle sécurisée, mais non nécessairement couverte.</p> <p>2. Faciliter la création de locaux vélos sécurisés dans le parc existant :</p> <p>- Règle alternative au PLUi en cas d'impossibilité technique mais avec réalisation du stationnement sur un domaine privé à moins 100 m. Proposition intéressante, à étudier pour une éventuelle évolution du règlement de voirie. - Stationnement adapté aux véhicules intermédiaires : Non retenu, mais le PLUi fixe des normes maximales de stationnement pour les bureaux et commerces dans les secteurs bien desservis en transport en commun. Proposition complémentaire du groupe Shifters Rennes : Permettre l'optimisation des locaux vélos en mezzanines en structure légère (bois ou métal) dans les rez-de-chaussée de hauteur importante (4m50), sans comptabilisation d'un double niveau.</p> <p>IV - FACILITER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF OU CO-HABITAT ; FACILITER LA MUTATION VERS DES SURFACES REDUITES ADAPTEES AU CHANGEMENT DE COMPOSITION DU FOYER</p> <p>Propositions hors périmètre du PLUi.</p> <p>V - FACILITER LE REEMPLOI DE MATERIAUX DANS LA CONSTRUCTION</p> <p>Propositions hors périmètre du PLUi.</p>	Voir le rapport II de la commission d'enquête sur l'ensemble des sujets abordés	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Les nombreuses propositions formulées ne sont pas toutes intégrables dans le PLUi qui ne peut réglementer que la forme urbaine des constructions (implantation, hauteur, aspect extérieur,...). Les dispositions intérieures des constructions ne peuvent pas être réglementées par le PLUi. Cette modification intègre des règles de performance énergétiques et environnementales renforcées par rapport à la réglementation nationale pour les constructions neuves. La réversibilité des constructions est une préoccupation et justifie l'évolution de certaines règles (espaces extérieurs pour les logements, règle alternative à l'obligatin des bureaux passifs,...).</p> <p>Cette modification permet aussi de limiter la réalisation de parcs de stationnement en sous-sol.</p> <p>Concernant la prise en compte des véhicules légers et intermédiaires, Rennes Métropole partage l'idée que l'usage de ces véhicules, en substitution d'une partie des voitures individuelles, pourrait être un levier important pour accompagner les transitions et la décarbonation des mobilités sur le territoire. Ces véhicules correspondent au chaînon manquant entre le vélo classique et la voiture et vont du vélo à assistance électrique (VAE) à la voiturette sans permis en passant par les vélos cargos. Si le projet Shift table sur une part modale de 30 % pour ce type de véhicule en 2050, il faut noter qu'à ce jour, leur présence reste néanmoins très limitée sur le territoire de Rennes Métropole, comme au niveau national. L'accompagnement du développement de ces véhicules et leur encadrement semble donc difficilement envisageable sur le seul périmètre de Rennes Métropole, tout du moins sans une approche globale préalable. Cette question relève par ailleurs et en premier lieu des politiques de mobilité via le Plan de déplacements urbains (PDU) et le Plan climat air-énergie territorial (PCAET) avant toute traduction au PLUi. À noter toutefois que le PLUi n'est pas totalement muet sur le sujet et va plus loin que la législation nationale puisqu'il impose déjà la prise en compte d'une partie de ce type de véhicules, à savoir tous ceux correspondant aux vélos cargos et assimilés. Un emplacement de stationnement de grande dimension est ainsi imposé tous les 20 emplacements créés et l'installation de prise électrique pour la recharge des VAE est imposée dans chaque local vélo. Le sujet des véhicules intermédiaires met par ailleurs en avant la nécessité de favoriser dès à présent des conceptions réversibles et modulables des espaces de stationnements et ce afin qu'ils puissent s'adapter à des futures évolutions de tailles des véhicules. Les modifications apportées aux règles de stationnement dans la modification n°2 du PLUi vont dans ce sens</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	374	Registre Numérique	Anonyme	<p>Concernant le stationnement et la solution retenue par le PLUi, ne pourrait on pas y aller par étape et déjà introduire un premier niveau d'interdiction par exemple pour les sous-sols les plus impactants sur l'environnement à savoir ceux sur 2 niveaux et plus? Ou les sous sols situés en zone de risque d'inondation ou sur des sols pollués?</p> <p>Concernant le bonus, c'est une bonne chose mais s'applique t il aux seules constructions n'ayant aucun sous sol (ce qui serait logique si on parle d incitation) ou bien est ce qu'un immeuble ayant du stationnement au sous sol et au niveau de la rue peut aussi en bénéficier (contre productif)?</p>	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Une interdiction pure et simple de réaliser du stationnement en sous-sol apparaît trop restrictive. En effet, le choix du mode de réalisation du stationnement (sous-sol, RDC, étage, aérien) dépend d'un ensemble de paramètres et du contexte urbain. Dans bon nombre de situations, une réalisation de tout ou partie du stationnement en sous-sol est une nécessité afin de concilier différents impératifs comme par exemple la réponse aux besoins de stationnement, le maintien d'une densité urbaine, le respect d'une part de pleine terre et d'un cadre urbain de qualité.</p> <p>Concernant la demande d'évolution de la règle alternative permettant à une construction de dépasser la hauteur maximale indiquée au plan thématique des hauteurs afin de limiter le recours au sous-sol, celle-ci est retenue car elle permet de diminuer les coûts environnementaux et économiques des constructions. La règle est complétée afin d'autoriser un nombre de niveaux supplémentaires pouvant être équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement automobile à rez-de-chaussée ou en étage courant de la construction. Il est également précisé que cette disposition n'est possible que pour les constructions ayant au moins 2 étages courants et un sommet.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	386	Registre Numérique	DUCRUIX Cédric	<p>Suggère qu'un caractère dérogatoire à la compensation de 2 arbres pour 1 abattu soit rédigé pour des arbres plantés sur un réseau (ou à moins de 1.50m) conformément à la norme NFP 98-332 (norme qui édicte des distances de plantations entre arbres et réseaux), ce qui permettrait à la Collectivité d'intervenir lors de casse de réseaux d'eau potable avec une impossibilité de ne pas toucher aux arbres existants.</p>	Avis défavorable à la demande, la norme interdit l'implantation d'un réseau à moins de 2m de distance des arbres.	<b>Demande non retenue</b>	Suite à la réserve de la commission d'enquête, cette demande n'est pas retenue

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	391	Email	Association Eau et rivières	L'Association "Eau & Rivières de Bretagne" prévoit de déposer son analyse du PLUi, le 22 janvier à Rennes Métropole. Demande de rendez-vous avec la Présidente de commission d'enquête.	Sans objet	Observation n'appelant pas d'évolution	Entretien possible lors des permanences de la commission d'enquête
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	442	Registre Numérique	Anonyme	Demande générale de limiter la constructibilité des parcelles classées en zone UE3, en définissant des bandes de constructibilité, en augmentant le retrait par rapport aux limites séparatives ou en augmentant le coefficient d'emprise végétale.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Les zones UE correspondent aux secteurs à dominante résidentielle des communes développés sous la forme urbaine d'habitat pavillonnaire. La zones UE3 est délimitée sur les secteurs existants de maisons isolées sur de grands terrains implantées en recul et offrent la possibilité de divisions foncières. La constructibilité y est encadrée par la part de végétalisation qu'il est souhaité maintenir sur ces secteurs et qui varie selon les communes et les quartiers (indication donnée par le coefficient de végétalisation minimal exigé)
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	48	Registre Numérique	christin philippe	Proposition de maintien de la règle antérieure du stationnement automobile minimum par logement, du stationnement vélo et du coefficient de végétalisation.	Pour ce qui est des protections paysagères, se référer aux possibilités offertes par le coefficient de végétalisation, en cas de division foncière.	Demande non retenue	Le code de l'urbanisme encadre uniquement les divisons de terrains destinés à être bâtis via la procédure de lotissement. Par contre, les divisions de propriétés déjà bâties sont libres et non soumises à autorisation d'urbanisme. Dès lors, elles n'ont pas vocation à être encadrées par le PLUi. La manière dont est opérée la division d'une propriété bâtie n'est pour autant pas sans conséquence sur le devenir du bien. En effet, si la division opérée est réalisée sans prise en compte des règles du PLUi, cela peut conduire à geler toute possibilité d'évolution de la construction (extension, changement de destination...).
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	510	Registre Numérique	Anonyme	Dans tous les cas, en échange de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols exiger la plantation d'un certain nombre d'arbres de hautes tiges par unité de surface ou volume de la piscine demandée.	Non prévu par le règlement. Les compensations ne concernent que les atteintes aux MNIE, aux EIPE et aux zones humides.	Demande non retenue	La part minimale de végétalisation d'un terrain est fixée à la fois par le coefficient de végétalisation minimal à respecter et par l'obligation de planter des arbres en fonction de la surface de pleine terre du terrain. Les piscines sont des constructions dont le volume sera désormais limité ce qui limitera d'autant l'imperméabilisation des sols. Il n'est pas prévu d'ajouter une règle de compensation par la plantation d'arbres.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	513	Registre Numérique	Anonyme	Si 4 contributeurs (w76, w510, w513, w 574) apportent leur soutien à cette mesure pour protéger l'eau dans l'intérêt général, les autres contributeurs (20) essentiellement des professionnels de la piscine s'opposent à la réduction des tailles de piscine. Ils indiquent que sur la base de simulations réalisées sur des bassins de 25 et 48 m3, la taille du bassin n'a pas d'incidence sur la consommation d'eau d'une piscine. Et ainsi ils demandent à revoir cette mesure (w790, w789, w738, w676, w664, w555, w514, w508, w440, w45, w405, w392, w312, w36, w227, w222, w209, w184, w150, w37). La proposition de la profession est de rendre obligatoire la mise en place un système de couverture ainsi qu'un système de récupération d'eau de pluie.	En ce qui concerne les piscines, la modification a pour objet de réduire le volume moyen observé qui s'établit à 48 m3 et de le limiter à 25 m3. La commission considère que cette modification est justifiée, il y avait 2000 piscines sur le territoire métropolitain en 2017 représentant 64 000 m² de foncier. Le nombre de piscines individuelles a augmenté récemment. Le nombre annuel de déclarations préalables pour la construction de piscines sur la métropole en 5 ans a doublé. La commission rappelle que la ressource en eau sur le département d'Ille et Vilaine est fragile. Le département a été placé en alerte sécheresse renforcée en 2022, et en état de vigilance sécheresse en 2023. Cette mesure d'encadrement participe à la préservation de la ressource en eau.	Observation n'appelant pas d'évolution	La règle de limitation du volume des piscines est maintenue.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	517	Registre Numérique	STELLANTIS	1) Stellantis produit une note de 13 pages. Adaptation d'une OAP sur le site de La Janais: Stellantis propose 19 modifications/ajustements sur la partie littéraire de l'OAP ainsi que des ajustements sur la partie graphique. Adaptation du règlement du PLUi -Stellantis souhaiterait classer le secteur du bâtiment 34 (classé UI1f) en UO4 ce qui permettrait un développement plus cohérent de la zone Nord-Est en grande partie classée UO4. -valide la servitude de localisation pour la création d'une voirie secondaire et d'un cheminement piéton -valide les conditions de stationnement pour les salariés de Stellantis -indique que le stockage des véhicules pour les besoins de la production ne doivent être soumis à aucune règle de stationnement - accord de Stellantis sur la suppression du coefficient de végétalisation (désaccord avec la commune qui demande un coefficient de 10%) -soutien le classement en PBIL en 1 étoile pour le bâtiment 34 (la commune demande un classement 3 étoiles) EIPL: Stellantis demande que soient vérifiés les linéaires des EIPE afin qu'ils correspondent à la réalité (plans joints). Modification/ajustements sur le règlement littéraire: -zone UO4: à ajuster: un programme de bureaux de moins de 700 m2 peut être autorisé s'il est en lien avec une activité économique -zone UI1j: divers ajustements demandés Stellantis rappelle que les espaces de stockage des véhicules neufs produits à l'usine ne doivent pas être concernés par des prescriptions paysagères et environnementales.  2) Opposé à l'évolution du classement du bâtiment 34 voulu par la municipalité de 1 à 3 étoiles.	1) La commission comprend que ces demandes nécessitent une analyse approfondie. Les demandes doivent être examinées au cas par cas. Pour le bâtiment 34, voir le point 8. La commission d'enquête recommande cependant de classer le bâtiment 34 avec au moins de 2 étoiles afin de préserver l'entrée historique de ce site emblématique de l'histoire industrielle rennaise. En ce qui concerne les espaces de stationnement des véhicules neufs produits, il serait assez logique de les considérer comme un espace de production à la condition que ces espaces soient parfaitement identifiés et stables dans le temps. A cette condition, la commission d'enquête considère qu'ils peuvent être assimilés à des espaces de productions pour l'application des prescriptions paysagères et environnementales. Enfin, considérant que le secteur de la Janais présente un fort caractère industriel, et au regard des grandes superficies en jeu, la commission d'enquête juge cohérent de conserver un coefficient de végétalisation de 10 %, comme demandé par la commune. En effet, couplée aux trop rares linéaires d'EIPE, cette disposition aurait le mérite de permettre le maintien d'une vie faunistique et floristique minimale et de développer des corridors écologiques. Le fait d'être dans un site de production industrielle ne doit pas obérer les possibilités de développer une vie écologique minimale.  2) Il convient de se reporter aux critères définis pour l'attribution du nombre d'étoiles. Néanmoins la commission d'enquête estime que le bâtiment est un témoin emblématique de l'histoire automobile locale et recommande.	Demande partiellement prise en compte	Concernant les demandes d'ajustement sur l'OAP graphique, des éléments sont retravaillés afin d'en améliorer la cohérence d'ensemble ainsi que la lisibilité. La légende est mise en cohérence également avec le contenu de l'OAP. graphique Concernant l'identification du bâtiment 34 au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), son niveau de classement est réhaussé à 2 étoiles. Ce niveau de classement se justifie par la qualité patrimoniale de cet édifice, qu'il s'agit de conserver pour son caractère singulier, dit "unicum", au sein de l'architecture industrielle du territoire métropolitain. Concernant la suppression et les ajustements sur les linéaires en Eléments d'intérêts paysagers (EIPE) ceux ci sont maintenus tel quel. En effet, il ne peut s'agir d'une erreur matérielle car les EIPE peuvent également être placés sur des espaces non boisés afin d'inciter à prévoir, au fur et à mesure de la réalisation des projets sur le site, le caractère boisé de ces espaces. En outre, une modification est une procédure d'évolution du PLUi qui ne peut supprimer des protections Concernant le coefficient de végétalisation, celui-ci est bien entièrement supprimé sur le site couvert par la future ZAC de la Janais, car c'est bien dans le cadre de cet outil opérationnel que la végétalisation d'ensemble du site est prévue et prise en charge. Il convient donc de ne pas de surajouter des éléments réglementaires qui seraient redondants, voire incohérents. Concernant le stationnement, les règles prévues à l'enquête pblique n'évoluent pas afin de favoriser la mutualisation du stationnement. En outre, les véhicules stockés ou liés à l'exploitation du site ne sont pas concernés par ces normes, puisque ces dernières s'appliquent uniquement au besoin en stationnement à vocation des salariés et usagers du site
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	C22 (77)	Courrier	STELLANTIS				Idem 517 web
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	533	Registre Numérique	LEMOINE Aurélie	Des ajustements sont demandés sur la partie du règlement relative à l'orientation des logements (w 533-w 673) Compensation pour les arbres abattus (p.117) : demande si un bonus sera accordé pour les arbres plantés dans le cadre de cette compensation et s'il serait possible de les compter en bonus dans les parcelles petites ou contraintes.	La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux. La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie. La commission d'enquête suggère d'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée Le règlement précise que les arbres plantés dans le cadre de la compensation ne sont pas éligibles au bonus (chapitre 6 du règlement p.120).	Demande partiellement prise en compte	La notion de logement traversant est remplacée par celle de double orientation. La définition est simplifiée et la règle est clarifiée concernant les hébergements : les chambres ne sont pas concernées, mais les petits hébergements (moins de trois pièces) qui ne bénéficient pas de cette double orientation sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée. Les hébergements de trois pièces et plus doivent respecter les mêmes règles que les logements classiques (obligation de double orientation). Une règle alternative est toutefois introduite afin de permettre une souplesse d'application en fonction du contexte urbain, des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, ainsi que de règles architecturales particulières ou des règles d'implantation applicables sur les terrains concernés. Les arbres plantés en compensation de l'abattage d'arbres ne sont pas comptabilisables en tant que bonus. Seuls ceux conservés ou plantés hors compensation peuvent donner lieu à bonus.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	538	Registre Numérique	Anonyme	Indique que le ceinturage systématique des places de stationnement (à partir de 4 emplacements de stationnement aérien, elles comportent un arbre pour 4 emplacements et sont entourées de haies ou plantes arbustives) complique l'entretien de la haie et/ou de la façade du bâtiment et que, en fonction de l'orientation la règle n'est pas toujours pertinente pour s'assurer du bon développement des sujets plantés. Considère également que cela peut gêner les manœuvres des PMR. Suggère donc d'adopter plutôt une règle qualitative.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Cette règle qui existe déjà depuis 2019 n'a pas mis en exergue de difficulté particulière dans sa mise en œuvre. Le retour d'expérience montre parfois une nécessité d'adaptation des projets, voire des plantations envisagées en fonction de l'orientation. Grâce à cette règle, la qualité des aires de stationnements est améliorée et leur impact dans le paysage est réduit.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	556	Registre Numérique	groupe LAMOTTE CONSTRUCTEUR	<p>Concernant les failles, la M2 prévoit l'extension des secteurs concernés par l'obligation de création de failles dans les projets. 2 contributeurs (w 673-w755) demandent davantage de souplesse et la possibilité de bâtir ces failles sur deux ou trois niveaux. Par ailleurs, cette disposition va à l'encontre de la RE 2020, puisqu'elle nuit à la compacité des projets en secteur aménagé, qui est une notion de base de la réglementation environnementale (RE) (w755-w656)</p> <p>Un contributeur (w556) demande la suppression des dispositions concernant les orientations des logements et la définition des logements traversants. L'obligation pour les logements de 3 pièces et plus d'être traversants est trop rigide et parfois impossible à respecter (contraintes urbaines, orientation, etc.) et peuvent réduire le confort des logements. Ils demandent que cette règle soit supprimée ou assouplie et clarifiée. (w673, w397, w251)</p> <p>L'imposition d'un albedo élevé manque de précision et pose des problèmes de vérification (w673). La notion d'albedo est à clarifier avec des valeurs. Sinon, elle peut constituer une piste de recours (w 556). Sur ce sujet d'albedo, un autre contributeur (w164) fait des observations sur les façades ventilées, l'absorption solaire par les enduits et les peintures et la problématique des étanchéités noires en toiture qui est tout aussi importante que celle des façades.</p>	<p>La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux.</p> <p>La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie.</p> <p>La commission d'enquête suggère de clarifier les règles des espaces extérieurs et d'assouplir les dispositions concernant les logements de moins de 3 pièces non traversants et orientés, nord-est à nord-ouest ; le règlement prévoit dans ce cas de figure que les logements sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée.</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p><u>Failles</u> : La demande de pouvoir bâtir à rez-de chaussée et R+1 dans l'emprise des failles est contraire à la vocation même des failles. Une telle disposition empêcherait de créer la perméabilité (vue, végétalisation...) souhaitée entre l'espace public et l'intérieur d'ilot, limiterait fortement l'atténuation de l'ilot de chaleur urbain et la diversité de formes urbaines. La création d'une faille n'empêche pas la compacité des constructions qui la bordent puisqu'elle peut être positionnée soit entre deux constructions ou en limite séparative. La compacité d'un bâtiment n'induit pas une urbanisation uniquement via des fronts bâtis continus. En outre, les failles permettent de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain en créant des flux d'air depuis l'intérieur d'ilot jusqu'à la rue. Elles sont également propices à la réalisation de logements multi orientés et à optimiser les apports solaires. Les failles s'inscrivent ainsi pleinement dans l'objectif de la réglementation environnementale. La faille créant une scission entre deux constructions, sa profondeur est de fait au moins supérieure à celle du bâti. Elle doit en outre donner à voir le cœur du terrain et doit donc dépasser la seule profondeur du bâti. En fonction du contexte, elle peut donner à voir le végétal de l'ilot mais aussi un patrimoine bâti d'intérêt par exemple. Elle n'exclut pas la possibilité de construire en second rang lorsque la zone le permet. Dans ce cas, la construction doit être positionnée avec un minimum de recul des constructions de premier rang pour assurer la perméabilité attendue vers l'intérieur d'ilot. Cette disposition déjà appliquée de manière systématique dans les zones UB1 et UD1 depuis 2020 montre des résultats satisfaisants tant du point de vue de la diversité architecturale et des ambiances urbaines.</p> <p><u>Mixité sociale</u> : les sous-destinations logements et hébergements sont bien concernées par les dispositions. Une précision est apportée au règlement sur ce point.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> : Les conditions de prise en compte du contexte urbain et des particularités géographiques et topographiques du site sont maintenues mais la règle est complétée pour préciser que le nombre de niveaux supplémentaires peut être équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement automobile à rez-de-chaussée ou en étage courant de la construction (sous réserve du respect des conditions d'intégration).</p> <p><u>Espace extérieur des hébergements</u> : La surface des espaces extérieurs privatifs (balcons, loggias, terrasses ...) des hébergements est maintenue à 3 m² minimum contenant un carré réduit à 1,20 m de côté pour 1/3 des chambres ou logements eu égard à la typologie des chambres et petits logements composant ces résidences qui reposent sur des structures architecturales plus étroites que les logements classiques.</p> <p><u>Performances énergétiques</u> : Le caractère optionnel des règles de performance sur l'enjeu atténuation (1 seul choix imposé parmi 3 pour le logement) permet de répondre aux demandes de souplesse, de non-cumul des exigences et de non-adaptation au contexte des projets (ensoleillement, taille des toitures, etc.). Ces nouvelles règles constituent un cadre concret pour mettre en œuvre les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le nouveau PLH traduit également ces objectifs, dans son champ de compétence, via le label CERQUAL qui devra être respecté pour les programmes de logement conventionnés. Le retrait de ces règles au PLUi irait à l'encontre de ces objectifs qui se traduisent de manière coordonnée dans les politiques publiques métropolitaines. À cet effet, le référentiel énergie et bas carbone voté par le conseil métropolitain en 2022 était un premier pallier pour appliquer ces règles dans les opérations d'aménagement. Après cette phase de test concluante, son application est donc généralisée sur tout le territoire. Concernant la production d'énergie renouvelable en toiture, la possibilité de laisser le choix entre production d'électricité ou de chaleur est introduite pour les logements et hébergements en développant, dans le cas de production de chaleur, 0,25 m² de capteur thermique par logement ou hébergement.</p> <p><u>Orientation des logements</u> : La notion de logement traversant est remplacée par celle de double orientation. La définition est simplifiée et la règle est clarifiée concernant les hébergements : les chambres ne sont pas concernées, mais les petits hébergements (moins de trois pièces) qui ne bénéficient pas de cette double orientation sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée. Les hébergements de trois pièces et plus doivent respecter les mêmes règles que les logements classiques (obligation de double orientation). Une règle alternative est toutefois introduite afin de permettre une souplesse d'application en fonction du contexte urbain, des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, ainsi que de règles architecturales particulières ou des règles d'implantation applicables sur les terrains concernés.</p> <p><u>Albedo</u> : La mesure de l'albedo s'avère relativement complexe puisqu'elle nécessite de croiser des critères multifactoriels qui tiennent à la teinte, à la nature du matériau, la nature de son revêtement et sa capacité de réflexion. Or, il n'existe pas aujourd'hui de nomenclature de valeurs chiffrées par type de matériaux et de revêtement appliqué sur ces matériaux. Par conséquent, la règle devient une recommandation.</p> <p><u>Stationnement</u> : la demande d'autoriser du foisonnement du stationnement dans les projets comprenant plusieurs destinations et sous-destinations mais dont aucune n'est majoritaire à plus de 50 % est prise en compte. Le foisonnement du stationnement, c'est à dire lorsqu'une place de stationnement sert à des usages complémentaires dans le temps, permet en effet de réduire le nombre de places à réaliser dans un programme et donc d'optimiser le foncier et les coûts de réalisation. Le règlement est donc complété afin de prendre en compte les cas des programmes présentant une mixité fonctionnelle et des usages complémentaires mais où aucune destination n'attend seule 50 % de la surface de plancher totale du programme.</p> <p>Concernant la demande de ne pas préciser le nombre d'emplacements vélos dans les locaux des constructions de la sous-destination "Bureau", celle-ci n'est pas retenue. La transposition de la surface du local vélo en nombre d'emplacements est en effet nécessaire pour estimer le nombre d'emplacements à dédier aux vélos cargos et assimilés. Une clarification est apportée au règlement.</p> <p>La règle de hauteur est complétée pour préciser que le nombre de niveaux supplémentaires peut être équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement automobile à rez-de-chaussée ou en étage courant de la construction (sous réserve du respect des conditions d'intégration).</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	569	Registre Numérique	Anonyme	<p>Demande de clarifier les règles en cas de création d'emplacement de stationnement vélo en surplus des normes quantitatives exigées.</p> <p>Le règlement prévoit 1 arbre pour 4 emplacements. Où les positionner? En cas d'impossibilité technique de planter des arbres, y-a-t-il des dérogations?</p>	<p>Au vu du mémoire en réponse de Rennes Métropole et compte tenu des orientations de mobilité durable favorisant la flexibilité du stationnement des véhicules, la promotion des mobilités douces et l'anticipation des évolutions liées aux nouveaux usages, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la modification N°2 du PLUi dans sa partie visant à « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p><u>Stationnement vélo en surplus des normes</u> : Concernant la réalisation d'espaces de stationnement vélo sur une construction existante, sans autres travaux le règlement est complété en précisant qu'il est recommandé d'appliquer les règles de stationnement. Imposer le respect des règles alors que la réalisation du local vélo est faite de manière volontaire dans ces cas apparait en effet contre-productive et pourrait dissuader les pétitionnaires.</p> <p><u>Localisation des arbres des aires de stationnement</u> : L'objectif de la règle est de végétaliser les aires de stationnement afin de mieux les intégrer au contexte. En fonction de chaque situation, les arbres peuvent donc être plantés au sein des aires de stationnement ou au pourtour immédiat, de manière regroupée ou non.</p> <p><u>Impossibilité technique de plantation</u> : L'absence de dérogation est liée au fait que la mise en œuvre de l'obligation de plantation est relativement souple dans la localisation des arbres à planter permettant ainsi de contourner les contraintes techniques présentent à certains endroits du terrain.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	594	Registre Numérique	Rebuffie laurent	<p>Des dispositions plus prescriptives pour la pose de capteurs solaires sur les toitures existantes doivent être apportées, afin d'orienter les porteurs de projets vers des implantations cohérentes(w594)</p>	<p>La commission considère que les nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces enjeux.</p> <p>La commission d'enquête note que Rennes Métropole envisage de tenir compte partiellement des observations du public, et de clarifier l'écriture de certaines règles ou de prévoir des règles alternatives ou des cas dérogatoires quand cela se justifie.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Une règle qualitative existe déjà dans le règlement indiquant que la pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Chaque cas étant particulier, il apparaît difficile d'être plus prescriptif.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	595	Registre Numérique	Rebuffie laurent	<p>Observation dans les zones U, la définition du claire-voie pour les dispositifs installés sur un mur bahut en limite de l'espace public (ajouré à 50 %) est trop stricte. Il faudrait moins contraindre le pourcentage du dispositif ajouré ou bien laisser une libre appréciation aux communes.</p>	<p>La commission prend acte qu'il n'est pas envisagé de tenir compte de cette demande</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Les règles de clôture ont été modifiées lors de la précédente modification après une large concertation. Leur modification n'est pas intégrée aux objectifs de la présente modification. Cette demande pourra néanmoins être étudiée dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	629	Registre Numérique	GUELENNOC Véronique	<p>Au nom du "Collectif hameau léger sud Rennes", souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerné toutes les communes de la métropole.</p>	<p>Concernant la demande de création de STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants", la commission note que :</p> <p>• parfois les lieux d'implantation ne sont pas localisés et que dans ce cas la commission ne peut se prononcer.</p> <p>• des demandes ont été faites sur des parcelles lors de l'enquête, mais que dans ces cas il n'y a ni évaluation environnementale, ni avis de la CDPENAF.</p> <p>La commission d'enquête observe qu'il y a des demandes de nouvelles créations de STECAL habitat démontable ou éphémère dans la campagne. La commission d'enquête entend les demandes, et retient que Rennes Métropole envisage de définir des critères pour accompagner l'implantation de projets d'habitat démontable, cette adaptation pourra se faire dans le cadre de la prochaine procédure du PLUi.</p>	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	<p>Toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.</p> <p>Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	630	Registre Numérique	Anonyme	<p>Demande que la hauteur maximale des constructions d'annexes (dont font partie les garages non adossés) soit relevée à 3,5 m à compter du terrain naturel, pour le moins pour les grands terrains, type zone UE3 pour correspondre, notamment, à certaines pentes de toiture du bâti existant.</p>	<p>La commission d'enquête partage le point de vue de Rennes Métropole de limiter leur perception dans le paysage au regard de leur rôle annexe.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>La hauteur des constructions annexes est définie pour toutes les zones dans l'objectif de les intégrer au mieux en limitant leur perception dans le paysage au regard de leur rôle annexe. Leur hauteur n'est pas modifiée</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	631	Registre Numérique	Anonyme	<p>Demande d'interdire l'utilisation d'occultants synthétiques du type lame plastique, film plastique, bâche, film tressé ou tissé et d'exiger au moins en partie la présence de haies pour le maintien en agglomération d'habitat pour la faune.</p>	<p>Le règlement reprend cette idée « l'emploi des matériaux naturels est recommandé. L'emploi de matière plastique (ex : PVC ...) est interdit hors portail et grillage plastifié ».</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le règlement dispose déjà d'une règle en ce sens à l'article 6.2.1: "Les dispositifs à claire-voie ne doivent pas comporter de brise-vue à l'exception des clôtures végétales qui peuvent être doublées d'un dispositif provisoire naturel (ex : brinde de bruyère, canisèe de bambou ou d'osier, ...) à condition que la végétation soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif provisoire. Leur hauteur est limitée à celle du dispositif à claire-voie autorisé. Le brise-vue est retiré une fois que la végétation a atteint sa hauteur"</p>



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	632	Registre Numérique	David	<p>S'interroge sur plusieurs évolutions apportées au règlement :</p> <p>1) Comment appliquer la compensation à la suppression d'un EIPE sur un terrain et un environnement déjà largement paysagés ? Il peut être opportun d'offrir la possibilité de compenser une suppression d'EIPE surfacique (sans arbre) en plantant des arbres ou des haies.</p> <p>2) La mesure relative aux eaux issues du rabattement relève plutôt de dispositions propres au chantier. Elle n'a pas vocation à être insérée au PLUi.</p> <p>3) S'interroge sur plusieurs évolutions apportées au règlement : - la hauteur de 3m pour les annexes s'avère trop contraignante en cas de stationnement vélos superposés, il peut être opportun de prévoir une règle alternative dans ce cas de figure.</p> <p>- La mesure relative à la transparence des vitrines relève plutôt du règlement local de publicité. Elle n'a pas lieu de figurer dans le PLUi.</p> <p>- Les projets qui justifient des contraintes techniques, sécurités, architecturales ou qui ne peuvent remplir ces obligations dans des conditions économiquement acceptables devraient pouvoir être exemptés de ces obligations des règles allant au-delà des réglementations nationales en vigueur concernant la performance énergétique.</p>	<p>EIPE : La commission renvoie au règlement : la compensation doit doubler la surface impactée et 2 arbres de qualité équivalente doivent être plantés pour 1 abattu.</p> <p>Rabattement de nappe : La commission considère que la mesure relative aux eaux issues de rabattement de nappe ne relève pas uniquement de dispositions propres au chantier, mais concerne de manière générale la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle.</p> <p>Evolutions du RL : La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole.</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Compensation des EIPE : l'objectif consiste à ne pas porter atteinte aux espaces protégés par un EIPE. Par conséquent, la règle n'a pas pour objectif de faciliter la compensation.</p> <p>Eaux de drainage : le PLUi ne réglemente pas le drainage temporaire des sous-sols en phase travaux ; il entend éviter les drainages permanents constatés après achèvement des travaux.</p> <p>Hauteur annexes/ stationnement vélo : la hauteur des annexes n'est pas limitée dans les zones UA, UI, pour les équipements d'intérêt collectif quelle que soit la zone et pour les constructions supérieures ou égales à R+3 pour favoriser un rapport d'échelle avec la construction. Ces dispositions laissent des possibilités pour les systèmes de stationnement vélo superposés notamment pour les immeubles collectifs.</p> <p>Concernant la demande de clarification pour le système d'attache des vélos, elle est prise en compte. Il est précisé que le système d'attache doit être solidaire du bâti ou du sol. Cette clarification permet ainsi de prendre en compte le cas des espaces de stationnement réalisés en dehors des constructions.</p> <p>Transparence des vitrines : Le PLUi entend limiter l'opacité des baies de locaux occupés par des activités commerciales ou de services, et ce afin de préserver l'aspect architectural des vitrines. À ce titre, il encadre la transparence des vitrines dans un rapport d'échelle (% de la surface), et non le type de support ou de matériau qui pourrait venir opacifier la baie et ne cible donc pas la vitrophanie, qui relève quant à elle bien du RLPI notamment quand elle est installée à l'extérieur de la vitrine.</p> <p>Performances renforcées : le caractère optionnel des règles de performance sur l'enjeu atténuation (1 seul choix imposé parmi 3 pour le logement) permet de répondre aux demandes de souplesse, de non-cumul des exigences et de non-adaptation au contexte des projets (ensoleillement, taille des toitures, etc.). Ces nouvelles règles constituent un cadre concret pour mettre en œuvre les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le nouveau PLH traduit également ces objectifs, dans son champ de compétence, via le label CERQUAL qui devra être respecté pour les programmes de logement conventionnés. Le retrait de ces règles au PLUi irait à l'encontre de ces objectifs qui se traduisent de manière coordonnée dans les politiques publiques métropolitaines. À cet effet, le référentiel énergie et bas carbone voté par le conseil métropolitain en 2022 était un premier pallier pour appliquer ces règles dans les opérations d'aménagement. Après cette phase de test concluante, son application est donc généralisée sur tout le territoire. Des ajustements de la règle sont toutefois réalisés pour tenir compte de cas particuliers.</p> <p>Albedo : La règle visant à obliger les constructions neuves dans les zones urbaines à présenter majoritairement un albedo élevé ou des teintes claires est finalement retirée face à la difficulté à identifier une valeur d'albedo par type de couleur et de matériaux, sachant que certains revêtements de teinte foncée sont composés de manière à limiter la surchauffe ou possèdent d'autres qualités (bois...). La règle redevient une recommandation précisant que l'utilisation de matériaux ou revêtements à faible absorption du rayonnement solaire est à privilégier pour les sols et façades les plus exposées (orientations sud et ouest principalement).</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	670	Registre Numérique	Anonyme	<p>Le PLUi devrait inciter à ce que les constructions neuves soient livrées déjà équipées de solutions de recharge pour véhicule électrique. L'équipement des parkings des immeubles collectifs est une condition primordiale au déploiement de la mobilité électrique dans les zones urbaines.</p>	<p>La commission d'enquête partage le point de vue de l'intervenant que les constructions neuves soient livrées déjà équipées de solutions de recharge pour véhicule électrique. Elle recommande à Rennes Métropole si c'est possible de le réglementer.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Rennes Métropole estime qu'il n'est pas pertinent pour le moment d'aller plus loin que la réglementation nationale sur le sujet, réglementation qui relève par ailleurs du Code de la Construction et de l'Habitation et non du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs une directive européenne du 8 mai 2024 traite des futures obligations en recharge électrique des bâtiments et va conduire à revoir le droit français dans les prochaines années. L'intérêt de réglementer dans une future adaptation du PLUi l'équipement des constructions neuves est néanmoins partagé et Rennes Métropole souhaite poursuivre les échanges sur le sujet, notamment avec ENEDIS .</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	675	Registre Numérique	Anonyme	<p>Souhaite un assouplissement de la règle d'implantation des extensions soit revu, notamment en zones A et N, pour les petits terrains (retrait des 2 mètres), lorsque les terrains voisins ne comportent aucune habitation. En effet, les annexes quant à elles n'ont aucune obligation de retrait, mais leur fonctionnalité n'a rien à voir avec une extension.</p>	<p>Pas d'appréciation de la commission d'enquête</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Les règles d'implantation en campagne ne rentrent pas dans les objectifs de la présente procédure de modification.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	677	Registre Numérique	le douarec nicolas	<p>Entre transition énergétique et numérique, Rennes Métropole vise à limiter la place de la voiture au sein de la métropole en limitant le stationnement. Suite à la contribution de "l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires" (w677), quelle collaboration est envisagée ?</p>	<p>S'agissant des modalités de participation citoyenne à la mise en œuvre de la politique de mobilité, la commission d'enquête recommande de renforcer la concertation et se félicite de l'accord de Rennes Métropole pour collaborer avec l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires (w677) pour développer la réflexion sur les mobilités.</p>	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	<p>Rennes Métropole est favorable pour poursuivre les échanges avec cette association sur le sujet du développement des véhicules intermédiaires comme elle le fait déjà avec d'autres associations afin d'enrichir la réflexion sur les mobilités.</p> <p>Rennes Métropole partage l'idée que l'usage des véhicules intermédiaires, en substitution d'une partie des voitures individuelles, pourrait être un levier important pour accompagner les transitions et la décarbonation des mobilités sur le territoire. Ces véhicules correspondent au chaînon manquant entre le vélo classique et la voiture et vont du vélo à assistance électrique (VAE) à la voiturette sans permis en passant par les vélos cargos. Si le projet Shift table sur une part modale de 30 % pour ce type de véhicule en 2050 il faut noter qu'à ce jour, leur présence reste néanmoins très limitée sur le territoire de Rennes Métropole, comme au niveau national. L'accompagnement du développement de ces véhicules et leur encadrement semble donc difficilement envisageable sur le seul périmètre de Rennes Métropole, tout du moins sans une approche globale préalable. Cette question relève par ailleurs et en premier lieu des politiques de mobilité (PDU) et de transition énergétique et climatique (PCAET) avant toute traduction au PLUi.</p> <p>À noter toutefois que le PLUi n'est pas totalement muet sur le sujet et va plus loin que la législation nationale puisqu'il impose déjà la prise en compte d'une partie de ce type de véhicules, à savoir tous ceux correspondant aux vélos cargos et assimilés. Un emplacement de stationnement de grande dimension est ainsi imposé tous les 20 emplacements créés et l'installation de prise électrique pour la recharge des VAE est imposée dans chaque local vélo.</p> <p>Le sujet des véhicules intermédiaires met par ailleurs en avant la nécessité de favoriser dès à présent des conceptions réversibles et modulables des espaces de stationnements et ce afin qu'ils puissent s'adapter à des futures évolutions de tailles des véhicules. Les modifications apportées aux règles de stationnement dans la modification n°2 du PLUi vont dans ce sens.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	684	Registre Numérique	Lucas Pauline	<p><u>Végétalisation :</u></p> <p>- le système de bonus paraît complexe. Concernant le bonus de 1%, indique que la plantation n'est possible que lorsque l'espace est suffisamment large : les espaces de moins de 4m de large ne me semblent pas pertinents à comptabiliser car ils ne peuvent pas accueillir de plantation d'arbres de 5m de haut et plus. Suggère donc de retenir un pourcentage maximal de 50% du jardin, de préciser également des dimensions et non pas uniquement des surfaces et de baisser ce coefficient de végétalisation pour s'assurer la plantation de quelques beaux arbres et privilégier le qualitatif (avec une surface foliaire intéressante et permettant de réduire l'îlot de chaleur urbain) au quantitatif.</p> <p>Demande s'il faudra indiquer précisément l'essence plantée lors du dépôt de permis de construire et si les services instructeurs seront en mesure de vérifier la hauteur de l'arbre à maturité en fonction de l'essence plantée.</p> <p>Demande si la liste des végétaux annexée au document n'est bien qu'indicative car de nombreuses autres variétés y ont leur place.</p> <p>- a propos de la remarque (p118) "les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, ... et sont entourées de haies ou plantes arbustives ", s'interroge sur les définitions de la haie et d'une plante arbustive, sur la prise en compte des haies privatives autour des aires de stationnement et indique que cela n'est peut-être pas toujours nécessaire dans un environnement.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>- souligne que la remarque (p. 122) "La clôture suit le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer un linéaire continu" fonctionne pour les panneaux rigides, mais que les clôtures en simple torsion ou les ganivelles peuvent suivre la pente.</p> <p>- Souligne que la remarque « Les plaques de soubassement à l'exception du soutènement des terrains existants ou remblayés, sont interdites » fait fi de la réalité car ces plaques sont partout et parfois demandées par certains services techniques pour faciliter la tonte.</p>	<p>1) Le règlement littéral précise qu'en cas de plantations d'arbres et d'arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres. La liste des végétaux en annexe du règlement précise qu'il s'agit d'une liste d'espèces végétales recommandées. En ce qui concerne la végétalisation des aires de stationnement en zone U et 1AU, la MZ n'apporte aucune modification.</p> <p>2) La commission d'enquête indique que la règle n'est pas stricte puisqu'elle précise qu'il s'agit d'une préférence. La commission d'enquête estime que les plaques de soubassement ne favorisent pas la biodiversité, les continuités écologiques et l'écoulement des eaux pluviales. Elle est favorable à son interdiction.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p><u>Végétalisation :</u></p> <p>Le règlement précise qu'en cas de plantations d'arbres et d'arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres. La constructibilité du terrain est fixée par la part de végétalisation minimale qui doit être maintenue ou créée. Les bonus permettent de donner de la souplesse pour certains projets dans un contexte de densification de la ville tout en conservant une part de végétalisation en particulier dans le cas d'extension de construction. Les essences plantées devront être listées dans la demande d'autorisation. La liste des végétaux recommandés n'est pas exhaustive.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>La règle relative au relief ne constitue pas une obligation stricte puisqu'elle précise qu'il s'agit d'une préférence, laissant ainsi la possibilité d'adapter la solution en fonction de la nature de la clôture mise en œuvre. L'interdiction des plaques de soubassement relève d'un double objectif visant à favoriser l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. Le respect des règles du PLUi relève de la police de chaque Maire dans sa commune. Il n'est pas nécessaire de définir au PLUi ce que sont les arbustes et les haies, d'autant qu'à contrario une définition de l'arbre est précisée. Ces règles existantes ne sont pas modifiées par la présente procédure et ne posent pas de difficulté d'interprétation.</p> <p><u>Implantations en limite séparative :</u></p> <p>Les projets de construction doivent respecter les règles du PLUi mais aussi les règles relevant du code de la construction et de l'Habitat, du code civil,... Le PLUi vise à encadrer la constructibilité en recherchant un équilibre entre la nécessité de produire de nouveaux logements au regard aux prévisions démographiques sur notre territoire dans un contexte de sobriété foncière.</p> <p><u>Stationnement :</u></p> <p>Le stationnement sauvage constaté ne relève pas du PLUi mais de la politique de gestion de l'espace public qui relève du pouvoir de la police du Maire.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	699	Registre Numérique	JEAN	<p>Document C1-1 « Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue » en vue des modifications suivantes : p30 : remplacer « restreindre » par « interdire » la réduction ou la suppression des zones humides.</p>	<p>La commission note que les zones humides sont protégées et que les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces sont interdits, sauf exceptions qui sont listées dans le règlement littéral. En cas d'atteinte aux zones humides, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre dès le 1er m² impacté.</p>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Le texte de l'OAP métropolitaine est modifié pour remplacer "restreindre" par "interdire" les possibilités de réduction ou suppression des zones humides, en précisant "sauf exceptions" et "après mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser".</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	700	Registre Numérique	Anonyme	<p>Zone UA1 - 1.2 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Un projet d'extension d'une maison existante situé en zone UA1a à Rennes située dans la zone entre 16.50 et 20 m depuis l'alignement devient irréalisable. Sachant que l'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface de cette bande d'implantation, une extension devient impossible, alors qu'au-delà de 20 mètres, les extensions sont autorisées.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte.</p>	<b>Demande non retenue</b>	<p>Le principe de la zone UA1a est de constituer un front bâti en front de rue. Il n'est pas autorisé de nouvelles constructions à l'arrière de ce front bâti exception faite de constructions annexes et d'extensions de constructions préexistantes à l'arrière.</p> <p>Ainsi, une première bande de 16,50 m depuis la rue permet l'implantation des constructions d'une limite à l'autre, puis au-delà jusqu'à 20 m les possibilités d'implantation sont réduites à 50% de l'emprise de la bande et la hauteur limitée à R+1. La volonté est de limiter l'épaisseur et la hauteur des immeubles de premier rang sur 16,50 m de profondeur et qu'au-delà, vers l'intérieur de l'îlot, leur impact soit réduit. Une disposition est toutefois prévue pour les constructions existantes implantées au-delà de 20 m pour lesquelles les extensions demeurent admises afin de permettre l'évolution de ces bâtis ainsi que l'édification d'annexes.</p> <p>Dans le cas présent, la construction n'étant pas située dans cette configuration (au-delà de 20 m) elle doit s'inscrire dans les règles définies pour les constructions édifiées dans les bandes jusqu'à 20 m.</p>
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	718	Registre Numérique	Anonyme	<p>Rappelle que la réglementation sur les clôtures, qui prévoit pourtant des dispositions permettant le passage de la petite faune, n'est pas respectée.</p> <p>Demande de rappeler dans le texte qu'il n'est pas possible de réaliser des soubassements pleins.</p>	<p>Le règlement rappelle qu'un passage d'une hauteur minimale de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol, et que les plaques de soubassement sont interdites</p>	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	<p>Le respect des règles du PLUi relève de la police de chaque Maire dans sa commune.</p> <p>Le règlement précise déjà que les plaques de soubassement sont interdites.</p>



Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	726	Registre Numérique	Anonyme	Propose deux évolutions sur la mobilité : -sur le stationnement vélo dans les logements, il est privilégié une configuration permettant un éclairage naturel qui n'est pas forcément pertinente lorsque le local donne directement sur la rue, (insécurité), elle est donc à nuancer; -proposé d'harmoniser la distance maximale de déport du stationnement à 500 m, pour tenir compte de la réversibilité des locaux (par exemple bureau vers logement) et éviter des problèmes ultérieurs du fait des différences faites par destinations des locaux.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Le guide de recommandation vélo est adapté pour tenir compte des configurations où une recherche d'une visibilité systématique sur l'extérieur (éclairage naturel) n'est pas pertinente, comme par exemple lorsque le local vélo donne uniquement sur un espace public très passant.  Concernant la distance maximale possible pour réaliser un parc de stationnement déporté, celle-ci est harmonisée à 500 m pour l'ensemble des destinations. Cette évolution facilitera la réversibilité des constructions, notamment la transformation de bureau (possible jusqu'à présent jusqu'à 500 m) en logement (limité à 300 m jusqu'à présent), et encouragera à un moindre usage de la voiture pour les déplacements de courtes distances.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	731	Registre Numérique	MAZURIER Margaux	Souhaite attirer l'attention sur les contradictions entre le projet de modification n°2 du PLUI et les projets d'aménagement et immobiliers portés par Eiffage sur le site de la Janais (121 459 m² où sont prévus : l'aménagement de voiries et d'espaces communs au lotissement, la création de quatre lots immobiliers destinés à la construction de bâtiments industriels pour trois d'entre eux et d'une offre servicielle pour le lot A, pour une surface totale de plancher d'environ 40 000 m2 SDP) et déjà autorisés et sur les infortuits qu'elles génèrent. Indique que les modifications proposées ne seront en réalité pas opposables aux permis de construire déposés dans le périmètre du permis d'aménager un lotissement obtenu le 21 mars 2024 par Eiffage Aménagement sur le site, et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. Considère d'ailleurs, que l'introduction des modifications envisagées dans le périmètre du permis d'aménager alors même qu'elles ne seront pas opposables engendrer un risque d'incompréhension pour un public non averti des aménagements et constructions pouvant réellement être réalisées sur le site concerné. : 1/ Demande la suppression des modifications de l'assiette du zonage UI1f qui ne couvre plus le terrain du lot A du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement ainsi que la suppression de la modification de l'OAP qui s'y rattache. En effet, le lot A se trouverait désormais rattaché au secteur UI1j, beaucoup plus restrictif et ne permettant qu'une programmation industrielle, or le requérant estime que la justification de cette modification est peu compréhensible car le lot A est situé en entrée de site, entre la halte ferroviaire et le bâtiment de la Calvenais, et accompagnerait d'autant mieux l'essor du pôle de services qui y est envisagé. La modification menacerait de compromettre la satisfaction des besoins identifiés avec les prospects des lots B, C et D et le développement équilibré du site. De plus, l'installation d'une salle d'escalade est prévue sur le lot A et a été validée par les acteurs locaux lors des travaux collaboratifs. Signale également que le plan et la rédaction de l'OAP, maintienne la perméabilité piétonne à travers le lot A, ce qui serait incompatible avec un site à vocation uniquement industrielle et avec ses potentielles contraintes en matière de sécurité. 2/ Demande la suppression de la modification du linéaire des « façades urbaines à structurer » édifier sur l'intégralité de la limite nord du lot C. Le requérant souhaite comprendre précisément les attentes derrière cette modification, car il collabore déjà avec les acteurs locaux sur ce sujet depuis 3 ans et cette concertation a permis d'obtenir l'approbation du projet du lot C, pour lequel le permis de construire a été déposé en novembre 2024.	La commission comprend que ces demandes nécessitent une analyse approfondie. La commission d'enquête note que le permis d'aménager n'a pas fait l'objet d'un sursis à statuer malgré les évolutions du projet de PLUI qui étaient en cours. Aussi, la requête d'Eiffage en ce qui concerne le permis d'aménager et sa mise en œuvre apparaît recevable. La commission d'enquête recommande donc de conserver le cadre réglementaire existant sur le secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager afin d'aller au bout de la démarche entreprise avec les acteurs locaux dans une certaine stabilité juridique. Néanmoins, une discussion sur certaines problématiques entre les différents intervenants pourrait être nécessaire afin de clarifier la situation si nécessaire.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Concernant la demande sur le secteur du lot A du Permis d'Aménager, le zonage est rétabli en UI1f afin de garantir la cohérence du zonage avec la programmation prévue et desormias stabilisée sur le secteur concerné Concernant la facade urbaine à structurer sur le lot C, celle-ci est maintenue. En effet, l'effet vitrine de la rue André Léo nécessite un traitement particulier et qualitatif sur le secteur.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	-Demande que les zones arborées inventoriées en EIPE, soient basculées en Espace Boisé Classé. Seul le classement en EBC permet une protection satisfaisante du bocage. Ne pas assouplir cette protection, alors que BREIZH BOCAGE œuvre en parallèle, pour replanter et restaurer des haies. -Demande qu'un véritable inventaire bocager soit mis en œuvre et que l'ensemble du linéaire de haies soit protégé au titre des EBC.	Avis réservé sur le classement des haies Breizh bocage en EBC qui pourrait avoir un effet contreproductif et décourager les agriculteurs de s'engager dans la démarche. Avis réservé sur le basculement des zones arborées inventoriées en EIPE en EBC, en raison des contraintes qui s'appliquent et qui peuvent venir contrarier des projets d'intérêt général (CTMA par exemple). Le classement EIPE offre plus de souplesse. Le PLUI de RM a décidé de réserver le classement EBC aux haies stratégiques (cf. rapport de présentation tome 5, p 60).	<b>Demande non retenue</b>	Concernant la protection du bocage : Bien qu'elle partage la préoccupation pour la préservation de l'environnement et des paysages, Rennes Métropole n'est pas en mesure de donner une suite favorable à la demande de protection systématique des haies en EBC pour les raisons suivantes : Le classement en EBC est une mesure de protection stricte réservée dans le PLUI aux espaces boisés de grande qualité dans le but de préserver les réservoirs de biodiversité. Les haies qui ne sont pas classées en EBC bénéficient, pour la grande majorité, déjà d'une protection réglementaire dans le cadre du PLUI, en tant qu'Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE). Cette disposition permet de préserver les éléments paysagers remarquables ou caractéristiques du territoire. Ainsi, même sans classement en EBC, les haies sont protégées contre les destructions ou les modifications qui porteraient atteinte à leur intégrité ou à leur rôle dans le paysage. À noter qu'un classement systématique des haies en EBC pourrait avoir des conséquences négatives sur les activités agricoles ainsi que sur la gestion des cours d'eau en empêchant par exemple les travaux de re-méandrages des cours d'eau. Les différents acteurs du territoire qui participent à la gestion du paysage (agriculteur, animateur des milieux aquatiques...), pourraient alors se retrouver confrontés à des contraintes réglementaires excessives, limitant leur capacité à agir. Toutes les haies issues du programme Breizh Bocage sont protégées au PLUI soit par l'outil EBC soit par l'outil EIPE. Les inventaires bocagers sont complétés au fur et à mesure de l'état de connaissance apporté soit par les communes, les associations ou les partenaires.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	-Le chapitre traitait des MNEI est trop permissif et imprécis, en particulier sur les interventions et aménagements, dérogeant même à la définition des MNEI dans le SCoT, qui ne l'autorise que dans les MNEI les plus vastes et sous conditions. Demande que ce chapitre soit revu en : - Précisant la définition d'un projet d'intérêt avéré - Imposant une concertation ou consultation publique.	La CE demande de compléter la rédaction sur les MNEI qui est imprécise et qui n'est pas conforme au SCoT.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Concernant les MNEI : Le règlement littéral est adapté pour renforcer leur protection en supprimant les exceptions envisagées (notamment la notion d'intérêt public avéré) ; à noter que le règlement du PLUI ne peut pas conditionner une autorisation d'urbanisme à une procédure de concertation ou consultation du public qui n'est pas prévue par le code de l'urbanisme. La demande de classement systématique des MNEI en zone NP n'est pas retenue car d'une part, la majorité des MNEI est déjà localisée dans ce zonage, et d'autre part la règle de protection évoquée ci-avant s'applique pour tous les MNEI quel que soit le zonage dans lequel ils sont situés.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	Eau & Rivières demande que des commissions d'inventaires soient mises en place et ouvertes à la fois aux riverains, élus et associations de protection de l'environnement. Mise à jour des inventaires zones humides et des inventaires bocages. Lors de la réalisation du PLUI pas de mise à jour, les différents inventaires ayant été simplement accolés. En conséquence, l'exhaustivité varie très fortement d'une commune à l'autre et certains d'entre eux ne reflètent plus la réalité. Nécessité d'un critère alternatif (inventaire pédologique ou floristique). - Eau & Rivières demande d'harmoniser l'écriture du Règlement littéral, en prenant comme règle la rédaction du règlement du SAGE Rance. - Eau & Rivières demande que les zones humides soient toutes basculées en zonage NP.	Concernant les inventaires des zones humides, la CE note que les inventaires les plus anciens datent de 2011 et que la majorité des inventaires a été réalisée en 2017- 2019. La commission rappelle que les CLE (commissions locales de l'eau) valident la qualité des inventaires de zones humides sur leur territoire et qu'il appartient aux SAGE de demander l'actualisation de ces inventaires. La CE recommande d'harmoniser le règlement littéral et prévoit des dispositions identiques pour les SAGE Rance-Frémur et SAGE Vilaine. La modification ne permet pas de mettre les zones humides en NP, une révision est nécessaire.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Concernant les zones humides : Les inventaires communaux des zones humides prescrits par les SAGE Vilaine et SAGE Frémur sont transposés dans le PLUI. Leur élaboration a été menée par les communes et syndicats de bassins versants selon la méthodologie prévue par les SAGE, donc en organisant dans chaque commune une concertation dans le cadre de commissions rassemblant différents acteurs, dont les habitants, agriculteurs, associations. D'autre part, le cahier des charges des SAGE préconise de retenir les critères d'identification définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, c'est-à-dire que la présence d'une zone humide est avérée si l'un des 2 critères (sol ou végétation) est observé. La qualité des inventaires des zones humides a été vérifiée par la Commission Locale de l'Eau qui les a validés. En réponse aux questions concernant les inventaires d'Acigné, Brécé, Gézé et Pacé, le tome 3 du rapport de présentation du PLUI précise que leur actualisation a été réalisée entre 2017 et 2019. Cependant, certains inventaires sont anciens et de ce fait, ne respectent plus totalement les critères précités. C'est pourquoi, afin d'améliorer la connaissance des zones humides, en particulier sur les zones présentant une sensibilité particulière au regard des enjeux de développement du territoire, Rennes Métropole a engagé début 2025 une étude sur l'ensemble du territoire métropolitain visant à actualiser les inventaires de l'ensemble des communes qui le nécessitent. Cette démarche s'appuiera notamment sur des ateliers territoriaux permettant d'associer notamment les habitants et les associations. Les résultats de cette démarche seront intégrés dans le PLUI après validation par la Commission Locale de l'Eau. La demande de modification du règlement littéral pour généraliser les dispositions du SAGE Rance Frémur en matière d'exceptions autorisées n'est pas retenue, ces dispositions étant différentes selon que l'on se situe dans le SAGE Vilaine ou dans le SAGE Rance Frémur. Il convient de noter que le PLUI reprend, pour l'ensemble des zones humides situées dans le SAGE Vilaine, la liste des exceptions prévue par le SAGE pour le bassin versant de la Seiche ; il est donc plus exigeant que le SAGE Vilaine en termes d'exceptions autorisées, de seuil d'application (dès le 1er m2 de zone humide impacté) et de compensations (200%). Concernant la demande de classement des zones humides en NP, il n'est pas envisagé de la prendre en compte. En effet, les zones humides sont protégées dans le PLUI par une trame qui se superpose au zonage quel qu'il soit. Cet outil permet d'éviter le pastillage (fragilité juridique à introduire ponctuellement un zonage NP au cœur d'un autre zonage), et de protéger de manière homogène les zones humides, qu'elles se situent en zone urbaine ou en zone naturelle. La demande d'adaptation du texte de l'OAP métropolitaine "Révéler et mettre en valeur la trame verte et bleue" est partiellement prise en compte. Concernant la demande de réalisation systématique d'inventaire des zones humides avant toute ouverture à l'urbanisation ou pour toute création de STECAL, il est précisé que cette vérification préalable est bien inscrite dans la méthodologie des adaptations du PLUI et de leur évaluation environnementale. Sa mise en œuvre a d'ailleurs conduit à abandonner, dans le cadre de la présente procédure, l'ouverture à l'urbanisation du Champ Noyer à Corps Nuds et la création du STECAL Loisirs Tourisme Robinson à Saint-Grégoire.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	Page 24 du Règlement littéral, il est indiqué que « en complément, dans la zone NP sont autorisés... les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site ». Or les plans d'eau et les travaux nécessaires à leur création peuvent avoir des impacts forts sur la biodiversité pré existante et sur la qualité de l'eau. Dans ce cadre leur autorisation en zonage NP nous semble incompatible avec la préservation de la biodiversité. Demande de retirer cette ligne du Règlement littéral.	La commission considère que la création de plan d'eau est réglementé par les dispositions des SAGE(s) et doivent également respecter les prescriptions du code de l'environnement. Ces ouvrages sont soumis à déclaration (plus 1000m³) ou autorisation (plus de 3 ha) au titre de la police des eaux et font l'objet d'une étude d'incidence. La commission considère que ces dispositions au titre du code de l'environnement sont suffisantes pour assurer la protection des zones	<b>Demande non retenue</b>	Concernant les plans d'eau : Les aménagements relatifs aux plans d'eau relèvent de procédures environnementales qui les encadrent de manière complémentaire aux dispositions du PLUi.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	Demande que le règlement graphique soit modifié et que le zonage NP devienne structurement inconstructible. Plusieurs sièges d'exploitation sont situés dans ce zonage NP. Il faudrait donc organiser un travail collectif afin de trouver une solution pérenne tant pour ces exploitants que pour la protection des milieux naturels.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Concernant la constructibilité de la zone NP : L'intégration de certaines exploitations agricoles au sein de la zone NP et la constructibilité de cette zone ont été déterminées lors de l'élaboration du PLUi. Les demandes d'évolution de la zone NP ne sont pas recevables car d'une part, les modifications de zonage qui ont pour conséquence de réduire une zone A, N ou NP ne rentrent pas dans le champ d'application d'une procédure de modification du PLUi (il faudrait une révision) et, d'autre part, la constructibilité de la zone NP n'est pas un objectif de la présente modification du PLUi. Concernant la demande d'interdiction des piscines en zone NP celle-ci est déjà largement intégrée dans le cadre réglementaire actuel. En effet, la construction de piscines nouvelles y est prohibée depuis la précédente adaptation du PLUi. Les seules possibilités résiduelles de réalisation d'une piscine en zone Np sont strictement encadrées et limitées aux cas de changement de destination au sein d'une bâtiment PBIL. Cette disposition vise déjà à renforcer la protection des écosystèmes, à préserver l'intégrité paysagère des espaces naturels et garantir une gestion durable de la ressource en eau, limiter l'artificialisation des sols et adaptation aux enjeux climatiques.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	Demande un inventaire de la qualité des sols agricoles à l'échelle du territoire afin de préserver en priorité les meilleures terres pour les activités agricoles, dans un objectif de développement de l'autonomie alimentaire de Rennes Métropole. Cet inventaire permettra d'identifier de nouvelles Zones Agricoles Protégées (ZAP) ou Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Inventaires complémentaires à mener avant d'envisager d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Concernant la qualité des sols : Des réflexions et études sur la qualité des sols sont en cours et permettront d'alimenter la trajectoire ZAN qui sera adoptée dans les prochaines années. Par ailleurs, Rennes Métropole s'est dotée d'une stratégie Agriculture et Alimentation Durables, qui développe de nombreuses actions en faveur de la protection et de la valorisation des espaces agricoles.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	Synthèse faite par Rennes Métropole : - demande de précisions sur les potentiels et temporalités du renouvellement urbain à inscrire dans les rapports de présentation des communes - demande d'inscrire une règle exigeant que chaque m2 imperméabilisé soit compensé par la désimperméabilisation du double de la surface dans le même bassin versant, ou du triple en dehors du bassin versant.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Concernant la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols : 1) L'analyse des potentiels et de temporalités de renouvellement urbain est prise en compte de façon globale, dans le respect du projet collectif du PLUi pour rendre possible les projets des communes. Ceux-ci intègrent des projets de renouvellement urbain, sans en détailler les chiffres à l'échelle du PLUi : en effet, cela concerne des temporalités différentes, aussi bien en terme de planification et de contractualisation avec le PLH, qu'au niveau des mises en œuvres opérationnelles au niveau communal. Dans la dynamique des efforts de sobriété foncière déjà présent dans le PLUi initial, le récent PLH révisé en 2023 établit des objectifs plus ambitieux qui concernent l'ensemble des communes, avec des distinctions selon l'armature urbaine : - 57 % des 5 000 logements à construire par an doivent se faire en renouvellement urbain (contre 46 % dans le projet initial du PLUi), - des objectifs de densité en renouvellement urbain s'imposent dorénavant pour les nouveaux projets, - l'optimisation des bâtiments existants est également un levier à renforcer : 10 % des nouveaux logements doivent se faire en "recyclage immobilier", - ces objectifs se formalisent sous forme de contractualisation entre Rennes Métropole et les communes, garantissant ainsi une application dans le temps, - la dissociation du foncier et du bâti permettra à la collectivité de conserver la propriété des terrains, garantissant ainsi, sur le temps long, une utilisation raisonnée de ces fonciers, tout en limitant une hausse des prix. Par ailleurs, différentes études et démarches sont engagées pour anticiper la future trajectoire ZAN et intensifier la ville existante : - Étude de recensement des gisements de renouvellement urbain dans les tissus mixtes de toutes les communes, sur la base de critères homogènes : une étude a été engagée dans toutes les communes de la métropole, et élargie à l'échelle du SCoT dans le cadre de sa révision. Cette étude a déjà permis d'identifier des dispositions à faire évoluer dans le PLUi, dans le cadre de la modification en cours (alignement, hauteur, périmètre de gel de constructibilité...). Elle doit également permettre d'alimenter les réflexions à venir sur la future procédure d'évolution du PLUi qui déterminera la trajectoire ZAN du territoire, en identifiant des gisements à mobiliser à moyen et long terme. Étude d'analyse des potentiels de surélévation : cette étude en cours doit permettre d'identifier les potentiels de surélévation et d'adapter les dispositions réglementaires du PLUi pour en permettre la réalisation. La surélévation est un des éléments d'intensification des usages de la ville et d'optimisation des fonciers déjà artificialisés. - Étude de densification dans les zones d'activités : cette étude en cours dans le cadre de la révision du SCoT doit permettre de mesurer les potentiels d'intensification dans les zones d'activités. Elle s'appuie également sur des critères homogènes entre les territoires et permettra d'avoir une approche globale sur les futurs arbitrages en termes de trajectoire du ZAN. Des dispositions réglementaires sont d'ores et déjà intégrées dans la présente procédure pour mobiliser ces potentiels. 2) Le sujet de la compensation de l'artificialisation est déjà inscrit dans le code de l'urbanisme depuis la loi climat et résilience d'août 2021. L'objectif de compenser 1m² artificialisé par 1m² renaturé doit être atteint à partir de 2050. D'ici là, les territoires doivent mettre en place une trajectoire afin de réduire progressivement la consommation foncière. Sur la métropole rennaise, cette réduction progressive est déjà en cours depuis plusieurs années et devra se poursuivre et s'intensifier dans les prochaines années. Les questions concernant l'imperméabilisation doivent être prises en compte de façon globale, dans une logique systémique, en lien avec les différentes politiques publiques qui sont déjà activées sur le territoire : enjeux agricoles et Programme Agricole Territorial, stratégie eau et biodiversité, augmentation de la part de renouvellement urbain, stratégie de désimperméabilisation, outils de coefficient de végétalisation et règles d'infiltration à la parcelle déjà en vigueur dans le PLUi... L'approche qualitative est ainsi aussi importante que l'approche quantitative. La convergence de ces différents éléments sera pris en compte pour établir la future trajectoire ZAN du territoire qui se déclinera dans une future procédure d'évolution du PLUi.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	741	Registre Numérique	Eau et Rivières de Bretagne	Synthèse faite par Rennes Métropole : demande de modification du volet assainissement de l'OAP métropolitaine : modifier les principes d'aménagement en indiquant l'objectif prioritaire d'améliorer la qualité des milieux récepteurs et en ajoutant l'objectif d'interdire les rejets déclassant	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Concernant l'assainissement : L'OAP métropolitaine est ajustée pour renforcer le principe de limiter l'impact des rejets pour contribuer à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	770	Registre Numérique	RESTOIN Jean-François	Le PLUI de Rennes Métropole doit lui aussi contribuer à répondre à l'objectif de création de terrain familiaux localifs, de logements adaptés (habitat mixte intégrant la résidence mobile, ou tout autre type de terrain aménagé adapté) en prévoyant des zonages dédiés ou l'empêchant pas l'aménagement de ces solutions adaptés.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Le SDGDV 2020-2025 a défini, outre la réalisation ou la réhabilitation de nouvelles aires permanentes d'accueil ou la mise aux normes d'aires de grand rassemblement, un besoin de réalisation de 50 Terrains Familiaux publics sur la métropole visant à accompagner la sédentarisation progressive de voyageurs. En réponse à cet objectif, la phase d'élaboration des conventions communales du PLH 2023-2028 a permis d'identifier sur chaque commune la localisation d'au moins un terrain. Ces terrains sont situés : - Souvent en partie agglomérée des communes, en zones urbaines ou à urbaniser, qui ont pu nécessiter des adaptations de dispositions réglementaires du PLUi ; - Parfois en campagne sous la forme de quelques Stecal définis dans le cadre de la modification Près de 70 terrains ont ainsi été identifiés, plus d'une dizaine est livré ou en cours d'aménagement, les autres sont à l'étude ou au stade projet ou de réflexion. La modification du PLUi a aussi permis de conforter par des Stecal, 19 terrains privés déjà occupés, considérés comme artificialisés (sur les 150 identifiés sur le territoire métropolitain). Ces terrains ne sont pas une réponse aux obligations du SDGDV mais une volonté de la métropole et de certaines communes de conforter des situations de voyageurs sédentarisés Tous les Stecal pour terrains publics ou privés, ont été passés au tamis d'une grille d'indicateurs environnementaux et agricoles, validés par la CDPENAF. Ils sont situés hors zones humides, hors zones inondables, hors Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique ou zones Naturelle de Protection, hors zones de vigilance air-bruit et lignes Très Haute Tension, hors périmètre captage d'eau, hors Surface Agricole Utile, au-delà de 100 m d'un bâtiment agricole... Ces critères sont présentés dans l'évaluation environnementale de la modification du PLUi qui a relevé une incidence faible à nulle de ces Stecal. Développer une offre publique suffisante permet aussi de détendre la pression sur des parcelles privées recherchées par des voyageurs sans solution. Des réflexions doivent être menées dans le cadre de l'élaboration du futur schéma 2026-2031 pour mieux suivre et encadrer ces situations. Ainsi la démarche croisée PLH-PLUi M2 présente plusieurs réponses à l'accueil des gens du voyage. Elle assure les obligations du SDGDV 2020-2025 sur les 23 communes concernées ; anticipe une partie du futur schéma 2026-2031 ; fait participer, par solidarité métropolitaine, les 20 autres communes à l'accueil des voyageurs et conforte certaines situations de voyageurs sédentarisés sur terrains privés.

Territoire concerné	Num Observation	Canal Observation	Nom du requérant	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification de la Décision de Rennes Métropole
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	777	Registre Numérique	Dubois Nicolas	Remarque portant sur la limitation inchangée de l'emprise au sol supplémentaire de 20 m² autorisé pour la réhabilitation et l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 et dont l'emprise au sol est supérieure à 130 m2 Néanmoins en maintenant cette surface à 20 m² cela n'encourage pas à réaliser la meilleure isolation possible. En effet il faut compter sur une épaisseur de mur périphérique de 50cm dans l'idéal. Ce qui veut dire que pour une emprise au sol de 20 m², il ne restera que 13,5 m² utile (ou habitable). D'un point de vue général investir dans un projet d'extension pour si peu de surface utile supplémentaire n'est déjà pas très motivant mais il y a aussi des cas particuliers où cela empêche complètement le projet de se faire. De plus, dans les modifications même de ce PLUi, celui-ci souhaite harmoniser les règles par rapport au propre règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en augmentant de 20 à 40 m² les extensions autorisées non couvert par des moyens en eau (cela dans le tableau de destination habitation/logement des zones A et N). La disposition prévue est donc incohérente. Demande donc à autoriser une emprise au sol supplémentaire de 40 m²	La commission d'enquête prend acte que la loi limite fortement la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles.	<b>Demande non retenue</b>	La loi limite fortement la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles. La surface de 150 m² d'emprise au sol pour les logements en campagne a été retenue au PLUi depuis son élaboration en 2019 que ce soit par construction neuve, par création via un changement de destination d'un bâti identifié au patrimoine bâti d'intérêt local ou par extension d'une maison existante considérant que cette emprise est suffisante pour un logement qui peut par ailleurs être étendu en hauteur jusqu'à R++combles. La souplesse autorisée pour les logements existants de plus de 130 m² d'emprise au sol doit donc être nécessairement limitée.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	785	Registre Numérique	Anonyme	Demande de modifier la règle de mixité sociale en introduisant une règle croissante, par ex à partir de 15 logements puis 30 puis 50... Considère que le PLH est également problématique et rend impossible la réalisation de projets de 15 voir 20 logements surtout dans le diffus. Considère que les emplacements réservés pour programmes de logements viennent également bloquer la possible réalisation de projets.	S'agissant de la proposition d'instauration de seuils évolutifs de mixité sociale en fonction de la taille des projets immobiliers, la commission note l'intérêt de cette proposition permettant de favoriser une meilleure acceptabilité locale par une répartition plus équilibrée du logement social.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La métropole rennaise a un besoin très important de produire des logements aidés (zone tendue loi SRU) ; PLH et PLUi sont au service de cet enjeu. Les règles du PLUi en Secteur de Mixité Sociale ou en Secteur d'Equilibre Social de l'Habitat sont en cohérence avec les seuils d'applications des objectifs de mixité du PLH (entre 5 et 15 lgts ; et 15 lgts et plus) et comportent des flexibilités dans le mixte des produits logements, rendant leurs applications souples au regard des différentes situations urbaines. Toutefois dans la disposition SESH relative à la ville de Rennes, un seuil intermédiaire est intégré pour graduer les obligations de production de logements social en fonction de la taille des projets.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	C7 (29)	Courrier	Mme Dieudonne Françoise	Indique ne plus être propriétaire du MH 1 rue des portes Mordelaises concerné par le PDA de Rennes.	La commission prend acte de cette information.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Ch R1_002 (32)	Mairie de Chevaigné	Anonyme	Demande la prise en compte de l'application de l'arrêté préfectoral du 4/08/2004 sur les règles de hauteur de clôture en cas de ruches.	En zone UG et 1AUG la hauteur maximale des clôtures est de 2 m. La commission d'enquête demande qu'une exception soit ajoutée au règlement concernant la hauteur des clôtures à 2 m quand il y a des ruches afin de respecter l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Les hauteurs dans le règlement étant plus basse.	<b>Demande non retenue</b>	L'arrêté préfectoral impose en premier lieu des distances à respecter dans l'implantation des ruches vis-à-vis des voies, des propriétés voisines et selon la nature de ces propriétés. Les distance à respecter varient de 10 à 100 m selon la nature des espaces avoisinants. Ce même arrêté prévoit un dispositif dérogatoire à ces règles d'éloignement sous condition de réalisation de clôtures pleines qu'elles soient construites ou végétales et d'une hauteur de 2 m. Le règlement du PLUi privilégie les clôtures végétales source de biodiversité. À l'exception des zones UG et 1AUG, le règlement du PLUi n'admet pas de construire des clôtures pleines de 2 m de hauteur. Pour autant, la hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée. Pour l'implantation de ruches, il convient donc, soit de respecter les prospects de l'arrêté préfectoral, soit de réaliser de clôtures végétales de 2 m de hauteur.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	CI_R1_002 (9)	Mairie de Cintré	Anonyme	Les supports fournis par Rennes Métropole pour la modification n°2 du PLUi sont perçus comme trop nombreux et trop complexes pour les administrés, avec notamment un règlement littéral de 250 pages qui ajoute des règles.	Comme indiqué dans plusieurs observations, le dossier est difficile à appréhender par des non-professionnels vu l'étendue du projet et les nombreuses problématiques. C'est pourquoi la commission d'enquête a demandé à Rennes Métropole de réaliser une « note introductive » pour faciliter la compréhension de l'enquête publique unique.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	La commission d'enquête publique qui a fait plusieurs permanences sur les différents lieux de l'enquête publique aurait pu apporter des éléments de réponses
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Th_R1_005 (28)	Mairie de Thorigné-Fouillard	Anonyme	Les supports fournis par Rennes Métropole pour la modification n°2 du PLUi sont perçus comme trop nombreux et trop complexes pour les administrés, avec notamment un règlement littéral de 250 pages qui ajoute des règles.	Comme indiqué dans plusieurs observations, le dossier est difficile à appréhender par des non-professionnels vu l'étendue du projet et les nombreuses problématiques. C'est pourquoi la commission d'enquête a demandé à Rennes Métropole de réaliser une « note introductive » pour faciliter la compréhension de l'enquête publique unique.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Afin de faciliter la compréhension, le dossier d'enquête publique comportait un cahier par commune ce qui permettait de visualiser rapidement les modifications concernant chaque commune. Des extraits des plans avant/après modification (extraits du plan de zonage, hauteur, coefficient de végétalisation... en fonction des sujets) dans chacun des cahiers communaux pour chaque sujet modifié permettait au public de disposer d'une vision globale des documents qui évoluent sans avoir à ouvrir d'autres documents en parallèle.
plusieurs ou toutes les communes de la métropole	51	Registre Numérique	Laure KIRIAKOU	Au total, 3 observations relatives à des demandes d'assouplissement du règlement sur les sujets suivants : division de bâtiment situé en zone agricole, règlement concernant les annexes et les extensions. Le PLUi n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300m² et si chaque partie mesure au moins 150 m².	Le code de l'urbanisme autorise l'extension uniquement des habitations existantes dans les zones A et N à la date d'approbation du PLUi donc le 19/12/2019.	<b>Demande non retenue</b>	La loi ne fixe pas les mêmes droits pour les logements existants et ceux créés depuis par changement de destination. Le code de l'urbanisme autorise la possibilité de créer des annexes et de faire une extension uniquement des habitations existantes qu'il faut comprendre juridiquement comme celles existantes à la date d'approbation du PLUi donc le 19/12/2019. Ainsi, en cas de création de logement par changement de destination, le logement n'existait pas le 19/12/2019. Il ne peut donc pas faire l'objet ni d'une extension, ni de création d'annexes.