



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

DÉLIBÉRATION D'APPROBATION

Annexe 1

Réponses aux avis des communes

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

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
ACIGNE	21/11/2024	La commune d'Acigné demande que l'OAP rue de Rennes/rue de la Lande soit modifiée au niveau des hauteurs, comme cela a été fait dans d'autres OAP pour répondre à la demande de densification imposé par le ZAN. Quelle est votre position ?	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle constate que ce secteur, situé à l'angle des rue de Rennes et de la Lande doit faire l'objet d'un traitement particulier afin d'affirmer le caractère urbain de cette entrée de ville. Aussi, il apparaît pertinent à la commission d'enquête de permettre l'augmentation des hauteurs d'un étage comme cela a été fait pour deux autres secteurs de cette OAP multisites. Cette augmentation permettra par ailleurs une densification légèrement supérieure en conformité avec les objectifs de la loi ZAN sur la consommation d'espace.	Demande prise en compte	Le secteur rue de Rennes/ rue de la Lande est l'un des secteurs de renouvellement urbain qui constitue l'Orientation d'Aménagement et de Programamation multisite "Le Centre-ville et ses abords". Situé en entrée de ville, l'objectif est d'y développer davantage de densité et de permettre une plus grande souplesse sur les formes urbaines à développer, tout en gardant comme objectif le respect du contexte urbain environnant. La hauteur maximale autorisée est donc portée à R+4.
BECHEREL	09/12/2024	Avis favorable	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
BETTON	13/11/2024	Avis favorable sans observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
BOURGBARRE	18/11/2024	La commune de Bourgbarré demande pour l'OAP Ilôt de la Motte en centre-bourg d'adapter la programmation de l'OAP et étendre la densité de 41 logements/ha à tout l'ilot et le secteur 2.	La CE est favorable à ces précisions et ajustements qui semblent pertinents et ne remettent pas en cause l'économie général du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur l'ilot de la Motte. Les dispositions applicables à cet ilot 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 mise en oeuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. La programmation de l'ilot de la Motte est adaptée au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier "centre-bourg", avec la définition d'un principe de densité à 41 logements / ha sur tous les sous-secteurs (sauf le sous-secteur 3) pour permettre une densification de ce secteur.
BOURGBARRE	18/11/2024	La commune de Bourgbarré demande pour l'OAP Ilôt de la Motte en centre-bourg d'adapter le zonage des sous-secteurs 1 à 4 en passant de la zone UD2b à UO1.	La CE est favorable à ces précisions et ajustements qui semblent pertinents et ne remettent pas en cause l'économie général du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur l'ilot de la Motte. Les dispositions applicables à cet ilot 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 mise en oeuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Le sous-secteur au croisement de la rue d'Orgères et de la rue de l'ancienne mairie et celui en cœur d'ilot sont intégrés au sein d'un zonage UO1 pour permettre une recomposition d'ensemble de ces sites.
BOURGBARRE	18/11/2024	La commune de Bourgbarré demande pour l'OAP Ilôt de la Motte en centre-bourg d'adapter la norme des hauteurs projetées de H=R+1+A/C/P à H=R+2+A/C/P.	La CE est favorable à ces précisions et ajustements qui semblent pertinents et ne remettent pas en cause l'économie général du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur l'ilot de la Motte. Les dispositions applicables à cet ilot 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 mise en oeuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Le sous-secteur au croisement de la rue d'Orgères et de la rue de l'ancienne mairie fait l'objet d'une augmentation de sa norme de hauteurs, passant à H=R+2+A/C/P pour permettre la densification de ce site.
BOURGBARRE	18/11/2024	La commune de Bourgbarré demande, pour l'OAP Ilôt de la Motte en centre-bourg de préciser à l'OAP que le principe d'alignement prévu le long de la rue de l'ancienne mairie pourra être positionné en retrait dans l'alignement du mur en pierre à identifier au titre du PIBL et que les clôtures devront participer à la mise en valeur du site, et d'indiquer dans l'OAP qu'il devra être préserver au moins en partie en permettant la création d'une voie cycle-piéton le long de sa façade sud. La commune de Bourgbarré demande d'identifier au titre du PBIL un mur en pierre le long de la rue de l'ancienne Mairie ainsi que le mur de clôtures de la rue d'Orgères et souhaite que des précisions soient apportées à l'OAP relative à l'ilot de la Motte afin qu'elle contribue à la mise en valeur de la rue de l'ancienne mairie.	La CE est favorable à ces précisions et ajustements qui semblent pertinents et ne remettent pas en cause l'économie général du projet. La mesure consiste à adapter les dispositions réglementaires et les OAP sur les secteurs de renouvellement urbain afin de garantir la cohérence morphologique et architecturale des centres anciens. Dans la mesure où ces dispositions visent à protéger le patrimoine local ou à s'en inspirer dans la conception des projets locaux (choix des matériaux, des couleurs, des éléments architecturaux typiques, etc.), la commission y est tout à fait favorable, cela contribuera à la préservation des spécificités locales et à la qualité paysagère.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur l'ilot de la Motte. Les dispositions applicables à cet ilot 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 mise en oeuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Les principes de composition urbaine du sous-secteur au croisement de la rue d'Orgères et de la rue de l'ancienne mairie sont précisés au sein de l'OAP de quartier "centre-bourg" afin de préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux qui bordent ces axes : alignement dans le prolongement d'un mur de clotures en pierre rue de l'ancienne mairie, et aménagement d'une voie piéton-cycle le long de la face sud du mur en pierre longeant le site de la motte fédoale rue d'Orgères. A ce titre ces deux murs anciens sont identifiés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) au regard de leur valeur patrimoniale.
BOURGBARRE	18/11/2024	La commune de Bourgbarré demande pour l'OAP Ilôt de la Motte en centre-bourg d'ajuster à l'OAP le tracé de principe du cheminement piéton-cycle à aménager sur la frange Ouest et Sud de l'ilot afin qu'il traverse le sous-secteur 4 jusqu'à l'impasse de la Motte ;	La CE est favorable à ces précisions et ajustements qui semblent pertinents et ne remettent pas en cause l'économie général du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur l'ilot de la Motte. Les dispositions applicables à cet ilot 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 mise en oeuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Le tracé du principe de cheminement piétons/cycles à aménager au sud de l'ilot de la Motte est ajusté pour rejoindre l'impasse de la Motte, permettant ainsi d'assurer un maillage cohérent de l'ilot.
BOURGBARRE	18/11/2024	Certaines autres communes demandent d'inscrire des emplacements réservés : commune de Bourgbarré : emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement vers le Sud des parcelles AB 557, 561, 563 pour réaliser un passage piéton de la place de l'église à l'ancienne motte féodale	La commission d'enquête est favorable à ces demandes qui favorisent les déplacements doux pour les habitants : l'emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement parcelles AB 557, sud de la parcelle AB 561, AB 563 pour réaliser un passage piéton de la place de l'Eglise à l'ancienne motte féodale (commune de Bourgbarré).	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur l'ilot de la Motte. Les dispositions applicables à cet ilot 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 mise en oeuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Un emplacement réservé est créé sur le sud des parcelles AB557, AB561 et AB563, dans la continuité de l'impasse de la Motte pour créer une trame piétonne de la place de l'église jusqu'à l'ancienne motte féodale, permettant ainsi d'assurer un maillage cohérent de l'ilot.
BOURGBARRE	18/11/2024	Adapter le plan de détail des clôtures applicables à la ZAC de la Grée : modifier la portée du plan de détail et supprimer la disposition spécifique harmonisant l'aspect et la dimension des clôtures avec celles avoisinantes et celles relatives au matériau « plastifié ».	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Cette demande se justifie par le besoin de maintenir des règles spécifiques à ce secteur, tout en restant cohérent avec les dispositions définies dans le règlement littéral en vigueur. La partie littérale du plan de détail du PLUi en vigueur est ainsi adaptée en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLUi. Ces adaptations visent à préciser que la portée du plan de détail est de se substituer ou de compléter le règlement littéral et à mettre en cohérence ces deux pièces réglementaires par la suppression de dispositions incohérentes ou redondantes.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
BOURGBARRE	18/11/2024	Adapter la programmation de l'OAP de Bel Air aux contraintes d'aménagement du site (difficulté de densifier en raison de la topographie), demander de définir un nombre minimal de logements 10 ou 15 logements, plutôt que des densités minimales et de mixité sociale difficilement atteignables	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Cette demande traduit une volonté communale de définir une densité sur le secteur "Bel Air" qui puisse être acceptable pour les riverains, et cohérente à l'échelle du lotissement du Douet Perou en matière de formes urbaines et de circulations. 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 l'avis de la commune de Bourgbarré demandant d'adapter la programmation définie à l'Oriental d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier mais également les inquiétudes des riverains exprimées dans le cadre de l'enquête publique. 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.
BOURGBARRE	18/11/2024	La commune de Bourgbarré émet une réserve sur la modification de la règle pour la création de logement par changement de destination d'un PBIL suivant laquelle la distance des 100m passerait à 200m pour donner à un patrimoine classé la possibilité d'être rénové et transformé en habitat.	La commission d'enquête est favorable à l'allongement de la distance minimale de 100 à 200m entre un bâtiment agricole et un changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) en logement, mais recommande de maintenir la distance de 100m pour les PIBL 3°.	Demande non retenue	L'éloignement de la distance de 100 m à 200 m et l'allongement de la durée de 3 ans à 5 ans visent à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette dernière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions limiteront le mitage de l'espace agricole ainsi que les conflits d'usage entre agriculture et habitants tout en continuant à répondre aux 2 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi visant à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable des services du Préfet, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.
BOURGBARRE	18/11/2024	Réserve sur la modification des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions neuves (p113 à 116) : les performances renforcées dans les zones U et 1AU avec l'utilisation obligatoire de matériaux très qualitatifs et bas carbone pour les prochaines constructions risquent fortement d'augmenter le coût de construction.	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	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 réglementaire pour renforcer, en matière d'urbanisme, les exigences en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. Elles s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain. 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.
BOURGBARRE	18/11/2024	La commune de Bourgbarré demande d'inscrire un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des îlots concernés par l'OAP du centre-bourg (pour répondre au PLH).	La CE est favorable à ces précisions et ajustements qui semblent pertinents et ne remettent pas en cause l'économie général du projet.	Demande prise en compte	Cette demande est cohérente avec l'objectif de mettre en oeuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) et notamment de définir des dispositions en faveur de la mixité sociale sur certains secteurs afin d'assurer la production de logements aidés et régulés. Un secteur de mixité sociale est ainsi défini sur l'ensemble des îlots du périmètre de l'Oriental d'Aménagement et de Programmation de quartier "Centre-bourg".
BRUZ	25/11/2024	Apporter des corrections sur les plans masse avenue Alphonse Legault et avenue Joseph Jan	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Les demandes de modifications des plans-masses ont été mal retranscrites dans le dossier d'enquête.
BRUZ	25/11/2024	Correction d'erreurs matérielles sur le recensement des arbres	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	Les demande de modification ou suppression des EIPE ont été prises en compte lorsqu'elles étaient justifiées par l'absence d'espace paysager ou leur faible qualité.
BRUZ	25/11/2024	Corriger une erreur matérielle sur le périmètre de compensation d'une zone humide parcelle BN35. L'arrêté préfectoral du 03/02/2020 présente l'entièreté du site en compensation.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Le périmètre du Site Naturel de Compensation correspond à celui figurant dans l'arrêté préfectoral du 3 février 2020 relatif à l'aménagement de la ZI de l'Eperon et définissant les prescriptions spécifiques relatives à la mise en oeuvre de mesures compensatoires à la destruction d'une zone humide. Le règlement du PLUi stipule que les constructions et aménagements incompatibles avec les objectifs fixé dans l'arrêté préfectoral sont interdits pendant la durée fixée par l'arrêté préfectoral.
BRUZ	25/11/2024	Corriger une erreur matérielle dans le rapport de présentation sur le sujet « optimiser le foncier- rue de la Rabine » : il est indiqué par erreur une hauteur en référence à l'évolution du plan thématique coefficient de végétalisation alors qu'il s'agit d'un coefficient à 40% (B)	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Il s'agit de corriger une erreur de rédaction dans la fiche de présentation de la modification.
BRUZ	25/11/2024	Pour l'OAP de la Haye du Pan : correction d'erreurs matérielles en élargissant le périmètre du secteur urbain mixte sur le schéma de l'OAP pour intégrer l'ancien garage, le parking et la station-service ; en retirant le sous-secteur 3 car aucune opération n'est envisagée en raison de la protection de cette propriété boisée	Avis favorable car ces demandes vont dans le sens de la mise en oeuvre du projet urbain sur ce secteur	Demande prise en compte	L'OAP est modifiée afin d'élargir le secteur urbain mixte et le secteur 3 est ôté des secteurs opérationnels, n'étant pas voué à muter.
BRUZ	25/11/2024	Pour l'OAP Maisons de Associations, de définir une règle particulière pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer.	La commission est favorable à cette demande de modification en vue de faciliter le renouvellement urbain et l'optimisation foncière	Demande prise en compte	Un secteur de règle particulière n°2 est créé sur le périmètre de l'Oriental d'Aménagement et de Programmation "Maison des Associations" car il facilitera la mise en oeuvre du projet d'intensification urbaine, dans un contexte urbain situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les modes actifs et transports en commun.
BRUZ	25/11/2024	Pour l'OAP des Rosiers : correction d'erreurs matérielles en retirant les principes de déplacement	Avis favorable car ce secteur sera géré dans le cadre de la ZAC multisites dont le dossier de création est à l'étude (maîtrise publique) et qu'il semble prématuré de figer des éléments de projets qui sont en cours d'étude dans le cadre de la ZAC.	Demande prise en compte	L'OAP est modifiée afin de supprimer les tracés de voies et cheminements car l'aménagement de ce secteur sera géré dans le cadre de la ZAC multisites.
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	La commune de Cesson-Sévigné demande de réécrire l'OAP de l'ancienne téléphonie centrale pour permettre du R+5 afin de permettre la création de stationnement en aérien dans le bâtiment pour faisabilité éco du projet.	La commission prend acte des réponses apportées par Rennes Métropole.	Demande partiellement prise en compte	Autoriser la réalisation d'une partie du stationnement au rez-de-chaussée de la construction 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 portée à R+5+A+C afin de compenser la surface de plancher perdue au rez-de-chaussée par le stationnement.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	Sur l'OAP de la Rigourdière la commune de Cesson-Sévigné demande de modifier les tracés des principes de voirie et de cheminements piétons à créer afin de prolonger vers l'est l'axe central de composition urbaine initié sur le lotissement du Haut Grippé, et dans le texte de l'OAP ; de mieux affirmer l'objectif de prolongement de cet axe ; de positionner le parking relais sur BE 368 pour préserver une zone tampon à caractère végétal au nord du site et dans le texte de l'OAP de préciser que la mutualisation du stationnement avec le parking relais pourrait s'accompagner d'un foisonnement ; de préciser les périmètres minimaux des opérations d'ensemble	La commission prend acte des réponses apportées par Rennes Métropole.	Demande prise en compte	Les évolutions souhaitées sur la composition urbaine, le tracé des voiries, la préservation du végétal en fond de terrains permettront de renforcer la qualité urbaine du projet qui sera développé sur le site. La demande de modification sur le parking relais est quand à elle cohérente au regard des derniers arbitrages obtenus à l'automne concernant le positionnement du terminus Trambus. Le plan de zonage et l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation sont modifiés en conséquence.
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	Ilot de l'avenue des Peupliers : modifier le plan des hauteurs de la zone UO1 en R+5+A/C	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	Rennes Métropole note que le porteur de projet (Groupe Giboire) a également formulé une demande similaire d'assouplissement des hauteurs (Web n°757) mais sans préciser la valeur attendue. Afin de conserver une souplesse opérationnelle, une hauteur de l'ordre du R+7 est autorisée à l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation. Cela permettra notamment de réduire l'emprise au sol des futures constructions.
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	Secteur Atalante-Beaulieu : demande la suppression de la constructibilité limitée sur une partie de la parcelle BB 166 ainsi que sur une marge à l'Est de la parcelle BC 232 pour permettre la création du siège social d' AGRIAL.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La délivrance du permis de construire est intervenu avant l'entrée en vigueur de la Modification n°2. Le périmètre de constructibilité limitée peut donc être 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-SEVIGNE	13/11/2024	Secteur Atalante-Beaulieu : demande la suppression de la constructibilité limitée sur une partie de la parcelle BB 166 ainsi que sur une marge à l'Est de la parcelle BC 232 pour permettre la création du siège social d' AGRIAL.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	La parcelle BC31 n'est pas concernée par la mise en place d'un périmètre de constructibilité limitée.
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	La commune de Cesson Sévigné demande de ne pas inscrire de secteurs de mixité sociale dans les zones UG et de limiter ces périmètres aux sites situés sur l'ilot C1 et le campus de Central Supélec et de modifier le plan graphique en conséquence. Qu'en pensez-vous ?	Concernant les secteurs de mixité sociale en zone UG sur la commune de Saint Grégoire et de Cesson Sévigné, la commission d'enquête considère que le renouvellement urbain mixte a vocation à offrir une typologie d'hébergement diversifiée, notamment pour les étudiants, les jeunes actifs de moins de 30 ans ou les seniors et pas seulement à développer une offre de résidentiel privé.	Demande non retenue	Il s'agit d'une disposition appliquée sur le cœur de Métropole destinée à offrir des conditions d'hébergement pour tous et pas seulement de développer des résidences privées. Le nombre d'étudiants, de jeunes actifs de moins de 30 ans ou de seniors qui sont sous les plafonds de ressources du logement social et qui peinent à se loger dans le parc privé est en effet en forte augmentation. En outre la disposition réglementaire intègre des possibilités de réaliser aussi des logements locatifs intermédiaires pas uniquement sociaux pour ouvrir le spectre des possibilités.
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	La commune de Cesson Sévigné demande de ne pas inscrire de secteurs de mixité sociale dans les zones UG et de limiter ces périmètres aux sites situés sur l'ilot C1 et le campus de Central Supélec et de modifier le plan graphique en conséquence. Qu'en pensez-vous ?	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Dans les zones d'habitats mixtes (hors zone UG), les secteurs de mixité sociale sont adaptés sur la commune de Cesson-Sévigné afin de couvrir uniquement l'ilot C1 de la ZAC Atalante Viasilva et le Campus de Central Supélec.
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	Adapter le plan thématique des hauteurs n°16 à la réalité du terrain rue de Rennes.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Compte tenue de la réalité du terrain, la hauteur maximale autorisée est adaptée sur le n°49 rue de Rennes (passage de H=R+3+A/C à H=R+1) et sur les n°36 à 42 rue du Clos Sévigné (passage de H=R+2+A/C à H=R+1+A/C)
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	Modifier l'emprise de l'ER 709 (pour schéma directeur vélos) sur le plan de zonage.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Les études et la Déclaration d'Utilité Publique ViaSilva ont conduit à faire évoluer le tracé de la liaison vélo. L'emplacement réservé et le principe de localisation de chemin à créer sont donc modifiés conformément au nouveau projet.
CESSON-SEVIGNE	13/11/2024	Règlement littéral : revoir la rédaction de l'art 4.6 titre IV de la manière suivante : « les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer <u>au mieux</u> dans le paysage ».	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La règle relative à l'intégration des antennes et pylones est complétée afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation : leur présence est nécessaire, il s'agit donc de les intégrer au mieux dans le paysage.
CHANTEPIE	16/12/2024	La commune de Chantepie demande les ajustements suivants sur l'OAP des Logettes : modifier le plan de zonage et le schéma de l'OAP pour tenir compte du nouveau tracé du prolongement de la rue du Vieux Jardin vers la rue du Manège par le prolongement de la rue du Courtil et la suppression de la servitude de localisation ; reprendre l'écriture de l'OAP pour autoriser des constructions plus élevées en frange sud.	La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ces modifications dans la mesure où les transitions avec les tissus bâtis environnants seront travaillés pour que l'opération s'insère harmonieusement, comme cela est indiqué dans ces OAP.	Demande prise en compte	La servitude de localisation V4 est supprimée au plan de zonage car cela participe d'un aménagement plus sobre en voirie et laissera davantage de place aux espaces verts du futur quartier. Les règles d'épannelage de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation sont assouplies sans toutefois revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement. Cette évolution donnera 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.
CHANTEPIE	16/12/2024	La commune de Chantepie demande les ajustements suivants sur l'OAP de l'Hallouvry, à hauteur des terrains que l'EDEFS souhaite libérer : reprendre l'écriture de l'OAP pour permettre la construction de logements collectifs (R+3+A/C) en partie Est plutôt que du logement individuel de manière à préserver davantage d'arbres et de maintenir un écran végétal en limite de voirie ; Indiquer que les constructions les plus élevées devront se trouver en cœur d'ilot.	La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ces modifications dans la mesure où les transitions avec les tissus bâtis environnants seront travaillés pour que l'opération s'insère harmonieusement, comme cela est indiqué dans ces OAP.	Demande prise en compte	Les règles d'épannelage de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation sont assouplies sans toutefois revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement. Cette évolution donnera une plus grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions et permettra de mieux précerver le patrimoine végétal existant.
CHANTEPIE	16/12/2024	Reste du secteur des Logettes : pour permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13, la ville souhaite pouvoir recourir à la règle particulière de stationnement n°2 sur l'ilot entre les rues du Vieux Jardin, des Logettes et des Loges.	En ce qui concerne la mutualisation des espaces de stationnement permettant qu'une même place serve à deux usages complémentaires, la commission d'enquête approuve la position de Rennes Métropole, favorable à la prise en compte des demandes des communes de recourir à cette règle particulière dans de futurs projets.	Demande prise en compte	Un secteur de règle particulière n°2 est créé sur l'ilot compris entre les rues des Loges, des Logettes et du Vieux Jardin au sein de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation "De la Porte des Loges aux Logettes". Cela facilitera la mise en œuvre du projet d'intensification urbaine, dans un contexte urbain situé bien desservi par les modes actifs et transports en commun.
CHANTEPIE	16/12/2024	La commune demande de préciser les modalités d'application de la règle de stationnement n°7.1, notamment de préciser le seuil de performance énergétique à atteindre, de questionner leur cumul éventuel (hors PBIL, amélioration des performances énergétiques et mise en valeur patrimoniale) et leur périmètre d'application (en faire une règle alternative en zone UE par ex).	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La règle de dérogation au stationnement est complétée afin d'améliorer sa mise en oeuvre et d'éviter certains abus. Sur l'amélioration des performances énergétiques, il est précisé que celle-ci devra être significative. Sur la mise en valeur patrimoniale, celle-ci est limitée aux seules constructions identifiées au titre des monuments historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local. Enfin, en zone UE, la disposition devient une règle alternative et non une règle de droit.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
CHARTRES-DE-BRETAGNE	04/11/2024	Demande que la sous-destination « hébergement » soit interdite en zone UI1f pour que les établissements hôteliers existants aux alentours soient fréquentés par les visiteurs de La Janais	Les appart hôtel qui proposent des prestations de type hôtelières au sens du code général des impôts relèvent de la sous-destination "hôtels" en général. Les datas centers en tant que centre de données relèvent de la sous-destination " entrepôt. " La commission d'enquête recommande : - de dissocier les sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » pour se mettre en adéquation avec les termes de l'article R 151-28 du code de l'urbanisme, - que la sous-destination "hébergement" soit interdite en zone UI1f pour que les établissements hôteliers existants aux alentours soient fréquentés par les visiteurs de La Janais, - de porter une attention particulière aux prescriptions concernant la création des équipements d'intérêt collectif et services publics relative à la sous-destination lieu de culte.	Demande prise en compte	La possibilité de réaliser des hébergements en zone UI1f est supprimée afin de répondre à la demande de la commune d'éviter toute concurrence avec l'offre hôtelière existante.
CHARTRES-DE-BRETAGNE	04/11/2024	La commune de Chartres de Bretagne approuve le classement en PBIL du bâtiment 34 mais demande un classement 3 étoiles pour la partie historique du bâtiment	Pour le bâtiment 34, lLa commission d'enquête recommande cependant de classer la bâtiment 34 avec au moins de 2 étoiles afin de préserver l'entrée l'historique de ce site emblématique de l'histoire industrielle rennaise.	Demande prise en compte	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.
CHARTRES-DE-BRETAGNE	04/11/2024	Demande le maintien d'un coefficient de végétalisation de 10% au parc technologique Jean Monnet	Par ailleurs, bien que le dynamisme de la demande en matière économique ne conduise pas Rennes Métropole à utiliser un outil de renaturation des zones industrielles, la commission d'enquête souhaite que soient favorisées la végétalisation et la renaturation de certaines ZAE, dans le cadre d'opération de renouvellement de ces dernières. En effet, cela permettra de favoriser de nouveaux corridors écologiques et de lutter contre les effets du dérèglement climatique. Pour aller dans ce sens, la commission d'enquête estime qu'il est nécessaire de maintenir un coefficient de végétalisation de 10 % sur le site de la Janais comme demandé par la commune de Chartres-de-Bretagne.	Demande non retenue	La suppresion du coefficient de végétalisation sur le secteur de la Janais n'est pas antinomique d'une attention particulière portée à la végétalisation du site et à sa désimperméabilisation, bien au contraire. L'objectif recherché est d'éviter une accumulation règlementaire entre d'un côté, les règles du PLUi, et de l'autre, les règles de la ZAC . Afin que cette dernière puisse dérouler de façon optimale et cohérente ses outils opérationnels, il a semblé plus opportun de supprimer le coefficient de végétalisation pour éviter une prise en charge des questions nevironnementales sur les parcelles privées, dédiées à l'indutrie, sans cohérence d'ensemble. La ZAC permettra, a fortiori, de mettre en oeuvre un projet ambitieux de végétalisation de cette zone d'activité en mettant en place de nouveaux corridors écologiques, des espaces verts très généreux sur les espaces publics, support d'usage mais également plus efficient pour la mise en place d'une trame verte support d'un développement réel de la biodiversité. Les enjeux de confort d'été, d'ilôt de chaleur Urbain, de péréabilité des sols ont été travaillés de façon intégré dans le projet de ZAC et vont permettre de mettre en avant un projet réellement innovant en terme de végétalisation et de renaturation sur la plus grande zone d'activité industrielle bretonne.
CHARTRES-DE-BRETAGNE	04/11/2024	Demande une modification de limite de zonage entre UO 4 et UI1f au niveau du bâtiment 34 (se référer au plan figurant dans la délibération du 4 novembre 2024)	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Au regard de l'absence de projet précis et d'une programmation arrêtée sur ce secteur, il a semblé innoportun de faire passer ces parcelles en UO4, trop permissif, sur des fonciers qui ne sont pas maitrisés par la collectivité.
CHAVAGNE	04/11/2024	Avis favorable : Pas de demande particulière	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
CHEVAIGNE	10/12/2024	Demande d'ajustement concernant la parcelle B1362 à classer en UE2B	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.	Demande prise en compte	Il est prévu de permettre à une activité d'économie sociale et solidaire de permettre d'accueillir ses salariés dans des conditions adaptées et de garantir la pérennité de son activité. Ainsi, l'entreprise pourra acquérir ce bien existant et l'aménager en fonction de ses besoins d'accueil. Ainsi plus il est envisagé sur cette parcelle à usage résidentiel de permettre l'accueil d'une partie de salariés de l'entreprise dont l'activité sera implantée dans le futur secteur d'extension de la zone d'activités actuelles. Le terrain n'étant plus à usage d'activité depuis plusieurs années avec seulement une vocation d'habitation.
CINTRE	19/11/2024	Avis favorable : Pas de demande particulière	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
CLAYES	25/11/2024	Avis favorable sans observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
CORPS-NUDS	12/11/2024	La commune de Corps-Nuds demande de préciser que les formes urbaines devront préserver des perspectives en direction du vallon du Chéron depuis la RD410 (en plus de maintenir les vues en direction du clocher de l'église).	La commission d'enquête note que les demandes de la commune de Corps-Nuds seront prises en compte par Rennes Métropole.	Observation n'appellant pas d'évolution	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	12/11/2024	La commune de Corps-Nuds demande de décaler le cheminement piéton/cycle [SE-No] au sud du cours d'eau pour assurer une liaison avec le bois communal situé à l'est de l'OAP et supprimer 2 axes piétons/cycles -celui EO du centre et celui NS à l'Est) car non justifiés (pas de connexion avec le reste de l'agglomération).	La commission d'enquête note que les demandes de la commune de Corps-Nuds seront prises en compte par Rennes Métropole.	Observation n'appellant pas d'évolution	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	12/11/2024	La commune de Corps-Nuds demande d'inscrire un emplacement réservé ou une servitude de localisation pour un chemin piétons-cycles à créer entre le NO du site et l'impasse de la Sauvagère (en lieu et place de l'actuel principe de localisation d'un cheminements piéton-cycle à conserver. Par ailleurs, la commune demande de déplacer le cheminement piéton-cycle à conserver sur le cours d'eau du Chéron sur le cheminement existant plus au Nord reliant l'impasse de la Sauvagère et la voie du Paty.	La commission d'enquête recommande d'étudier la faisabilité de l'emplacement réservé ou servitude de localisation pour un chemin piétons-cycles à créer entre le NO du Champ Noyer et l'impasse de la Sauvagère à Corps-Nuds (en lieu et place de l'actuel principe de localisation d'un cheminements piéton-cycle à conserver) en raison du franchissement du cours d'eau et de la préservation des zones humides et des haies existantes.	Observation n'appellant pas d'évolution	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 de réflexion relative à la création de liaisons douces entre quartiers. 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. L'opportunité de créer des cheminements doux pourra être re-questionnée ultérieurement dans le cadre d'une réflexion plus globale sur le Chéron.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
GEVEZE	13/11/2024	Réserve générale visant une répartition plus équitable de l'activité économique sur la métropole et des emplois, afin de limiter les migrations pendulaires domicile/travail	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	<p>Dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), l'objectif est bien de maintenir et de renforcer les activités productives afin de préserver les emplois locaux, de soutenir la diversité économique et d'éviter une tertiarisation excessive qui pourrait fragiliser l'équilibre économique, mais aussi l'équilibre global du territoire.</p> <p>Le développement de ces zones productives constitue un enjeu stratégique, indispensable pour garantir une répartition harmonieuse des fonctions économiques à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit de permettre à des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques de s'implanter et de se développer dans des conditions adaptées, dans un contexte de rareté du foncier et de pression croissante en faveur d'usages non productifs.</p> <p>Ainsi, le PLAE contribue à un aménagement équilibré du territoire, en veillant à ce que chaque zone puisse jouer pleinement son rôle dans la dynamique économique locale, tout en préservant la mixité fonctionnelle et en évitant une concentration excessive des activités tertiaires dans certaines zones.</p>
LA CHAPELLE CHAUSSEE	14/10/2024	Avis favorable sans observation (Synthèse rédigée par Rennes Métropole : L'opération ZAC du chemin Neuf étant en cours, les densités demandées ne peuvent pas s'y appliquer)	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	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 CHAUSSEE	14/10/2024	Avis favorable sans observation (Synthèse rédigée par Rennes Métropole : Au niveau de l'OAP Montmuran-Tavernerais, instituer une bande de 5 mètres autour de l'habitation située au 42, rue de Montmuran (parcelle A677), en raison de son caractère patrimonial (PBIL))	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	Les outils de protection avaient déjà été mis en place.
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	18/11/2024	Avis favorable sans observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
LA CHAPELLE THOUARULT	13/11/2024	Question générale du déclassement PBIL en dehors des procédures de révision du PLUI	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Le déclassement d'un élément de patrimoine n'est pas possible juridiquement dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI. Un examen des évolutions possibles sera engagé.
LAILLE	09/12/2024	La commune est favorable à la création d'un STECAL habitat démontable sur l'ensemble du secteur des Bouessettes (une demande dans ce sens d'un propriétaire de parcelle dans le hameau des Bouessettes)	Concernant la demande de création de STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants", la commission note que : • parfois les lieux d'implantation ne sont pas localisés et que dans ce cas la commission ne peut se prononcer. • 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. 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.	Demande non retenue	<p>Il est envisagé d'étudier la définition de critères métropolitain permettant de d'accompagner l'implantation de projets d'habitat démontable sur le territoire métropolitain dans le cadre d'une adaptation du PLUi mais cela ne pourra être fait que dans le cas d'une adaptation ultérieure du PLUi car il sera préalablement nécessaire de recueillir l'avis de la CDPENAF et de réaliser une évaluation environnementale.</p> <p>Dans le cadre de la présente modification, l'identification d'un STECAL sur le secteur des Bouessettes n'est pas possible dans la mesure où celui-ci n'a pas été présenté à la CDPENAF et n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre de la définition d'une politique métropolitaine sur ce sujet.</p>
LAILLE	09/12/2024	Gisements fonciers : propose de modifier le périmètre de gisement foncier en y intégrant les parcelles AB 357, AB 465, AB 459, AB 631. Ces parcelles peuvent créer un accès à celles déjà incluses au gisement foncier les joutant. Adapter en conséquence les règles applicables sur ce secteur.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Après analyse de l'avancement du projet et en accord avec la commune, l'évolution du PLUi est reportée à une prochaine adaptation du PLUi tout en inscrivant les parcelles identifiées dans les réflexions menées dans le cadre de la stratégie ZAN
LAILLE	09/12/2024	La commune de Laillé souhaite que soient intégrés aux PBIL les nouveaux recensements effectués par le Conseil des Sages dans les hameaux et écarts.	Le projet de modification prévoit d'intégrer 292 nouveaux PBIL au règlement graphique et à l'inventaire actuel. Il prévoit également l'évolution à la hausse du classement de 44 PBIL déjà existants (passant de 1 ou 2* à 2 ou 3*). A l'inverse, il prévoit le déclassement de 12 bâtiments qui ont été démolis ou classés par erreur ainsi que la correction d'erreurs graphiques (mauvaise localisation ou délimitation de bâtiments) ainsi que la mise à jour de certaines fiches. Le faible nombre de demandes de classement au titre du PBIL rapporté au 12 361 édifices recensés démontre la qualité du travail effectué en amont par la métropole. La commission est favorable à donner une suite positive à l'intégration au titre du PBIL de nouveaux bâtiments suite aux demandes du public ou des communes à condition que ces bâtiments répondent aux critères d'analyse définissant un PBIL. Elle note que la plupart des demandes émanant de particuliers sont réalisées dans l'optique de pouvoir bénéficier ultérieurement d'un changement de destination. Dans un contexte de pénurie de logements et dans la mesure où ce classement permettrait de construire de nouvelles habitations sans consommer d'espace agricole, puisque le bâti existe déjà, dans le contexte du ZAN, ces demandes paraissent légitimes.	Demande non retenue	Ce recensement identifie de nombreux bâtiments qui devront faire l'objet d'une analyse plus approfondie pour évaluer leur valeur patrimoniale. Leur identification au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) pourra être étudiée plus finement lors d'une prochaine procédure adaptation du PLUi.
LAILLE	09/12/2024	La commune de Laillé demande d'annuler les règles particulières prévues (demande initiale de la commune) et d'inscrire les zones suivantes en zone S5 : ZAC de la Touche, le Pâtis du Fresche, les Boulais)	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Les secteurs de règles particulières n°1 sont supprimés. Les règles applicables aux constructions situées ZAC de la Touche, Pâtis du Fresche et les Boulais seront celles du secteur 5 de stationnement.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
LAILLE	09/12/2024	STECAL habitat démontable : la commune souhaite qu'une réflexion soit menée au sein de Rennes Métropole afin de définir les critères objectifs pour la création de STECAL habitat démontable. De plus en plus de demandes sont faites pour ce type d'installation.	Concernant la demande de création de STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants", la commission note que : • parfois les lieux d'implantation ne sont pas localisés et que dans ce cas la commission ne peut se prononcer. • 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. 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.	Demande non retenue	Il est envisagé d'étudier la définition de critères métropolitain permettant de d'accompagner l'implantation de projets d'habitat démontable sur le territoire métropolitain dans le cadre d'une adaptation du PLUi mais cela ne pourra être fait que dans le cas d'une adaptation ultérieure du PLUi car il sera préalablement nécessaire de recueillir l'avis de la CDPENAF et de réaliser une évaluation environnementale.
LE RHEU	09/12/2024	Créer un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle AI 80 située au 60 rue Nationale afin d'assurer la pérennité de l'espace arboré au Nord, dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain et le maintien d'un écran végétal entre les constructions.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Préservation paysagère en zone urbainsée en accompagnement du projet urbain communal
LE RHEU	09/12/2024	La marge de recul aux abords de la RD 288 sur la ZA du Chêne Vert est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul « loi Barnier ». Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi.	La marge de recul aux abords de la RD 288 sur la ZA du Chêne Vert à 75 m de l'axe de la voie pourrait être reconsidérée comme une marge de recul "classique" et être réduite à 50 m, dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers au sud.	Demande prise en compte	Cette marge de recul est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul "Loi Barnier" (L.111-6 CU), à 75 m de l'axe de la voie. Cette marge est applicable d'office dans les secteurs non urbanisés des communes ou n'ayant pas fait l'objet d'une étude paysagère permettant de définir une marge de recul adaptée au site (L. 111-8 CU). Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi concernant ces marges de recul. Il n'aurait donc pas, à ce titre, dû faire l'objet d'une telle marge de recul. Par conséquent, il est possible à ce titre de plaider l'erreur matérielle. Ainsi, l'actuelle marge de recul L.111-6 CU (à 75 m de l'axe de la voie) pourrait être reconsidérée comme une marge de recul "classique" et être réduite à 50 m, dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers au sud. Cette évolution permettrait à la fois d'assouplir les principes d'implantation du bâti (à 50 m de l'axe au lieu de 75 m), mais aussi d'ouvrir les possibilités d'aménagement à l'intérieur de la marge de recul et notamment d'autoriser la réalisation de voiries et de stationnement.
LE RHEU	09/12/2024	Compléter l'adaptation du plan de détail en simplifiant les règles applicables aux clôtures avec la modification des types de clôtures et l'harmonisation du règlement graphique.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Complément au plan de détail présenté à l'enquête publique Modification des typologies de clôtures tel que demandé par la commune permettant ainsi de simplifier l'application des règles de clôture. De plus, 4 périmètres supplémentaires sont exclus des périmètres présentés à l'enquête publique (nord de l'avenue des Bruyères, sud de l'avenue des Sports et de la rue des Alouettes) afin de prendre en compte l'évolution morphologique attendue vers du logement collectifs pour lesquels les typologie de clôtures du plan de détail ne sont pas adaptées.
LE RHEU	09/12/2024	Modifier le zonage de la parcelle ZC 175 au lieu-dit « Le Haut-Plessix » afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage. Ce changement de zonage intervient dans le cadre de la mutation de cet espace, dont l'activité actuelle est amenée à prendre fin.	Concernant la demande formulée par la commune du Rheu, la commission d'enquête prend acte que Rennes Métropole ne retient pas cette demande et que la réalisation de terrains familiaux pour gens du voyage sera envisagée ultérieurement, à l'occasion d'une procédure de modification du PLUi.	Demande non retenue	Une réflexion s'est engagée en effet sur ce site occupé actuellement par une station d'épuration vouée à la démolition car reconstruite sur la commune de Bruz. Mais une autre vocation a déjà été identifiée, en particulier une unité de valorisation des technosables. Pour l'heure, la temporalité et l'ampleur de ce projet ne permettent pas d'envisager la réalisation de terrains familiaux pour gens du voyage, la question pourra se poser ultérieurement à l'occasion d'une procédure de modification.
LE RHEU	09/12/2024	Ajouter un emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre les deux communes.	La commission d'enquête recommande d'étudier la faisabilité d'un emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles qui a exprimé un avis favorable à cette demande, afin de permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre Mordelles et Le Rheu, sur le secteur du Corbelais sans utiliser la route départemental.	Demande prise en compte	La commune de Mordelles a exprimé un avis favorable à la demande de la commune du Rheu visant à réaliser un cheminement sécurisé pour les modes actifs entre les 2 communes, sur le secteur du Corbelais. Un travail va s'engager pour définir de manière précise le tracé de l'emplacement réservé notamment sur les parcelles ZM11, ZM17 et ZM47, dont la commune de Mordelles sera bénéficiaire.
LE VERGER	05/12/2024	Par ailleurs des communes ont demandé l'instauration d'emplacements réservés dans leur avis qui sont insérés dans le dossier d'enquête. La commission d'enquête regrette que ces demandes n'aient pas été intégrées dans le dossier d'enquête lui-même (plan graphique, listes des emplacements réservés...), afin de permettre une bonne information du public.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	L'éloignement de la distance de 100 m à 200 m et l'allongement de la durée de 3 ans à 5 ans visent à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette demière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions limiteront le mitage de l'espace agricole ainsi que les conflits d'usage entre agriculture et habitants tout en continuant à répondre aux 2 orientations du PADD du PLUi visant à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable des services du Préfet, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.
L'HERMITAGE	05/11/2024	Avis favorable	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
MONTGERMONT	28/11/2024	Demande d'ajustement de zonage de la parcelle AM 68, rue de Pacé, classé UG 2B, pour permettre sa transformation d'aire d'accueil des gens du voyage en terrain familiaux.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Le zonage UG2b dédié aux équipements d'intérêt général évolue dans le cadre de cette modification pour permettre des logements adaptés pour voyageurs tel que prévu sur le site de la commune de Montgermont. D'autres situations sur la métropole nécessitent cette adaptation réglementaire, qui fixera 100 m² maxi d'emprise au sol pour la réalisation de ces logements spécifiques.
MORDELLES	04/11/2024	Avis favorable : pas de remarque ni demande particulière	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
NOUVOITOU	09/12/2024	Toutes les exigences de la modification n°2 devront faire l'objet de dispositifs d'accompagnement	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	Cette observation est relative à la mise en œuvre du PLUi, et ne concerne pas la procédure de modification en tant que telle.
NOUVOITOU	09/12/2024	Il convient d'ajuster la programmation de la ZAC de la Lande (nombre de logements, hauteur) pour actualisation.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Cette demande se justifie par le besoin de prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC de la Lande, qui se traduit par l'actualisation de la programmation de logements et d'équipements de l'opération au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et de l'OAP de quartier.
NOUVOITOU	09/12/2024	Demande de ne pas aller au-delà de la norme RE 2020 en vigueur. Des dispositions supérieures devraient être incitatives et optionnelles jusqu'à application de la norme RE 2025.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	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 réglementaire pour renforcer, en matière d'urbanisme, les exigences en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. Elles s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain. 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.
NOUVOITOU	09/12/2024	La règle de renforcer à 200% au lieu de 100% les règles de la surface ou du linéaire impacté des espaces d'intérêt paysager ou écologique ne peut s'appliquer que hors agglomération.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Le doublement des surfaces ou linéaires à compenser dans le cas de suppression partielle d'un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) a justement pour objectif de limiter les atteintes à ces espaces. La règle consiste avant tout à les préserver considérant que le maintien des arbres existants est préférable notamment parce qu'il faudra du temps pour que les nouvelles plantations retrouvent les mêmes qualités écologiques que les arbres abattus. Cette règle s'inscrit en toute logique avec la nécessité de maintenir une part de nature en ville en contrepartie de la nécessaire intensification urbaine liée à l'objectif national de sobriété foncière.
NOUVOITOU	09/12/2024	Propose de donner une définition de l'arbuste au RL afin de répondre à certaines situations où planter des arbres n'est pas possible. Suggère de modifier la rédaction du point 6.1.1.4 dans les zones U et 1AU comme suit : le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes : 1 arbre ou arbuste planté par tranche complète de 200m2 de surface pleine terre à l'exception des terrains de sport relevant de la sous-destination équipements sportifs (NB : la rédaction de l'avis de la commune n'est pas claire sur ce point)	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Il s'agit de favoriser le maintien des arbres existants à valeur écologique plus forte que les nouvelles plantations (arbres déjà en place donc acclimatés et supports de biodiversité). La proposition de remplacer des arbres par des arbustes tend vers une perte de valeur écologique en raison de leur taille moins importante, la profondeur moindre de leur système racinaire, ... A noter que si la règle de compensation vise à maintenir un maximum d'arbres existants répondant à des critères de dimension, elle n'empêche les opérations de densification. En effet, la densification urbaine reste essentielle pour accueillir la population attendue par les prévisions démographiques de l'INSEE sur notre territoire dans un objectif de sobriété foncière. Par exemple, un projet de création de logements reste possible même s'il ne maintient pas tous les arbres existants non protégés dès lors que la surface de pleine terre du projet (respectant au moins la valeur minimale imposée) ne permet pas de planter tous les arbres exigibles en compensation (sur la base d'un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre).
NOUVOITOU	09/12/2024	Réserves sur la compensation à 200% des zones humides car l'objectif prioritaire devrait être de les conserver	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	Le règlement littéral est ajusté pour réaffirmer l'objectif prioritaire de préservation des zones humides. Des exceptions sont toutefois autorisées, sous réserve de la mise en œuvre au préalable de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Le cas échéant, des modalités de compensation sont précisées avec des exigences renforcées (compensation dès le 1er m2 et à hauteur de 200% des surfaces impactées).
NOUVOITOU	09/12/2024	PLUi devrait être plus incitatif pour les économies d'eaux pluviales et la réutilisation des eaux pluviales et grises	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	Des incitations à l'utilisation de ces eaux pour des usages domestiques et à la limitation des surfaces imperméabilisées sont introduites dans le règlement littéral. 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 ...).
NOUVOITOU	09/12/2024	La commune de Nouvoitou émet une réserve sur la modification de création de logement par changement de destination à plus de 200m d'un bâtiment agricole au lieu de 100m actuellement en raison de la notion de réciprocité qui pourrait être préjudiciable en cas de demande d'extension des activités agricoles existantes et également de la préservation, de l'entretien des bâtis classés.	La commission d'enquête est favorable à l'allongement de la distance minimale de 100 à 200m entre un bâtiment agricole et un changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) en logement, mais recommande de maintenir la distance de 100m pour les PIBL 3°.	Demande non retenue	L'éloignement de la distance de 100 m à 200 m et l'allongement de la durée de 3 ans à 5 ans visent à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette dernière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions limiteront le mitage de l'espace agricole ainsi que les conflits d'usage entre agriculture et habitants tout en continuant à répondre aux 2 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi visent à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable des services du Préfet, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.
NOUVOITOU	10/12/2024	La commune de Nouvoitou émet des réserves sur la dimension exigée des stationnements vélos à adapter en fonction de la destination des bâtiments.	S'agissant des règles de stationnement vélos dans les constructions, la commission d'enquête valide le choix de Rennes Métropole de ne pas retenir les réserves de la commune de Nouvoitou qui demande une différenciation de la dimension des stationnements vélos en fonction de la destination des bâtiments. De même pour la commune de Pacé qui demande d'alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre réglementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions adaptées aux différents projets immobiliers. Dans les 2 cas, les articles R.113-11 à R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et l'article 1er de l'arrêté du 30 juin 2022, en application du décret du 25 juin 2022, définissent un nombre d'emplacements vélos par logement, indépendamment du public susceptible de l'occuper ou de la nature des projets, soit un minimum de deux emplacements.	Demande non retenue	Le PLUi détermine déjà des règles de stationnement vélo variables selon les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. L'exigence n'est ainsi pas la même selon que le projet soit de l'hébergement, du logement ou encore du bureau par exemple. Toutefois, il n'appartient pas au PLUi de définir des catégories de destination des constructions différentes ou supplémentaires par rapport à celles du code de l'urbanisme. Pour le logement, il n'est donc pas possible de différencier la règle de stationnement selon que les logements soient dédiés à des seniors ou des actifs par exemple. Par ailleurs, il est rappelé que concernant la réglementation vélo, le code de l'urbanisme renvoie directement au code de la construction et de l'habitation. Or ce dernier donne un nombre d'emplacement vélo par logement indépendamment du public qui l'occupera.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE	11/12/2024	STECAL gens du voyage du bois Harel à Noyal-Châtillon-sur-Seiche : Le STECAL défini sur le secteur du Bois Harel a pour objet la confortation de situations de voyageurs déjà en place sur ces parcelles. Rennes Métropole est favorable à l'extension du STECAL sur les parcelles adjacentes, elles aussi occupées par des voyageurs et dans la mesure où aucun impact environnemental n'est à noter.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Conformément aux orientations définies par le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, cette modification permet de régulariser une occupation existante de voyageurs sur des terrains privés (voir fiche thématique « Mettre en oeuvre les orientations du nouveau programme local de l'habitat»).
NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE	11/12/2024	La demande de Noyal-Châtillon-sur-Seiche concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle 073AL667 (sise LE BOURG) pourra être prise en compte car il s'agit de créer une connexion piétonne et cycle et la création d'un square et espace vert. Sa maîtrise foncière est un impératif à moyen terme pour parachever la mutation du secteur et d'y installer une continuité de piste cyclable, du stationnement public et un square.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La modification consiste à mettre en place un emplacement réservé sur les parcelles 073AL667 et 073AL668 à vocation espace public et liaison piéton cycle et à destination de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Afin de garantir la faisabilité d'un espace public de type place ou parc et la mise en place d'une liaison piéton cycle sur les parcelles concernées, la collectivité se dote d'un outil permettant de garantir la réalisation de ce projet.
NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE	11/12/2024	La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche demande de : - Modifier l'OAP « centre-ville » pour le secteur Orson de vocation « mixte habitat-activités » à « dominante habitat » et faire apparaître le symbole des MH de l'église St Léonard sur le schéma de l'OAP, - Mettre à jour certaines données littérales du texte de l'OAP communale.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La demande est prise en compte dans la mesure où elle ne constitue pas de changement de fond sur le projet communal de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et permet d'actualiser les différents éléments dans l'OAP communale pour les faire coïncider avec l'avancement des différentes opérations menées sur la commune. Cette modification concourt à une meilleure information des habitants sur les projets de leur commune.
NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE	11/12/2024	La commune de Noyal-Chatillon sur Seiche souhaite intégrer 2 bâtiments à l'inventaire PBIL au niveau de l'allée Yourcenar et rue du Coudray.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	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 : une maison en 3* et un logis en 1* de part et d'autre de l'allée Marguerite Yourcenar, et un logis en 1* 1 rue du Coudray.
NOYAL-CHATILLON SUR SEICHE	11/12/2024	La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche demande de : - Modifier l'OAP « centre-ville » pour le secteur Orson de vocation « mixte habitat-activités » à « dominante habitat » et faire apparaître le symbole des MH de l'église St Léonard sur le schéma de l'OAP, - Mettre à jour certaines données littérales du texte de l'OAP communale.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La demande est prise en compte dans la mesure où elle ne constitue pas de changement de fond sur le projet communal de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et permet d'actualiser les différents éléments dans l'OAP communale pour les faire coïncider avec l'avancement des différentes opérations menées sur la commune. Cette modification concourt à une meilleure information des habitants sur les projets de leur commune.
ORGERES	06/12/2024	La commune souhaite pouvoir mener à son terme le projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle ZB 102 répertorié en MNIE dont le règlement du PLUi dispose qu'à l'intérieur de ces espaces sont admis les constructions et ouvrages ou travaux qui ne compromettent pas les fonctionnalités écologiques du site.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	L'évolution du règlement ne compromet pas la réalisation du projet visé par l'avis de la commune. Un projet de centrale photovoltaïque n'est pas interdit en MNIE s'il démontre qu'il ne dégrade pas les fonctionnalités écologiques du site qui sont propres à chaque MNIE.
ORGERES	06/12/2024	Elle [la commune d'Orgères] sollicite l'autorisation d'installer des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UI (dans la ZA Orgerblon) ou de permettre un changement de destination en activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin d'accueillir une activité de salle de sports (demande de classement d'une partie de la zone en UI1b qui autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle).	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Le besoin exprimé par la commune a évolué entre temps et n'est plus d'actualité. Il n'est donc pas nécessaire d'adapter le zonage.
ORGERES	06/12/2024	La commune réitère son souhait de créer un STECAL sur le hameau de le Plardièrre et d'étudier la possibilité d'en créer sur d'autres hameaux.	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.
ORGERES	06/12/2024	La commune d'Orgères souhaite pouvoir accueillir des gens du voyage sur la parcelle ZC 307 située dans la zone d'activités d'Orgerblon et sollicite à cet effet une modification du zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI.	Il s'agit d'une demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire et une position partagée entre les communes de Orgères, Saint-Erblon et Rennes Métropole. Après analyse approfondie, il s'agit de l'unique parcelle identifiée par la commune d'Orgères qui pourrait permettre de développer l'offre à laquelle elle est réglementairement soumise à travers le PLH. Pour information, la commune de Orgères a dépassé le seuil des 5 000 habitants et sera donc soumise au prochain schéma départemental des gens du Voyage	Demande prise en compte	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." La modification envisagée vient donc 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
PACE	12/11/2024	La commune demande le classement en zone UI3 du secteur nord-ouest de la zone artisanale Boulevard Nomoïé, selon plan fourni en annexe.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	La zone d'activités Nomoïé 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.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
PACE	12/11/2024	La commune de Pacé demande de maintenir en secteur stationnement 4 et 5 la zone urbanisée, en effet l'orientation liée aux règles de stationnement fait passer le secteur stationnement en zone 4. Or, les arguments de Rennes Métropole présentent un biais statistique. En analysant les chiffres de l'AUDIAR, les données spécifiques sur la commune de Pacé montrent que la typologie de la population ne correspond pas aux chiffres et moyennes justifiant les évolutions proposées tels que la taille des ménages, la part modale des véhicules motorisés.	S'agissant de la position de Rennes Métropole pour les règles de stationnement automobile des logements, au regard des observations formulées concernant les communes de Pacé et de St Grégoire, la commission d'enquête estime que l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture et le niveau des offres de transports alternatifs (renforcement des dessertes bus existantes à Pacé, déploiement des réseaux express vélo Pacé/Rennes et la création de 2 futures lignes de trambus à St Grégoire), justifient au niveau de la zone urbanisée de la commune de Pacé, le passage du secteur de stationnement en zone 4 pour les futurs logements, alors que la commune souhaite le maintien en secteur de stationnement 4 et 5	Demande non retenue	Tout d'abord il convient de rappeler que les orientations retenues pour la future réglementation du stationnement automobile (sectorisation et normes) ne s'appuient pas uniquement sur l'équipement moyen constaté des ménages. La position des communes dans l'armature urbaine de la Métropole et le niveau des offres de transports alternatifs à la voiture qui sont ou seront déployées sur le territoire en lien avec le PDU sont également pris en compte pour justifier la sectorisation du stationnement. Par ailleurs, la réglementation du PLUi vise l'équilibre entre la réponse aux besoins en stationnement sur les parcelles privées d'une part et l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture sur le territoire d'autre part. À ce titre, Rennes Métropole assume de fixer des normes très légèrement en dessous des taux d'équipement constatés en 2018. À noter enfin que la réglementation s'appliquera pour les futurs logements et leurs occupants et pour lesquels le taux d'équipement, compte tenu de la tendance à la baisse observée depuis l'EMD 2007, peut légitimement être envisagé comme plus bas que celui d'habitants actuels. Le PLUi défini ainsi 5 secteurs de stationnement à l'échelle des 42 communes de Rennes Métropole hors Rennes et des 12 quartiers de Rennes. De fait, chaque secteur regroupe plusieurs communes et ou quartiers de Rennes avec des taux d'équipements forcément différents mais néanmoins relativement proches. Pour le secteur 4 de stationnement, celui-ci regroupe ainsi 14 communes de la 1ère couronne présentant un profil urbain assez similaire. Si la commune de Pacé a effectivement un taux d'équipement des ménages légèrement supérieur au taux moyen de la 1ère couronne (1,36), il reste toutefois inférieur à celui des 28 communes de la seconde et troisième couronne (secteur 5 de stationnement) qui est lui de 1,63. Le classement en secteur 4 de la commune de Pacé est par ailleurs justifié par sa position comme pôle de bassin de vie au SCoT. La commune dispose ainsi d'une offre en services, commerces et équipements de proximité bien supérieure aux communes de 2nd et 3ème couronne ce qui devrait justifier à l'avenir un moindre usage de la voiture. Pour accompagner cette transition, Rennes Métropole renforce progressivement les alternatives à la voiture solo en première couronne : déploiement des réseaux express vélo (ligne Pacé/Rennes en 2024), renforcement des dessertes bus existantes (amplitude et fréquence), développement de lignes de covoiturage (dont la ligne StarT1 Le Rheu – Pacé – Saint-Grégoire – Cesson Viasilva), etc. Enfin, il est rappelé que le PLUi fixe des normes minimales pour le logement. Un opérateur est donc libre de réaliser davantage de stationnements si le contexte le justifie. La commune est par ailleurs libre de fixer des normes contractuelles supérieures dans les opérations dont elle a la maîtrise d'ouvrage (ZAC et lotissement) si elle le souhaite ou l'estime nécessaire au regard du contexte urbain.
PACE	12/11/2024	La commune de Pacé demande de maintenir l'application de la règle nationale applicable pour le logement social qui prévoit, au maximum, une place de stationnement par logement.	Concernant le choix de Rennes Métropole de s'appuyer sur le L.151-34 du Code de l'Urbanisme et de ne plus réglementer le stationnement automobile pour les logements locatifs sociaux, en raison de la sous-utilisation importante des parkings construits, la commission d'enquête valide cette orientation qui permet l'optimisation des parcs de stationnement existants et incite à la mutualisation des stationnements. C'est le cas notamment sur la commune de Pacé et la commune de Chantepie, secteur des Logettes, afin de permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13.	Demande non retenue	L'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme prévoit expressément la possibilité de ne pas réglementer le stationnement des logements locatifs sociaux. Et lorsqu'il est fait le choix de réglementer le stationnement automobile pour ces logements, l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme rappelle quant à lui qu'une seule place maximum peut être exigée (ou 0,5 place dans les secteurs bien desservis par les transports en commun). Face à l'importante vacance du parc de stationnement des programmes locatifs sociaux, Rennes Métropole considère qu'une approche normative imposant la réalisation de places de stationnement qui seront par la suite inutilisées est contre-productif. Pour autant, l'absence de norme au PLUi n'a pas pour objectif de ne plus faire de stationnement mais vise à développer une approche opérationnelle beaucoup plus souple et adaptée au contexte de chaque projet. Elle permettra par exemple de développer des projets de mutualisation des stationnements entre plusieurs programmes, parfois entre bailleurs et promoteurs, mais aussi de rechercher l'optimisation des parcs de stationnement existants et non occupés des bailleurs avant d'en réaliser de nouveaux, ou encore de calibrer les offres de stationnement au plus proche des besoins des futurs publics logés. Pour s'assurer néanmoins que chaque futur projet réponde aux besoins en stationnement des futurs résidents, Rennes Métropole et les communes disposent de leviers d'ordre contractuel et financier : pour obtenir l'agrément nécessaire à leur projet, les bailleurs sociaux devront systématiquement respecter le nouveau référentiel stationnement du logement social de Rennes Métropole. De manière complémentaire, une part conséquente des logements locatifs sociaux est réalisée dans les opérations d'aménagement publiques sur lesquelles il existe des règles de stationnement contractuelles (cahiers des charges de ZAC et règlement de lotissement), que chaque maître d'ouvrage (Rennes Métropole ou les Communes) fixe et adapte aux différents contextes."
PACE	12/11/2024	Demande de la commune de Pacé en matière de stationnement vélo d'alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre réglementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions techniques qui permettraient une mise en application adaptées aux différents projets immobiliers.	S'agissant des règles de stationnement vélos dans les constructions, la commission d'enquête valide le choix de Rennes Métropole de ne pas retenir les réserves de la commune de Pacé qui demande d'alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre réglementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions adaptées aux différents projets immobiliers. Dans les 2 cas, les articles R.113-11 à R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et l'article 1er de l'arrêté du 30 juin 2022, en application du décret du 25 juin 2022, définissent un nombre d'emplacements vélos par logement, indépendamment du public susceptible de l'occuper ou de la nature des projets, soit un minimum de deux emplacements.	Demande non retenue	Rennes Métropole a fait le choix de reprendre les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (R.113-11 à R113-18), notamment du décret d'application du 25 juin 2022 et de l'arrêté d'application du 30 juin 2022. Le guide de recommandations vélo du PLUi reprend quant à lui les principales dispositions du guide ministériel.
PACE	12/11/2024	La commune de Pacé demande de maintenir la condition de localisation à plus de 100 m d'une activité agricole pour permettre le changement de destination d'un bâtiment identifié au PBIL, au lieu des 200 m proposés, afin d'éviter l'abandon puis la ruine de bâtiments du patrimoine local représentatifs des constructions du Pays de Rennes. Elle indique qu'il n'est pas démontré que la réhabilitation de ces bâtiments viendrait compromettre l'exercice des activités agricoles d'ores et déjà prises en compte par le législateur dans le périmètre des 100m.	La commission d'enquête est favorable à l'allongement de la distance minimale de 100 à 200m entre un bâtiment agricole et un changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) en logement, mais recommande de maintenir la distance de 100m pour les PIBL 3*.	Demande non retenue	L'éloignement de la distance de 100 m à 200 m et l'allongement de la durée de 3 ans à 5 ans visent à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette dernière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions limiteront le mitage de l'espace agricole ainsi que les conflits d'usage entre agriculture et habitants tout en continuant à répondre aux 2 orientations du PADD du PLUi visant à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable des services du Préfet, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.
PACE	12/11/2024	La commune demande le maintien de la surface maximale des annexes actuellement fixée à 90m alors que la modification n°2 du PLUi prévoit un abaissement du seuil maximal des annexes à 60m² piscines comprises.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Cette modification vise à limiter les constructions diffuses susceptibles de favoriser le mitage et l'imperméabilisation des sols des espaces agro-naturels. La surface maximale de 60 m² est cohérente avec la doctrine de la CDPENAF.
PACE	12/11/2024	La commune demande de modifier le zonage UG2b du terrain situé à l'Est du cimetière du Père Grignon en vue d'autoriser la construction de logements pour les Gens du Voyage et répondre au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La situation du projet de logements adaptés sur la commune de Pacé est la même que sur la commune de Montgermont : transformation d'une aire d'accueil obsolète en terrain destiné à construire des logements adaptés pour voyageurs. La suite est par conséquent favorable afin que la commune puisse répondre à ses obligations réglementaires au titre du schéma départemental et du PLH.
PARTHENAY DE BRETAGNE	02/12/2024	Avis favorable	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
PONT PEAN	04/11/2024	Avis favorable	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
RENNES	02/12/2024	Dans la ZAC Baud-Chardonnet, l'évolution des réflexions sur le projet urbain sur la partie est de la ZAC nécessite des adaptations réglementaires pour assurer la mise en oeuvre des programmes sur les îlots K, N2, M2 et L. Ainsi, il est envisagé de supprimer les principes de voie situés entre les îlots K et N2 et entre les îlots L et M2. Des principes de cheminements piétons-cycles seront créés pour assurer un maillage cohérent sur ce secteur. Les dispositions graphiques "principes de localisation d'équipement d'intérêt général à créer" présentes sur les îlots K et J sont à supprimer pour assurer l'évolution programmatique envisagée sur ces îlots. Par ailleurs, le périmètre "dérogatoire" aux normes de stationnement est étendu sur l'îlot comprenant le manoir situé au sud-est de la ZAC	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La partie Est de la ZAC nécessite des adaptations réglementaires pour assurer la mise en œuvre des programmes sur les îlots K, N2, M2 et L. Il est ainsi procédé à la suppression des principes de voies situés entre les îlots K et N2 et entre les îlots L et M2 et en parallèle il est créé des principes de cheminements piétons-cycles pour assurer un maillage cohérent sur ce secteur. Une évolution programmatique a conduit à la suppression des dispositions graphiques "principes de localisation d'équipement d'intérêt général à créer" présentes sur les îlots K et J. Par ailleurs, le périmètre "dérogatoire" aux normes de stationnement est étendu sur l'îlot comprenant le manoir situé au sud-est de la ZAC
RENNES	02/12/2024	Les guides de recommandations urbaines, architecturales et paysagères autour de l'oeuvre de Maillols ont été intégrés au dossier d'enquête publique, il est souhaité de compléter et d'homogénéiser les diagnostics et les recommandations entre les différents ensembles urbains étudiés.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Les guides de recommandations ont fait l'objet d'adaptations afin d'homogénéiser l'ensemble des parties sur chaque ensemble urbain. Les recommandations ont été ajustées dans leurs formulations pour une meilleure compréhension des principes à retenir.
RENNES	02/12/2024	Sur le secteur site administratif du quartier de Beauregard, il est proposé d'ajuster le périmètre de constructibilité limitée, de supprimer partiellement les marges de recul, de réduire l'emplacement réservé numéro 454 pour voie ainsi que l'emprise de la servitude de localisation voirie V12 afin de permettre la construction de bâtiments d'intérêt collectif (collège et crèche) en cohérence avec les études urbaines en cours sur le site du département.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	Afin de favoriser le développement de nouveaux équipements départementaux et de la petite enfance sur le secteur administratif de Beauregard, l'ER n°454 est réduit sur sa partie est ainsi que la marge de recul. Par contre, la modification du périmètre de constructibilité limitée et de l'emprise de la servitude de localisation voirie V12 n'apparaissent pas nécessaires.
RENNES	02/12/2024	Sur l'OAP du secteur Cleunay, il est proposé de procéder à un ajustement des hauteurs maximales autorisées en passant de H=R+4+A/C/P à H=R+5 pour assurer la restructuration du site en apportant une souplesse dans la conception et réalisation du dernier niveau des constructions	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Afin de donner plus de souplesse dans la conception du dernier niveau des constructions, il est procédé à un ajustement des hauteurs maximales autorisées en passant de H=R+4+A/C/P à H=R+5.
RENNES	02/12/2024	Synthèse de Rennes Métropole : clarifier règle mixité sociale en SESH pour les hébergements en secteur 1	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Bien que déjà précisées, il est rappelé dans les tableaux de synthèse que les règles de mixité s'appliquent de la même manière aux projets de logement comme aux projet d'hébergement.
RENNES	02/12/2024	Synthèse de Rennes Métropole : admettre en zone UG, les hébergements même non liés à la vocation du site, dès lors qu'il s'agit de produits aidés	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande partiellement prise en compte	La disposition est adaptée afin d'assurer que les projets d'hébergements soient en partie liés aux établissements de la zone. Des règles de mixité dans les projets d'hébergement s'imposent par ailleurs en zone UG pour les communes du coeur de métropole.
ROMILLE	16/12/2024	La commune demande pour l'OAP de quartier « Intensification du centre-bourg » : En ce qui concerne le secteur de l'Encrier, procéder à un ajustement par le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais. Cet ajustement permettra une meilleure prise en compte du projet d'aménagement de ce site de renouvellement urbain. Il complète la fiche 3 de Romillé au sein du Rapport de présentation.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle constate que les deux propositions de la commune de Romillé sont compatibles avec les enjeux et objectifs de cette OAP « Intensification du centre-bourg », et qu'elles ne modifient pas leur vocation ni leur programmation. La commission d'enquête valide donc cette demande pour lesquelles il sera nécessaire de modifier les principes de composition urbaine pour le secteur de l'Encrier et les conditions de réalisation pour le secteur de Perronnaye sud.	Demande prise en compte	Cette demande répond aux objectifs communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain. Le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais permettra de garantir la cohérence du PLUi avec le projet d'aménagement du site de l'Encrier.
ROMILLE	16/12/2024	La commune demande En ce qui concerne le secteur de Perronnaye sud : ajuster la partie littérale, afin de prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. En effet, ce secteur se compose de vastes parcelles faiblement bâties, dont il convient d'encadrer davantage les conditions de réalisation et ainsi éviter une évolution désorganisée, au coup par coup. Cet ajustement complète la fiche 4 de Romillé au sein du Rapport de présentation.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle constate que les deux propositions de la commune de Romillé sont compatibles avec les enjeux et objectifs de cette OAP « Intensification du centre-bourg », et qu'elles ne modifient pas leur vocation ni leur programmation. La commission d'enquête valide donc cette demande pour lesquelles il sera nécessaire de modifier les principes de composition urbaine pour le secteur de l'Encrier et les conditions de réalisation pour le secteur de Perronnaye sud.	Demande prise en compte	Cette demande répond aux objectifs communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain. L'ajustement de la partie littérale visant à prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble du site Perronnaye sud en garantira l'aménagement cohérent.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	Est-il possible de clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies dans les zones UA1h et UD2h pour éviter les confusions sur les possibilités de recul (commune de Saint-Armel) ?	Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public doivent être adaptées à leur niveau de trafic et prendre en compte le cheminement de tous les modes de déplacement. La modification consiste à réduire la largeur minimale des voies automobiles ouvertes au public pour certaines zones dans l'objectif de réduire la place de la voiture et dans le contexte de sobriété foncière. Rennes Métropole s'engage à clarifier l'écriture de la règle en identifiant plus distinctement les différentes possibilités en fonction du contexte.	Demande prise en compte	L'écriture de la règle est clarifiée en identifiant plus distinctement les différentes possibilités en fonction du contexte : un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement quand il s'agit de préserver une continuité visuelle de front bâti ou en recul quand il s'agit de préserver une organisation urbaine structurante existante. Une fois le premier rang réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain en second rang dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	La commune de Saint-Armel demande pour l'OAP "secteur chemin de la Gare" d'ajuster le tracé de principe de façade urbaine structurée à conforter/structurer dans la continuité de l'alignement du front bâti existant du chemin de la gare et d'ajuster la délimitation des secteurs à dominante habitat et d'espace public majeur dans l'objectif de prendre en compte la recomposition du parcellaire attendue.	La CE est favorable aux ajustements demandés qui semblent pertinents et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur le secteur du Chemin de la Gare. Les dispositions applicables à ce secteur 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 mise en œuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Les principes graphiques de "façade urbaine structurée à conforter/structurer" et la délimitation entre le "secteur à dominante habitat" et "l'espace public" sont ajustés à l'OAP de quartier dans la continuité de l'alignement du front bâti existant du chemin de la Gare pour prendre en compte la recomposition du parcellaire projetée sur ce secteur. Par ailleurs, plusieurs principes graphiques sont adaptés pour plus de cohérence d'ensemble : les principes "d'espace vert et de nature en ville" et de "cheminements piéton/cycle à aménager ou à conforter" sont retirés de la traversée de l'allée Cyrano de Bergerac en cohérence avec le principe "de voie de desserte existante à conforter ou créer" inscrit sur cet axe, et le principe de "haie à préserver ou à créer" est maintenu et poursuivi sur toute la frange ouest et sud du secteur, en cohérence avec la partie littérale qui précise bien que les haies existantes devront être préservées et étoffées sur cette lisière.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
SAINT-ARMEL	12/12/2024	La commune de Saint-Armel demande pour l'OAP "secteur chemin de la Gare"partie littérale de préciser que la programmation du sous-secteur 2 pourra intégrer une offre de service.	La CE est favorable aux ajustements demandés qui semblent pertinents et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur le secteur du Chemin de la Gare. Les dispositions applicables à ce secteur 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 mise en œuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Il est précisé dans la partie littérale de l'OAP de quartier qu'une offre de service pourra être proposée notamment le long du chemin de la Gare, pour prendre en compte l'évolution de la programmation projetée sur ce secteur. En conséquence, la parcelle AB76, bordant le chemin de la Gare, est intégrée au sein du périmètre de centralité afin de garantir une cohérence dans le traitement du linéaire bâti donnant sur cet espace public, dont la programmation urbaine pourra potentiellement intégrer une offre de services.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	La commune de Saint-Armel demande pour l'OAP « secteur Minoterie-chemin de la Fontaine » de préciser dans la partie littérale le principe d'accès du sous-ilot 4 par la rue de la Minoterie et/ou par la route de Corps-Nuds et supprimer le principe de voie de desserte existante à conforter ou à créer sur le graphique.	La CE est favorable aux ajustements demandés qui semblent pertinents et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur le secteur du Chemin de la Fontaine. Les dispositions applicables à ce secteur 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 mise en œuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Il est précisé dans la partie littérale de l'OAP de quartier que le principe d'accès du sous-ilot 4 pourra être aménagé par la rue de la Minoterie et/ou par la route de Corps-Nuds pour permettre plus de souplesse dans l'aménagement futur de ce secteur. Ce principe est traduit dans la partie graphique de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation par la suppression du principe de "voie de desserte existante à conforter ou à créer".
SAINT-ARMEL	12/12/2024	La commune de Saint-Armel demande d'inscrire un emplacement réservé sur la parcelle AA 379 pour une connexion piétonne.	La commission d'enquête est favorable à ces demandes qui favorisent les déplacements doux pour les habitants : l'emplacement réservé sur la parcelle AA 379 pour une connexion piétonne (Saint-Armel), entre le chemin de la Fontaine et le coeur d'ilot envisagé comme futur parc urbain, en passant par le futur tiers-lieu. C'est en zone UG2b au projet de PLUi.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur le secteur du Chemin de la Fontaine. Les dispositions applicables à cet ilot 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 mise en œuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Un emplacement réservé est créé sur la parcelle AA379 afin de créer une connexion piétonne entre le chemin de la fontaine et le cœur d'ilot envisagé comme un futur parc urbain, permettant ainsi d'assurer un maillage cohérent de l'ilot.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	La commune de Saint-Armel demande pour l'OAP « ZAC des Boschaux » de supprimer le principe de cheminement piéton/cycle passant par l'ancienne graineterie sur la partie graphique (pour ne pas obérer une éventuelle réhabilitation du bâtiment) tout en laissant cette possibilité dans la partie littérale.	La CE est favorable aux ajustements demandés qui semblent pertinents et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie au regard de l'avancement des études urbaines menées sur le secteur centre-bourg de la ZAC des Boschaux. Les dispositions applicables à ce secteur 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 mise en œuvre opérationnelle de futurs projets de renouvellement urbain. Le principe graphique de "cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter" passant par l'ancienne graineterie est supprimé à l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation, afin de ne pas obérer d'une éventuelle réhabilitation/restructuration de ce bâtiment, d'autres possibilités de connexion étant possibles par la rue de la Poste et le long de la cité Obély. Par ailleurs, ce scénario de traversée par l'ancienne graineterie reste maintenu dans la partie littérale de l'OAP au regard de son éventualité, et reste traduite de manière conditionnelle puisque la réflexion est en cours.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	Inscrire des plantations ou espaces libres paysager à réaliser rue de Rennes	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Cette demande nécessite de poursuivre les réflexions engagées sur la mise en valeur paysagère des abords de la zone d'activités des Mottais, afin de définir les dispositions réglementaires adaptées dans le cadre d'une prochaine procédure d'adaptation du PLUi.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	Elargir la servitude de localisation n°C73 sur la frange est de la ZA des Mottais	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Cette demande nécessite de poursuivre les réflexions engagées sur la mise en valeur paysagère des abords de la zone d'activités des Mottais, afin de définir les dispositions réglementaires adaptées dans le cadre d'une prochaine procédure d'adaptation du PLUi.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	La commune de Saint Armel émet une réserve sur l'évolution de la règle concernant les possibilités de changement de destination des PBIL en campagne qu'elle considère très limitative car elle figera l'évolution de nombreux bâtiments patrimoniaux qui ne pourront être réhabilités et qui disparaîtront à terme.	La commission d'enquête est favorable à l'allongement de la distance minimale de 100 à 200m entre un bâtiment agricole et un changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) en logement, mais recommande de maintenir la distance de 100m pour les PIBL 3*.	Demande non retenue	L'éloignement de la distance de 100 m à 200 m et l'allongement de la durée de 3 ans à 5 ans visent à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette dernière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions limiteront le mitage de l'espace agricole ainsi que les conflits d'usage entre agriculture et habitants tout en continuant à répondre aux 2 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi visant à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine bâti d'intérêt local. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable des services du Préfet, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF.
SAINT-ARMEL	12/12/2024	La commune de Saint-Armel demande d'adapter le zonage du parking rue Denis Papin pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.	Concernant la commune de Saint-Armel, la commission d'enquête est favorable à l'évolution du zonage UG2b dédié aux équipements d'intérêt général dans le cadre de cette modification afin de permettre la création de logements adaptés pour les gens du voyage.	Demande prise en compte	Cette demande s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'un des objectifs est de répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage. Les dispositions applicables au site identifié rue Denis Papin par la commune de Saint-Armel, sont adaptées en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, afin de permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage : définition d'un zonage UG2b destiné aux équipements d'intérêt collectif et d'un coefficient de végétalisation non réglementés. L'identification de ce site est précisée au sein de la partie littérale de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation communale. Pour plus de cohérence, ces dispositions réglementaires sont appliquées de manière plus élargie sur l'ensemble des espaces publics situés autour de ce site.
SAINT-ERBLON	09/12/2024	Avis favorable sans observations particulières	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
SAINT-GILLES	26/11/2024	Dans le rapport de présentation des modifications de la commune, les références à la ZAC Centre-Bourg Ouest sont à supprimer et à remplacer par ZAC multisites Centre-Ouest/La Vigne	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Il s'agit d'une erreur de dénomination qui a été rectifiée dans la présentation de la modification n°8 du cahier communal "ZAC centre-bourg ouest par ZAC multisites, secteur centre-Ouest"
SAINT-GILLES	26/11/2024	Les 2 parcelles AC 220 et AC 219, anciennement situées dans un secteur de constructibilité limitée, sont à intégrer au zonage des lotissement pavillonnaires UE2a et non au zonage UA1a. Les plans de zonages, les plans thématiques Hauteurs, Coefficient de végétalisation sont à modifier.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	A partir des réflexions menées sur les différents sites de mutation urbaine, certains ont été priorités, d'autres écartés, c'est le cas des 2 parcelles visées ici. Mais elles ont été oubliées dans la procédure à l'étape de l'enquête publique. Il s'agit de rectifier cette erreur.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
SAINT-GREGOIRE	05/12/2024	Volet Mobilité : La commune sollicite une réévaluation de son classement en secteur 5 et non en secteur 4.	S'agissant de la position de Rennes Métropole pour les règles de stationnement automobile des logements, au regard des observations formulées concernant les communes de Pacé et de St Grégoire, la commission d'enquête estime que l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture et le niveau des offres de transports alternatifs (renforcement des dessertes bus existantes à Pacé, déploiement des réseaux express vélo Pacé/Rennes et la création de 2 futures lignes de trambus à St Grégoire), justifient au niveau de la zone urbanisée de la commune de Pacé, le passage du secteur de stationnement en zone 4 pour les futurs logements, alors que la commune souhaite le maintien en secteur de stationnement 4 et 5 ; De même pour la commune de St Grégoire, le passage du secteur de stationnement en zone 4 pour les futurs logements, alors que la commune souhaite une réévaluation de son classement en secteur 5 de stationnement.	Demande non retenue	Tout d'abord il convient de rappeler que les orientations retenues pour la future réglementation du stationnement automobile (sectorisation et normes) ne s'appuient pas uniquement sur l'équipement moyen constaté des ménages. La position des communes dans l'armature urbaine de la Métropole et le niveau des offres de transports alternatifs à la voiture qui sont ou seront déployées sur le territoire en lien avec le PDU sont également pris en compte pour justifier la sectorisation du stationnement. Par ailleurs, la réglementation du PLUi vise l'équilibre entre la réponse aux besoins en stationnement sur les parcelles privées d'une part et l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture sur le territoire d'autre part. À ce titre, Rennes Métropole assume de fixer des normes très légèrement en dessous des taux d'équipement constatés en 2018. À noter enfin que la réglementation s'appliquera pour les futurs logements et leurs occupants et pour lesquels le taux d'équipement, compte tenu de la tendance à la baisse observée depuis l'EMD 2007, peut légitimement être envisagé comme plus bas que celui d'habitants actuels. Le PLUi défini ainsi 5 secteurs de stationnement à l'échelle des 42 communes de Rennes Métropole hors Rennes et des 12 quartiers de Rennes. De fait, chaque secteur regroupe plusieurs communes et ou quartiers de Rennes avec des taux d'équipements forcément différents mais néanmoins relativement proches. Pour le secteur 4 de stationnement, celui-ci regroupe ainsi 14 communes de la 1ère couronne présentant un profil urbain assez similaire. Le classement en secteurs 3 et 4 de la commune de Saint-Grégoire est par ailleurs justifié par sa position comme Cœur de Métropole au SCoT. La commune dispose ainsi d'une offre en services, commerces et équipements de proximité bien supérieure aux communes de 2nd et 3ème couronne ce qui devrait justifier à l'avenir un moindre usage de la voiture. Pour accompagner cette transition, Rennes Métropole renforce progressivement les alternatives à la voiture solo en première couronne : déploiement des réseaux express vélo, renforcement des dessertes bus existantes (amplitude et fréquence), développement de lignes de covoiturage (dont la ligne Star't1 Le Rheu – Pacé – Saint-Grégoire – Cesson Viasilva), création de 2 lignes de Trambus (T1 et T3). Enfin, il est rappelé que le PLUi fixe des normes minimales pour le logement. Un opérateur est donc libre de réaliser davantage de stationnements si le contexte le justifie. La commune est par ailleurs libre de fixer des normes contractuelles supérieures dans les opérations dont elle a la maîtrise d'ouvrage (ZAC et lotissement) si elle le souhaite ou l'estime nécessaire au regard du contexte urbain.
SAINT-GREGOIRE	05/12/2024	Volet habitat : La commune déplore que le PLUi impose des secteurs de mixité sociale en zone UG privant les opérations Immobilières dans ces zones d'aides à la surcharge foncière fragilisant de manière significative les opérations de renouvellement urbain.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	Il s'agit d'une disposition appliquée sur le cœur de Métropole destinée à offrir des conditions d'hébergement pour tous et pas seulement de développer des résidences privées. Le nombre d'étudiants, de jeunes actifs de moins de 30 ans ou de seniors qui sont sous les plafonds de ressources du logement social et qui peinent à se loger dans le parc privé est en effet en forte augmentation. En outre la disposition réglementaire intègre des possibilités de réaliser aussi des logements locatifs intermédiaires pas uniquement sociaux pour ouvrir le spectre des possibilités.
SAINT-GREGOIRE	05/12/2024	Volet Mobilité : Par ailleurs, elle souhaite que le périmètre des règles particulières soit appliqué en cohérence avec le périmètre de la ZAC Multisite - secteur centre-ville (hors secteur de la médiathèque).	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	Concernant l'adaptation du périmètre de règle particulière n°2, cette disposition réglementaire a été créée pour faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés. Le périmètre de plan de stationnement relatif aux règles particulières n°2 correspond bien au périmètre en cours de la ZAC Multisites et n'appelle pas d'évolution.
SAINT-GREGOIRE	05/12/2024	En outre, la commune demande que la création d'un STECAL pour le golf tel que mentionné dans le dossier de modification soit maintenue. La commune rappelle que cette dérogation porte uniquement sur l'espace bâti et aux zones de stationnement.	La commission 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 non retenue	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-GREGOIRE	05/12/2024	La commune souhaite l'alignement des documents d'urbanisme sur les projets et documents cadres de la métropole, en particulier pour assurer la protection des zones artisanales, notamment la ZA du PONTAY.	Commune de Saint-Grégoire : Elle souhaite l'alignement des documents d'urbanisme sur les projets et documents cadres de la métropole, en particulier pour assurer la protection des zones artisanales, notamment la ZA du PONTAY.	Demande non retenue	Les évolutions du document d'urbanisme relatives aux zones d'activités économiques (ZAE) ont été analysées dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole, en concertation avec les communes concernées. Sur ce fondement, la zone d'activités du Pontay est identifiée comme un secteur stratégique nécessitant des études urbaines approfondies. Celles-ci viseront à anticiper les dynamiques de mutation des activités tertiaires, tout en consolidant les activités artisanales existantes. Ce secteur, inscrit comme prioritaire au sein du PLAE, fera ainsi l'objet de réflexions prospectives en vue d'un renouvellement structurant, garantissant à la fois la requalification urbaine et maintien de l'existant.
SAINT-GREGOIRE	05/12/2024	Aucune demande de création de STECAL pour les gens du voyage à Maison-Blanche n'a été formulée, la parcelle concernée étant déjà jugée suffisante pour répondre aux futures obligations légales. Par conséquent, elle rejette cette inscription et refuse de valider le périmètre envisagé en raison des erreurs identifiées.	La commune de Saint-Grégoire, soumise au schéma départemental des gens du voyage 2020-2025, a l'obligation d'aménager deux terrains familiaux pour y construire des logements adaptés. A la suite de plusieurs échanges, il avait été convenu avec la commune que la parcelle située sur le secteur de la Maison Blanche, alors en vente, représentait une opportunité intéressante. C'est en sens que la commune a acquis le terrain. Le STECAL, défini sur l'ensemble de la parcelle, ne signifie pas pour autant que plusieurs logements adaptés seront réalisés et encore moins une aire d'accueil. L'intention d'aménagement prévoit la réhabilitation de la maison existante sur le terrain à laquelle s'ajoutera une construction nouvelle de logement adapté de 100m² d'emprise au sol maximum (seuil fixé au règlement littéral). Rennes Métropole propose, non pas la suppression du STECAL, mais sa réduction adaptée au périmètre du projet. Un travail avec la commune va ainsi s'engager sur cette base.	Demande partiellement prise en compte	La commune de Saint-Grégoire, soumise au schéma départemental des gens du voyage 2020-2025, a l'obligation d'aménager deux terrains familiaux pour y construire des logements adaptés. La parcelle située sur le secteur de la Maison Blanche représentant une opportunité intéressante a permis de définir un STECAL sur un périmètre précis inscrit dans la convention de contractualisation du Programme Local de l'Habitat signée par la commune le 19 mars 2025. Un des objectifs principaux de la modification n°2 du PLUi étant la mise en compatibilité avec le PLH, les dispositions de cette convention sont nécessairement transposées dans le PLUi. Le périmètre est toutefois réduit à une emprise suffisante pour rendre possible l'aménagement de ce site.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	12/11/2024	Remarque relative à l'évolution de la règle alternative qui concerne la hauteur des constructions principales (règlement littéral p 107et 108 article 2.1.2 qui dispose que « dans les cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés au rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique Hauteur) peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site ». Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	La règle alternative autorisant un "bonus de constructibilité" par rapport à la règle maximale de hauteur est complétée en précisant que la possibilité d'octroyer à la construction un nombre d'étage courant supplémentaire pouvant être équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement, n'est possible que lorsque le stationnement automobile est réalisé à rez-de-chaussée ou en étage courant d'une construction dont la hauteur est au moins équivalente au R+2+Sommet. Les constructions de faible dimension ne peuvent donc pas en bénéficier afin de préserver la morphologie des quartiers pavillonnaires existants.
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	12/11/2024	La condition de réalisation suivante « les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de celles ayant une fonction d'accompagnement des jardins familiaux » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d'abri de jardin (voir plan de détail page 8).	La CE est favorable à la demande de la commune qui permettra une mise en cohérence des divers documents du PLUi.	Demande prise en compte	Correction d'une erreur matérielle (incohérence entre deux pièces du PLUi)
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	12/11/2024	Faubourg rue de Nantes : supprimer l'évasement au droit du 250-252 rue de Nantes	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande prise en compte	Suppression de l'évasement pour permettre la mise en oeuvre du projet urbain de la commune
SAINT-SULPICE-LA-FORET	13/11/2024	Avis favorable sans observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Observation n'appellant pas d'évolution	
THORIGNE-FOUILLARD	09/12/2024	Certaines autres communes demandent d'inscrire des emplacements réservés : commune de Thorigné-Fouillard : emplacement réservé pour liaison piétonne et espaces verts à l'Épine parcelle AY 273 de 1000m².	De plus, la commission d'enquête observe que le propriétaire de la parcelle AY 273 (Thorigné-Fouillard) a fait une observation (C30), mais que ce dernier n'a pas eu accès à l'information, ainsi la commission d'enquête recommande de ne pas inscrire cet emplacement réservé.	Demande prise en compte	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
VERN-SUR-SEICHE	16/12/2024	La commune de Vern-sur-Seiche demande pour l'OAP "Chemin Roblot" que soit précisé qu'aucun nouvel accès ne sera créé pour desservir chaque sous-secteur depuis le chemin Robot et que seuls les accès existants des riverains pourront être conservés.Sous-secteur 4 : prévoir une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs pour éviter tout déport sur l'espace public.	La commission d'enquête constate en effet que l'accès par le chemin Roblot peut être hasardeux, étant donné que la partie Est du chemin n'est pas concernée par l'OAP, mais il est indiqué dans la partie littérale que l'accès par ce chemin sera réalisé à sens unique, ce qui est tout à fait adapté à sa morphologie. Par ailleurs, elle constate que, pour desservir l'îlot le plus à l'Est de l'OAP, il serait donc nécessaire d'emprunter l'allée des Hortensias, qui, même si son gabarit est supérieur, n'est pas forcément adaptée à une circulation plus importante. En conséquence, la commission d'enquête recommande que cette proposition soit effectivement étudiée de manière approfondie par Rennes Métropole, afin d'éventuellement procéder à des ajustements quant à la définition des sous-secteurs, de la composition urbaine, des mobilités ou des conditions de réalisation. La commission d'enquête ne possède aujourd'hui pas assez d'éléments pour se prononcer clairement sur cette proposition et conseille donc à Rennes Métropole de conserver pour le moment la rédaction actuelle. Sur la seconde proposition (sous-secteur 4), il est prévu dans la partie littérale de l'OAP que « le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale [...] de manière à concilier consommation de foncier dédié au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public ». La proposition apparaît superfétatoire aux besoins qui doivent être prévus dans le cadre du PLUi, le stationnement « visiteurs » étant difficile à prévoir et surtout intermittent en fonction des périodes de l'année. En outre, la proximité de transports en commun (arrêt de bus rue de la Libération) ne cadre pas avec la proposition, puisque l'objectif global du PLUi est de maximiser l'usage des transports collectifs. En conséquence, la commission d'enquête émet un avis défavorable sur cette seconde proposition.	Demande prise en compte	Cette demande se justifie par le besoin de mettre en cohérence l'OAP de quartier avec le règlement graphique qui identifie un principe de localisation de cheminement piéton-cycle à conserver sur l'ensemble du linéaire du chemin Roblot. Cette disposition avait été préalablement définie au PLUi en vigueur dans l'objectif de garantir le caractère majoritairement piétonnier du Chemin Roblot, et de préserver les qualités patrimoniale et paysagère de ce chemin peu large et bordé de part et d'autre par des murs anciens. Les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier du Chemin Roblot telles que définies à l'enquête publiques sont ainsi adaptées en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLUi. Il est précisé dans la partie littérale qu'aucun nouvel accès ne sera créé depuis le chemin Roblot pour desservir chaque sous-secteur, et que seuls les accès existants des riverains pourront être conservés, ce qui se traduit par la suppression des principes de voie de desserte à créer sur le Chemin Roblot dans la partie graphique. Les sous-secteurs de l'OAP seront desservis par les voies encadrant l'îlot, à savoir l'avenue de la Gare, la rue de la Libération et l'allée des Hortensias. En conséquence, le sous-secteur 4 étant relativement enclavé du fait de l'existence d'un seul accès, sa programmation et ses conditions d'aménagement sont également adaptés afin d'équilibrer les flux générés par la future opération de logements et d'éviter les conflits d'usage. Sa densité minimale est variable en fonction du nombre de logements produits (67 logements/ha pour une opération de plus de 15 logements, et 30 logements/ha pour une opération de moins de 15 logements). De plus, son aménagement devra prévoir qu'un accès complémentaire par l'avenue de la Gare puisse être créé et qu'une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs en plus de celle attendue pour les logements soit prévue afin d'éviter tout déport sur l'allée des Hortensias. En effet cette voie en impasse dessert un secteur résidentiel, et présente de ce fait une offre de stationnement sur domaine public limitée aux besoins des riverains.
VERN-SUR-SEICHE	16/12/2024	Souhaite que la réalisation des logements identifiés à l'art. L.151-34 du Code de l'urbanisme soit accompagnée d'une obligation de réalisation d'au moins une place de stationnement par logement, comme le prévoit la législation en vigueur, leur suppression n'apparaît pas compatible avec des territoires communaux situés avec une desserte des transports en commun moins fournie qu'en Cœur de Métropole.	Concernant le choix de Rennes Métropole de s'appuyer sur le L.151-34 du Code de l'Urbanisme et de ne plus réglementer le stationnement automobile pour les logements sociaux, en raison de la sous-utilisation importante des parkings construits, la commission d'enquête valide cette orientation qui permet l'optimisation des parcs de stationnement existants et incite à la mutualisation des stationnements. C'est le cas notamment sur la commune de Pacé et la commune de Chantepie, secteur des Logettes, afin de permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13.	Demande non retenue	L'article L.151-34 du code de l'urbanisme prévoit expressément la possibilité de ne pas réglementer le stationnement des logements locatifs sociaux. Et lorsqu'il est fait le choix de réglementer le stationnement automobile pour ces logements, l'article L.151-35 du code de l'urbanisme rappelle quant à lui qu'une seule place maximum peut être exigée (ou 0,5 place dans les secteurs bien desservis par les transports en commun). Face à l'importante vacance du parc de stationnement des programmes locatifs sociaux, Rennes Métropole considère qu'une approche normative imposant la réalisation de places de stationnement qui seront par la suite inutilisées est contre-productif. Pour autant, l'absence de norme au PLUi n'a pas pour objectif de ne plus faire de stationnement mais vise à développer une approche opérationnelle beaucoup plus souple et adaptée au contexte de chaque projet. Elle permettra par exemple de développer des projets de mutualisation des stationnements entre plusieurs programmes, parfois entre bailleurs et promoteurs, mais aussi de rechercher l'optimisation des parcs de stationnement existants et non occupés des bailleurs avant d'en réaliser de nouveaux, ou encore de calibrer les offres de stationnement au plus proche des besoins des futurs publics logés. Pour s'assurer néanmoins que chaque futur projet réponde aux besoins en stationnement des futurs résidents, Rennes Métropole et les communes disposent de leviers d'ordre contractuel et financier : pour obtenir l'agrément nécessaire à leur projet, les bailleurs sociaux devront systématiquement respecter le nouveau référentiel stationnement du logement social de Rennes Métropole. De manière complémentaire, une part conséquente des logements locatifs sociaux est réalisée dans les opérations d'aménagement publiques sur lesquelles il existe des règles de stationnement contractuelles (cahiers des charges de ZAC et règlement de lotissement), que chaque maître d'ouvrage (Rennes Métropole ou les Communes) fixe et adapte aux différents contextes.

Commune concernée	Date de la délibération communale	Synthèse de l'observation par la commission d'enquête	Appréciation / Avis de la commission d'enquête	Décision de Rennes Métropole	Justification pour Décision de Rennes Métropole
VERN-SUR-SEICHE	16/12/2024	Souhaite la suppression des règles prévues en matière de performance énergétique, car elles sont plus contraignantes que la législation en vigueur, alourdiraient le coût des projets de construction et ralentiraient la production de logements. En outre, la commune considère que ces prescriptions ne peuvent être légalement portées par un PLUi	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	<p>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 sont légales et constituent un cadre réglementaire pour renforcer, en matière d'urbanisme, les exigences en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. Elles s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain. 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.</p> <p>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.</p>
VERN-SUR-SEICHE	16/12/2024	La commune de Vern-sur-Seiche demande que les prescriptions relatives à la création de la sous-destination des équipements d'intérêt collectif et services publics soient repensées car cela crée une grande permissivité d'installation des lieux de culte avec de grands risques pour les territoires notamment en ce qui concerne la cohabitation et la pérennisation de l'activité agricole	La commission d'enquête recommande de porter une attention particulière aux prescriptions concernant la création des équipements d'intérêt collectif et services publics relative à la sous-destination lieu de culte.	Demande prise en compte	Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont fortement contraints en campagne puisque dans les zones A, N et NP, ils ne sont possibles qu'à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le site concerné et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Toutefois, le règlement est modifié pour indiquer clairement que les lieux de culte sont interdits dans ces zones, ce qui évitera toute ambiguïté d'interprétation.
VEZIN-LE-COQUET	25/11/2024	Demande néanmoins un ajustement sur le point « Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus », pour permettre l'évolution de l'OAP en fonction d'un concours d'architecte.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	Demande non retenue	D'un point de vue réglementaire, l'intégration d'un concours architectural ne relève pas du champ d'une OAP de quartier, qui vise à définir des orientations d'aménagement urbain sans pouvoir imposer de procédures spécifiques comme un concours.