

**Ville de Rennes**  
DAUH/CBB

(Séance du 4 février 2019)

DCM 2019-0067 - Aménagement et services urbains, environnement – Révision du Plan Local d'Urbanisme de Rennes – Avis sur le dossier d'approbation du PLU révisé

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le conseil municipal a été appelé à siéger par l'envoi d'une convocation accompagnée de l'ordre du jour contenant une note de synthèse pour chaque dossier et adressée le 29 janvier 2019, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 03 sous la présidence de Mme Appéré, Maire. Elle est interrompue de 17 h 06 à 17 h 28 et est levée à 22 h 17.

**PRESENTS** : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Briéro, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Debroye, M. Hervé, Mme Briand, M. Le Bougeant, Mme Bougeard, M. Careil, Mme Marchandise-Franquet, MM. Chardonnet, Goater, Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi (à partir de 17 h 36), Guillotin, Puil, Maho-Duhamel, Mmes Marie, Robert (jusqu'à 19 h 26), M. Besnard, Mmes Pellerin (de 18 h 03 à 21 h 34), Phalippou, M. Morel, Mmes Condolf-Férec (à partir de 17 h 13), Letourneux (à partir de 17 h 08), MM. Hamon, Jégou (jusqu'à 20 h 31), Mmes Andro (à partir de 17 h 40), Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Mme Daunis, M. Tual, Mme Salaün (à partir de 17 h 54), MM. Bongart, Pelle, Mme Rolandin, MM. Le Brun (à partir de 17 h 18), Cressard, Mmes de Villartay (à partir de 20 h 31), Dhalluin, Bouvet, M. Guiguen (à partir de 17 h 20), Mme David (à partir de 17 h 18), conseillers municipaux.

**ABSENTS avec procuration de vote** : Mme Krüger représentée par M. Berroche, Mme Eglizeaud représentée par M. Besnard, Mme Robert représentée par M. Le Bougeant (à partir de 19 h 26 – rapports 60 à 73), Mme Faucheux représentée par M. Hamon, Mme Rougier représentée par M. Theurier, M. Caron représenté par Mme David (à partir de 17 h 18 – rapports 60 à 73), Mme de Villartay représentée par Mme Dhalluin (jusqu'à 20 h 31 – rapports 59 à 62), M. Plouvier représenté par M. Cressard, Mme de Bergevin représenté par Mme Rolandin, M. Zougagh représenté par Mme Bouvet.

**ABSENTS sans procuration de vote** : M. Le Moal, M. Ech-Chekhchakhi (jusqu'à 17 h 36 – rapport 59), Mme Pellerin (jusqu'à 18 h 03 et à partir de 21 h 34 – rapports 59 et 67 à 73), Mme Condolf-Férec (jusqu'à 17 h 13 – rapport 59), Mme Letourneux (jusqu'à 17 h 08 – rapport 59), M. Jégou (à partir de 20 h 31 – rapports 67 à 73), Mme Andro (jusqu'à 17 h 40 – rapport 59), Mme Salaün (jusqu'à 17 h 54 – rapport 59), M. Le Brun (jusqu'à 17 h 18 – rapport 59), M. Guiguen (jusqu'à 17 h 20 – rapport 59), Mme David (jusqu'à 17 h 18 – rapport 59)

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 59 à 62, 67 à 70, 64, 65, 63, 66, 71 à 73.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 21 janvier 2019 est adopté.

.../...

## M. Sémeril :

Je vous propose, mes chers collègues, d'adopter le projet de délibération suivant, qui vous a été présenté en commission aménagement et développement durable :

### Rapport,

Par délibération du 24 novembre 2014, la Ville de Rennes a initié la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), précédemment en vigueur depuis 2004.

Compte tenu de sa transformation en métropole de plein droit au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Rennes Métropole s'est substituée aux communes dans l'exercice de la compétence PLU. Dans ce cadre, la Métropole a décidé, par délibération n° C 15.264 du 9 juillet 2015, de poursuivre la procédure de révision du PLU de Rennes selon les mêmes objectifs et les mêmes modalités de concertation.

Les objectifs de la révision du PLU rennais visaient à :

- définir un nouveau projet urbain à l'horizon de 2030, partagé par les habitants et les usagers, durable, ambitieux et innovant pour la ville et contribuant au développement du cœur de métropole ;
- mettre en compatibilité le PLU avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 29 mai 2015 ;
- mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois "Grenelle II" du 12 juillet 2010 et "ALUR" du 24 mars 2014 ;
- élaborer un nouveau PLU à l'échelle communale qui nourrisse la réflexion du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ; la Ville de Rennes représentant près de la moitié de la population et produisant près d'un tiers des logements neufs du territoire.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal de Rennes les 19 septembre 2016 et le 9 octobre 2017 et en conseil métropolitain les 22 septembre 2016 et 19 octobre 2017.

Le PADD définit les orientations générales, la stratégie et les choix de la Ville en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement pour l'ensemble de son territoire. À l'horizon 2030-2035, les objectifs visés sont de poursuivre le développement engagé au service des habitants et des usagers, de positionner la ville comme une ville dynamique et attractive, ouverte et solidaire, douce et durable.

Les modalités de la concertation, qui s'est déroulée entre 2014 et 2018, se sont appuyées sur la démarche de Fabrique Citoyenne et ont vu l'organisation de temps d'échanges et réunions avec les habitants, les associations et différents acteurs de la ville. Une exposition autour des enjeux et des grandes orientations du projet a également été réalisée ainsi que la mise à disposition de documents relatifs à la révision et d'un registre d'observations tout au long de la procédure.

À l'issue de la période de concertation, par délibération du 4 décembre 2017, le conseil municipal a pris acte du déroulement de la concertation, puis le conseil métropolitain a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le choix de la structure du règlement du nouveau PLU le 25 janvier 2018, avec une nouvelle codification en chapitres.

.../...

Le conseil métropolitain a ensuite arrêté le projet de PLU le 22 février 2018.

Après cette date, le projet a été soumis à l'avis de la commune, des personnes publiques associées et consultées qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.

L'enquête publique a été prescrite par arrêtés du Président de Rennes Métropole en date du 24 mai 2018 et du 19 juin 2018, pour une période courant du 18 juin au 20 juillet 2018 inclus en journée continue de 9 h 00 à 17 h 30.

Le public a été informé, par l'insertion des avis d'enquête publique dans la presse, par affichage à l'Hôtel de Ville, dans les Directions de Quartiers, sur divers sites de la ville et à l'Hôtel de Rennes Métropole et sur les sites internet de Rennes Métropole et "Registre dématérialisé", durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était mis à disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique et sur le site internet "Registre dématérialisé".

La commission d'enquête a tenu cinq permanences en journée continue à l'Hôtel de Rennes Métropole :

- lundi 18 juin 2018, de 9 h 00 à 17 h 30,
- vendredi 29 juin 2018, de 9 h 00 à 17 h 30,
- jeudi 5 juillet 2018, de 9 h 00 à 17 h 30,
- lundi 9 juillet 2018, de 9 h 00 à 17 h 30,
- vendredi 20 juillet 2018, de 9 h 00 à 17 h 30.

## **1. Avis des personnes publiques associées et consultées après arrêt du projet**

Le projet de révision arrêté a fait l'objet d'une transmission pour avis aux personnes publiques associées : le Préfet d'Ille-et-Vilaine, le Président de la Région Bretagne, le Président du Département d'Ille-et-Vilaine, le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, les Présidents des chambres consulaires (Commerce et industrie, Agriculture et Métiers et artisanat).

Il a également été notifié à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF), la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ), le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) et aux communes voisines.

Chacune de ces personnes publiques a disposé d'un délai de 3 mois pour émettre son avis.

L'État souligne que le dossier apparaît compatible avec les documents de planification intercommunale approuvés (SCoT du Pays de Rennes, PLH de Rennes Métropole) et qu'il a été également coordonné avec les démarches en cours concernant le

PLUi et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Rennes Métropole. Il indique que ce projet comporte de nombreux outils pour atteindre des objectifs ambitieux. Si le projet de PLU lui apparaît pertinent à l'échelle du territoire de la commune, il aurait toutefois pu intégrer une approche à une échelle plus large, en particulier sur les domaines de l'eau, de la trame verte et bleue et des déplacements.

L'État a émis cinq réserves sur le dossier sur les sujets suivants :

- inondabilité : mettre le PLU en compatibilité avec les dispositions du Plan de Gestion des Risques inondations (PGRi) en cas de rupture des digues ;
- étang des Bougrières : faire référence à l'arrêté préfectoral du captage d'eau potable et mise en compatibilité du zonage et règlement avec la vocation de ces zones ;
- zones agricoles et naturelles : revoir la constructibilité autorisée avec la vocation de ces zones (interdire les constructions neuves pour le camping et les restaurants) ;
- domaine militaire : diverses demandes spécifiques relatives au fonctionnement des sites et leur sécurité (clôture, stationnement, faisabilité des programmes,...) ;
- servitudes d'utilité publique : actualisation de cette annexe suite à leurs évolutions.

L'avis de l'État comprend par ailleurs des observations et suggestions sur différents thèmes comme la gestion de l'eau, la trame verte et bleue, l'énergie et le climat, la mixité sociale, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les mobilités ou les risques.

Le Pays de Rennes a émis un avis favorable, en soulignant l'intérêt de certaines orientations notamment en matière de sobriété foncière, de vivre ensemble, de prise en compte des enjeux énergie/climat/santé et nature en ville et l'intégration de la dimension temporelle et en souhaitant la prise en compte de remarques relatives au commerce, aux zones d'activités, aux milieux naturels d'intérêt écologique, aux pôles d'échanges multimodaux et quelques dispositions réglementaires.

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable avec des remarques sur le règlement des zones agricoles et naturelles et des zones 2AU et exprimé son opposition au maintien d'une réserve foncière sur le site conditionnel du Grand Breil.

La Chambre de commerce et d'industrie a émis un avis favorable et fait part de quelques réflexions sur les aspects économiques du projet urbain.

Le Conseil Départemental a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de quelques remarques liées aux enjeux environnementaux.

Le Conseil Régional a transmis un accusé de réception du dossier, rappelant que l'élaboration du SRADDET est en cours.

La Chambre des Métiers n'a pas rendu d'avis sur le dossier.

Par ailleurs, les autres services consultés sur le dossier ont émis des avis favorables :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale porte un avis sur la prise en compte de l'environnement par le projet au regard de l'évaluation environnementale. Elle recommande de compléter l'évaluation environnementale par tous les éléments d'évaluation du PLUi disponibles, des éléments d'assainissement, de ceux de l'évaluation du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du PDU ; et apporter la justification des choix faits pour le PLU en référence à ceux-ci.

La CDPENAF a émis un avis favorable sur le Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) relatif à l'aire d'accueil des gens du voyage du Petit Champeaux et sur le règlement des zones A, N et NP sous réserve de la prise en compte de quelques ajustements.

L'INOQ a émis un avis favorable, considérant que le projet de PLU n'a pas d'incidences sur les productions des indications géographiques concernées.

Enfin, parmi les communes voisines, seule Montgermont a exprimé un avis favorable comprenant une remarque relative à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Quincé-Robiquette-Gros Malhon.

Réponses et modifications du dossier liées aux avis des personnes publiques associées et consultées :

Les cinq réserves de l'État sont levées selon les modalités suivantes :

- inondabilité : la mise en œuvre de dispositions adaptées sur le risque de rupture de digues est portée au règlement graphique et littéral. Le document sollicite la prise en compte des études de danger et la mise en œuvre lorsque cela est nécessaire de zones de dissipation d'énergie pour lesquelles la constructibilité est limitée à celle définie par le PGRI. Quatre périmètres ont été identifiés sur la ville suivant les critères définis par les services de l'État.

- étang des Bougrières : le règlement, graphique et littéral, est mis en compatibilité avec les prescriptions de l'arrêté de captage d'eau potable des Bougrières en se rapprochant des zonages du PLU antérieur validés par l'arrêté préfectoral de captation d'eau potable de 2014. L'arrêté préfectoral est joint au dossier dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique ainsi que celui de remise en état du site à l'issue de l'exploitation de la Gravière.

- zones agricoles et naturelles : le règlement est modifié pour interdire les constructions neuves pour le camping et les restaurants en secteur Ne. Le zonage des restaurants existants classés en Ne est modifié par un zonage autorisant leur confortation. Le règlement littéral est également complété pour préciser que les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N et NP lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

- domaine militaire : des solutions sont apportées dans le règlement littéral pour répondre aux demandes spécifiques relatives au fonctionnement des sites et leur sécurité (clôture, stationnement, ...) sans modifier le zonage. L'emplacement réservé pour voirie est toutefois conservé car il n'empêche pas la construction prévue et préserve l'évolution future du site de la caserne Foch. L'OAP EuroRennes est maintenue, car une OAP est un outil du PLU indépendant des procédures de ZAC.

- servitudes d'utilité publique : cette annexe est actualisée selon les recommandations de l'État.

.../...

Les autres demandes et suggestions formulées par les services de l'État sont pour l'essentiel prises en considération.

La majorité des remarques du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF sont prises en compte. Les recommandations de l'Autorité environnementale sont intégrées au dossier. La suggestion de la commune de Montgermont est intégrée à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernée.

## **2. Observations recueillies pendant l'enquête publique**

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a été nombreux à consulter le dossier ou faire des observations :

- 3 957 visiteurs sur le e-registre ;
- 35 977 téléchargements de pièces du dossier ;
- 588 observations ont été enregistrées via des courriers ou courriels à la commission d'enquête ou des remarques formulées sur les registres papier ou numérique ;
- 497 personnes sont venues consulter le dossier papier (291 personnes venues rencontrer la commission d'enquête lors des permanences et 206 personnes les autres jours).

Les observations ont été déclinées par la commission d'enquête à partir de dix thèmes. Elles concernent des demandes de modification de zonage, modification des hauteurs, réflexions sur la trame verte et bleue, observations relatives à la densité, requêtes sur le patrimoine, la circulation, la pression foncière, la concertation, les équipements et la mixité sociale.

### Réponses et modifications du dossier liées aux observations faites pendant l'enquête publique :

Les modifications portent essentiellement sur des changements de zonage, de hauteur, de suppression ou d'ajout de certains outils règlementaires au règlement littéral et aux plans du règlement graphique.

## **3. Avis de la commission d'enquête**

Tirant le bilan de l'ensemble de ses appréciations et conclusions développées dans son rapport, la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet du PLU de la Ville de Rennes assorti de trois réserves et six recommandations.

Sur le fond du dossier, la commission d'enquête a établi le constat suivant dans son rapport :

- un PLU élaboré à partir d'un état des lieux exhaustif au terme d'une large concertation avec la population.
- ses objectifs sont de donner les moyens à la Ville de devenir une ville dynamique, attractive, solidaire et citoyenne tout en maîtrisant l'extension urbaine à l'intérieur de la rocade, en valorisant son patrimoine naturel et en prenant en compte les enjeux du changement climatique.

- le PLU répond également aux attentes de la population qui souhaitait que le patrimoine soit mieux pris en compte dans les projets et que le dispositif de protection soit clarifié et renforcé.

- l'effort de préservation doit se conjuguer d'une part avec le renouvellement urbain indispensable à la limitation de l'extension urbaine, d'autre part, avec la diversité architecturale souhaitée.

- toute la difficulté dans ce projet de PLU a été de trouver cet équilibre entre conservation et évolution.

- le PLU affiche la volonté de reconstruire la ville sur elle-même (1500 logements par an, dont 95% en renouvellement urbain et 70% du potentiel urbanisable autorisé par le SCoT).

- des orientations qui préservent des formes urbaines et architecturales plus diversifiées, un développement urbain maîtrisé, des logements accessibles à une majorité de population et de nouvelles constructions mixant l'ancien et le nouveau.

- un PLU qui offre des possibilités d'augmenter les volumétries des constructions d'où l'inquiétude de riverains, car si même les rennais comprennent le principe et l'obligation de densification, une hauteur d'immeuble excessive les effraie.

- la densification est indispensable pour construire la Ville de Demain tout en préservant le foncier. La densification verticale s'avère être un des moyens, mais il doit être utilisé dans des limites acceptables pour offrir une qualité de vie à chaque citoyen quels que soient ses revenus et l'endroit où il habite.

- le constat de la compétition foncière initiée par certains promoteurs et les interventions de la Ville pour limiter et désavouer ces comportements.

La commission a constaté "un hiatus entre l'adhésion du public aux grands principes énoncés notamment lors de la concertation (accueil pour tous, préservation du patrimoine, nature en ville, mixité sociale et fonctionnelle, ...) et leur traduction concrète dans le règlement, dans les projets ou dispositions qui concernaient directement ce même public dans son quartier".

Sur la forme du dossier, la commission d'enquête prend note de la nouvelle mouture du règlement avec des dispositions novatrices pour multiplier les rythmes urbains et limiter l'artificialisation des sols :

- dissociation capacité de construction et volumétrie,
- introduction de notion de failles et raccordement,
- la mise en œuvre du coefficient de végétalisation (dont la notion de pleine-terre),
- la gestion des eaux pluviales,

Elle considère que le dossier est plus complexe à manier qu'auparavant avec la multiplicité des plans et suggère que des améliorations soient apportées pour sa bonne compréhension, notamment :

- le dispositif de mixité sociale,
- la compatibilité au PDU à venir dont l'intérêt du réseau vélo express,
- l'absence de vacances dans le parc de logements,
- une meilleure prise en compte du risque inondation,
- l'amélioration de la qualité du milieu aquatique et des fonctionnalités biologiques,

- la nécessité de densifier.

Les trois réserves de la commission d'enquête sont les suivantes :

- maintenir les engagements énoncés lors de la concertation de 2016 pour la Zac du Haut Sancé,
- respecter la zone pavillonnaire et le bâti existant dans l'îlot d'Oradour et à la Motte Brûlon,
- revoir la hauteur du bâtiment projeté au 41 boulevard De Lattre de Tassigny.

Les six recommandations formulées par la commission d'enquête sont les suivantes :

- revoir le choix des emplacements réservés pour logements après vérification des capacités réelles de constructions, de leur répartition équilibrée sur le territoire et joindre une liste actualisée de ces emplacements réservés,
- modérer de façon générale les hauteurs des bâtiments par des échelles intermédiaires en vue d'une meilleure intégration dans le contexte bâti,
- rendre plus accessible le rapport de présentation et mettre en valeur le résumé non technique dans le document,
- rendre le règlement littéral et graphique plus lisible pour le calcul de la profondeur des bandes de capacités de constructions et de volumétrie, pour l'application des règles de hauteur,
- mettre en ligne le document informatisé, par couches superposées sur les divers secteurs,
- solliciter les avis nécessaires avant toute prise de décisions relatives aux périmètres de captage d'eau potable de Lillion et des Bougrières.

La commission d'enquête rappelle que l'ensemble des analyses et appréciations sur le projet de PLU peuvent enrichir la réflexion de Rennes Métropole sur le projet de PLU, mais également sur des orientations du PLUi.

Le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sont consultables pendant un an, en mairie, à l'Hôtel de Rennes Métropole et sur le site internet de l'enquête publique "Registre dématérialisé", également accessible depuis le site internet de Rennes Métropole.

#### Réponses et modifications du dossier liées à l'avis de la commission d'enquête :

Les trois réserves de la commission d'enquête sont levées en apportant des modifications au dossier :

- concernant la ZAC du Haut Sancé, des modifications sont apportées au dossier pour revenir aux engagements issus de la concertation de 2016 (environ 500 logements et une nouvelle polarité commerciale). Les hauteurs autorisées (un immeuble à R+9 maximum) sont définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernée. Le zonage UO déjà en application dans le PLU antérieur sur ce site de projet est maintenu.
- pour l'îlot Oradour sur Glane/rue Paul Langevin, le zonage est modifié pour revenir à une zone UE afin de préserver le caractère pavillonnaire de ces secteurs. Sur le secteur Motte Brulon, un zonage UD comme au PLU antérieur est appliqué.



- la hauteur maximale autorisée pour le projet situé au 41 boulevard De Lattre de Tassigny est abaissée et la poursuite des échanges entre le porteur de projet et les riverains est attendue de sorte à mieux insérer le projet dans son environnement.

Les six recommandations proposées sont essentiellement d'ordre méthodologique et technique pour améliorer la compréhension et la lisibilité du document. Avec l'évolution du code de l'urbanisme, les outils et les documents du PLU ont évolué :

- concernant le choix des emplacements réservés, les emprises concernées ont été réexaminées lorsqu'elles intègrent du patrimoine bâti 2 et 3 étoiles afin d'évaluer la faisabilité économique des projets avec ces deux dispositifs (mixité sociale et patrimoine) de sorte à retirer du PLU les parcelles présentant trop de contraintes.

- au sujet de la modération des hauteurs des bâtiments, la prise en compte du contexte est rendu possible par plusieurs nouveaux outils souples du PLU : les orientations d'aménagement et de programmation qui identifient notamment les lieux patrimoniaux, géographiques et végétalisés sur l'ensemble de la ville ainsi que des règles qualitatives au règlement littéral pour permettre un raccordement et une prise en compte du végétal et du patrimoine existant dans les projets.

- le résumé non technique du rapport de présentation est déplacé pour le positionner en amont du document afin d'améliorer sa visibilité dans le contenu volumineux du rapport de présentation.

- la lisibilité des plans de hauteurs et de coefficient de végétalisation est améliorée avec une échelle plus grande, des couleurs plus variées et des étiquettes pour en faciliter la lecture. Le règlement littéral est retravaillé dans sa forme pour plus de lisibilité. Des précisions sur les modes de calcul des bandes de capacités de constructions et de hauteur sont apportées. Les noms de certaines zones urbaines évoluent ainsi que la structure du règlement littéral pour mettre en cohérence le présent dossier avec la nomenclature définie par le PLU intercommunal dont le projet a été arrêté le 13 décembre 2018. L'objectif est de permettre aux administrés de bien se repérer entre les deux dossiers qui vont se succéder. Ces adaptations ne modifient pas le contenu du document. Il en résulte les changements de nom de zone suivants entre le PLU de Rennes arrêté et le PLU de Rennes approuvé :

Zonage PLU Rennes arrêté	Zonage PLU Rennes approuvé pour être cohérent avec la nomenclature du PLUi
UA2b	UA2
UE2b	UE2c
UE3a	UE2a, UE2c ou UE2e selon les cas d'ordonnancement des constructions par rapport aux voies
UE3h	UE2h
UE5	UE4

- la mise en ligne du document informatisé par couches superposées sur les divers secteurs est souhaitable pour faciliter l'appropriation des documents par le public. Toutefois, l'adaptation des outils numériques à mettre en œuvre est importante et nécessite du temps.

- le règlement, graphique et littéral, est mis en compatibilité avec les prescriptions de l'arrêté de captage d'eau potable des Bougrières.

#### **4. Modifications apportées au dossier**

Considérant qu'un certain nombre d'observations des personnes publiques associées et autres organismes consultés pour avis, du public et de la commission d'enquête peut être pris en compte sans remettre en cause l'économie générale du projet, il est proposé de modifier le dossier de PLU sur différents points concernant notamment :

- la levée des réserves de la commission d'enquête et la prise en compte des recommandations qu'elle a formulées.
- la levée des réserves de l'État et l'apport de compléments et d'adaptations sur de nombreuses demandes ou suggestions des différents services de l'État.
- des compléments ou adaptations sont intégrés suite aux demandes d'adaptation, de suppression ou suggestion des autres personnes publiques associées, autres organismes consultés et du public dès lors qu'elles se justifient et ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD.

Ainsi, le rapport de présentation est précisé sur certains points qui n'ont pas pour conséquence de modifier les enjeux du territoire. L'évaluation environnementale est précisée comme suggéré par l'Autorité environnementale.

Certaines orientations d'aménagement et de programmation sont adaptées au regard des observations qui le nécessitent.

Le règlement littéral est retravaillé dans sa forme pour plus de lisibilité et modifié sur certains points soulevés par les différents avis et observations de manière à produire un document sans ambiguïté rédactionnelle et interprétative.

La lisibilité des plans du règlement graphique est également améliorée et des modifications de zonage, de hauteur ou d'outils règlementaires sont réalisées suite aux requêtes.

Au final, les observations permettent d'améliorer encore l'appréhension de ce nouveau document d'urbanisme par le public.

Le détail des modifications apportées au dossier est présenté en annexe à la présente délibération dans un tableau de synthèse qui reprend l'ensemble des points soulevés par les personnes publiques associées et consultées, le public et la commission d'enquête en traitant des suites qui leurs sont données.

#### **5. Avis sur les règles applicables à l'intérieur des périmètres de ZAC d'initiative communale**

Lors de la révision du PLU, l'article L. 153-18 du code de l'urbanisme prévoit que la commune donne un avis sur les règles applicables à l'intérieur des périmètres de ZAC créées à son initiative préalablement à l'approbation du dossier.

Aujourd'hui, le PLU est donc finalisé. À la suite du présent avis du conseil municipal sur le document d'urbanisme, il sera proposé au conseil métropolitain du 7 mars 2019 d'approuver ce PLU révisé.

Dans cette perspective, les principaux éléments du dossier sont présentés au conseil municipal.

J'ai l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir :

1°) Émettre un avis favorable aux règles applicables à l'intérieur des périmètres des ZAC créées à l'initiative de la Ville en application de l'article L. 153-18 du Code de l'Urbanisme.

2°) Émettre un avis favorable au dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de Rennes, tel que proposé par Rennes Métropole, modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, tel qu'annexé à la présente délibération, au titre de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Les conclusions du rapport sont adoptées par 43 voix pour, 13 voix contre (Groupe Alternance 2020) et 2 abstentions (Groupe Parti de Gauche).**

\*  
\*   \*  
\*

Le débat relatif à cette délibération est inséré dans le document « Séance publique du 4 février 2019 – Transcription des débats ».

Affiché le : 8 février 2019