



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# DÉLIBÉRATION D'APPROBATION

## Annexe 2

Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

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



Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Chambre Agriculture	02/12/2024	LAILLE	La chambre d'agriculture demande si l'OAP « ZA Les trois Prés et Bout de Lande » (Laillé) peut se rapprocher de la 2x2 voies.	Pour la remarque de la Chambre d'Agriculture sur la position géographique de la ZAE de Laillé, la présence de zones humides et l'application de la marge de recul prévue par la Loi « Barnier », la commission d'enquête émet un avis défavorable.	<b>Demande non retenue</b>	Le secteur d'extension urbaine de la ZA des Trois Prés est bordé par une marge de "Loi Barnier" (article L. 111-6 du code de l'urbanisme), à 100 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 (article L. 111-8 du code de l'urbanisme). Relevant d'une protection paysagère, cette disposition réglementaire ne peut pas être adaptée par simple modification du PLUi. C'est pourquoi une telle évolution n'a pas pu être intégrée au présent dossier d'enquête publique et ne peut être prise en compte pour son approbation. Par ailleurs, des zones humides ont été recensées dans cette marge de recul dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la zone. C'est pourquoi il est inopportun d'aller aménager ce secteur compris dans la marge de recul.
Chambre Agriculture	02/12/2024	LE RHEU	Concernant les STECAL Tourisme, la Chambre d'Agriculture relève sur le plan graphique, la création d'un STECAL sur la commune du Rheu, site du Tertre qui n'est pas listé dans le document « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain ».	Changement de localisation du site du STECAL (apparaissant sur les plans de zonage mais non étudié dans le dossier). Par ailleurs, concernant le STECAL de la Freslonnière au Rheu, la commission prend note que des expertises de terrain ont été réalisées afin de conduire un inventaire faune-flore du site ainsi qu'une expertise des zones humides et que les conclusions de cette étude, ne montrent aucune trace de zone humide sur ce secteur. Pas d'objection de la commission d'enquête au STECAL.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Le STECAL n'est pas cité dans les nouveaux STECAL proposés dans le cadre de la 2ème modification du PLUi, car il ne s'agit pas d'un nouveau STECAL mais de l'adaptation d'un STECAL existant (changement de localisation de l'emprise d'un des STECAL du golf de la Freslonnière).
Chambre Agriculture	02/12/2024	NOYAL-CHATILLON sur Seiche	En ce qui concerne l'interrogation de la chambre d'agriculture, les réponses de Rennes Métropole semblent complètes et consistantes, et auraient gagné à figurer dans leur ensemble dans les documents présentés à l'enquête publique. Les éléments apportés démontrent, notamment dans le détail des superficies allouées, comme précisé dans sa délibération du 20 juin 2024, que Rennes Métropole a justifié de manière satisfaisante les ouvertures à l'urbanisation projetées pour les ZAE. Cette répartition apparaît pertinente et équilibrée au regard du rôle défini pour chaque commune au sein du projet métropolitain et aboutit à un projet économique finalement cohérent en tenant compte de l'historique ancien et récent de la localisation des zones de productions ou de services.	Cependant, la commission d'enquête recommande d'apporter quelques-uns des éléments supplémentaires évoqués ici dans la description de l'opération Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche afin de clarifier sa nécessité.	<b>Demande non retenue</b>	Demande non retenue car l'OAP Hil 3 affirme d'ores et déjà un objectif qualitatif d'optimisation foncière dans sa partie écrite : "Éviter la consommation excessive du foncier en définissant des tailles de parcelles optimales" et "Le projet visera une occupation optimale de la parcelle et recherchera une compacité et une densité du bâti" L'objectif ici est double en agissant sur deux leviers complémentaires : Découper au plus juste les parcelles au moment de la commercialisation, en proposant un foncier au plus près du besoin de l'entreprise candidate. Favoriser et accompagner le porteur de projet lors de la conception de son projet et au moment de la préparation de son autorisation d'urbanisme pour optimiser son bâti, son stationnement et ses surfaces de stockage de la façon la plus efficiente possible. Cet accompagnement pourra se faire au travers d'une expertise de l'urbaniste de la ZAC mais également d'un architecte urbaniste conseil de Rennes Métropole sur le sujet spécifique de la densification des ZAE. Une approche quantitative a fait l'objet de discussions techniques, au moment de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, pour savoir s'il était possible et souhaitable de mettre un objectif chiffré d'optimisation des parcelles. Cet objectif n'a pas été retenu car la mise en oeuvre est trop complexe, notamment au regard de la diversité des entreprises potentielles accueillies. Les typologies d'entreprises, artisanales, logistiques, industrielles, tertiaires..., ne permettent pas à un outil de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) d'être pertinent.
Chambre Agriculture	02/12/2024	METROPOLITAIN	La chambre d'agriculture est favorable à cette mesure qui vise à concilier production de logements et sobriété foncière. 23 nouveaux STECAL des gens du voyage sont créés afin de permettre le logement des familles qui se sédentarisent, la majorité des terrains sont imperméabilisés. Et aucun ne correspond à une parcelle agricole.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Sur les 23 STECAL, 19 visent à conforter des situations de voyageurs déjà installés en autorisant une emprise de 80m² pour les logements sur des terrains privés. Les 4 autres STECAL sont destinés à réaliser une offre publique d'accueil de voyageurs sur des terrains familiaux en réponse au schéma départemental des gens du voyage et au PLH. Développer une offre publique suffisante permet aussi de détendre la pression sur des parcelles privées recherchées par des voyageurs sans solution. Des réflexions doivent être menées dans le cadre de l'élaboration du futur schéma 2026-2031 pour mieux suivre et encadrer ces situations.
Chambre Agriculture	05/12/2024	METROPOLITAIN	Elle demande s'il est prévu d'informer les exploitants en place des zones à urbaniser le plus en amont possible et d'évaluer l'impact sur leur système d'exploitation de la perte de ce foncier, car la majorité des espaces ouverts à l'urbanisation sont des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC en 2023.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle relève l'engagement de cette dernière à actualiser le rapport de présentation du PLUi en incluant les chiffres actualisés de consommation foncière dans le tome 2 et le tome 5. Cette disposition renforcera l'affichage de la volonté de Rennes Métropole de prendre en compte les dispositions de la Loi climat et résilience en vue de limiter la consommation de l'espace.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Les choix concernant les secteurs d'extension urbaine ont été faits, dès l'élaboration du PLUi, dans le cadre d'une stratégie collective s'appuyant sur le projet du SCoT, le PLH et le projet de développement porté dans le PLUi. Cette approche permet de garantir une cohérence d'ensemble tout en prenant en compte les singularités des projets de chaque commune. En effet, comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), chaque commune contribue à son échelle et selon ses moyens à la mise en oeuvre des objectifs du PLH et des orientations du PLUi dans le respect de cette approche collective. Dans ce cadre, le travail sur les ouvertures à l'urbanisation s'est fait dans une logique d'ensemble, notamment en identifiant avec toutes les communes des critères collectifs à appliquer pour l'arbitrage des zones à urbaniser. La construction de nombreux logements sur une commune doit donc s'analyser au regard de cette double approche, locale et globale.
Chambre Agriculture	07/12/2024	METROPOLITAIN	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle relève l'engagement de cette dernière à actualiser le rapport de présentation du PLUi en incluant les chiffres actualisés de consommation foncière dans le tome 2 et le tome 5. Cette disposition renforcera l'affichage de la volonté de Rennes Métropole de prendre en compte les dispositions de la Loi climat et résilience en vue de limiter la consommation de l'espace. La commission constate que toutes les zones prévues à l'ouverture de l'urbanisation ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale : le Clos Brossard à Cintré, la Grande Pré à Nouvoitou, la Fontaine blanche à Pont-Péan, la Haoutlais à Romillé, Secteur Sud à Saint-Sulpice-La-Forêt. Cela est justifié sommairement dans l'annexe 1 de l'évaluation environnementale par le fait qu'il y aurait des enjeux faibles ou très faibles dans la préanalyse, et en annexe 3 pour la Fontaine blanche à Pont-Péan.	La commission d'enquête recommande d'indiquer dans l'annexe 4 où sont analysés les OAP les raisons pour lesquelles ces secteurs n'ont pas bénéficié d'évaluation environnementale.	<b>Demande non retenue</b>	Le calcul de la densité d'une opération se base sur les critères définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Celui-ci précise qu'un équipement d'intérêt collectif, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier, ne sera pas pris en compte dans le calcul de la densité. C'est le cas pour l'opération Gueury-La Douve, où le projet de la future liaison inter quartier ne sera pas intégrée dans le calcul de densité (en plus du projet de 1,8ha des ateliers communaux). Cette future liaison inter quartier, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, doit donc être déduite du calcul de la densité. Ainsi, l'opération, 465 logements sur 13,4 hectares, respecte bien les objectifs de densité définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), soit 35 logements par hectare. Il en était de même pour le secteur du Champ-Noyer à Cordps-Nuds puisque le SCoT précise que les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques sont déduits du calcul. Le calcul aurait porté donc globalement sur 5,8 ha, pour produire environ 200 logements, pour répondre à la densité de 35 logements / ha définie dans l'OAP de quartier. Dans tous les cas, ce secteur n'est plus ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.
Chambre Agriculture	08/12/2024	METROPOLITAIN	Les bâtiments agricoles ou d'élevage, sont hors champ de la RE2020. Le nouvel article 5.1.1.3 du règlement littéral concernant l'obligation de production d'énergie renouvelable en toiture (bien-être animal, petits projets, distances de raccordement) peut conduire à rendre impossible les constructions agricoles sur le territoire de la Métropole, ainsi la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable à son application.	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. Elle suggère toutefois de prévoir des dérogations pour les obligations de production d'énergie renouvelable sur les toitures des bâtiments agricoles de petite dimension et/ou non raccordables au réseau électrique.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La nouvelle règle de performance énergétique applicables aux bâtiments neufs agricoles est maintenue mais elle est ajustée. Ces constructions n'étant pas assujetties aux dispositions de la réglementation environnementale RE2020, il ne peut effectivement pas être exigé de respecter un indice de construction carbone (ICc) inférieur à la loi. Ces bâtiments ne sont pas non plus soumis à l'obligation de solarisation ou de végétalisation de leur toiture. Cependant, afin d'accompagner le développement d'énergies renouvelables par la conception de toitures "actives" sans consommer d'espace libre (objectif de sobriété foncière), l'obligation de réaliser un procédé de production d'énergie renouvelable en toiture est maintenue mais ne s'appliquera pas aux constructions de petite dimension et/ou non raccordables au réseau électrique en campagne. Ce sont donc les nouvelles constructions d'au moins 700 m² d'emprise au sol qui sont concernées en cohérence avec la faisabilité économique de tels projets en campagne. Les serres agricoles sont exclues en raison de la difficulté à mettre en oeuvre cette règle sur des tunnels de protection des cultures. Les cas dérogatoires prévus par la loi sont également intégrés.
Chambre Agriculture	11/12/2024	METROPOLITAIN	Demande à appliquer la même règle pour la création de restaurants en campagne	La restauration est autorisée dans les zones A, N, NP du règlement (pas en zone Ne), la commission d'enquête recommande que ce changement de destination d'un PBIL ou d'un monument historique pour la sous-destination restauration respecte la même règle de distance que celle appliquée aux logements.	<b>Demande prise en compte</b>	Les restaurants étant considérés comme des tiers pour l'application de la règle de réciprocité du code rural qui impose aux agriculteurs de respecter des distances minimales au même titre que les logements de non agriculteurs, il apparaît pertinent d'intégrer les conditions de distance (200 m au lieu de 100) et de délai (5 ans au lieu de 3) applicables aux logements des tiers, pour les restaurants.
Chambre Agriculture	12/12/2024	METROPOLITAIN	Il semble que les plans de zonage 133 et 134 n'ont pas été joints au dossier de consultation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Les plans de zonage 133 et 134 étaient bien joints au dossier de consultation des personnes publiques associées comme tous les autres plans de zonage.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Chambre Agriculture	09/12/2024	METROPOLITAIN	La chambre d'agriculture demande de vérifier le règlement graphique pour qu'aucun EBC ou EIPE ne soit repéré au sein des sièges et sites bâtis d'exploitations agricoles. Cela empêcherait toute extension ou construction de bâtiments ou installations.	La commission d'enquête indique que les arbres permettent une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage. Cependant, elle recommande de vérifier que le développement des arbres en EBC au sein des sièges d'exploitation ne vienne pas contrarier le développement des bâtiments agricoles. Toutefois les haies stratégiques (EBC) sont à maintenir.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La proposition d'exiger un recul des constructions par rapport à la couronne des arbres protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces d'intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) est finalement retirée en raison de la difficulté à la mettre en œuvre concrètement au regard des nombreuses différences entre les espèces végétales qui peuvent susciter des débats. Il est préférable de maintenir la règle en vigueur qui fonctionne correctement en tant qu'elle permet d'exiger ce recul au cas par cas.
Pays de Rennes	03/12/2024	LE RHEU	Le syndicat mixte du pays de Rennes signale que concernant l'OAP "Landes d'Apigné" du Rheu, la centralité de quartier est étendue dans l'OAP modifiée. Sa configuration s'étend de part et d'autre de l'ancienne RN 24, axe d'entrée de ville dans le projet de modification n°2. Cette centralité de quartier n'est pas délimitée au règlement graphique, mais un linéaire commercial est inscrit le long de cette voie automobile, dispositif pourtant réservé aux centralités. Le syndicat du pays de Rennes indique que l'étendue linéaire de la centralité de quartier affichée dans l'OAP, ainsi que la mise en place d'un linéaire commercial au règlement graphique hors centralité posent question au regard des orientations du SCoT et de leur impact sur la centralité principale. Le syndicat du pays de Rennes demande donc à reconsidérer le périmètre de cette centralité.	Il n'appartient pas à la commission d'enquête de déterminer si le principe de centralité et l'instauration des linéaires commerciaux en l'absence de périmètre de centralité est compatible avec les orientations du SCoT. En revanche, si les orientations du SCoT le permettent, la commission d'enquête y est favorable, elle estime que cette centralité complémentaire à celle du centre-ville favorisera une vie de quartier et des modes de déplacements doux.	<b>Demande prise en compte</b>	L'adaptation de l'emprise de la centralité est intégrée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, les linéaires commerciaux sont supprimés afin de respecter le règlement littéral et sont remplacés par des règles architecturales permettant d'imposer des rez-de-chaussée animés sur les espaces en contact direct avec la centralité.
Pays de Rennes	03/12/2024	MONTGERMONT	Pour le STECAL Loisirs / tourisme de La Châtaigneraie (commune de Montgermont), il serait opportun de compléter le dossier afin d'indiquer que sur les 4 500 m² de constructibilité, environ 3 600 m² correspondent à la démolition / reconstruction des bâtiments existants.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	La fiche détaillant ce STECAL précise que cet espace est entièrement imperméabilisé.
Pays de Rennes	03/12/2024	SAINT GILLES	Dans l'OAP « Centre-ville » de la commune de Saint-Gilles, il est indiqué que les commerces sont autorisés dans le secteur C1, or celui-ci ne fait pas partie de la centralité. Il conviendrait de faire évoluer l'OAP de quartier et/ou le règlement graphique afin d'assurer la cohérence entre les 2 documents.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Une inversion des secteurs a eu lieu dans l'écriture. "C1 et C2" est remplacé par "C2 et C3". Il est précisé qu'il n'est pas prévu de développer de commerces sur le secteur C1 qui est hors centralité.
Pays de Rennes	03/12/2024	RENNES	La nouvelle OAP « Rennes - Porte de Cleunay » précise les dispositions prévues sur ce site porteur de projets urbains, également concernés par le projet de modification n°3 du SCoT en cours. Il conviendrait d'ajuster la rédaction de cette OAP sur les évolutions à venir. Il est par ailleurs demandé de respecter à minima la réglementation Thermique (RT) en vigueur. Or, il ressort que cette mention est en contradiction avec le référentiel bas carbone intégré au PLUi qui va plus loin. Il serait opportun de revoir la rédaction pour faire référence aux objectifs plus ambitieux du « Référentiel bas carbone ».	Rennes Métropole est favorable à la suppression du principe urbain inscrit dans l'OAP sur le respect à minima de la norme de la RT en vigueur en cohérence avec les nouvelles règles de performances énergétiques et environnementales plus ambitieuses intégrées au dossier d'enquête publique du PLUi. Le projet d'aménagement du secteur Porte de Cleunay sera amené ainsi à être conforme à minima avec ces règles énergétiques et environnementales du PLUi et de manière plus exigeante, avec les dispositions Énergie Bas Carbone imposées par le PLH à travers le dispositif de certification CERQUAL imposant le respect de la Norme NF HQE Territorial. En effet, ce dernier dispositif s'applique à tous les programmes immobiliers conventionnés PLH dans le diffus.	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Rennes - Porte de Cleunay" est adaptée sur certains points de programmations et d'enjeux afin d'assurer la compatibilité avec les orientations du SCoT en vigueur. Par ailleurs, les ambitions sur les constructions bas carbone sont précisées en cohérence avec les règles de performances énergétiques inscrites au projet de modification du PLUi en cours.
Pays de Rennes	08/12/2024	INTERCOMMUNAL	Cette zone, second pôle commercial de l'agglomération, est un enjeu majeur et stratégique déclaré d'intérêt métropolitain en juin 2022. L'évolution du renouvellement urbain prévu consiste à améliorer la desserte de cet espace, à requalifier les axes structurants d'entrées de ville, mais également à renforcer l'attractivité économique. Pour ce faire, différentes mesures paysagères, des continuités vertes et le développement d'une offre de logements en cohérence avec le PLH sont prévues et modifient le PLUi.	Compte-tenu de l'approche environnementale globale de l'opération de renouvellement urbain prévue et de la rédaction d'un plan guide de référence afin de mettre en œuvre des orientations urbaines et paysagères, et de la compatibilité de celle-ci avec le SCoT, la commission d'enquête approuve les orientations prévues par le PLUi sur ce sujet.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Les éléments sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » ont été ajustés pour les resituer dans une perspective moins opérationnelle.
Pays de Rennes	08/12/2024	INTERCOMMUNAL	Cette zone, second pôle commercial de l'agglomération, est un enjeu majeur et stratégique déclaré d'intérêt métropolitain en juin 2022. L'évolution du renouvellement urbain prévu consiste à améliorer la desserte de cet espace, à requalifier les axes structurants d'entrées de ville, mais également à renforcer l'attractivité économique. Pour ce faire, différentes mesures paysagères, des continuités vertes et le développement d'une offre de logements en cohérence avec le PLH sont prévues et modifient le PLUi.	Compte-tenu de l'approche environnementale globale de l'opération de renouvellement urbain prévue et de la rédaction d'un plan guide de référence afin de mettre en œuvre des orientations urbaines et paysagères, et de la compatibilité de celle-ci avec le SCoT, la commission d'enquête approuve les orientations prévues par le PLUi sur ce sujet.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Les éléments sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » ont été précisés vis-à-vis de la notion de mutation, sans inscrire la définition de ce principe lui-même défini au SCoT : le PLUi doit respecter les principes du SCoT, mais n'a pas vocation à le retranscrire littéralement dans ses documents.
Pays de Rennes	09/12/2024	INTERCOMMUNAL	Dans l'OAP « Rennes - Porte de Cleunay », il est demandé de respecter à minima la réglementation Thermique (RT) en vigueur. Or, il ressort que cette mention est en contradiction avec le référentiel bas carbone intégré au PLUi qui va plus loin. Il serait opportun de revoir la rédaction pour faire référence aux objectifs plus ambitieux du « Référentiel bas carbone ».	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Les éléments sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rennes - Porte de Cleunay » ont été ajustés pour être en cohérence avec l'ensemble des dispositions "référentiel bas-carbone" du PLUi.
Pays de Rennes	10/12/2024	INTERCOMMUNAL	Dans l'OAP ViaSilva, le projet est recentré sur les Pierrins et les secteurs de renouvellement urbain (268 ha) ce qui correspond à ce qui peut être mis en œuvre à l'échéance du PLUi. Il serait intéressant de compléter cette OAP afin d'intégrer à la composition urbaine, l'enjeu de la mutualisation et de la perméabilité des stationnements.	La commission d'enquête prend acte de la réponse circonstanciée de Rennes Métropole. L'évolution du développement du campus Centralesupélec, du renouvellement urbain de la technopôle Atalante-Beaulieu, et les adaptations à l'avancement des ZAC Atalante-Viasilva et Les Pierrins, résultent de l'adaptation à de nouveaux usages et de certaines évolutions sociétales. Les modifications prévues permettent la prise en compte de nouvelles problématiques et une adaptation nécessaire à des projets d'ampleur dont la réalisation s'étale dans sa composante temporelle. Par ailleurs, le PLUi n'a effectivement pas vocation à reprendre systématiquement les orientations générales d'échelle métropolitaine dans les déclinaisons des OAP d'échelle inférieures. La commission d'enquête n'émet donc aucune objection aux orientations prévues par le PLUi sur ce sujet.	<b>Demande non retenue</b>	Ces enjeux sont déjà mentionnés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine "Les axes de développement de la ville archipel" / partie 2.3 "les mobilités au service du développement" / Orientation 5 "Adapter et hiérarchiser l'offre de stationnement" ainsi que dans l'OAP métropolitaine "Santé –énergie-climat". Ces OAP et leurs dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire et à toutes les OAP intercommunales, il n'est pas nécessaire de reprendre systématiquement leurs orientations et objectifs aux échelles inférieures.
Pays de Rennes	03/12/2024	METROPOLITAIN	Pas de synthèse de cette observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Les fiches de présentation des modifications par commune comprenaient des extraits de plans de zonage avant/après avec des aplats bleus sur les secteurs modifiés pour les visualiser facilement. De plus, tous les plans de zonage ont été joints au dossier en taille réelle avec ces aplats bleus, notamment pour faciliter la lecture lorsque les extraits de plans étaient moins lisibles au regard de la petite dimension de l'extrait par rapport à la taille du secteur modifié.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Pays de Rennes	06/12/2024	METROPOLITAIN	La commission d'enquête considère que la stratégie adoptée par Rennes métropole inscrit le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation dans un équilibre critique entre croissance et sobriété foncière. Cette orientation fait apparaître des avantages et des limites détaillées dans les conclusions de la commission d'enquête.	En conclusion, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la stratégie de renouvellement urbain et d'ouverture à l'urbanisation de Rennes Métropole qui repose sur une dynamique de densification et de réutilisation du foncier existant. La commission considère que la modification N°2 du PLUi s'inscrit dans les orientations du PLH pour atteindre les objectifs du recyclage immobilier et assurer une transition harmonieuse vers une urbanisation plus sobre. La commission d'enquête souligne la nécessité de mise en oeuvre d'une trajectoire ZAN ambitieuse et la consolidation des outils de participation citoyenne pour garantir une croissance urbaine maîtrisée et soutenable, adaptée aux enjeux du territoire.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Les ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans le respect du projet de développement du PLUi. Cette procédure de modification n°2 du PLUi prend déjà en compte un certain nombre de dispositions visant à renforcer le renouvellement urbain, dans le respect des objectifs du PLH de 2023. Le potentiel et la temporalité de mobilisation des gisements fonciers en renouvellement urbain fait en effet l'objet d'une étude qui sera prise en compte et intégrée dans une future procédure d'évolution du PLUi qui traitera de la future trajectoire ZAN du territoire.
Pays de Rennes	11/12/2024	METROPOLITAIN	Les parties 1 de l'ensemble des OAP communales ont été complétées afin de prendre en compte les nouvelles densités du PLH, or, sur certaines communes, les OAP de quartiers ne les prennent pas toujours en compte (exemple : l'Hermitage, Miniac-sous-Bécherel, Nouvoitou, Pacé, Parthenay-de Bretagne, Pont-Péan...). Il conviendrait de préciser les règles ainsi que les conditions d'application de ces nouvelles densités (à partir de quand elles s'appliquent...) afin d'assurer la cohérence entre la partie 1 « Le projet urbain communal » et les OAP de quartier	En conclusion, afin de répondre aux enjeux environnementaux et urbains liés à la croissance démographique et la durabilité, la commission d'enquête ne s'oppose pas à l'augmentation des niveaux de densité prévue dans la modification N°2 du PLUi de Rennes Métropole et considère que la mise en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat 2023-2028 est bien assurée. Toutefois, la commission suggère que cette orientation stratégique soit accompagnée d'une meilleure concertation avec les riverains. La commission d'enquête estime qu'un compromis entre densification maîtrisée et bien-être urbain est souhaitable pour assurer le développement harmonieux de la métropole.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Les nouvelles densités du PLH approuvé en 2023 s'appliquent aux projets de plus de 15 logements dans le cadre des conventions PLH (hors PLUi), et sont mises en œuvre en complément dans le PLUi de manière progressive : -Elles sont inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier correspondant à de nouveaux projets, dont l'état d'avancement est compatible avec la prise en compte de ces nouvelles dispositions. En particulier, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation prennent bien en compte ces nouvelles densités. -En revanche, d'autres projets déjà très engagés, en cours de mise en œuvre opérationnelle pour certains, ne présentent pas la marge de manœuvre nécessaire pour évoluer vers une densité plus forte. Dans ce cas, les OAP de quartier conservent la densité minimale en vigueur avant l'approbation du nouveau PLH (densité définie par le SCoT en vigueur)  D'autre part, les nouveaux objectifs de densité minimale s'expriment en général par un nombre de logements à l'hectare. Dans certains cas, cette formulation n'est pas adaptée au contexte (en particulier pour des opérations de petite taille, qui se situent en dessous du seuil requis pour établir une convention PLH). La densité est alors appréciée par un objectif quantitatif de logements à produire.
Pays de Rennes	13/12/2024	METROPOLITAIN	Dans les OAP de quartier, les centralités de quartier sont qualifiées de centralités principales. Il conviendrait de renommer ces centralités en « Centralité de quartier » de façon à assurer la cohérence avec les orientations du SCoT.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	La légende des cartes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été ajustée afin d'éviter une incompréhension entre "centralité principale" et "centralité de quartier".
Pays de Rennes	14/12/2024	METROPOLITAIN	Afin de « préserver la qualité paysagère et environnementale » ou de « préserver des gisements fonciers » sur des secteurs avec un fort potentiel d'intensification (exemple : maisons sur grandes parcelles), il est proposé d'augmenter le coefficient de végétalisation. L'augmentation du coefficient de végétalisation est-il l'outil le plus pertinent et/ou le plus adapté pour atteindre ces 2 objectifs ?	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	L'augmentation du coefficient de végétalisation est un des outils mobilisables pour atteindre les 2 objectifs de « préservation de "la qualité paysagère et environnementale" et de préservation des "gisements fonciers" de long terme. Chaque cas a été examiné avec les communes afin de décliner la stratégie préservation/densification la plus adéquate au regard de la morphologie existante et de l'avancement de la réflexion. Ainsi, dans des secteurs où il est souhaité inciter à la densification dès à présent et donner des bonus de constructibilité aux petits terrains, les valeurs du coefficient de végétalisation ne sont volontairement pas linéaires. Dans d'autres secteurs identifiés en gisement foncier à plus long terme, il apparaît pertinent d'augmenter le coefficient de végétalisation afin de maintenir la morphologie existante dans l'attente de l'avancée des réflexions. La stratégie peut être différente selon les communes ce qui explique l'hétérogénéité des approches d'une commune à l'autre voir au sein d'une même commune.
Pays de Rennes	16/12/2024	METROPOLITAIN	Dans le souci de préserver les espaces agro-naturels tout en les valorisant de manière récréative, Rennes Métropole met en œuvre dans cette modification le Schéma directeur Fluvestre élaboré en collaboration avec la région Bretagne, notamment sur les communes de Chevaigné et de Saint-Grégoire. En fonction des opportunités locales se développant parallèlement aux évolutions des documents d'urbanisme, Rennes Métropole les traduira, notamment par le biais de la mise en place d'emplacements réservés, dans le PLUi.	La commission estime que cette mise en œuvre permet de conforter le concept de ville-archipel en conciliant des espaces fortement urbanisés et un accès facilité à la nature pour la population, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux de ces milieux en canalisant leurs usages.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	La mise en œuvre des projets de sentier métropolitain et du schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre ne nécessite pas à ce stade de nouveaux emplacements réservés
Pays de Rennes	04/12/2024	METROPOLITAIN	Le syndicat mixte du pays de Rennes indique qu'au regard des dispositions du SCOT, il conviendrait de revoir la rédaction de ce qui est admis sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques des MNIE, le SCOT limitant ces possibilités aux MNIE les plus vastes et présentant des enjeux bien identifiés et reconnus. Il convient de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation, la notion de "projet présentant un intérêt public avéré" étant trop ouverte, elle nécessite de définir précisément et de lister les types de projet présentant un intérêt public avéré. Le syndicat mixte du pays de Rennes a émis une réserve sur ce point.	Réserve : préciser dans le règlement littéral les exceptions sous réserve de compensation dans les MNIE compatibles avec le SCoT	<b>Demande prise en compte</b>	La nouvelle règle de protection des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) est mise en compatibilité avec le SCoT. Ces espaces doivent être strictement protégés; y sont donc interdits les abatages d'arbres, les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent les fonctionnalités écologiques de ces espaces. Les dérogations initialement envisagées pour la défense nationale, la sécurité civile, la salubrité publique et les projets présentant un intérêt public avéré sont supprimées. Une définition des fonctionnalités écologiques est intégrée au règlement.
Préfet	19/12/2024	CESSON-SEVIGNE	Le Préfet recommande : - Le tableau de synthèse devrait expliquer la raison du déclassement de zones humides sur Cesson-Sévigné, à l'aide des relevés effectués et comme pour Miniac-sous-Bécherel (Annexe E08 n°12) le PLUi devrait intégrer un plan de situation cartographiant l'évolutions des zones humides identifiées dans le tableau de synthèse	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Les actualisations des inventaires zones humides sur la commune de Cesson-Sévigné conduisent à ajouter une zone humide (n°95) d'une surface de 289,10 m² sur la Porte de Tizé et à réduire la zone humide n°89 sur la Monniais. Cette dernière passe de 1473,97 m² à 406,49 m². Ces évolutions expliquent que le chiffre global de la superficie des zones humides sur la commune passe de 1 073 766 m² à 1 072 987,62 m². Ces données sont bien indiquées dans le tableau et la carte de recensement modifiés des zones humides.
Préfet	19/12/2024	CINTRE	Le Préfet recommande : le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation (du Clos Bossard) au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et de calendrier des projets (urbanisation et amélioration de l'assainissement) dans le cadre de la mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Le Préfet observe : le rapport présentant les modifications sur la commune de Cintré pourrait présenter les évolutions de l'assainissement (secteur UG4) et les mesures compensatoires prévues associées au projet	Par ailleurs, la commission d'enquête observe que Rennes Métropole souhaite apporter des compléments dans la rédaction de l'OAP en ce qui concerne les ouvrages d'assainissement. Mais, la traduction des mesures compensatoires liées à la réalisation de ce nouvel équipement, même si elles sont indirectement liées au PLUi, reste relativement floue et laisse à penser que leur anticipation n'a pas été réellement prise en compte alors même qu'un schéma directeur d'assainissement a été élaboré en ce sens. Cependant, Rennes Métropole envisage d'actualiser celui-ci pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de sa mise en œuvre. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation mais recommande que l'OAP soit complétée par les mesures compensatoires liées à la réalisation du nouvel équipement.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	La nouvelle station d'épuration de Cintré en cours de construction sera mise en service en 2026. Elle a été dimensionnée pour accompagner l'évolution de Cintré à un horizon lointain et avait pris en compte au moment des études le projet du Clos Bossard qui prévoit environ 140 logements. L'opération du Clos Bossard fera par ailleurs l'objet d'une étude Loi sur l'eau qui précisera tous les paramètres techniques de l'assainissement de la zone. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier est complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement. Les mesures de compensation liées à la réalisation de cette nouvelle station d'épuration sont pour l'essentiel indépendantes des dispositions du PLUi. Toutefois, un travail est mené pour identifier un site destiné à restaurer une surface limitée de zones humides, laquelle devra faire l'objet d'une validation par la Commission Locale de l'Eau (CLE), puis alors intégrée au PLUi.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Préfet	19/12/2024	CINTRE	Le Préfet observe : que des précisions en matière de gestion des eaux pluviales pourraient être apportées sur le projet d'aménagement de l'OAP Le Clos Bossard en lien avec l'interdiction d'infiltration aux abords du cimetière, situé en périphérie nord du secteur	Enfin, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, au regard de la topographie des lieux, il semble que les impacts sur le cimetière au Nord seront limités. Cependant, la commission d'enquête recommande que l'étude sur ce sujet soit réalisée en amont de toute réalisation.	<b>Demande prise en compte</b>	Le projet d'aménagement sur le secteur du Clos Bossard étant en cours d'étude par l'aménageur, la gestion des eaux pluviales n'a pas encore été précisément définie. Cependant, elle fera l'objet d'une étude poussée étant donné la présence à proximité du cimetière au nord. L'OAP de quartier précise que la topographie des terrains du secteur présente une pente en direction du sud, ce qui présume un impact très limité sur le cimetière. La gestion des eaux pluviales se fera donc à l'opposé du cimetière. L'ensemble des dispositions réglementaires sera pris en compte dans le cadre de l'élaboration des différents dossiers administratifs (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, étude au cas par cas).
Préfet	19/12/2024	CINTRE	Le Préfet recommande : qu'un linéaire de plantation à réaliser devrait être prévu en lisière ouest du projet (Clos Bossard) et pourrait être intégré au règlement en « plantation à réaliser »	En ce qui concerne la végétalisation, la commission d'enquête relève la volonté de Rennes Métropole de mener un travail approfondi, notamment sur la transition entre le tissu urbain futur et les zones agricoles, notamment à l'ouest de cette zone. De plus, même si les objectifs liés aux protections paysagères sont indiqués en partie littéraire de l'OAP, la commission d'enquête recommande qu'elles figurent également sur le plan de zonage et le schéma de l'OAP.	<b>Demande non retenue</b>	Un travail approfondi sera mené sur la végétalisation des espaces communs et privés, à l'échelle de l'opération. Ce traitement paysager visera notamment une conception et une gestion qualitatives de l'interface entre l'urbain et le rural, du fait de terres agricoles présentes surtout à l'ouest du site. Cet objectif est déjà précisé en partie littéraire de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les dispositions graphiques de protections paysagères seront ensuite portées au plan de zonage lors d'une prochaine modification.
Préfet	19/12/2024	CINTRE	Le Préfet demande (Clos Bossard) : -un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) ; -les zones humides (potentielles, avérées) doivent être représentées dans l'OAP. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte, prévoir l'évitement et maintenir ou restaurer leurs fonctionnalités.	Elle relève qu'il n'y aurait pas de zones humides sur ce secteur, aussi cette condition sine qua non d'une ouverture à l'urbanisation est levée. Elle recommande cependant que cette information soit indiquée dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.	<b>Demande prise en compte</b>	L'inventaire des zones humides réalisé par un bureau d'études, commandité par l'aménageur, a montré que le site ne comprenait aucune zone humide. L'information est versée à la fiche incidence du "Clos Bossard" de l'évaluation environnementale, ainsi que la carte des zones humides potentielles.
Préfet	19/12/2024	CORPS-NUDS	Le Préfet demande : le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation (Champ Noyer) au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges organique et hydraulique et en matière de capacité des postes de relevage et réseaux par lesquels transiteront les nouveaux effluents à traiter) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Chartres-de-Bretagne-Saint-Erblon et d'amélioration du système d'assainissement).	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Par ailleurs, la commission d'enquête observe que Rennes Métropole souhaite apporter des compléments dans la rédaction de l'OAP en ce qui concerne les ouvrages d'assainissement. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Le secteur du Champ Noyer est retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUi, suite à l'inventaire complémentaire des zones humides révélant 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.
Préfet	19/12/2024	CORPS-NUDS	Le Préfet demande : - un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP Champs Noyer à Corps-Nuds. - les zones humides (potentielles, avérées) doivent être représentées dans l'OAP Champs Noyer à Corps-Nuds. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte et prévoir l'évitement et maintenir leurs fonctionnalités.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. En ce qui concerne les zones humides, la commission d'enquête demande qu'un inventaire des zones humides soit réalisé avant approbation de la modification du PLUi et que celles-ci soient représentées dans l'OAP Champs Noyer à Corps-Nuds. En outre, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte le cas échéant et prévoit l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités.	<b>Demande prise en compte</b>	Un inventaire complémentaire des zones humides a été mené sur le secteur du Champ Noyer, suite aux réserves émises par le Préfet et la commission d'enquête. Cette expertise a révélé que l'enveloppe humide initialement identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, s'étend plus largement au nord du site dans la continuité de celle qui borde le ruisseau du Chéron. L'existence d'une zone humide plus conséquente nécessite d'approfondir les études jusqu'à présent réalisées, pour statuer sur la viabilité d'un projet d'ensemble sur ce secteur, qui permettrait l'aménagement d'un nouveau quartier tout en préservant son environnement. En ce sens, le secteur du Champ Noyer est retiré des ouvertures à l'urbanisation inscrites à la modification n°2 du PLUi.
Préfet	19/12/2024	GEVEZE	Le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation (Gueury la Douve) au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de la Mézière) dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur	La commission d'enquête observe que Rennes Métropole souhaite apporter des compléments dans la rédaction de l'OAP en ce qui concerne les ouvrages d'assainissement, qui sont d'après elle correctement dimensionnés sur la base des prévisions démographiques à l'horizon 2050. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Gueury-La Douve est complétée afin de justifier la partie relative à l'assainissement, notamment en détaillant la prise en compte des systèmes d'assainissement sur ce secteur.
Préfet	19/12/2024	GEVEZE	Bien qu'un inventaire zone humides ait eu lieu en 2022, les zones humides potentielles devraient être représentées dans l'OAP. Des investigations complémentaires devront être menées au stade du projet (Gueury la Douve)	En ce qui concerne les zones humides, l'évaluation environnementale n'a révélé aucune zone humide sur ce secteur. Néanmoins, la commission d'enquête relève que Rennes Métropole prévoit, dans le cadre du projet et du dossier de réalisation de la future ZAC en cours, la réalisation de nouveaux sondages afin d'alimenter le dossier de réalisation et de s'assurer de la non-présence de zones humides.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Une nouvelle étude sur les zones humides du secteur Gueury-La Douve à Gévezé n'est pas envisagée. Comme indiqué dans l'évaluation environnementale, une étude a déjà été réalisée en 2022, avec 60 points de carottage, ne révélant aucune zone humide sur ce secteur. Néanmoins, dans le cadre du projet et du dossier de réalisation de la future ZAC en cours, de nouveaux sondages seront effectués afin d'alimenter le dossier de réalisation. La carte des zones humides potentielles est prise en compte dans l'évaluation environnementale (fiche incidence figurant en annexe au tome 5 du rapport de présentation)
Préfet	19/12/2024	GEVEZE	Le plan inséré dans l'OAP (Gueury la Douve) devrait être plus précis sur le maintien des haies existantes en centralité du secteur de projet notamment au vu des résultats des inventaires faune/flore réalisés. Un classement en EBC pour ces haies à enjeux devrait être envisagé.	Enfin, toutes les haies du secteur Guery la Douve étant déjà protégées en EIPE, il n'apparaît pas nécessaire à la commission d'enquête.	<b>Demande non retenue</b>	Le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Guery-La Douve n'est pas prévu d'être modifié. Les haies présentes sur le site sont inscrites comme un principe de continuité écologique à renforcer et à préserver. De plus, dans la partie littéraire de l'OAP, il est clairement indiqué que ces haies doivent être renforcées et protégées dans le cadre du futur projet d'aménagement.
Préfet	19/12/2024	GEVEZE	La non-obligation d'infiltration des eaux pluviales (plan thématique/carte n°4 eaux pluviales du règlement) sur une majeure partie du site doit être justifiée au sein de l'OAP (Gueury la Douve). L'évaluation environnementale propose en matière de mesure de réduction des impacts, la gestion alternative des eaux pluviales. Ces mesures doivent être présentées dans l'OAP, notamment dans les zones sans obligation d'infiltration	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle comprend que la demande préfectorale liée à la non-obligation d'infiltration des eaux pluviales nécessite une analyse complémentaire. Bien que les modalités de gestion des eaux pluviales relèvent du dossier loi sur l'eau, la commission d'enquête est surprise du manque d'anticipation de Rennes Métropole sur ce sujet. Elle recommande donc que les mesures de gestion des eaux pluviales figurent bien à l'OAP.	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Gueury-La Douve, ainsi que l'annexe au Tome 5 présentant l'évaluation environnementale, sont complétées. L'objectif étant de ne pas concentrer en un point la gestion des eaux pluviales pour maximiser les surfaces d'infiltrations et les organes de sécurité (vanne de sectionnement, volume de rétention...). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront facilement aménageables (grande surface disponible dans les lots). Des linéaires de noue, principalement situés le long des voiries, assureront, préférentiellement en infiltration, la gestion des ruissellements des espaces publics (voiries, espace-vert, placette...) et une partie des débits (surverses et/ou régulation) des ouvrages de gestion à la parcelle.
Préfet	19/12/2024	INTERCOMMUNAL	Synthèse faite par Rennes Métropole : Demande de mentionner l'existence du périmètre de protection éloignée des captages de Fénicat, Pavais et Marionnais dans l'évaluation environnementale de l'OAP intercommunale de la Janais	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	L'analyse des incidences de l'OAP intercommunale La Janais est complétée (Tome 5 du Rapport de Présentation) pour mentionner l'existence du périmètre de protection éloignée des captages de Fénicat, Pavais et Marionnais



Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Préfet	19/12/2024	LAILLE	Le Préfet demande : -les zones humides (potentielles et avérées) doivent être repérées sur les OAP prévues à Laillé (ouverture à l'urbanisation des Trois Prés).	En ce qui concerne les zones humides potentielles, la commission d'enquête demande que l'inventaire des zones humides soit réalisé avant approbation de la modification du PLUi et que celles-ci soient représentées dans l'OAP ZA Les trois prés et bout de Lande à Laillé. Par ailleurs, dans le cas où la présence de zones humides est avérée, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte et prévoit l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités.	<b>Demande prise en compte</b>	Les résultats des inventaires zones humides réalisés sur le terrain sont intégrés dans l'OAP de quartier, qui précise leurs modalités de prise en compte dans le projet. La carte des zones humides potentielles est prise en compte dans l'évaluation environnementale (fiche incidence figurant en annexe au tome 5 du rapport de présentation)
Préfet	19/12/2024	LE RHEU	Le préfet demande qu'un inventaire des zones humides potentielles au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) soit réalisé sur les STECAL de la Freslonnière au Rheu	La commission prend note que des expertises de terrain ont été réalisées afin de conduire un inventaire faune-flore du site ainsi qu'une expertise des zones humides et que les conclusions de cette étude, ne montrent aucune trace de zone humide sur ce secteur. Pas d'objection de la commission d'enquête au STECAL.	<b>Demande prise en compte</b>	Des zones humides potentielles ont bien été identifiées dans le cadre de l'analyse préalable de la sensibilité environnementale de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi. Dans ce cadre, des expertises de terrain ont été réalisées par un prestataire, afin de conduire un inventaire faune-flore du site, ainsi qu'une expertise des zones humides. Les conclusions de cette étude, présentées dans l'annexe au tome 5 du rapport de présentation du PLUi, ne montrent aucune trace de zone humide sur ce secteur.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Demandes d'Intégrer au sein du règlement la distinction entre les sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques ».	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	<b>Demande prise en compte</b>	Une dissociation de ces 2 sous-destinations est opérée pour se mettre en adéquation avec les termes de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Intégrer les règles relatives à la vitrophanie dans le cadre d'une prochaine évolution du règlement local de publicité intercommunal (RLPi).	La modification consiste à fixer une règle pour garantir la transparence des vitrines des activités commerciales sur au moins 75% de leur surface en prévoyant une dérogation pour les cas nécessitant une opacité (cabines de soins par exemple). Les publicités et enseignes sont encadrées par le règlement local de publicité intercommunal en juin 2022 dans le but de mieux encadrer les publicités, préenseignes et enseignes.	<b>Demande non retenue</b>	La modification du PLUi ne vise pas la vitrophanie (qui relève du règlement local de publicité intercommunal (RLPi)). Il s'agit de limiter l'opacification des baies de locaux occupés par des activités commerciales ou de services, et ce afin de préserver l'aspect architectural des vitrines. À ce titre, il encadre la transparence des vitrines dans un rapport d'échelle (% de la surface), et non le type de support ou de matériau qui pourrait venir opacifier la baie et ne cible donc pas la vitrophanie, qui relève quant à elle bien du RLPi notamment quand elle est installée à l'extérieur de la vitrine.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Ainsi il est nécessaire d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques : - Dispositions générales : Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. - Dispositions particulières : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes : - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts. Conformément à ces indications, il demande de procéder au déclassement des EBC sous les lignes : • 90kV NO 1 BELLE-EPINE-HERMITAGE • 90kV NO 1 BELLE-EPINE-GUER-PLELAN	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Lors de l'élaboration du PLUi approuvé en décembre 2019, un travail conséquent a été mené avec RTE pour prendre en compte les problématiques d'exploitation et de maintenance des ouvrages et de sécurité du réseau. Des dispositions ont été intégrées dans le règlement littéral en ce sens pour exonérer les ouvrages du réseau public de transport d'électricité qui constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et relèvent de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre, le règlement du PLUi prévoit déjà qu'ils ne sont pas soumis aux règles d'implantation et de hauteur. Suite à la numérisation récente des données des lignes à haute et très haute tension par Réseau de transport d'électricité (RTE), le tracé de ces lignes est actualisé sur les plans thématiques Santé/risque/sécurité correspondants aux zones de vigilance des lignes haute et très haute tension ainsi que sur les plans des servitudes d'utilité publique des lignes à haute et très haute tension. Enfin, les dispositions environnementales avaient été adaptées entraînant le non classement en EBC des boisements situés sous le réseau de lignes THT pour ne pas nuire à leur entretien et à leur maintenance par RTE. Toutefois, à la suite du report de la ligne Très Haute Tension Vezin-L'Hermitage sur le plan de zonage, il a été constaté que deux classements de boisement n'avaient pas été adaptés lors de l'élaboration. Une partie d'EBC (800 m²) sur la commune de Pacé est supprimée car aucun boisement n'existait en 2019 ; un autre EBC est partiellement transformé en EIPE sur une surface de 2600 m², sur la commune de Le Rheu. Il s'agit de la correction de deux erreurs de classement sur lesquels aucun boisement n'existait lors de l'élaboration du PLUi en 2019. Afin d'assurer l'entretien des lignes, sur Le Rheu, le classement EBC bascule en EIPE pour conserver une protection préservant la continuité écologique entre les deux parties du boisement concerné et sur Pacé, la protection est supprimée, car elle concerne une petite surface en lisière du boisement.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Le Préfet demande que le rapport de présentation du PLUi devra inclure les chiffres actualisés de consommation foncière	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle relève l'engagement de cette dernière à actualiser le rapport de présentation du PLUi en incluant les chiffres actualisés de consommation foncière dans le tome 2 et le tome 5. Cette disposition renforcera l'affichage de la volonté de Rennes Métropole de prendre en compte les dispositions de la Loi climat et résilience en vue de limiter la consommation de l'espace.	<b>Demande prise en compte</b>	Le rapport de présentation a été complété avec les éléments de la délibération votée le 20 juin 2024 présentant un bilan de la consommation foncière.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Le Préfet formule la recommandation suivante : « Préciser la destination des STECAL pour l'accueil des gens du voyage (aire de grand passage ou aire permanente d'accueil, terrains familiaux). L'exposé des évolutions envisagées sur le territoire métropolitain présente la création de 23 secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage sans préciser leur destination (aire de grand passage ou aire permanente d'accueil, terrains familiaux. Ce point pourrait être précisé lorsque les destinations des sites sont d'ores et déjà identifiées ».	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Pour rappel le SDGDV 2020-2025 a défini, outre la réalisation ou la réhabilitation de nouvelles aires permanentes d'accueil ou la mise aux normes d'aires de grand rassemblement, un besoin de réalisation de 50 Terrains Familiaux publics sur la métropole visant à accompagner la sédentarisation progressive de voyageurs. En réponse à cet objectif, la phase d'élaboration des conventions communales du PLH 2023-2028 a permis d'identifier sur chaque commune la localisation d'au moins un terrain. Ces terrains sont situés : -Souvent en partie agglomérée des communes, en zones urbaines ou à urbaniser, qui ont pu nécessiter des adaptations de dispositions réglementaires du PLUi ; -Parfois en campagne sous la forme de STECAL définis dans le cadre de la modification. Le rapport de présentation indique que 23 nouveaux STECAL ont été définis lors de la modification du PLUi : parmi eux, 4 STECAL pour réaliser une offre nouvelle de terrains familiaux publics. Les 19 autres STECAL ont été mis en place pour conforter des situations de gens du voyage déjà installés sur des terrains privés sur les 150 identifiés sur le territoire métropolitain.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	L'Etat major de la défense de Rennes émet une seule réserve concernant la construction des bâtiments d'hébergement en zone UG craignant de ne pas pouvoir se conformer aux préconisations fixant : - L'obligation de disposer pour un tiers des chambres créées d'un espace privé créatif extérieur d'au moins 4m² (avec un minimum d 1,60m de côté) et pour les deux autres tiers 3m² par chambre en espace extérieur, - L'application d'une norme supérieure à celle de la RE2020 En effet le ministère des Armées impose un modèle type de bâtiment adaptable à la marge aux spécificités locales	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. Elle suggère toutefois de clarifier les règles des espaces extérieurs	<b>Demande non retenue</b>	Le caractère optionnel des règles de performance énergétique (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. Concernant les espaces extérieurs des hébergements, la règle répond à l'objectif de confort des résidents dans un contexte de densification de la ville et d'adaptation au changement climatique. Le code de l'urbanisme ne permet pas de faire des règles différentes au sein d'une même sous-destination. Ainsi, il n'est pas possible de créer une dérogation pour des hébergements de l'Armée quand bien même ils sont réalisés dans le cadre d'un accord cadre.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	La règle de compensation pour les arbres non protégés au PLUi doit préciser qu'en dernier recours, en l'absence de surface suffisante pour la plantation des arbres demandées en compensation dans les espaces de pleine terre du projet, les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet.	La commission d'enquête demande pour les arbres non protégés au PLUi que c'est en dernier recours en l'absence de surface suffisante de pleine terre, que les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Dans le cadre d'une autorisation de construire, la compensation des arbres ne peut se faire que sur l'unité foncière relative au projet. Il n'est pas possible d'exiger une compensation hors du terrain du projet à l'exception d'un projet compris dans le périmètre d'un projet d'ensemble (au sein d'un périmètre de ZAC par exemple). La règle est donc ajustée pour préciser que la compensation des arbres non protégés au PLUi se fait sur le terrain du projet si la surface de pleine terre exigée par le PLUi le permet ; la compensation, dans le cas d'un projet d'ensemble, peut toutefois se faire hors du terrain à condition que la surface de pleine terre du projet soit insuffisante sur le terrain du projet.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	La notion de seuil de longévité doit être explicitée ou supprimée afin de ne pas inscrire une règle de compensation insuffisante ou susceptible de porter à confusion au vu des intérêts écologiques que peuvent présenter des arbres arrivant à maturité ou sénescents.	La commission d'enquête demande de planter 2 arbres pour un arbre abattu, quel que soit l'état phytosanitaire et l'âge de l'arbre	<b>Demande prise en compte</b>	Le règlement est modifié afin d'imposer la compensation de deux arbres à planter pour un arbre abattu quel que soit l'état phytosanitaire et l'âge de l'arbre que ce soit pour les arbres protégés au titre des espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) ou les arbres non protégés quelle que soit le zonage (y compris en zone UB1 et UD1).
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes doivent être interdites au lieu d'« à éviter », la liste doit être mise à jour et complétée.	La commission d'enquête demande que les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes doivent être interdites (au lieu d'« à éviter »), et que la liste soit mise à jour et complétée (cf. conservatoire botanique national de Brest).	<b>Demande prise en compte</b>	La recommandation de ne pas planter d'espèce végétale invasive devient une interdiction.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Une vérification complémentaire de la protection des haies à enjeux, à assurer à minima en EIPE, doit être effectuée sur plusieurs communes dont celles de Cesson-Sévigné, Thoirigné- Fouillard, Nouvoitou.	La commission d'enquête désire maintenir les dispositions prévues, c'est-à-dire de classer les haies en secteur agricole ou naturel en EIPE et de réserver les classements EBC aux « haies stratégiques » et demande de vérifier que l'inventaire des haies à protéger est bien à jour, à minima sur les communes de Cesson-Sévigné, Thoirigné-Fouillard et Nouvoitou comme l'écrit Rennes Métropole.	<b>Demande prise en compte</b>	Sur Cesson-Sévigné, Thoirigné-Fouillard et Nouvoitou, des protections sont ajoutées sur les haies identifiées comme manquantes dans l'annexe de l'avis du Préfet. Celles situées au sud de la ZAC de la Vigne à Thoirigné-Fouillard/Cesson-Sevigné sont identifiées en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) du fait de leur localisation en zone A et en dehors des corridors écologiques du SCoT. Celle identifiée au nord du lieu-dit Les Landelles à Thoirigné-Fouillard, elle est identifiée en Espace Boisé Classée compte tenue de sa localisation en zone N et dans le corridor écologique du SCoT reliant la Vilaine à la Forêt de Rennes. Celles situées à l'ouest de la commune de Nouvoitou sont identifiées en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), dans la continuité du maillage bocager déjà préservé.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Recommandation : La capacité du territoire à accueillir l'ensemble des projets de développement devrait être interrogée notamment sur le volet de la ressource en eau, dans le contexte du changement climatique. Le PLUi modifié pourrait utilement comporter des évolutions et des dispositions qui permettent d'orienter le territoire vers la trajectoire de réduction des prélèvements en eau demandée par le plan « eau »	Concernant toujours la ressource en eau, la commission d'enquête a noté qu'il existait un schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035, élaboré par la CEBR (Collectivité Eau du Bassin Rennais) qui a pour objectif de définir les actions à engager pour optimiser la gestion de la ressource et sécuriser l'alimentation en eau du territoire. Le schéma vise un objectif de baisse de 10% des prélèvements dans le milieu d'ici 2030, soit une baisse de 17% pour tenir compte de l'évolution de la population. La commission prend acte de la trajectoire annoncée de réduction des prélèvements en eau.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Concernant les dispositions du PLUi en faveur de la réduction des prélèvements, le PLUi prévoit des dispositions en faveur de la préservation de la ressource en eau depuis son élaboration en 2019 principalement au travers de deux outils qui permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets, de favoriser les surfaces perméables et végétales, et de renforcer la trame verte : - Le coefficient de végétalisation, qui impose un minimum de surfaces de pleine terre ou éco- aménagée, - Le dispositif de gestion des eaux pluviales, qui prescrit l'infiltration à la parcelle (sauf sur les secteurs d'interdiction identifiés sur le plan thématique "gestion des eaux pluviales"), et qui impose le stockage des eaux pluviales sur le terrain afin de limiter et ralentir les rejets dans les réseaux. Avec la modification n°2 du PLUi, les objectifs de préservation de la ressource et de réduction des prélèvements sont renforcés grâce à la traduction réglementaire de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole. Elle se traduit principalement de la manière suivante : - Restriction plus forte des possibilités de réduction ou suppression des zones humides, renforcement des compensations et amélioration de la connaissance par la mise à jour de certains inventaires communaux, - Interdiction de rejet dans le réseau des eaux de drainage de la nappe en lien avec la construction de sous-sols, - Limitation du volume des piscines à 25 m3, accompagnée de dispositifs complémentaires (limitation de l'évaporation...). - Développement de la récupération des eaux pluviales pour usages extérieurs ou sanitaires. Concernant les mesures mises en œuvre par la Collectivité Eau du Bassin Rennais au travers du programme ECODO : Ces actions de sensibilisation du public visent à faire évoluer les comportements en faveur de la consommation d'eau potable. Elles comprennent notamment des incitations à doter les logements de matériel hydro-économe. Ces équipements ne relèvent pas des règles d'urbanisme, ne peuvent être intégrés dans les demandes d'autorisation du droit et des sols et donc n'entrent pas dans le champ d'intervention du PLUi. Le programme ECODO est présenté synthétiquement dans le Tome 3 du rapport de présentation, mais ne peut pas faire l'objet d'une traduction réglementaire prescriptive. En revanche, ce type de mesures est décliné dans d'autres dispositifs développés par Rennes Métropole, en particulier dans le cadre du référentiel NF Habitat HQE territorialisé qui s'applique aux opérations de logements conventionnées au titre du PLH, ou dans le Référentiel Énergie Bas Carbone mis en œuvre dans les opérations d'aménagement de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Recommandation : Clarifier les objectifs en matière d'augmentation des densités entre les communes du cœur de la métropole et le reste de la métropole	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande prise en compte</b>	Les tableaux de synthèse des objectifs de densité du PLH présents dans le rapport de présentation de la modification (Tome 9 volume 1) et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "ville archipel" du PLUi sont complétés en ajoutant que le niveau de densité attendu sur les projets en renouvellement urbain de la ville de Rennes est de 100 lgts/ha minimum.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Le Préfet recommande de clarifier les objectifs cumulés de production de logements par an pour le vieillissement : l'objectif chiffré de 1500 logements/an ne figure pas explicitement dans le PLH. Est-ce la somme des objectifs communaux ?	La commission d'enquête souhaite que les objectifs cumulés de production de logements par an, dédiés spécifiquement au vieillissement soient clarifiés, au regard de l'évaluation du besoin, au travers des objectifs communaux	<b>Demande prise en compte</b>	C'est dans le cadre de la mise en œuvre du PLH adossé à la démarche Métropole Amie des Aînés que des réflexions ont été menées lors de la modification du PLUi pour estimer à la fois le besoin et les capacités des communes à produire ces logements adaptés en secteurs favorables. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine du PLUi précise un objectif chiffré de cette production à 1500 logements adaptés par an répartis sur les communes selon leur positionnement dans la strate urbaine (20% dans les communes pôles de proximité, 30% dans les communes pôles de bassin de vie et 40% sur les communes cœur de métropole). Le rapport de de présentation a été complété pour expliquer le mode de calcul de cet objectif et les modalités de sa répartition et de sa mise en œuvre. Cet objectif métropolitain est aussi rappelé dans le cadre général des conventions de contractualisation communale du PLH ; chaque commune y répondant en fonction de son objectif quantitatif avec des logements adaptés à réaliser principalement au sein des périmètres des secteurs favorables travaillés à partir des centralités du PLUi.



Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	L'État recommande d'annexer l'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme au PLU dans le cadre de cette procédure ou à date de sa réalisation effective afin de clarifier les gisements fonciers potentiels.	La commission d'enquête recommande d'adjoindre dans le dossier du PLUI dès que possible l'inventaire des ZAE tel qu'il est prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme	<b>Demande non retenue</b>	L'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme est en cours de consolidation par nos services et notamment par la Direction de l'Économie de l'Emploi et de l'Innovation. Une analyse des propriétaires et des occupants, sur la base de fichiers fournis par la Chambre de Commerce et d'Industrie a permis de faire un premier travail sur l'ensemble des ZAE du territoire Métropolitain. Néanmoins, cet inventaire est une donnée rapidement obsolète sur Rennes Métropole, car le tissu économique est particulièrement dynamique et les mutations s'opèrent rapidement, rendant la donnée vite périmée. En outre, contrairement à d'autres territoires, la Métropole rennaise ne connaît que peu de vacances, du fait de son attractivité et de son dynamisme économique, conjugué à une rareté de plus en plus prégnante du foncier économique. Cet inventaire reste néanmoins un outil mobilisable dans le cadre des études urbaines et opérationnelles de densification des ZAE prioritaires identifiées par le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) afin de prendre contact avec les propriétaires et les entreprises. Le rapport de présentation du PLUI est néanmoins complété pour intégrer les conclusions d'une étude du potentiel de gisements fonciers dans les zones d'activités économiques.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Le Préfet recommande également de transformer tout ou partie des recommandations du guide « Végétalisation et optimisation du foncier en Zone d'activité » en principes d'aménagement applicables à toutes les OAP portant sur des ZAE afin d'en garantir l'opposabilité aux porteurs de projets.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Le guide de recommandations à une vocation pédagogique pour présenter aux propriétaires fonciers des illustrations des possibilités d'optimisation de ces fonciers d'activités au regard de l'ensemble des règles du PLUI (implantation, stationnement, végétalisation, ...). Il n'a pas la prétention d'être exhaustif et de répondre à tous les cas de figure. De ce fait, dans un premier temps, il semble préférable de maintenir le statut de recommandations de ce nouveau document. Après un retour d'expérience et l'avancée des études de densification des zones d'activités économiques, certaines dispositions pourront être intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation portant sur ces zones afin de les rendre opposables à l'occasion d'une prochaine évolution du PLUI.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Recommandation : La protection des nouvelles haies implantées et financées par le dispositif Breizh bocage devrait être assurée par l'outil EBC	La commission d'enquête désire maintenir les dispositions prévues, c'est-à-dire de classer les haies en secteur agricole ou naturel en EIPE et de réserver les classements EBC aux « haies stratégiques » et demande de vérifier que l'inventaire des haies à protéger est bien à jour, à minima sur les communes de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou comme l'écrit Rennes Métropole.	<b>Demande non retenue</b>	Dans le PLUI, le classement en EBC est appliqué uniquement aux espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Il s'agit de boisements, des Milieux Naturels d'Intérêts Écologiques (MNE), de haies d'intérêt majeur telles que les rabines, les haies bocagères au sein de la trame verte et bleue (zonage NP et N essentiellement), d'alignements d'arbres remarquables ou d'arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et qui ont des fonctions d'intérêt hydraulique, écologique, ou dont l'impact dans le paysage est remarquable. Les ripisylves sont ainsi classées majoritairement en EBC au regard de leur intérêt écologique sauf dans certains cas afin de favoriser les travaux de renaturation des cours d'eau dont l'intérêt environnemental est également important pour recréer des méandres et ainsi jouer un rôle de régulation de la vitesse des inondations. Pour ces cas, les haies sont protégées en EIPE. Les haies financées par le dispositif Breizh Bocage sont donc classées soit en EBC, soit en EIPE selon leur qualité et leur rôle. Il convient de souligner que le classement en espace d'intérêt écologique et/ou paysager est une protection au même titre que l'espace boisé classé : l'élément protégé ne peut pas être détruit. L'EIPE offre néanmoins plus de souplesse que l'EBC pour les aménagements qui sont listés limitativement au règlement (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aménagement des berges, protection des crues et phoniques, travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, et leur réorganisation éventuelle).
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Recommandation : L'orientation devrait être complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface (R. 214-1 du Code de l'environnement).	La commission d'enquête recommande les ajustements ci-après : - l'OAP Santé Énergie Climat pourra être complétée par : • Tout prélèvement, permanent ou temporaire, dans la nappe phréatique ou dans les eaux d'accompagnement des cours d'eau peut être soumis à déclaration ou à autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (articles R214-1 et suivants). • Les rejets dans les eaux de surfaces sont également susceptibles d'être encadrés par un régime déclaratif ou d'autorisation, en fonction des volumes et de l'incidence sur le milieu récepteur.	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientaion n°7 de l'OAP Santé-Energie-Climat est complétée pour indiquer que : "Tout prélèvement, permanent ou temporaire, dans la nappe phréatique ou dans les eaux d'accompagnement des cours d'eau peut être soumis à déclaration ou à autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (articles R214-1 et suivants). Les rejets dans les eaux de surfaces sont également susceptibles d'être encadrés par un régime déclaratif ou d'autorisation, en fonction des volumes et de l'incidence sur le milieu récepteur."
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Le règlement littéral doit prévoir le maintien d'une marge de recul minimum de 10m en zone 1AU par cohérence avec la marge établie en zone 2AU	La commission d'enquête prend acte que, le règlement littéral sera modifié pour porter les marges de recul à 10 mètres en zone 1AU dans l'objectif d'améliorer la protection des cours d'eau	<b>Demande prise en compte</b>	Le règlement littéral est modifié pour porter les marges de recul à 10 mètres en zone 1AU dans l'objectif d'améliorer la protection des cours d'eau.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Concernant la thématique de réponse aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture, l'observation formulée est la suivante : « Intégrer des résultats d'enquêtes Ménages-Déplacements plus récents sur la mobilité et les déplacements ». S'agissant de l'objectif de modification du PLUI pour "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture", il est fait mention à l'adaptation de la délimitation des secteurs de stationnement pour prendre en compte les résultats de "l'Enquête ménage déplacement de 2018". Peut-on obtenir communication du résultat de cette enquête ? Par ailleurs, disposez-vous de résultats d'enquêtes plus récents sur la mobilité et les déplacements ?	La commission d'enquête prend acte de la réponse de Rennes Métropole confirmant qu'il n'existe pas de résultats d'enquête plus récente que « l'Enquête Ménage-Déplacement » de 2018, hormis l'Enquête allégée dite « Fréquence + » réalisée en 2023 et axée sur l'analyse des déplacements des ménages. Cette enquête confirme la diminution du nombre de déplacements sur la métropole, notamment en voiture, sans toutefois fournir d'informations précises sur l'équipement des ménages.	<b>Demande non retenue</b>	Rennes Métropole ne dispose pas de données plus récentes que 2018 sur le niveau d'équipement des ménages par commune, par taille du ménage et par typologie de logement occupé. Les données Insee de 2021 ou de l'enquête Fréquence + de 2023 ne peuvent en effet être exploitées aussi finement que celles de l'enquête ménage 2018 et ne permettent donc pas de traduire une réglementation par taille du logement et par territoire. Toutefois, les données générales issues de ces enquêtes plus récente confirment la tendance à la baisse de l'équipement des ménages sur la Métropole et confortent donc les choix opérés en matière de réglementation du stationnement.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Synthèse faite par Rennes Métropole : Observation : Concernant les indicateurs du PCAET peuvent être repris et éventuellement complétés d'indicateurs plus spécifiques aux enjeux locaux. Des indicateurs pertinents sont disponibles sur le site : <a href="https://bretagne.territory.fr/">https://bretagne.territory.fr/</a>	La commission d'enquête prend note que les indicateurs de suivi sont adaptés et /ou renforcés au regard de la disponibilité de la donnée et de la pertinence des indicateurs au regard du champ du PLUI. La commission d'enquête recommande d'ajouter les indicateurs suivants issus de l'observatoire PCAET: l'évolution des volumes de productions ENR, par filière et par vecteur énergétique, le taux de couverture du territoire en ENR, tant pour la production d'électricité et de chaleur.	<b>Demande prise en compte</b>	Dans le rapport de présentation du PLUI, les indicateurs relatifs à la transition énergétique sont alignés avec ceux du Plan Climat-Air-Énergie (PCAET), dans le cadre de l'observatoire dédié à son suivi. Cette harmonisation vise à assurer une cohérence de suivi et lisibilité avec la planification urbaine, et témoigne une volonté forte d'intégration des différentes politiques métropolitaines. L'ambition du PCAET étant de favoriser et accompagner le développement des ENR sur le territoire, il est proposé d'intégrer des indicateurs complémentaires sur cette thématique, issus de l'observatoire PCAET. Le rapport de présentation (Tome 5) est ainsi complété pour prendre en compte ces indicateurs au sein du volet consacré à la transition énergétique : - évolution des volumes de productions ENR - production d'énergie renouvelable par filière et par vecteur énergétique - taux de couverture du territoire en ENR, tant pour la production d'électricité et de chaleur
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Lors d'une future procédure de révision, il serait opportun qu'une réflexion soit menée sur le règlement et les OAP où il est vivement recommandé d'utiliser l'outil des secteurs de performance énergétique où votre PLU peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable ou le développement des réseaux de chaleur, à classer.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Cette réflexion pourra effectivement être menée dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLUI.
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Le rappel de l'interdiction de destruction de plus de 1000 m² de zones humides dans certains bassins versants du SAGE Vilaine doit être réintégré dans le règlement littéral. Le rappel préalable de la séquence Éviter Réduire compenser (ERC) à décliner avant tout projet doit être effectué avant d'introduire les règles de compensation pour le secteur du SAGE Vilaine.	La commission demande d'intégrer dans le règlement littéral p68-69 (chapitre SAGE Vilaine) : - l'interdiction de destruction de plus de 1 000m² de zones humides dans le bassin versant de la Seiche conformément au Sage Vilaine. - la nécessité d'éviter et réduire avant de compenser, séquence ERC (p69b).	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Le règlement littéral est complété pour rappeler la nécessité d'éviter et de réduire prioritairement avant de compenser. La justification de la règle est également clarifiée dans le Tome 5 du rapport de présentation pour la bonne prise en compte des dispositions du SAGE Vilaine. Ainsi, il est précisé que le PLUI est plus protecteur que le SAGE Vilaine, car il étend l'interdiction de suppression des zones humides de plus de 1 000 m² du bassin de la Seiche à l'ensemble du territoire, avec une interdiction dès le premier m² et une exigence de compensation à 200 %.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Demande : L'évolution des prélèvements et des consommations en eau doit être actualisée et présentée	La commission demande à Rennes Métropole de compléter le rapport de présentation du PLUi en actualisant les chiffres de consommation d'eau, dont les plus récents datent de 2018, et en détaillant les différentes actions prévues dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable 2023-2035.	<b>Demande prise en compte</b>	<p>Concernant la ressource en eau, le Tome 3 du rapport de présentation du PLUi a été actualisé sur la base des observations et prévisions récentes de la Collectivité Eau du Bassin Rennais et pour prendre en compte l'élaboration d'un nouveau Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable. Il prend en compte l'évolution des besoins et de la ressource à court et moyen terme (horizon 2040) en intégrant des projections démographiques et climatiques. Ce schéma permettra notamment à la CEBR d'adapter le pilotage de ses ressources aux évolutions hydrologiques pour optimiser le remplissage de ses barrages, de mieux se préparer aux années sèches, de redimensionner sa politique de sobriété ou encore de planifier les travaux à réaliser sur ses réseaux et infrastructures. Il vise notamment un objectif de baisse de 10% des prélèvements dans le milieu d'ici 2030, soit une baisse de 17% par habitant pour tenir compte de l'évolution de la population.</p> <p>Il est également apporté des précisions sur le projet AVA ( Aqueduc Vilaine Atlantique) qui vise à sécuriser la ressource en eau en optimisant la ressource existante : l'Aqueduc Vilaine Atlantique est une infrastructure structurante pour le territoire, mise en service début 2024. Piloté par le SMG Eau 35, il vise un renforcement de la sécurité de l'approvisionnement en eau potable de 3 départements : Ille-et-Vilaine, Loire Atlantique et Morbihan. Comme indiqué dans le Tome 3 du Rapport de Présentation du PLUi, il permet de mettre en œuvre un double sens de circulation de l'eau en fonction de l'évolution saisonnière des besoins liée en particulier au déplacement des populations pendant la période estivale ; les échanges d'eau s'effectueront donc de Rennes vers la côte de juin à octobre, et inversement le reste de l'année. Cette mutualisation et répartition de la ressource en eau permet de couvrir 15% des besoins du département d'Ille-et-Vilaine, soit 7 millions de m3 par an.</p>
Préfet	19/12/2024	METROPOLITAIN	Les cours d'eau doivent être représentés lisiblement au règlement graphique.	La disposition 16 du SAGE Vilaine en vigueur demande « d'inscrire et de protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme. Cette protection doit être effective et traduite dans le règlement littéral et graphique des documents d'urbanisme, dans la limite de leurs habilitations respectives ». La commission d'enquête recommande à la prochaine procédure d'évolution du PLUi, de faire une révision du PLUi afin d'inscrire les cours d'eau sur les plans graphiques pour la bonne information du public.	<b>Demande non retenue</b>	<p>Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente modification du PLUi. En effet, les cours d'eau font l'objet de représentations diverses selon les sources de données utilisées. Actuellement, le règlement graphique du PLUi figure les cours d'eau tels qu'ils sont définis sur le fond de plan du cadastre. Ils ont servi de repère, lors de l'élaboration du PLUi en 2019, pour instaurer certaines règles graphiques. En particulier, les cours d'eau situés dans la trame verte et bleue du SCOT déterminent la définition d'une zone naturelle de protection forte (NP) sur une épaisseur d'au moins 20 mètres.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi contient également, en annexe, l'inventaire des cours d'eau validé par la Commission du SAGE Vilaine en 2021.</p> <p>La demande du Préfet consiste à superposer l'inventaire des cours d'eau sur le plan de zonage. Or, cette superposition fait apparaître des incohérences dans le tracé des cours d'eau entre le cadastre et l'inventaire. Il en résulterait la nécessité de recaler certaines zones NP pour assurer la cohérence avec le principe retenu lors de l'élaboration du PLUi. Toutefois, ce recalage n'est pas compatible juridiquement avec la nature de la procédure de modification du PLUi. D'autre part, la représentation des cours d'eau dans l'inventaire prend la forme d'un linéaire, sans épaisseur. Elle ne permet donc pas de définir les marges de recul, qui doivent être établies à partir du haut des berges.</p> <p>Il convient de noter que l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme nécessite de se baser sur la réalité physique du terrain, de manière à s'exonérer des incertitudes liées aux données sur les cours d'eau.</p> <p>Ces différents éléments seront analysés plus finement par Rennes Métropole qui examinera les modalités d'intégration de l'inventaire des cours d'eau dans le règlement graphique et identifiera la procédure d'adaptation du PLUi adéquate au regard des ajustements générés sur les limites des zones NP.</p>
Préfet	19/12/2024	MONTGERMONT	Le préfet demande qu'un inventaire des zones humides potentielles au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) soit réalisé sur les STECAL de la Freslonnière au Rheu et la Boussardière à Montgermont	Pour les STECAL loisirs/tourisme, le développement n'est possible que si le STECAL vient conforter une activité existante (La Boussardière à Montgermont), qu'une expertise zone humide soit réalisée (golf Robinson à Saint-Grégoire) et que la localisation du site du STECAL ne change pas (Tertre au Rheu). Ces aspects n'étant pas respectés, la commission d'enquête demande de supprimer ces 3 STECAL.	<b>Demande prise en compte</b>	La création du STECAL de La Boussardière est abandonnée ; par conséquent, les expertises environnementales ne sont plus nécessaires.
Préfet	19/12/2024	MORDELLES	Le Préfet demande : les incidences potentielles du projet de déchetterie décrites dans l'évaluation environnementale doivent être complétées sur la thématique eau (imperméabilisation du site, risque de pollution et modification des écoulements des eaux). Des mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts doivent potentiellement être présentées dans l'évaluation environnementale et faire l'objet d'orientations dans l'OAP.	<p>La création de ce nouvel équipement est rendu nécessaire car la déchetterie actuelle située sur Mordelles est la plus fréquentée de la Métropole et ne répond plus aux besoins actuels, notamment en termes de tri afin de favoriser le réemploi et le recyclage des déchets.</p> <p>Cependant, le volet eau est insuffisamment développé dans l'OAP, ce qui conduit la commission d'enquête à recommander :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de le compléter avant l'approbation du PLUi, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.</li><li>- de compléter en ce sens l'évaluation environnementale et d'y associer d'éventuelles mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts</li></ul>	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	<p>Des compléments ont été apportés dans la fiche incidence de l'évaluation environnementale et dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation concernée. Il est notamment rappelé que des études environnementales portant sur l'ensemble de la zone 2AU (15ha) avaient été menées. Elles n'avaient identifié aucune incidence moyenne ou forte. Enfin, il est spécifié que l'ensemble des dispositions réglementaires sera pris en compte dans le cadre de l'élaboration des différents dossiers administratifs (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau).</p> <p>Le projet prendra en compte l'ensemble des dispositions réglementaires et exigences administratives (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau...) et respectera toutes les obligations et normes de construction d'une déchèterie.</p> <p>En tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), la déchèterie est soumise à autorisation préfectorale. A ce titre, une étude d'impact sera réalisée en vue notamment de réduire les nuisances environnementales et les risques de pollutions associées. L'équipement disposera d'un système de désembouage et de déshuilage pour empêcher tout rejet nocif dans la nature et dans les réseaux. En cas de pollution, un système de verrouillage du réseau est prévu pour confiner les eaux sur site. Enfin un contrôle annuel des réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sera effectué.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions seront étudiées pour limiter l'imperméabilisation, privilégier l'infiltration et favoriser le piégeage des eaux pluviales...sur l'ensemble du site.</p> <p>La zone humide sera préservée, voire renforcée.</p> <p>Des merlons végétalisés agrémenteront l'aspect paysager du site.</p>
Préfet	19/12/2024	NOUVOITOU	Le Préfet demande : le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Châteaugiron en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Châteaugiron et calendrier du programme d'actions d'amélioration du système d'assainissement : extension de la station d'épuration et travaux réseaux).	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP, qui sont d'après elle correctement dimensionnés sur la base des prévisions démographiques à l'horizon 2050. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la Grande Prée est complétée afin de justifier de la prise en compte des systèmes d'assainissement sur ce secteur.
Préfet	19/12/2024	PONT PEAN	Le Préfet demande : -au vu des déversements constatés sur différents ouvrages et des études en cours, le raccordement de nouveaux branchements doit être conditionné à la réalisation de travaux qui permettent de supprimer ces déversements. Par ailleurs, il recommande : -le dossier de modification du PLUi devrait préciser le cheminement des effluents à partir de la zone à aménager jusqu'au PR général "Mine", sur un plan de réseau, en faisant ressortir les postes de refoulement qui sont impactés par le projet ; -l'incidence du projet sur le fonctionnement de ces postes de refoulement.	Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP. Cependant, en ce qui concerne les débordements, la commission d'enquête recommande que des éléments visant à régler les dysfonctionnements observés aujourd'hui soient précisés au dossier préalablement à l'approbation du PLUi	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation de quartier est complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Préfet	19/12/2024	PONT PEAN	Le Préfet demande un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP	La commission d'enquête relève que Rennes Métropole a pris en compte la présence d'une zone humide sur le secteur en partie sud et la protège en classant ce secteur en NP. Elle note également que l'OAP reprend ce principe en matérialisant un secteur à vocation espace vert / nature en ville, et qu'elle sera complétée pour indiquer la présence de la zone humide. Elle recommande cependant que cette information soit indiquée dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.	<b>Demande prise en compte</b>	Dans le cadre du dossier loi sur l'eau de la ZAC multisite Centre, Fontaine Blanche Betuaudais, un inventaire zones humides a été réalisé et ses conclusions ont été prises en compte dans la conception du projet. Dans le PLUi, le règlement graphique identifie deux zones humides et les protège. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier reprend ce principe en matérialisant un secteur à vocation espace vert / nature en ville, et est complétée pour indiquer la présence de la zone humide dans sa partie graphique et écrite. Enfin l'annexe 4 est complétée également.
Préfet	19/12/2024	ROMILLE	Le Préfet demande un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP La Houltais Sud à Romillé.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. La commission d'enquête relève que Rennes Métropole souhaite compléter le dossier de PLUi d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain concernant les zones humides requises pour toute ouverture à l'urbanisation, et que ces dernières seront traduites le cas échéant dans les OAP. En outre, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte le cas échéant et prévienne l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités. Elle recommande cependant que ces informations soient indiquées dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.	<b>Demande prise en compte</b>	Les résultats de l'inventaire réalisé par le bureau d'étude mandaté par la métropole montrent l'absence de zones humides sur le site. Ils sont indiqués dans l'évaluation environnementale (fiche incidence annexée au Tome 5 du rapport de présentation)
Préfet	19/12/2024	ROMILLE	Le Préfet <b>recommande</b> le règlement graphique devrait protéger à minima en EIEP la haie existante en limite Sud du secteur de La Houltais Sud à Romillé	La commission d'enquête note les précisions apportées par Rennes Métropole en ce qui concerne les haies, éléments par ailleurs vérifiés par la commission d'enquête sur place le 14 janvier 2025. Elle <b>suggère</b> donc que les documents soient mis à jour et qu'il soit mentionné une « plantation à réaliser » aux plans de zonage afin de mettre en place des corridors écologiques le long des espaces à urbaniser, en liaison avec leur environnement immédiat.	<b>Demande prise en compte</b>	Au plan de zonage, des plantations à réaliser sont inscrites.
Préfet	19/12/2024	ROMILLE	Le Préfet recommande sur le secteur de La Chauvrais à Romillé, les haies à replanter devraient figurer en « éléments à planter au règlement graphique, y compris celles permettant de ceinturer le site de la station d'épuration	La commission d'enquête note les précisions apportées par Rennes Métropole en ce qui concerne les haies, éléments par ailleurs vérifiés par la commission d'enquête sur place le 14 janvier 2025. Elle <b>suggère</b> donc que les documents soient mis à jour et qu'il soit mentionné une « plantation à réaliser » aux plans de zonage afin de mettre en place des corridors écologiques le long des espaces à urbaniser, en liaison avec leur environnement immédiat.	<b>Demande prise en compte</b>	Au plan de zonage, un nouvel EIPE est créé afin de protéger les arbres existants, ainsi que des plantations à réaliser.
Préfet	19/12/2024	ROMILLE	Le Préfet recommande sur le secteur de La Chauvrais à Romillé, l'EPTB Eaux & Vilaine devrait être consulté spécifiquement sur les besoins d'évolution du règlement graphique aux abords du projet de station d'épuration afin de permettre la réalisation du projet de renaturation du cours d'eau. (classement adapté de la ripisylve et des haies impactées par le projet de renaturation).	En ce qui concerne la station d'épuration, sa position géographique éloignée du site de la Chauvrais ne semble pas avoir d'impacts particuliers. Cependant, la commission d'enquête rappelle que l'arrêté préfectoral cadrant le projet d'extension de la station d'épuration de Romillé intègre la réalisation de mesures compensatoires consistant notamment à la replantation de haies et à la renaturation du cours d'eau situé à proximité de la station d'épuration. Aussi, ces dispositions devront être respectées indépendamment des ouvertures à l'urbanisation.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Le site de la station d'épuration ne fait pas l'objet d'évolutions réglementaires.
Préfet	19/12/2024	ROMILLE	Le Préfet demande le secteur de l'OAP La Chauvrais à Romillé est situé intégralement en zone humide potentielle. Un inventaire des zones humides devra être réalisé en amont du projet d'aménagement.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. La commission d'enquête relève que Rennes Métropole souhaite compléter le dossier de PLUi d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain concernant les zones humides requises pour toute ouverture à l'urbanisation, et que ces dernières seront traduites le cas échéant dans les OAP. En outre, il apparaît nécessaire que le projet d'aménagement les prenne en compte le cas échéant et prévienne l'évitement et le maintien de leurs fonctionnalités. Elle <b>recommande</b> cependant que ces informations soient indiquées dans l'annexe 4 de l'évaluation environnementale du PLUi.	<b>Demande prise en compte</b>	Les résultats de l'inventaire réalisé par le bureau d'étude mandaté par la métropole montrent l'absence de zones humides sur le site. Cette information est indiquée dans l'évaluation environnementale (fiche incidence annexée au tome 5 du rapport de présentation), qui intègre également la carte des zones humides potentielles.
Préfet	19/12/2024	SAINT-GREGOIRE	Le STECAL du golf Robinson à Saint-Grégoire interroge en raison des enjeux écologiques pour la biodiversité, l'auto-épuration des eaux et le cycle de l'eau que constitue la zone humide présente sur le site du golf de Saint-Grégoire. Compte-tenu des enjeux environnementaux identifiés et de la dimension du projet envisagé, il est demandé une relecture du STECAL. Le cas échéant, l'ouverture du STECAL est à réinterroger.	La commission prend acte du point de vue de Rennes Métropole et demande de ne pas donner suite aux créations des STECAL suivants : STECAL loisirs/ tourisme du golf Robinson à Saint-Grégoire : absence d'accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise zone humide dans le périmètre du STECAL. Nota : lors d'une visite des lieux le 6 février 2025, la commission d'enquête a constaté qu'une construction était en cours de réalisation pour une surface d'environ 90 m², construction bois sur dalle béton à côté d'une maison existante, et qu'une partie de la zone Est du site avait fait l'objet de remblaiement. La commission s'interroge donc sur la nature de ces travaux alors que le site est actuellement classé en zone Ne, dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.	<b>Demande prise en compte</b>	Ce projet, qui visait à permettre l'extension du club house, est finalement abandonné suite à la demande de vérification du Préfet et suite aux avis défavorables de la CDPENAF et de la commission d'enquête publique même si certaines contributions portent non pas sur le projet d'extension du club house, mais sur le sujet de l'agrandissement du practice, qui n'est pas traité dans la modification du PLUi. En effet, en l'absence d'une possibilité de réaliser les expertises écologiques de terrain complémentaires (ZH et inventaire faune/flore) requises au titre de l'évaluation environnementale de la M2 du PLUi, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure. Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi si besoin.
Préfet	19/12/2024	SAINT-SULPICE-LA-FORET	Du fait de la proximité immédiate du Bois de Fayel (MNIE, ZNIEFF, et zone concernée par le projet d'extension du site N2000 Forêt de Rennes-Liffré-Chevré), un inventaire faune/flore doit être réalisé au stade de la planification. La vérification de la présence d'habitat d'intérêt communautaire ou d'espèce d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation du site Natura 2000 doit être effectuée.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. L'inventaire faune/flore a bien été réalisé au stade de la planification (inventaire de 2019) et il a d'ailleurs fait l'objet d'un avis de la MRAe en février 2021. La commission d'enquête n'a donc aucune remarque particulière à formuler sur ce sujet, si ce n'est que ce point aurait pu être indiqué en page 29 à 31 du cahier communal relatif aux OAP.	<b>Demande prise en compte</b>	Un inventaire faune / flore a été réalisé en 2019 dans le cadre des études de création de la ZAC l'orée de la forêt. Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 2 février 2021. Dans le secteur sud-ouest (3,6 ha) correspondant à un champ cultivé et faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation, aucune sensibilité environnementale n'a été trouvée dans ce secteur.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
Préfet	19/12/2024	SAINT-SULPICE-LA-FORET	L'inventaire des zones humides réalisé par IAOSENN lors de la phase amont du projet de ZAC l'Orée du Bois devrait être présenté dans le dossier de modification du PLUi ;	En ce qui concerne les zones humides, le diagnostic réalisé en mars 2024 ne conclut pas à leur présence sur le secteur objet de l'ouverture à l'urbanisation. La commission d'enquête prend donc note de cette information qui aurait pu être indiquée en page 31 des OAP communales au paragraphe	<b>Demande prise en compte</b>	L'inventaire zones humides réalisé en mars 2024 dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation de la ZAC l'orée de la forêt par IAOSENN a révélé une extension de la zone humide déjà identifiée en 2018 et reprise dans le PLUi et le SAGE dans le secteur sud-est. En revanche, les inventaires réalisés n'ont pas révélé la présence de zone humide dans le secteur sud-ouest qui fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation. La carte des zones humides potentielles est prise en compte dans l'évaluation environnementale (fiche incidence annexée au tome 5 du rapport de présentation)
Préfet	19/12/2024	SAINT-SULPICE-LA-FORET	Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges hydraulique et organique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation).	En ce qui concerne les capacités d'assainissement, la station actuelle semble en capacité d'accueillir les logements supplémentaires. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en oeuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc de vérifier la capacité de la STEP à gérer les effluents générés par la mise en oeuvre de cette OAP. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.	<b>Demande prise en compte</b>	Les éléments liés à l'assainissement sont précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur Sud.  À terme, soit en 2045, la ZAC devrait engendrer la création de 330 logements, soit environ 885 EH supplémentaires pour la station d'épuration (STEP) de la commune. La capacité nominale de cette STEP est de 1 950 EH. En 2022, la charge en entrée était de 987 EH, soit 51 % de sa capacité organique. Avec une réserve d'un peu moins de 1 000 EH en 2022, la STEP est en capacité de gérer les effluents issus de la ZAC. Le Schéma Directeur réseaux EU est en phase de finalisation. Il intègre l'impact de l'urbanisation future sur la capacité des réseaux et conclut à l'absence de travaux nécessaires dans ce cadre. Aucun travaux supplémentaires n'est donc envisagé en matière d'assainissement pour l'urbanisation de cette zone.
Préfet	19/12/2024	THORIGNE-FOUILLARD	Le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement d'Acigné-Thorigné, et de la programmation des travaux en assainissement). L'ouverture à l'urbanisation et l'échéancier prévisionnel de travaux de viabilisation seront à requestionner en fonction de l'ensemble de ces éléments.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. En ce qui concerne les capacités d'assainissement, la station actuelle semble en capacité d'accueillir les logements supplémentaires. De plus, Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre du schéma directeur. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.	<b>Demande prise en compte</b>	La station d'épuration du secteur présente des capacités compatibles avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2050. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.  L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier est complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.
Préfet	19/12/2024	THORIGNE-FOUILLARD	Des haies situées en secteur 2AU doivent être protégées, à minima au titre du L.151-23 du Code l'urbanisme.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. En ce qui concerne les enjeux environnementaux, la commission d'enquête relève la volonté de Rennes Métropole de protéger les deux haies identifiées par le Préfet, ce qui en l'espèce est satisfaisant et cohérent avec les objectifs de l'OAP.	<b>Demande prise en compte</b>	La majeure partie des haies de la zone 2AU sont déjà protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Après analyse, les deux haies manquantes identifiées dans l'annexe de l'avis du Préfet sont également classées en Espace d'intérêt Paysager et Écologique (EIPE) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
Préfet	19/12/2024	THORIGNE-FOUILLARD	Un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Elle relève qu'il n'y aurait pas de zones humides sur ce secteur, aussi cette condition sine qua non d'une ouverture à l'urbanisation est levée. Elle recommande cependant que cette information soit reprise dans les fiches incidences de l'évaluation environnementale du PLUi.	<b>Demande prise en compte</b>	Un inventaire des zones humides a été réalisé et intégré dans l'étude d'impact de la ZAC multiste, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020. Dans le cadre des études pour la modification du dossier de création, une actualisation de l'étude d'impact a également été réalisée. Aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre de la future zone 1AU01. Ces données sont intégrées dans les fiches incidences de l'évaluation environnementale du PLUi.
Préfet	19/12/2024	THORIGNE-FOUILLARD	Le niveau de protection des haies du secteur devrait être adapté en fonction des enjeux de protection des habitats des espèces inventoriées ; l'utilisation de l'EBC est à envisager au cas par cas.	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. En ce qui concerne les enjeux environnementaux, la commission d'enquête relève la volonté de Rennes Métropole de protéger les deux haies identifiées par le Préfet, ce qui en l'espèce est satisfaisant et cohérent avec les objectifs de l'OAP.	<b>Observation n'appellant pas d'évolution</b>	Le niveau de protection a été établi sur la base des inventaires faune /flore réalisés dans le cadre des études d'impact de la Zone d'Aménagement Concerté. Les classements en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont adaptés et suffisants.
Préfet	19/12/2024	VERN-SUR-SEICHE	Le Préfet demande : le PLUi doit justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement auquel le projet a vocation à se raccorder. Les justifications sont attendues en matière de charges organique et hydraulique et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement concerné) ;	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. Rennes Métropole envisage d'actualiser le diagnostic d'assainissement afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en oeuvre du schéma directeur. Cette disposition permettra donc l'amélioration éventuelle du dimensionnement des ouvrages sur cette OAP, bien que la STEP concernée semble en capacité d'accueillir les effluents correspondant aux projections démographiques pour 2040. Sur ce sujet, la commission d'enquête ne voit donc pas d'obstacle à l'ouverture à l'urbanisation.	<b>Demande prise en compte</b>	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier des Hautes Perrières est complétée afin de justifier de la prise en compte des systèmes d'assainissement sur ce secteur.
Préfet	19/12/2024	VERN-SUR-SEICHE	Le Préfet demande : l'absence de protection pour l'ensemble des haies et boisement présents sur le secteur de projet doit être justifiée au moyen d'un nouvel inventaire faune/flore. En l'absence de nouvel inventaire justifiant une protection partielle de la trame verte, la préservation de la trame verte doit être renforcée (classement en EIPE ou EBC des éléments non protégés).	La commission d'enquête prend note de la réponse circonstanciée et détaillée de Rennes Métropole. En ce qui concerne les enjeux environnementaux, il apparaît surprenant à la commission d'enquête que les inventaires faune/flore n'aient pas été prévus avant la mise à l'enquête. Cependant, le délai entre l'approbation du présent PLUi et la réalisation des projets est suffisamment importante pour remédier à cet oubli. Aussi, la commission d'enquête demande qu'un inventaire faune/flore soit réalisé dans les meilleurs délais avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, afin d'actualiser le projet au mieux des connaissances. Dans l'attente, la commission d'enquête recommande de protéger la trame verte existante par un classement en EIPE, ceci afin de la prémunir contre toute atteinte, qui, même si elle pourrait être compensée, resterait irréversible et serait contraire à l'esprit dans lequel est élaboré le présent document.	<b>Demande partiellement prise en compte</b>	Rennes Métropole examinera avec la commune de Vern-Sur-Seiche, maître d'ouvrage de la ZAC des Hautes Perrières, les modalités de réalisation le cas échéant d'un nouvel inventaire faune-flore avant la mise en œuvre du projet. En complément dans le cadre de la présente modification, des protections paysagères sont instaurées sur une partie du linéaire bocager qui est identifiée au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE), permettant ainsi de préserver les trames bocagères préexistantes sur le site et de les mettre en valeur au sein du projet d'aménagement. Ces éléments sont précisés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la ZAC des Hautes Perrières.
Région	14/10/2024	METROPOLITAIN	Pas de synthèse de cette observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	L'avis de la région n'appelle aucune évolution du dossier après enquête publique.
SNCF	12/12/2024	RENNES	Les études de faisabilité réalisées par SNCF Réseau ont démontré l'intérêt potentiel de la troisième voie pour augmenter la capacité du réseau ferroviaire pour les axes Rennes - Brest et Rennes - Saint Malo. Les premières étapes de LNOBPL consisteront à moderniser le réseau existant, afin d'accroître la capacité du réseau pour augmenter le nombre de trains pouvant circuler	L'élaboration de l'avenant mobilité au contrat de plan Etat - Région 2023 -2027 a conduit à intégrer le projet d'amélioration du tronçon Rennes - Port Cahours au schéma directeur du nœud ferroviaire de Rennes. Des études plus précises permettront d'affiner la faisabilité de l'aménagement à Port Cahours et ses potentielles conditions de réalisation.	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Il est pris acte de cet avis favorable à la création d'une marge de recul par rapport à la voie ferrée.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Territoire concerné	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
SNCF	13/12/2024	RENNES	Un projet de transport combiné est prévu dans la zone de la plaine de Baud. Un trafic important de poids lourds sera à prévoir dans l'action zone artisanale et commerciale jusqu'au domaine ferroviaire. Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur cette zone, il est nécessaire de les prévenir.	Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur cette zone, il est nécessaire de les prévenir.	<b>Demande non retenue</b>	Les besoins du futur projet ne sont pas suffisamment définis pour être pris en compte dans le cadre de la présente modification. Cette demande pourraêtre réexaminée à la prochaine procédure d'évolution du PLUi.
SNCF	12/12/2024	METROPOLITAIN	Pas de synthèse de cette observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Cette demande a déjà été traitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité ferroviaire relèvent de la sous-destination des locaux techniques techniques et industriels des administrations publiques et assimilées qui ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de hauteur depuis l'élaboration du PLUi en 2019. En campagne, le réseau ferroviaire est intégré au zonage qu'il traverse (zones A et N) comme pour les routes. Dans toutes les zones, les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'activité ferroviaire relèvent de la sous-destination des locaux techniques techniques et industriels des administrations publiques et assimilées qui ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de hauteur depuis l'élaboration du PLUi en 2019.
SNCF	12/12/2024	METROPOLITAIN	Pas de synthèse de cette observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Demande non retenue</b>	Cette demande de suppression d'EBC n'est pas suffisamment précise sur les secteurs concernés et la réduction de protections paysagère ne peut de toute façon pas relever d'une procédure de modification du PLUi.
SNCF	12/12/2024	METROPOLITAIN	Pas de synthèse de cette observation	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Le bénéficiaire des emplacements réservés pour le réseau ferré sur le territoire métropolitain est déjà renseigné au bénéfice de la SNCF.
SNCF	12/12/2024	METROPOLITAIN	Projet Services Express Régionaux Métropolitains (SERM) et schéma directeur de Rennes: Il est important de préserver le domaine ferroviaire aux abords des passages à niveau pour toutes les communes dans le périmètre de Rennes Métropole.La commune de l'Hermitage a des enjeux importants de mobilité où il est envisagé des travaux importants de développement de l'intermodalité. Sur les communes de Rennes, Chantepie, Corps-Nuds, Saint-Armet et Vern-sur-Seiche il est envisagé la création d'une nouvelle voie de croisement. Plus spécifiquement sur la commune de Rennes, il est prévu la création d'un 6ème quai dont les réservations foncières sont déjà réalisées.	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	Rennes Métropole prend acte de cette étude qui pourra nécessiter des évolutions du PLUi lors d'une procédure ultérieure lorsque les besoins seront identifiés précisément.
SNCF	18/12/2024	METROPOLITAIN	Les projets de valorisation des actif : Une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF. Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme	Pas d'appréciation de la commission d'enquête	<b>Observation n'appelant pas d'évolution</b>	