



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE RENNES

Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation

Annexe à la délibération d'avis du Conseil Municipal du 04/02/2019



**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
01. Commission d'enquete	41, bd de Lattre de Tassigny	Hauteur	Réserve de la commission d'enquête : revoir la hauteur du bâtiment projeté.	La hauteur du bâti a été abaissée dans cette section en renforçant la dégressivité des hauteurs sur cette partie du plan de masse du Boulevard de Latte de Tassigny.	oui
01. Commission d'enquete	Captage eau potable Bougrières	Gestion de l'eau	Recommandation : Solliciter les avis nécessaires avant toute prise de décisions relatives aux périmètres de captage d'eau potable de Lillion et des Bougrières.	Le règlement graphique et littéral sont adaptés, l'arrêté de captage d'eau potable et l'arrêté d'autorisation d'exploitation de la gravière sont joint en annexe.	oui
01. Commission d'enquete	Ilôt Oradour sur Glane / Rue Langevin / Boulevard Franklin Roosevelt	Modification de zonage et règlement	Réserve de la commission d'enquête : respecter la zone pavillonnaire et le bâti existant.	Le règlement graphique est modifié pour conforter la zone pavillonnaire existante par un zonage UE2c.	oui
01. Commission d'enquete	Secteur Motte Brûlon	Modification de zonage et règlement	Réserve de la commission d'enquête : respecter la zone pavillonnaire et le bâti existant.	Le règlement graphique est modifié afin de maintenir un zonage mixte en application dans le PLU antérieur (zone UD1a).	oui
01. Commission d'enquete	Toutes zones	Emplacement réservé	Recommandation : revoir le choix des emplacements réservés pour logements après vérification des capacités réelles de constructions, de leur répartition équilibrée sur le territoire et joindre la liste.	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 les deux dispositifs (mixité sociale et patrimoine) de sorte à retirer du PLU les parcelles présentant trop de contraintes. La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est intégrée au règlement graphique (document IV-2-6-01)	oui partiellement
01. Commission d'enquete	Toutes zones	Hauteur	Recommandation : Modérer de façon générale les hauteurs des bâtiments par des échelles intermédiaires en vue d'une meilleure intégration dans le contexte bâti	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.	non
01. Commission d'enquete	Toutes zones	Lisibilité et compréhension des documents	Recommandation : Rendre plus accessible le rapport de présentation et mettre en valeur le résumé non technique dans le document.	Le résumé non technique a été complété sur la partie socio-économique et déplacé dans le tome 1 du rapport de présentation pour qu'il soit plus rapidement accessible dans le dossier. Le diagnostic socio-économique a notamment été complété sur le sujet de la vacance des logements (Tome 2 du rapport de présentation).	oui
01. Commission d'enquete	Toutes zones	Lisibilité et compréhension des documents	Recommandation : 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.	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.	oui
01. Commission d'enquete	Toutes zones	Lisibilité et compréhension des documents	Recommandation : Mettre en ligne le document informatisé, par couches superposées sur les divers secteurs.	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. Une fois que le PLU sera approuvé la mise à jour du site du géoportail urbanisme national facilitera la lecture des dispositions règlementaires en entrant l'adresse d'un terrain.	non
01. Commission d'enquete	ZAC du Haut-Sancé	Hauteur	Réserve de la commission d'enquête : maintenir les engagements énoncés lors de la concertation de 2016.	L'orientation d'aménagement a été complétée en reprenant strictement les éléments de la concertation de 2016.	oui
02. Etat	Bourg L'Evesque	Logements	En lien avec le rapport de présentation qui prévoit l'augmentation de la taille des logements (quartier Bourg l'Evesque – Moulin du Comte), le PLU pourrait délimiter des secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale.	Cette disposition ouverte par le Code de l'Urbanisme n'est pas reprise dans le PLU car elle peut impacter fortement la programmation d'une opération alors que les situations parcellaires sont très variables.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
02. Etat	Captage eau potable Bougrières	Gestion de l'eau	Réserve 2 : Mettre en compatibilité (zonage et règlement) le PLU avec les prescriptions de l'arrêté de DUP du périmètre de protection du captage d'eau potable des Bougrières qui interdit, sauf exceptions, les constructions nouvelles et, dans le périmètre de protection rapprochée sensible, les aires de stationnement et les aires de loisirs. Annexer l'arrêté préfectoral au PLU et, au règlement littéral, renvoyer à ses dispositions en précisant la primauté de celles-ci.	La réserve est levée en modifiant le règlement littéral et graphique. La constructibilité du site est calée sur la base de celle autorisée par l'arrêté de captage d'eau potable approuvé le 5 décembre 2014. Le projet de PLU arrêté classe les terrains concernés par le périmètre de captage d'eau potable en zone NP essentiellement ainsi qu'un secteur Ne et une zone UGI aux abords du port de Rennes. A l'intérieur du périmètre de captage d'eau potable, le zonage UGI sur le port est fortement réduit au sud et étendu au nord pour conforter l'activité portuaire et l'aire de réparation des péniches. Une zone 1AUGI est reprise au sud du port, calée sur l'ancienne zone NEH du PLU antérieur renvoyant aux droits à construire possibles dans l'arrêté préfectoral de captage d'eau potable de 2014. Ce périmètre est partiellement étendu en frange sud pour des usages au pourtour de l'étang des Bougrières en lien avec la cessation d'activité de la carrière. La zone 1AUGI est reprise au lieu-dit La Saudrais pour suivre le même périmètre que la zone AUL du PLU antérieur telle qu'elle est annexée à l'arrêté de captage d'eau potable. Ces dispositions visent bien à rendre compatibles la préservation du captage d'eau potable et la remise en état du site prévu à l'achèvement de l'exploitation de la gravière, ceci en cohérence avec le projet Vallée de la Vilaine. Par ailleurs, le règlement littéral est complété pour renvoyer au règlement des zones NP, NE, NEH et AUL du PLU en vigueur au moment de l'approbation de l'arrêté de captage d'eau potable tel que précisé dans l'annexe 3 dudit arrêté. La zone NEH prévoit par exemple les constructions nouvelles autorisées par le PLU avant la prise de l'arrêté préfectoral de 2014 (équipements, restaurants notamment). Un 2e arrêté préfectoral de remise en état du site à la fin de l'exploitation de la carrière, qui devrait intervenir d'ici fin 2021, prévoit des aménagements qui doivent être rendus possibles par le PLU notamment le rétablissement des liaisons interrompues par l'exploitation. L'arrêté préfectoral de captage d'eau potable des Bougrières est annexé au PLU (Annexe V-1-07 des servitudes d'utilité publiques) et un mode d'emploi du PLU est créé. Il rappelle que les dispositions des servitudes d'utilité publique se superposent à celles du PLU .	oui
02. Etat	Digues le long de la Vilaine et du canal d'Ille et Rance	Inondations	Réserve 1 : Prendre en compte du risque de défaillance des digues et des zones de dissipation de l'énergie en application de la disposition 2,4 du PGRI Loire-Bretagne. Le règlement devra interdire toutes constructions nouvelles dans ces zones déterminées à partir des études de danger (sauf exceptions éventuelles dans le PGRI). À défaut d'étude de danger, cette zone sera établie depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100m par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge.	La réserve est levée par les modalités suivantes : - l'intégration du risque inondation dans les OAP de quartier. - l'identification de zones de dissipation de l'énergie en cas de rupture de digue sur 7 secteurs sur la base des études de danger réalisées et de critères validés par la DREAL sur les plans de zonage. Les autres secteurs ne répondant pas aux critères validés avec l'Etat. - la constructibilité autorisée et les contraintes à prendre en compte dans les zones de dissipation de l'énergie par le PGRI sont intégrées au règlement littéral.	oui
02. Etat	Domaine ferroviaire	Modification de zonage et règlement	La SNCF, suite à l'évolution de ses activités et de leur localisation demande des adaptations de règlement graphique sur 3 sites qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation en faveur de logements : - Ex technicentre Pierre Martin - Site Coquelin - Louis Armand	Avant de prévoir des évolutions de zonage, des études urbaines sont nécessaires pour définir la vocation et la programmation de ces sites dans le cadre d'une réflexion à l'échelle de la Ville. Une convention de partenariat a été signée en 2018 pour conduire ces études urbaines.	non
02. Etat	Lignes THT	Risques	Rappel de l'avis de l'ANSES qui prévoit de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes THT et de limiter les expositions. Possibilité d'une zone d'exclusion d'au moins 100m pour les nouvelles constructions recevant un public sensible, ainsi que les bâtiments à usage d'habitation. Le règlement intègre une telle prescription graphique, mais ce document n'a pas été retrouvé dans ceux présentés.	Cette réflexion est conduite à l'échelle de la métropole. Un dispositif réglementaire est intégré au projet de PLU arrêté le 13/12/2018. La mention faite par erreur au règlement est supprimée.	oui
02. Etat	Patrimoine	Patrimoine	La liste des zones archéologiques devra être intégrée au rapport de présentation. Il pourrait être utile de faire référence dans le règlement aux dispositions relatives à la prise en compte de patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme. Le plan des annexes est correct d'un point de vue graphique, mais devra faire apparaître les n° de zones demandées pour pouvoir se reporter à la liste fournie et les zones devraient juste se nommer « zone archéologique » .	La liste des zones archéologiques est effectivement reportée dans l'annexe 3 du PLU. Le rapport de présentation (Tome III) est également complété sur ce thème.	oui
02. Etat	Petit Champeaux	Cimetière	Sur la réserve foncière concernant un éventuel cimetière et équipements funéraires (Petit Champeaux) : rappel de la réglementation et de la nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue	Cette observation relève de la procédure à conduire lors de la mise en œuvre du futur projet. Il n'y a pas de changement par rapport au PLU antérieur.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
02. Etat	Prévalaye	Sites naturels de compensation	Sites naturels de compensation tramés au règlement graphique sont un atout, mais il faudrait préciser plus clairement : - Les sites de mesures compensatoires des dossiers déjà fixés par les arrêtés des dossiers de l'étude d'impact et loi sur l'eau. La cartographie des mesures compensatoires semblent incomplètes (ZAC Armorique et Baud-Chardonnet). - Les sites potentiels pour des mesures compensatoires de dossier à venir (fonctionnalités de ces sites doivent être compatibles avec les mesures compensatoires prescrites par le règlement littéral).	L'outil n'est appliqué que sur les sites naturels de compensation existants faisant l'objet d'un arrêté préfectoral. C'est le cas des sites de la prévalaye pour la ligne b du métro. La Ville de Rennes ne dispose pas d'arrêtés préfectoraux pour des sites naturels de compensation sur les ZAC Armorique et Baud-Chardonnet.	non
02. Etat	Rocade	Trame verte et bleue (TVB)	Discontinuité de la rocade : seule la présence de passerelles ou cheminements est avancée pour affirmer la perméabilité écologique	L'orientation 1 du chapitre "Intensifier la trame verte en réseau et protéger la biodiversité" de l'OAP "Projet patrimonial, Paysager et Trame Verte et Bleue" est complétée de la manière suivante : (p 25-16) : « Renforcer les liens vers les espaces agro-naturels en extra-rocade : Les aménagements futurs viseront à : - assurer les continuités avec la mise en valeur des liaisons existantes (essentiellement les maillages verts piétons/cycles), notamment par la qualité des abords des ouvrages de franchissement de la rocade (Gayeulles/forêt de Rennes, Villejean/Lande du Breil, lien vers Bois de Soeuvres...), - veiller aux continuités des cheminements et à leur prolongement avec les communes voisines. » Les aménagements offriront également l'opportunité d'améliorer ou de rétablir des perméabilités écologiques entre les espaces verts situés de part et d'autre de la rocade. L'analyse des incidences est complétée sur ce point. La collectivité a toujours souhaité que des continuités écologiques lors des travaux d'aménagement de la rocade (sous compétence Etat) soient réalisées (cf. passerelle des Louvries rocade nord).	Oui
02. Etat	Toutes zones	Commerce	Présenter dans la justification des choix retenus, les règles ayant conduit à délimiter les centralités de quartiers et à définir les axes de flux. Ces derniers mériteraient une cartographie à l'échelle de la commune (vision globale), dans le rapport de présentation.	La justification de ces périmètres est complétée dans le tome V du rapport de présentation une carte de localisation à l'échelle de la Ville est intégrée.	oui
02. Etat	Toutes zones	Energie/climat	Certaines actions d'adaptation au changement climatique sont proposées (zones humides, TVB, nature en ville, coefficient de végétalisation,...) mais elles sont réduites à l'objectif d'adaptation. Afin de renforcer la qualité du PLU sur ces aspects, des compléments pourraient être apportés sur : - L'ensoleillement des logements, critère de plus en plus importants pour les acheteurs sachant qu'un logement à l'ombre peut consommer jusqu'à 25% de plus qu'un logement "au soleil" -L'inventaire biophysique des sols pourrait être développé sous forme de tableau en y intégrant les volumes d'eau pluviale infiltrés et de GES stockés et séquestrés. Il compléterait le chapitre sur l'imperméabilisation des sols.	Le règlement et l'OAP "Projet Patrimonial Paysager et Trame Verte et Bleue" préconisent de favoriser une bonne luminosité des logements. Imposer l'ensoleillement des logements risque de limiter le nombre de logements construits et de favoriser des contentieux. En revanche, l'évaluation des incidences du PLU est complétée de manière qualitative sur ce point. L'inventaire biophysique des sols constitue une étude en soit, nécessitant une cartographie des sols plus détaillée. Néanmoins la contribution des sols en termes de stockage de carbone est mentionnée en complément dans l'évaluation des incidences sans qu'elle soit quantifiée.	oui partiellement
02. Etat	Toutes zones	Energie/climat	Le document pourrait comporter une étude des consommations d'énergies actuelles et prévisibles ainsi que les potentiels énergétiques, proposer des actions et stratégies d'économies et de production d'énergies, des indicateurs de suivi, et indiquer l'origine des combustibles biomasse utilisés.	La planification énergétique territoriale est un chantier initié dans le cadre du plan climat-air-énergie-territorial (PCAET) de Rennes métropole dont le projet a été arrêté en avril 2018. Rennes métropole prévoit en effet de développer un atlas énergétique permettant la visualisation des données énergétiques disponibles aux différentes échelles possibles. Un cadastre solaire a été mis en ligne fin 2018 ( <a href="https://rennes-metropole.insunwetrust.solar/">https://rennes-metropole.insunwetrust.solar/</a> ). Un schéma directeur de réseaux d'énergie est également envisagé. Il sera co-élaboré avec le SDE 35, Enedis et GRDF. Par ailleurs un schéma directeur pour le Développement des Réseaux de chaleur (notamment les inter-connexions possibles) a été établi en 2018 en cohérence avec les nouveaux secteurs d'urbanisation permis par le PLU.	non
02. Etat	Toutes zones	Energie/climat	Le caractère de ré-employabilité des matériaux pourrait être préconisé voire imposé. Le règlement pourrait insister sur la mise en œuvre de matériaux perméables et réutilisables. La lutte contre l'imperméabilisation de la voirie pourrait être affirmée. L'utilisation de matériaux imperméables pourrait être réservée à l'accueil des véhicules et engins lourds (en l'absence de matériaux perméables capables de les supporter).	Le règlement et les OAP du PLU préconisent d'ores et déjà le emploi de certains matériaux comme la pierre par exemple dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Des dispositions favorisent également l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés notamment dans les zones naturelles et agricoles.	non
02. Etat	Toutes zones	Energie/climat	Les règles d'implantation pourraient être assouplies sur des secteurs précis (pour pouvoir adapter l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement et l'utilisation de l'énergie solaire). Un taux d'ensoleillement pourrait être prévu par zone. Dans les zones urbaines, souplesse limitée en termes d'implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives ; et en termes de volumétrie. Une souplesse pourrait être accordée sur des secteurs précis. Règlement pourrait faire référence à la notion de courtoisie solaire et un taux d'ensoleillement pourrait être prévu par zone. Le règlement pourrait prévoir la possibilité d'implanter des suiveurs solaires dans les zones d'activités et agricoles.	Dans les zones urbaines, le respect des morphologies existantes ou leur évolution souhaitée est un critère important pour les ambiances urbaines d'un quartier que des implantations au seul regard et critère de l'ensoleillement pourraient perturber. Le taux d'ensoleillement étant difficile à établir pour des particuliers et à vérifier lors de l'instruction des dossiers n'a pas été retenu. L'implantation de suiveurs solaires en zones d'activités et en zones agricoles n'est pas interdit par le règlement. L'installation d'équipements solaires en toiture n'est par ailleurs pas contrainte.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
02. Etat	Toutes zones	Gestion de l'eau	La récupération et la réutilisation des eaux de pluie sont envisageables mais ne peuvent être prévues (sauf dispositions particulières) que pour des besoins extérieurs. Cette pratique interdite à l'intérieur des structures sensibles, ne vise que les eaux collectées à l'aval de toitures inaccessibles.	Cette précision est intégrée dans le règlement ainsi que dans l'évaluation environnementale dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences (santé).	oui
02. Etat	Toutes zones	Gestion de l'eau	Les mesures pour améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales vont dans le bon sens, mais leur apport n'est pas quantifié. Nécessité d'évaluer les impacts du réseau d'eau pluviale. Aspect du passage unitaire à séparatif à prendre en compte dans le SD d'eaux pluviales et demande de précision sur comment les rejets seront pris en compte (notamment les gros industriels qui semblent être exclus du SD).	Ces remarques ne relèvent pas du PLU mais du Schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration. Celui-ci prendra en compte les questions soulevées.	non
02. Etat	Toutes zones	Gestion de l'eau	La compréhension de l'article relatif à la gestion des eaux pluviales est fastidieuse et difficilement compréhensible. Il serait judicieux d'imposer des matériaux exclusivement perméables avec un taux d'infiltration défini (à la totalité des parcelles hors bâtis). Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (annexe 6) manquent de précisions sur les hypothèses et les justifications prises pour les volumes à infiltrer et à stocker.	La rédaction de la règle est revue pour faciliter sa compréhension au règlement littéral et dans l'annexe 6 "réseaux". Des précisions sont apportées au rapport de présentation pour préciser les enjeux (état initial de l'environnement) et justifier la règle (tome 5 du rapport de présentation).	oui
02. Etat	Toutes zones	Gestion de l'eau	Ressource en eau : le bassin de la Vilaine est en zone d'étiage sévère. Même si les conséquences n'impactent pas directement le territoire de Rennes, elles impactent les interconnexions départementales et interdépartementales par faire face aux besoins en eau des différents territoires, cet aspect reste très contraignant pour l'avenir du développement. L'interconnexion au captage d'Arzal ne peut pas dans ce cas être envisagée indépendamment des besoins des autres syndicats du département et des autres départements. L'état initial de l'environnement devra faire référence au fait que le bassin de la Vilaine est en zone d'étiage sévère où les dispositions relative à la gestion quantitative de l'eau du SDAGE s'appliquent en non pas en zone ZRE, comme cela est indiqué. Les données de consommation d'eau potable sont à comparer et doivent être cohérentes avec les hypothèses prises par le schéma départemental d'eau potable d'Ille et Vilaine de décembre 2016. Il convient aussi de faire figurer les besoins en pointe et en année sèche, et les interconnexions nécessaires pour la sécurisation AEP avec les autres syndicats de production. Les scénarios dans le cadre de la sécurisation AEP doivent tenir compte du fait que les ressources exploitées se trouvent hors du bassin rennais. Il semble nécessaire d'engager une réflexion sur la capacité de la station d'épuration intercommunale de Beaurade face au fort développement de la métropole. Les périmètres de protection des captages des Bougrières ne peuvent pas être considérés comme une mesure d'évitement, car ce sont des mesures réglementaires au titre de Code de la santé public. Pareil pour d'autres mesures (cf. détail). Possibilité de prévoir des mesures d'accompagnement (ex : modifier la morphologie de la Vilaine pour augmenter sa capacité à accepter les rejets).	L'état initial de l'environnement est complété en cohérence avec les dispositions du SDAGE. Le bassin de la Vilaine est classé en zone d'étiage sévère et non en zone de répartition des eaux comme exposé dans l'état initial de l'environnement. La ressource en eau est suffisante à l'échéance 2030 sur la base du schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille et Vilaine qui tient compte des hypothèses démographiques du SCoT avec lesquelles le PLU est compatible. Ce schéma traite en particulier des interconnexions des réseaux. Il est porté par le Syndicat Mixte de Gestion départemental pour le développement de la production d'eau potable d'Ille et Vilaine (SMG35). Le schéma établit le bilan entre les ressources et les besoins en eau de chaque secteur du département. Il propose ensuite des travaux visant à développer ou optimiser des outils de production d'eau, et à relier différents territoires. Complémentairement, le SMG35 agit aux côtés des collectivités de l'eau potable pour limiter les pertes en eau. Plusieurs investissements ont déjà permis de réaliser des économies d'eau : financement d'usines nouvelles et performantes (gain de rendement) et interconnexions complémentaires (ex : gain de 800.000 m3/an sur l'aqueduc reliant Mézières-sur-Couesnon à Rennes en remplacement de l'aqueduc historique). Les mesures de protection des captages d'eau potable des Bougrières et du zonage assainissement ne sont effectivement pas des leviers d'action du PLU à proprement parler mais relèvent effectivement de paramètres externes au PLU qui contribuent à limiter fortement les incidences négatives sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. L'analyse des incidences a été précisée en ce sens. Rennes Métropole a par ailleurs, suite à sa prise de compétence, engagé l'élaboration d'un schéma directeur d'ensemble sur la question de l'assainissement. La station de Beaurade dispose d'importantes capacités de traitement des eaux.	oui
02. Etat	Toutes zones	Habitat	Mettre en concordance le rapport de présentation (45%) et le PADD (50%) sur le % de la population métropolitaine qui habitera Rennes en 2035.	La correction est apportée au Rapport de présentation dans le Tome 2 pour mettre en cohérence les chiffres avec le PADD.	oui
02. Etat	Toutes zones	Indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi des effets du PLU sur la biodiversité et la TVB pourraient laisser penser que les constructions en zone N sont autorisées. De plus, les zones humides ne correspondent pas aux zones tampons des cours d'eau. Pour ces indicateurs de suivi sur les ressources naturelles, la consommation moyenne par abonnée est-elle adaptée ? Les consommations en pointe ne sont-elles pas plus pertinentes ? Les indicateurs de suivi sur la transition énergétique pourraient être complétés par un indicateur sur la consommation en eau en point et en année sèche.	Les indicateurs sont modifiés en tenant compte des remarques de l'Etat.	oui
02. Etat	Toutes zones	Logements	Les objectifs de production de logement pourraient être mieux précisés, notamment au regard de la population et du point-mort.	Les objectifs de production de la Ville de Rennes sont ceux du P.L.H., soit 1 500 logements par an. Ce chiffre tient compte des besoins de production de logements pour maintenir le niveau de population, et accueillir de nouveaux habitants en tenant compte des phénomènes de dessèchement des ménages, et d'évolution des soldes migratoires et naturels. Des précisions sont apportées au rapport de présentation.	oui
02. Etat	Toutes zones	Logements	PADD conforme aux objectifs des SCOT et PLH sur la construction de nouveaux logements. Des objectifs de production de logement locatifs sociaux pourraient être précisés (en volume et en taux).	Les précisions évoquées sur les logements sociaux relèvent avant tout du P.L.H. (et non du PLU) car les objectifs sont réévalués tous les 6 ans. Sur la période 2015 - 2020, ils sont de 25 %. Ces éléments sont déjà précisés dans le tome II du rapport de présentation.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
02. Etat	Toutes zones	Logements	Sur le nouveau projet urbain, le potentiel de densification et de renouvellement urbain semble pertinent au regard des tendances passées, mais des détails complémentaires pourraient être apportés sur le potentiel de densification par type de tissu dans le diffus (voies de faubourg et du centre-ville élargi, ensembles collectifs, pavillonnaires) et dans les secteurs opérationnels.	Le renouvellement urbain prévu par le PLU est essentiellement porté par les opérations d'aménagement (ZAC) et les secteurs de collectifs sur les faubourgs. Les secteurs pavillonnaires présentent peu de potentiel de densification, ce bâti faisant le plus souvent l'objet d'extension de logements existants.	non
02. Etat	Toutes zones	Logements	La nécessité du parcours résidentiel est bien soulignée, mais uniquement sous l'angle précarité et adaptation des logements aux personnes âgées, alors qu'il y a également un impact sur la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre (GES) et la consommation foncière.	Des précisions sont apportées dans le diagnostic comme suit: Page 81 – enjeux de la politique de l'habitat à Rennes: L'enjeu est d'offrir une offre de logement suffisante et de qualité pour les rennais. Dans un contexte d'accroissement du nombre de ménages et d'accueil de nouveaux habitants, la politique de l'habitat rennaise vise à proposer un large choix de logements pour répondre à la diversité des demandes et des besoins et faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages. La mobilité au sein du parc de logement est en effet essentielle, notamment du point de vue de la limitation des surconsommations énergétiques liées à la sous-occupation de certains logements par exemple, mais aussi pour réduire le volume des emprises foncières nécessaires à la construction de nouveaux logements.	oui
02. Etat	Toutes zones	Mixité sociale	Le plan thématique « Mixité sociale » pourrait préciser les périmètres des quartiers prioritaires et des abords de ces quartiers, pour pouvoir identifier quelle règle s'applique au secteur d'équilibre social de l'habitat. Le règlement devrait préciser quels produits sont compris dans « l'accession sociale » et dans les « produits aidés par Rennes métropole », ou faire un renvoi au PLH. Il pourrait aussi inclure une liste des emplacements réservés pour programmes de logements.	Les périmètres des quartiers prioritaires et des abords de ces quartiers sont mentionnés au plan thématique « secteur d'équilibre social de l'habitat » afin de faciliter la lecture de la règle applicable sur les terrains concernés. La référence au P.L.H. est possible, sachant que les produits logements font l'objet d'une délibération-cadre afin de prendre en compte leur évolution notamment législatives. La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est dressée et intégrée au règlement graphique dans la pièce : IV-2-6 Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation.	oui
02. Etat	Toutes zones	Mobilités	Le PLU devrait accorder une attention aux zones de covoiturages informelles identifiées par l'AUDIAR, et apporter plus de précisions sur les solutions alternatives à la voiture.	Les mesures visant à limiter l'usage de la "voiture-solo" sont développées dans le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole arrêté début 2019. Les aires de co-voiturage sont à appréhender à l'échelle de l'aire urbaine et non pas la seule Ville de Rennes.	non
02. Etat	Toutes zones	Mobilités	Il conviendra de s'assurer que les dessertes de transport prévues dans les OAP soient prises en comptes dans le futur PDU et intégrées à la nouvelle offre de transport.	La révision du PLU a été réalisée en cohérence avec les études de révision du PDU qui sera arrêté début 2019.	non
02. Etat	Toutes zones	Mobilités	Hors ligne de métro, un schéma de desserte en TC n'est pas fourni.	Une carte avec les lignes de bus STAR est ajoutée dans le Tome 2 au chapitre Mobilités et Déplacements (Le transport public: un réseau dense et performant).	oui
02. Etat	Toutes zones	Patrimoine	Le document permet une bonne appréciation contextuelle des projets de construction, quant à leur programmation, leur implantation et leur gabarit. Toutefois, il conviendrait de veiller à éviter des ruptures d'échelle trop systématiques et banalisantes	L'OAP «Projet Patrimonial paysager et trame verte et bleue» et la règle de raccordement aux constructions voisines dans le règlement littéral, sont des règles qualitatives qui permettront d'intégrer au mieux les nouvelles constructions, notamment en évitant les ruptures d'échelle.	non
02. Etat	Toutes zones	Risques	Le risque d'inondation devra être intégré aux OAP des quartiers concernées et les principes de compositions urbaines en zone inondables devront être compatibles avec les PGRI et PPRI. Certaines OAP projetées sur le secteur de la vallée de la Vilaine sont de fait contraires aux dispositions des périmètres de protection des points de captage Lillion et Bougrières (déclaré d'UP par deux arrêtés de 2014 auxquels s'appliquent certaines interdictions).	Le risque inondation est intégré aux OAP de quartier concernées et l'analyse des incidences est complétée.	oui
02. Etat	Toutes zones	Risques	Le Plan de prévention du bruit est bien référencé. Les nuisances sonores du trafic routier sont bien prises en considération. La cohabitation activité professionnelles/habitation pouvant produire des nuisances, il conviendrait de rappeler que toutes les dispositions nécessaires doivent être prises en amont.	Un ajout est intégré aux OAP sectorielles concernées par la mesure suivante : "À proximité de sources de bruit important et prolongé, du type industrie ou artisanat lourd, adapter la conception urbaine pour maîtriser l'exposition des populations sensibles (jeunes publics, personnes âgées ou malades) et en mettant en œuvre des dispositions adaptées (protection contre le bruit...)." L'analyse des incidences par cette mesure d'évitement/réduction est complétée.	oui
02. Etat	Toutes zones	Risques	Concernant l'accès à l'eau et les activités nautiques : une surveillance de la qualité sanitaire des eaux pourrait être envisagée, voire d'éventuelles mesures de gestion pour améliorer la qualité de l'eau. La dénomination « plage de Rennes » peut laisser penser qu'une baignade est autorisée. Or, il faut faire une déclaration en mairie et élaborer un profil de l'eau de baignade. Les renforcements du site de la vallée de la Vilaine (activités baignades et nautiques), devront prendre en compte les problématiques récurrentes concernant l'étang d'Apigné, et le code de la santé publique.	La Ville de Rennes met d'ores et déjà en œuvre des mesures de contrôle de la qualité de l'eau dans les zones de baignade encadrée par la collectivité (notamment l'étang d'Apigné et les pateaugeoires). La baignade n'est, en revanche, pas envisagée dans le fleuve de la Vilaine. La notion de "plage verte" renvoie plus à la pratique d'activités nautiques, lesquelles sont déjà effectives sur le cours d'eau.	non
02. Etat	Toutes zones	Risques	Rappel de l'importance de prendre en compte dans les dispositions constructives le classement de la ville de Rennes comme zone à potentiel élevé pour le radon.	Un paragraphe sur les risques liés aux émissions de radon est ajouté dans l'état initial de l'environnement ("Les autres risques naturels") mais cette disposition relève de l'information au pétitionnaire uniquement.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
02. Etat	Toutes zones	Servitudes d'utilité publique	Réserve 5 : Actualiser l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique : 1) Annexer l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2014 du captage d'eau des Bougrières. 2) Pour l'eau potable : les services à consulter sont le CEBR et le préfet 3) Radioélectrique : PT1/PT2, actualiser les services gestionnaires et références du code de l'urbanisme 4) Certains tronçons ne sont pas soumis à PT3 (annexe à actualiser) 5) PT4 : supprimer cette servitude qui n'est pas instituée dans le département 6) GRT Gaz : ajouter l'arrêté du 19/01/2017 relatif aux zones d'isolement 7) EL11 : s'applique aux autoroutes, voies express ou déviation d'agglomération 8) PM2 : à intégrer au fur et à mesure de leur institution 9) AC1 : corriger les articles du Code du patrimoine.	Les annexes sont actualisées pour répondre aux demandes de correction formulées par l'Etat et les récentes mises à jour intégrées. Par exemple, 3 nouveaux édifices inscrits au titre des monuments historiques après l'arrêt du projet de PLU sont intégrés au dossier: les vestiges de l'enceinte de la ville fortifiée entre la rue de Juillet et la place Foch, la maison Novello (54, mail F. Mitterrand) et l'immeuble du 21, rue Coysevox.	oui
02. Etat	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Bien que plusieurs orientations soient intéressantes et innovantes pour la biodiversité (coefficient de végétalisation, mise en réseaux des espaces verts, affirmation du rôle de l'eau et de la nature en ville), le bénéfice concret des choix stratégiques pour l'environnement est assez peu lisible bien que tout à fait justifié en termes de qualité de vie pour les habitants. Dans les deux grandes orientations stratégiques, les fonctions utilitaires et récréatives sont mises en avant plutôt que leur fonction écologique.	L'OAP «Projet Patrimonial paysager et trame verte et bleue» trouve une déclinaison tout à fait opérationnelle dans des OAP sectorielles Vallées de la Vilaine, Prairies St Martin et Faisceau des Gayeulles aux incidences positives en termes de création d'espaces relais au sein de cette continuité. Dans ces OAP, la fonction écologique des espaces est mise en avant. Dans l'OAP «Projet Patrimonial paysager et trame verte et bleue», les deux sujets, trame bleue et trame verte, sont traités dans la formulation sans aucune hiérarchie, à la fois sous l'angle des usages dans un premier temps et sous l'angle de leur fonction écologique dans un deuxième temps : - Révéler et mettre en valeur la trame bleue Orientation 2 (p. 15) : Renforcer la fonction écologique des cours et des zones humides - Intensifier la trame verte en réseau et protéger la biodiversité : Orientation 2 (p. 29) : Renforcer le rôle écologique de la trame verte pour répondre aux enjeux de bien-être et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain. Des précisions sont néanmoins apportées pour répondre à la suggestion de l'Etat.	oui
02. Etat	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Le coefficient de végétalisation et la préservation des cœurs verts d'îlot bâtis sont de nature à contribuer à la perméabilité écologique globale de la ville, l'affirmation de leur rôle pour la biodiversité est assez peu argumentée dans le PLU.	Le rôle joué par le coefficient de végétalisation et la préservation des cœurs d'îlots verts en matière de biodiversité sont explicités dans l'OAP «Projet Patrimonial paysager et trame verte et bleue» («Mettre en relation la trame verte publique et la trame verte privée en préservant les cœurs d'îlots verts dans les tissus pavillonnaires»). L'importance du choix des espèces locales et constitutives de plusieurs strates de végétation est d'ores et déjà mentionnée dans ce paragraphe de même que dans le PADD (Trouver des espaces de nature près de chez soi). Il est à noter qu'une partie de la qualité de ces milieux ne peut être envisagée que sous l'angle de la gestion, ce qui n'est pas l'objet d'un document d'urbanisme.	oui
02. Etat	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Les multiples intérêts de la trame verte et bleue sont bien énoncés (biodiversité, cycle de l'eau, qualité hydrothermique,... ) à l'exception de leur capacités de stockage et de séquestration du carbone qui sont importantes pour la lutte contre le changement climatique. Les références au SRCE sont quasi-inexistantes alors qu'il est approuvé. Pas de référence non plus à d'autres documents à large échelle (ex : l'atlas des paysages). Il est indiqué que les fonds de vallées des cours d'eau sont classés en zone N, mais dans le règlement graphique, certains sont classés dans le même zonage que les rives.	L'intérêt de la trame verte et bleue en terme de capacité de stockage et de séquestration du carbone est ajouté dans l'OAP Projet patrimonial, paysager et la trame verte et bleue. Le SCoT intégrateur prend déjà en compte dans sa trame verte et bleue les documents à large échelle comme le SRCE même s'il a été approuvé postérieurement. Le rapport de présentation, diagnostic de l'état initial de l'environnement (Tome III) et l'évaluation environnementale (Tome V) évoquent déjà le SRCE. Le classement des fonds de vallée en zone N concerne les espaces agro-naturels ainsi que les secteurs urbains périphériques. Il exclut effectivement le centre-ville élargi aujourd'hui très minéralisé. Ceci n'exclut pas des actions de requalification à conduire à moyen terme.	oui
02. Etat	Toutes zones	Zones humides	La rédaction du PLU doit reprendre la disposition 8B -1 du SDAGE Loire Bretagne (qui pose 3 critères pour la compensation des atteintes au zones humides).	Le règlement du PLU précise ces critères. Les mesures de compensations doivent prévoir la restauration ou la récréation de zone humide répondant aux critères cumulatifs suivants : - Compensation au sein du même bassin versant de masse d'eau, - Rétablissement de fonctionnalités hydrologiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite, - Rétablissement de fonctionnalités biochimiques et biogéochimiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite, - Rétablissement de fonctionnalités écologiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite.	non



**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
02. Etat	Tronçons artificialisés de l'Ille et de la Vilaine	Trame verte et bleue (TVB)	L'aménagement des tronçons artificialisés de l'Ille et de la Vilaine n'est envisagé dans le PLU que sous l'angle animation. Même si la Ville n'est pas gestionnaire de ces tronçons, des mesures doivent être envisagées pour assurer la continuité écologique tant de la trame bleue que de la trame verte, mais également concernant la morphologie de ces cours d'eau qui entrave leurs fonctionnalités biologiques et leur acceptabilité des rejets, qui reste à reconquérir par des actions adaptées.	Dans l'OAP« Projet Patrimonial paysager et trame verte et bleue », le principe de continuité écologique des cours d'eau est affirmé et il est fait référence aux travaux de la Région au niveau des écluses. Page 20 : «La qualité des berges et des milieux attenants est à renforcer pour améliorer leur fonctionnalité écologique. Tout en permettant un accès au public, les actions d'aménagements aux abords des cours d'eau viseront donc à augmenter la fonction de corridor écologique des rivières en milieu urbanisé et élargir quand c'est possible l'emprise de la trame bleue. Il s'agira également de favoriser, quand la situation le permet, la renaturation des berges pour permettre un développement de la biodiversité et le déplacement de la faune sauvage. Parallèlement les berges non imperméabilisées des cours d'eau et des plans d'eau devront, dans la mesure du possible, être préservées et végétalisées.»	non
02. Etat	Zones A et N	Agriculture	L'Etat exprime les mêmes observations que la CDPNAP concernant la constructibilité des zones A et N : - les extensions en zone NP ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces N et des paysages. - les piscines doivent être situées à + de 100m des bâtiments agricoles, et – 20m des habitations (comme les annexes).	Les modifications suggérées sont apportées au règlement littéral. Elles sont cohérentes avec les orientations du PADD.	oui
02. Etat	Zones A et N	Constructibilité	Réserve 3 : Le règlement des zones A et N devra être adapté conformément à la vocation de ces zones. Secteur Ne : Interdire les restaurants et les campings conformément à la vocation de ces zones. Zones A et N : Interdire la création de commerce non lié à l'activité agricole par changement de destination Indiquer que les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et la CDNPS en zone N Revoir les conditions pour l'extension des logements existants (annexe des bâtiments agricoles ? Pourquoi d'une autre exploitation ?)	La réserve de l'Etat est levée en interdisant les restaurants et les constructions liées aux campings dans les secteurs Ne mais en conservant la possibilité de la création de commerce par changement de destination pour les bâtiments patrimoniaux en zone A et N car le SCoT ne l'interdit pas et cette disposition favorise la mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt local. Le zonage des restaurants existants en zone Ne est modifié par un zonage autorisant la confortation des restaurants existants. Ce changement concerne le restaurant sur la route de Sainte-Foix à la Prévalaye (application d'un zonage UGI). Une mention est intégrée au règlement littéral 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 la CDNPS en zone N et NP afin de prévenir les pétitionnaires d'une disposition prévue par le code de l'urbanisme lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme. La rédaction est clarifiée et les annexes agricoles générant un périmètre sanitaire sont définies au règlement littéral.	oui partiellement
02. Etat	Zones AU	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	La différence de 20 ha entre l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé à 150 ha au PADD et les 130 ha annoncés au rapport de présentation mérite d'être explicitée.	Le PADD détermine les orientations générales du projet qu'il convient de traduire règlementairement dans les documents qui permettent sa mise en œuvre et qui sont opposables aux demandes d'autorisation de construire : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement. Ainsi, le PADD fait état d'un potentiel maximal de 150 ha qu'il est possible de mettre en œuvre pendant la durée de vie du PLU. Mais pour le moment, le règlement graphique n'identifie que 130 ha de consommation foncière. Ainsi, une marge de manœuvre de 20 ha permettra, si nécessaire de mettre en compatibilité le PLU avec un projet d'intérêt général. Il apparaît effectivement nécessaire de conserver une capacité d'évolution dans la durée de vie du PLU sans qu'elle ne porte atteinte aux orientations générales du PADD fixées en 2018.	non
02. Etat	Zones commerciales et périphérie	Trame verte et bleue (TVB)	Un effort serait à fournir sur la renaturation des périphéries de la Ville et les zones commerciales.	L'OAP projet Patrimonial, paysager et trame verte et bleue fixe des orientations pour les entrées de ville. Les OAP de quartier relatives aux zones commerciales et le règlement littéral des zones UI fixe des orientations et règles qualitatives en faveur de la végétalisation.	non
02. Etat	Zones humides et cours d'eau	Gestion de l'eau	Concernant l'inventaire des zones humides, il serait intéressant que la méthode d'inventaire soit explicitée (rappel de critères). L'inventaire doit être validé par la CLE du SAGE. Sur les cours d'eau, il n'est pas fait mention d'inventaire alors qu'il s'agit d'une obligation du SAGE, bien que les cours d'eau apparaissent sur les cartographies du PLU.	Zones humides : l'inventaire a été réalisé en répondant aux critères du code de l'environnement et du SAGE Vilaine. Par ailleurs, une erreur matérielle est corrigée : la couche informatique utilisée pour le PLU arrêté était une couche de travail et non la couche des zones humides validée par le Conseil municipal et la Commission Locale de l'Eau. C'est pourquoi, certains plans d'eau qui ne sont pas à l'inventaire étaient identifiés comme zone humide et le contour des zones humides pas toujours exact. Cours d'eau : le nouvel inventaire approuvé par le conseil municipal du 29 janvier 2018 est intégré en annexe du PLU. Un plan de localisation général des zones humides et des cours d'eau sur la ville au 1/10 000e est inséré dans l'annexe "V. Annexe 09 - Inventaire des zones humides et des cours d'eau"	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
02. Etat	Zones inondables	Risques	Des explications, précisions et justifications des dispositions retenues pour les zones inondables hors PPRI doivent compléter le rapport de présentation. Une carte avec les côtes de référence devra également être intégrée et les modalités de calcul précisées. La carte de la crue millénaire du TRI devra être rendue plus lisible et faire figurer clairement les équipements visés par les dispositions du PGRI.	Des précisions et compléments sont apportés à l'état initial de l'environnement et aux justifications des choix du rapport de présentation (tome 3 et 5) en ce qui concerne les zones inondables hors PPRI. La lisibilité de la crue millénaire du TRI est améliorée par l'ajout d'une carte dans l'état initial de l'environnement. Les équipements visés par les dispositions du PGRI sont localisés sur ce plan. Une annexe 10 "Zones inondables hors PPRI" est créée afin d'intégrer des côtes de référence aux zones inondables hors PPRI.	oui
02. Etat	Zones UG1 et UG2	Domaine militaire	Réserve 4 : Prise en compte des observations émises par le ministère des armées sur le zonage et la réglementation concernant le domaine militaire qui implique de finaliser les choix avec ses services : 1) Prévoir un zonage UGm dédié au domaine militaire ou à défaut prévoir des dérogations aux règles de clôtures, hauteur, implantation de la zone UG pour les activités militaires 2) Suppression de l'ER n° 307 pour mixité sociale 3) Stationnement : « les places de stationnement seront créées en fonction des besoins des Armées »	Diverses réunions de travail ont eu lieu avec les services de la Défense en amont de l'arrêt qui ont permis d'échanger sur les dispositions envisagées dans le document d'urbanisme. Des solutions sont apportées pour répondre aux demandes : - maintien des zones UG1 ou UG2 sur les sites militaires identiques à ceux du PLU en vigueur qui répondent aux besoins de constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de service public relevant de l'Armée ; - intégration d'une règle dérogatoire pour les clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics permettant d'adapter leur aspect et leur hauteur si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne insertion urbaine et paysagère. La règle de stationnement maximal du PDU ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif. Les constructions réalisées par le ministère des Armées ne sont donc pas concernées par cette disposition. L'emplacement réservé n°307 est maintenu en raison de la composition urbaine souhaitée en lien avec l'évolution du site de la caserne Foch à terme (continuité entre les sites Guines et Foch). Ce maintien n'empêche pas la réalisation du programme d'hébergement envisagé par la Défense. Le périmètre de l'OAP EuroRennes est maintenu car une OAP est un outil du PLU indépendant des procédures de ZAC.	oui
03. MRAe	Captage eau potable Bougrières	Gestion de l'eau	Le règlement graphique doit être cohérent avec les périmètres de captage d'eau potable approuvés par arrêté préfectoral.	A l'intérieur du périmètre de captage d'eau potable, le zonage UGI sur le port est fortement réduit au sud du fait de la présence du captage et étendu au nord pour conforter l'activité portuaire et l'aire de réparation des péniches. Une zone 1AUGI est reprise au sud du port, calée sur les dispositions possibles du PLU antérieur et dont les règlements du PLU sont annexés à l'arrêté de captage d'eau potable de 2014 (zone AUGI et NEh). Ce périmètre est étendu partiellement en frange sud pour des usages au pourtour de l'étang des Bougrières en lien avec la cessation d'activité de la carrière. La zone 1AUGI est reprise au lieu-dit La Saudrais pour suivre le même périmètre que la zone AUL du PLU antérieur telle qu'elle est annexée à l'arrêté de captage d'eau potable. Ces dispositions visent bien à rendre compatibles la préservation du captage d'eaux potable et la remise en état du site prévu à l'achèvement de l'exploitation de la gravière, ceci en cohérence avec le projet Vallée de la Vilaine. Par ailleurs, le règlement littéral est complété pour renvoyer au règlement des zones NP, NE, NEh et AUI du PLU en vigueur au moment de l'approbation de l'arrêté de captage d'eau potable tel que précisé dans l'annexe 3 dudit arrêté. La zone NEh prévoit par exemple les constructions nouvelles autorisées par le PLU avant la prise de l'arrêté préfectoral de 2014 (équipements, restaurants notamment). Un 2e arrêté préfectoral concernant la remise en état du site prévue à la fin de l'exploitation de la carrière (laquelle devrait intervenir d'ici fin 2021), prévoit des aménagements qui doivent être rendus possibles par le PLU notamment le rétablissement des liaisons interrompues par l'exploitation. L'arrêté préfectoral de captage d'eau potable des Bougrières est annexé au PLU (Annexe V-1-07 des servitudes d'utilité publiques) et un mode d'emploi du PLU est créé. Il rappelle que les dispositions des servitudes d'utilité publique se superposent à celles du PLU .	oui
03. MRAe	Toutes zones	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	Le dossier fait successivement état de 150 ha puis de 130 ha de consommations de terres A et N. Recommandation : faire apparaître clairement les consommations d'espace et mettre en cohérence les chiffres du dossier. L'artificialisation des terres A et N est un phénomène à limiter au maximum, y compris à l'intérieur de la rocade.	Le PADD fixe un potentiel maximum à consommer pendant la durée de vie du PLU (150 ha). Le règlement est cohérent en prévoyant pour le moment l'ouverture à l'urbanisation de 20 ha de moins que le maximum prévu au PADD (130 ha). Pas de mise en cohérence nécessaire.	non
03. MRAe	Toutes zones	Evaluation environnementale	Compléter l'évaluation environnementale du PLU par tous les éléments d'évaluation du PLU disponibles, des éléments d'assainissement, de ceux de l'évaluation du PCAET et du PDU ; et apporter la justification des choix faits pour le PLU en référence à ceux-ci. Les choix justifiés au regard des éléments du PLH n'apportent pas d'éléments satisfaisant l'évaluation environnementale dans la mesure où le PLH lui-même ne fait pas l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement.	Des compléments sont apportés à l'évaluation environnementale avec les documents arrêtés postérieurement à l'arrêt du PLU (PCAET, PDU) et avec l'évaluation environnementale du PLU dont le projet a été arrêté le 13/12/18. Des compléments sont également apportés au diagnostic socio-économique notamment avec la mise à jour de données liées à l'enquête ménage-déplacements réalisée en 2018 dans le cadre du PDU. Les textes ne prévoient pas que le PLH fasse l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLU devant être compatible avec le PLH, les scénarios retenus pour le PLU sont obligatoirement compatibles avec les orientations du PLH.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
03. MRAe	Toutes zones	Lisibilité et compréhension des documents	Le dossier de PLU est difficile d'accès en raison de son volume. Recommandation: revoir sa structuration en mettant en valeur le résumé non technique	Le résumé non technique actuellement situé à la fin du tome 5 du rapport de présentation est déplacé dans le tome 1 afin de lui donner plus de lisibilité. Le résumé du diagnostic socio-démographique y est également inséré afin de comprendre le diagnostic et les enjeux sans avoir à lire tous les documents dans le détail.	oui
03. MRAe	Toutes zones	Qualité et gestion de l'eau	Recommandation : Prendre toutes les mesures nécessaires pour retrouver une bonne qualité de l'eau afin de rendre effectifs les objectifs fixés par le PADD.	Dans les OAP de quartier des secteurs de projet d'aménagement de loisirs, une orientation a été ajoutée afin de préciser que le projet devra prendre des dispositions afin de garantir le maintien voir l'amélioration de la qualité du cours d'eau.	oui
03. MRAe	Toutes zones	Qualité et gestion de l'eau	Gestion quantitative de l'eau : l'évolution de la population de + 25.000 habitants à l'horizon 2030 doit être clairement prise en compte dans le document au regard de la soutenabilité du scénario proposé, d'autant que les ressources en eau potable les plus sollicitées se trouvent en dehors du bassin rennais (voir dispositions du SDAGE).	La ressource en eau est suffisante à l'échéance 2030 sur la base du schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille et Vilaine qui tient compte des hypothèses démographiques du SCOT avec lesquelles le PLU est compatible. Ce schéma traite en particulier des interconnexions des réseaux. Il est porté par le Syndicat Mixte de Gestion départemental pour le développement de la production d'eau potable d'Ille et Vilaine (SMG35). Le schéma établit le bilan entre les ressources et les besoins en eau de chaque secteur du département. Il propose ensuite des travaux visant à développer ou optimiser des outils de production d'eau, et à relier différents territoires.	non
03. MRAe	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Recommandation : prendre en compte les fonctionnalités écologiques de la TVB, y compris au sein de la ville, et l'inscrire dans le territoire de l'agglomération	L'inscription de la trame verte et bleue de Rennes et de ses fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire de l'agglomération est précisée dans l'OAP « Projet Patrimonial paysager et trame verte et bleue » avec l'intégration de la carte de la trame verte et bleue métropolitaine et d'un zoom sur le cœur de métropole ( Orientation 2: Renforcer le rôle écologique de la trame verte pour répondre aux enjeux de bien-être et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain/ Mettre en relation les grands espaces naturels). Cette carte est également ajoutée dans l'état initial de l'environnement (Trame verte et bleue, patrimoine naturel et nature en ville).	oui
04. Chambre d'agriculture	Zone 2AU	Agriculture	Autoriser les constructions nouvelles pour l'exploitation agricole	Cette proposition n'est pas retenue pour les raisons suivantes : - par définition, une zone 2AU est inconstructible, les terrains n'étant pas suffisamment équipés pour être construits. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU. - désormais les zones 2AU sont limitées à 9 ans maximum si des acquisitions foncières significatives n'ont pas été réalisées. Ce délai pourrait rendre difficile la rentabilité de l'investissement lié aux nouveaux bâtiments par les agriculteurs.	non
04. Chambre d'agriculture	Zone 2AU	Agriculture	La chambre d'agriculture est opposée au site conditionnel du Grand Breil dans ce secteur qui offre une qualité agronomique parmi les meilleures terres du département et reste un des derniers secteurs agricoles cohérents de la commune.	La zone 2AU du Grand Breil n'est pas encore ouverte à l'urbanisation. Pour cela une procédure de modification du PLU sera nécessaire au préalable. Il est important de rappeler que ce nouveau PLU poursuit l'accueil de nouveaux habitants en économisant les terres agricoles puisque 95 % des nouveaux logements sont réalisés dans les espaces déjà urbanisés de la commune. La vocation du site du Grand Breil a été retenue dans le cadre des réflexions du SCOT à l'échelle du Pays de Rennes.	non
04. Chambre d'agriculture	Zone NP	Agriculture	Ne pas prévoir le logement par construction nouvelle en zone NP comme en zone N et A	En zone NP, les logements de fonction des agriculteurs ne sont possibles que par changement de destination.	non
04. Chambre d'agriculture	Zones A, N et NP	Agriculture	Il aurait été apprécié que l'agriculture fasse l'objet d'un titre à part entière dans le PADD au vu des enjeux multiples liés à son maintien.	L'agriculture est traitée dans le PADD au titre des activités économiques. La part de l'activité agricole reste importante en lien avec la préservation de la ceinture verte et d'un développement de la Métropole essentiellement par le renouvellement urbain.	non
04. Chambre d'agriculture	Zones A, N et NP	Agriculture	Logement de fonction des agriculteurs : Préciser que la présence permanente sur les lieux d'exploitation doit être nécessaire au regard de la nature et de la taille de l'activité. De même, leur nombre est limité à 1 par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. Ils doivent être implantés à moins de 100 m des bâtiments nécessitant ladite présence permanente. Leur implantation ne doit pas favoriser le mitage de l'espace rural.	Le règlement littéral est complété afin d'intégrer : - la condition de la nécessité d'une présence permanente sur les lieux au regard de la nature et de la taille de l'activité pour la création de logements des agriculteurs - leur implantation ne doit pas favoriser le mitage de l'espace rural.	oui
04. Chambre d'agriculture	Zones A, N et NP	Agriculture	Logements des non agriculteurs : Propose d'autoriser l'extension des habitations existantes situées à moins de 100m de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire sans réduire les interdistances existantes	Le règlement du PLU est adapté pour intégrer ces demandes de la Chambre d'Agriculture.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
04. Chambre d'agriculture	Zones A, N et NP	Agriculture	Activités d'hébergement considérées comme le prolongement de l'activité agricole : La chambre d'agriculture ne souhaite pas qu'elles soient autorisées par extension de construction existante sauf dans le cas de patrimoine bâti d'intérêt local.	Le règlement n'est pas modifié afin de conforter l'activité agricole sur le territoire communal en offrant de la souplesse pour la diversification de ces activités.	non
04. Chambre d'agriculture	Zones A, N et NP	Agriculture	Parc de production électrique-photovoltaïque : En dehors des implantations en toiture, les autoriser uniquement sur les sols ayant définitivement perdus toute possibilité de retour à la production agricole	Le règlement est modifié afin de préciser que les parcs de production électrique photovoltaïque sont autorisés en zone A et N et NP sous réserve qu'ils s'établissent sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigé ou des sites d'enfouissement des déchets.	oui
05. CDPNAF	Secteur Ng	Habitat	Avis favorable pour la création du STECAL pour l'aire d'accueil des gens du voyage (Ag)	-	
05. CDPNAF	Zone A, N et NP	Agriculture	Avis simple favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes : 1) En zone NP, prévoir que les extensions ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (comme en A et N). 2) Fixer un plafond aux 5% d'emprise au sol supplémentaires autorisés de la surface du terrain pour les logements existants à la date d'approbation du PLU dont l'emprise est égale ou supérieure à celle définie au règlement ou si le projet conduit à dépasser cette surface. 3) Préciser que les piscines devront être situées à moins de 20m de l'habitation comme pour les annexes.	Le règlement est adapté afin d'intégrer les réserves formulées par la CDPNAF.	oui
06. Pays de Rennes	Parc de Villejean et parc des Gayeulles	Trame verte et bleue (TVB)	Les MNIE 9RE "Bois et mare du parc de Villejean" et 7RE "Parc des Gayeulles" sont couverts par un zonage N et/ou Ne. Les autres MNIE sont couverts par un zonage NP. Afin de garantir leur protection, il conviendrait de : - compléter le règlement littéral pour que les aménagements prennent en compte et préservent le caractère et les fonctionnalités de ces MNIE - et/ou faire évoluer le règlement graphique afin que la trame "Espace d'intérêt paysager ou écologique" couvre l'ensemble du périmètre de ces MNIE.	Le règlement littéral est complété pour interdire dans toutes les zones les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent la préservation du caractère et des fonctionnalités des MNIE. Les espaces d'intérêt écologiques ne sont pas étendus.	oui
06. Pays de Rennes	Rues de Paris, Général Leclerc et bd de Metz	Commerce	Propose de compléter la trame des centralités par le pôle de quartier situé à l'angle des rues de Paris, Général Leclerc et Bd de Metz qui est reporté au PLU en vigueur	Le périmètre de centralité a été ajouté sur ce carrefour. Il s'agit d'un oubli car il préexistait au PLU antérieur	oui
06. Pays de Rennes	Toutes zones	Commerce	Souhaite que des compléments soient apportés dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative aux axes de développement de la Ville : - ZACom : report des périmètres sur le plan et vocation de réponse aux besoins occasionnels et exceptionnels dans le texte - rappeler les principes du SCoT pour encadrer le commerce hors centralités et hors ZACom	Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) contenu dans le SCoT définit les potentialités pour chacune des entités. Les autorisations CDAC se font en compatibilité avec le SCoT dans le respect des m <sup>2</sup> autorisables. Ces précisions ne sont pas nécessaires dans le PLU. Le règlement les prend en compte par les affectations autorisées.	non
06. Pays de Rennes	Toutes zones	Mobilités	Compléter les OAP de quartiers pour faire ressortir les PEM d'échelle SCoT.	Les OAP de quartier sont complétées pour faire figurer les pôles multimodaux d'EuroRennes et de Pontchaillou	oui
06. Pays de Rennes	Toutes zones	Transition énergétique	Compléter le règlement littéral, paragraphe « Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique », afin de demander à privilégier pour les toitures l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des bâtiments.	Le règlement littéral est complété afin de privilégier l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des toitures.	oui
06. Pays de Rennes	Vallée de la Vilaine et secteur des Gayeulles	Trame verte et bleue (TVB)	Compléter les OAP "Vallée de la Vilaine" et "Faisceau des Gayeulles" en indiquant qu'ils sont d'échelle SCoT (principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes à conforter) et faire référence aux MNIE afin de garantir leur bonne prise en compte.	Ces OAP sont complétées pour indiquer qu'elles sont d'échelle SCoT et il est fait mention des MNIE.	oui
06. Pays de Rennes	Zones d'activités artisanales et industrielles	Zones d'activités	Dans les zones UI1a et UI3, une attention particulière pourrait être portée à la rédaction de la disposition autorisant le commerce de détail sous réserve qu'il constitue l'activité accessoire des activités autorisées dans la zone, pour en encadrer et limiter les effets.	La rédaction du règlement littéral est modifiée pour clarifier le fait que la destination "Artisanat et commerce de détail" est interdite. Dans les définitions des destinations, il est précisé que les destinations considérées comme des activités accessoires sont possibles tel que défini par le code de l'urbanisme. Cette clarification est apportée pour toutes les zones.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
06. Pays de Rennes	Zones d'activités commerciales	Commerce	Ajouter au règlement littéral une interdiction des commerces de moins de 300 m <sup>2</sup> dans les zonages correspondants des ZACom	Le règlement de la zone UI2 est complété afin de préciser que : - hors galerie commerciale, le commerce de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher est autorisé - à l'intérieur d'une galerie commerciale, le commerce de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher est autorisé	oui
06. Pays de Rennes	Zones d'activités commerciales et de bureaux	Transition énergétique	Compléter les dispositions spécifiques des zones UI2 et UI3 afin d'inciter et/ou imposer la mise en place de dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable (ex/ photovoltaïque...).	La disposition obligatoire est prévue au code de l'urbanisme pour les commerces de plus de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente. Ils doivent intégrer en toiture un système de production d'énergie renouvelable et/ou la végétalisation selon un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat. Une règle est également introduite pour les aires de stationnement des commerces de plus de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente pour favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.	oui partiellement
07. CCI	Centre-ville	Commerce	La volonté d'affirmer l'attractivité du centre-ville non seulement par le biais du commerce, mais aussi par l'évolution sociétale, démographique, patrimoniale, architecturale est à souligner. Il est important que le cœur de ville soit un véritable lieu de vie où cohabitent différentes fonctions, en facilitant les accès et en devenant un site de qualité. Toutefois, il est possible de s'interroger sur l'accessibilité aisée et fluide du centre-ville élargi ainsi que sur les offres de stationnement indispensables au maintien d'un pôle commercial. D'autant plus que la mise en valeur de l'eau, bien que renforçant la perception qualitative des lieux, risque d'entraîner la suppression de parkings, comme celui de la Vilaine, de Chézy-Dinan, Bd De Lattre de Tassigny. Il serait souhaitable que des ouvrages de remplacement soient prévus dans le PLU. Par ailleurs, une homogénéité des espaces et circulations entre le nord et le sud de la Ville, coupés par la Vilaine et les modes de trafic, serait à recréer. Un principe de trémie à la Place de la République permettrait de diminuer l'impact visuel et sonore des bus et redonnerait sa vocation au Palais du Commerce. Quant au quartier de la gare, ce centre d'affaires ne pourra se développer sans une bonne organisation de la circulation et du stationnement, ce qui pose le report du transit de l'axe est-ouest au sud de la gare.	La politique et l'offre de stationnement sont développées dans le rapport de présentation. Celui-ci est actualisé concernant les données récentes. Le nouveau PLU reprend les orientations du nouveau Plan de Déplacements Urbains (PDU) en voie d'arrêt. Les observations de la CCI sont centrées sur les seuls véhicules particuliers sans faire référence au développement des transports collectifs notamment la mise en service à venir de la ligne b du métro. Il convient de rappeler que la ligne a du métro a été accompagnée par la réalisation de 4 parkings-relais représentant 1900 places (La Poterie, Villejean-Kennedy, Villejean Université et Henri Fréville) et que l'arrivée de la ligne b du métro va ouvrir de nouvelles possibilités de déplacement vers le centre notamment en lien avec la création de trois nouveaux parcs relais (2000 places - Gayeulles, ViaSilva et Gaité) et l'extension de celui de la Poterie (350 places en plus en 2020 et 300 autres à une échéance plus lointaine). En complément, l'axe des quais qui fait l'objet de réflexions en lien avec la réorganisation de la desserte bus de l'axe Est/Ouest lequel intègre déjà le parc-relais des Préales (280 places) par un mode performant décarboné ainsi que de nombreuses lignes Chronostar. Par ailleurs, le confortement des systèmes de gestion dynamique permettra le transfert modal ou un meilleur usage du stationnement en favorisant l'usage de parc de stationnement où il reste des places libres même en période de pointe. L'objectif est de développer des espaces apaisés pour les piétons et favoriser les modes actifs pour l'accessibilité au centre (réseau express vélo rennais : deux axes, nord/sud et est/ouest, qui se croisent au centre). Les nouveaux projets de plus de 20 logements en centre-ville conduiront à la création de parkings privés. Avec l'ouverture du nouveau parking de la gare, l'offre en stationnement public en ouvrage augmente (+500 places). La dépenalisation des amendes entraîne aussi une meilleure rotation sur l'espace public. Il n'est pas prévu de supprimer le parking Chézy-Dinan. Le principe d'une trémie serait incompatible de nos jours avec la qualification de cœur de ville.	oui partiellement
07. CCI	Centre-ville	Commerce	Dans un premier temps, il semble préférable de consolider le caractère commercial du centre-ville actuel avant d'anticiper sur son développement sans mesurer les conditions futures des projets commerciaux périphériques inscrits au SCoT.	Le centre ville est élargi d'un point de vue du périmètre mais dans un premier temps, le commerce est renforcé principalement sur l'axe Hôtel Dieu / Ste Anne / Visitation / Palais du Commerce / Colombier.	non
07. CCI	Toutes zones	Commerce	PADD : Si la révision du PLU de la Ville de Rennes permet de construire un projet politique pour la ville-centre, cette procédure ne favorise pas la mise en perspective avec le projet de territoire porté par le PLU métropolitain qui a été prescrit et avec le projet d'aménagement territorial du SCoT. La vocation économique de la Métropole à l'échelle régionale, nationale, voire européenne devrait être déclinée dans le PLU Rennais en s'appuyant sur les spécificités du tissu d'entreprises et des zones d'activités (Atalante, ZI de Lorient, ZI du sud-est).	Le PADD du PLU affiche les orientations de développement du centre-ville, mais aussi celui de la ville-centre en tant que cœur de métropole comprenant toutes les thématiques économiques en cohérence avec les orientations du SCoT et des documents-cadre de Rennes Métropole.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
07. CCI	Zones d'activités	Commerce	<p>Les orientations d'aménagement préconisées dans le PLU doivent favoriser l'attractivité du territoire de Rennes. Cependant, des dispositions pourraient être envisagées pour éviter d'éventuels conflits d'usage entre le maintien des activités de production au sein des zones industrielles, pour empêcher le départ d'entreprises industrielles et de logistique face à l'accroissement du tertiaire et du commerce.</p> <p>La vocation des zones par la création de sous-secteurs ( industries manufacturières, transport, artisanat de production ...) devrait être définie dans les deux grandes zones industrielles (ZI Ouest et ZI Sud-est) avec une optimisation et mutualisation des stationnements entre les entreprises en fonction de leur rythme d'activité, ainsi qu'une mutualisation en matière de production d'énergie et de gestion/valorisation des déchets.</p> <p>Le PLU devrait préciser les conditions d'implantation et de développement des entreprises relevant de la catégorie ICPE. De façon générale, il est indispensable de veiller à une bonne desserte des zones d'activités, de respecter le partage de la voirie entre le quartier de La Prévalaye et la ZI Ouest, pour la remise en eau du ruisseau du Bray sur la ZI sud-Est. Une réflexion approfondie sur la relation existant entre l'attractivité économique du territoire et son évolution démographique prévue serait fort intéressante pour forger le rôle majeur de la ville de Rennes dans l'espace économique concerné.</p>	<p>Les zones d'activités sont essentiellement concernées par 3 zonages qui se distinguent par les destinations des constructions qui y sont autorisées. La zone UI1a privilégie les activités industrielles en n'autorisant les bureaux et le commerce que s'ils correspondent à une activité accessoire de l'activité industrielle. La zone UI2, quant à elle, est dédiée aux secteurs de confortement des centres commerciaux et supermarchés et la zone UI3 aux pôles tertiaires de bureaux. Ainsi, les orientations du PADD de maintien des zones d'activités productives en ville, de confortement du commerce et des pôles tertiaire est mis en oeuvre en limitant les conflits d'usages.</p> <p>Des règles différentes selon la vocation des zones d'activités n'est juridiquement pas envisageable, le code de l'urbanisme définissant des sous-destinations qu'il n'est pas possible de diviser. Les règles d'implantations du bâti sont relativement souples en zones d'activités afin de permettre une implantation qui corresponde aux besoins de fonctionnement des entreprises sans faire de distinction pour les ICPE.</p> <p>Des dispositions en faveur de la desserte et du partage de la voirie sont prises en compte pour les zones d'activités notamment par la création d'emplacements réservés pour voirie.</p> <p>Le projet de remise à ciel ouvert du ruisseau du Bray évoqué par la CCI n'est pas identifié par la Ville de Rennes à ce jour. En revanche, la création d'une résurgence ou un débusage partiel du ruisseau de la Piletère à Beaulieu pour le mettre en valeur est inscrit dans l'OAP « Projet Patrimonial paysager et trame verte et bleue » (Préserver et restaurer les cours d'eau et les milieux attenants).</p>	non
08. Conseil départemental	Prévalaye	Trame verte et bleue (TVB)	Le site de la Gravière sud de Rennes est un Espace naturel sensible potentiel identifié au schéma départemental des espaces naturels et des paysages. Le rôle de réservoir de biodiversité dans le cadre des continuités écologiques doit être pris en compte. La carte des Espaces naturels sensibles potentiels devraient être reprise dans le PLU.	Le territoire de la commune de Rennes n'abrite pas d'Espace Naturel Sensible. Néanmoins, la mention du site de la Gravière sud de Rennes comme Espace naturel sensible potentiel identifié au schéma départemental des espaces naturels et des paysages est prévue dans l'Etat initial de l'environnement (tome III). Ce site est par ailleurs déjà identifié en ZNIEFF et en MNIE dans le tome III.	oui
08. Conseil départemental	Toutes zones	Mobilités	Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) est un outil juridique qui trouve sa traduction dans le code de l'environnement (art. L361-1 et suivants). Les itinéraires inscrits au PDIPR doivent être maintenus ou rétablis par des itinéraires de substitution en cas de suppression. La carte des itinéraires devraient être reprise dans le PLU.	La carte des itinéraires PDIPR sur le territoire de Rennes est ajoutée dans le tome 2 du rapport de présentation et la section concernée, le long du Canal de l'Ille est mentionnée dans le texte (Partie Mobilités et déplacements / Les itinéraires de loisirs).	oui
08. Conseil départemental	Toutes zones	Paysage	La carte des unités de paysage issues de l'Atlas des paysages devraient être reprise dans le PLU.	Dans l'état initial de l'environnement, le paragraphe sur les caractéristiques paysagères de Rennes est complété avec des éléments et cartes issus de l'Atlas des paysages d'Ille et Vilaine.	oui
10. Commune voisine	Quartier Quincé-La Robiquette-Gros Malhon	Mobilités	La commune de Montgermont demande si concernant l'OAP n° 1 du quartier Quincé-La Robiquette-Gros Malhon, le cheminement piétons-cycles prévu pourrait se poursuivre en limite nord-ouest de la zone (bd de la Robiquette) afin de poursuivre les cheminements piétons et pistes cyclables en continu rejoignant après le pont sous la rocade le Bd de la Robiquette côté Saint-Grégoire, puis Montgermont afin de relier Rennes et Montgermont par des voies douces.	L'OAP n°1 "Beauregard-Quincé – Robiquette – Gros Malhon" a été complétée pour assurer la continuité du cheminement piétons-cycles.	oui
11. Public	Allée Adèle de Bretagne	Modification de zonage et règlement	Opposition au classement en UD1a au n°1 de l'allée Obs 146	Le classement de la parcelle était déjà en UD au PLU antérieur ce qui révèle la même morphologie de la zone UD1a dans le nouveau PLU. Pas de modification de zonage.	non
11. Public	Allée de la Bourgonnette	Modification de zonage et règlement	Quel classement pour l'allée de la Bourgonnette ? (ZI Sud-Est) Obs 142	Le classement de l'allée de la Bourgonnette est UI1 (vocation principales d'activités) pour les terrains au Nord et UI3 (vocation principale de bureaux) pour les terrains au Sud.	non
11. Public	Allée Hyacinthe Charles Méaulle	Modification de zonage et règlement	Possibilité de construire au-delà des 15 m en fond de parcelle, RDC ou étage sur les parcelles 245 section BCD1 en UE3a au n°17 de l'allée ? Obs 149	Cette parcelle est recodifiée en UE2c afin d'assurer une cohérence avec la nomenclature du PLU arrêté le 13 décembre 2018. Cette zone ne permet qu'une constructibilité réduite au-delà de la bande des 15 mètres : Rez-de-chaussée de 15 à 18 m et seules des annexes sont autorisées au-delà de 18 m à moins de s'adosser à une construction existante à la date d'approbation du PLU.	oui
11. Public	Allée Hyacinthe Charles Méaulle	Modification de zonage et règlement	Application des bandes de constructibilité sur des parcelles desservies par des voies d'accès privées de moins de 4m Obs 73	Pour les voies de moins de 6 m, le règlement précise que la construction s'implante en recul minimal de 3 m par rapport à l'axe de la voie.	non
11. Public	Allée le Poulenec	Hauteur	Hauteur R+1 : trop restrictive pour faire évoluer les maisons : obs 564, 568	Maintien du zonage pavillonnaire UE avec des hauteurs R+1+C caractéristiques de la morphologie de ces quartiers.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Allée le Poulenec	Modification de zonage et règlement	Secteur enclavé UE3a : questions sur l'enclavement de 7 parcelles, sur le règlement du secteur et des secteurs limitrophes (proposition de révision du règlement pour ce zonage) - opposition au DPU renforcé Obs 384-464	Chaque zone du PLU correspond à une ambiance urbaine. Les coefficients de végétalisation ne peuvent être identiques dans les secteurs de collectifs et ceux d'individuels. Les secteurs pavillonnaires n'intègrent plus de hauteur R + 2 + C. Pas de modification.	non
11. Public	Allée le Poulenec	Patrimoine	Opposition à la démolition ou dénaturaison du pavillonnaire Obs 464	L'ensemble pavillonnaire concerné est préservé dans sa forme urbaine dans le nouveau PLU. Les demandes entre les différentes requêtes sont contradictoires.	non
11. Public	Allée le Poulenec	Trame verte et bleue (TVB)	Habite une zone UE3a qui jouxte une zone UB1a avec projet d'immeubles, barre d'immeubles avec vue directe dans nos jardins et suppression d'espaces verts Obs 313-384-464	L'ensemble pavillonnaire concerné est préservé dans sa forme urbaine dans le nouveau PLU. Les demandes entre les différentes requêtes sont contradictoires.	non
11. Public	Allée le Poulenec	Trame verte et bleue (TVB)	Taux de végétalisation trop élevé en UE3a Obs 464	Le taux appliqué permet de conserver l'ambiance végétale de ce secteur. Le mode de calcul a toutefois été précisé.	oui partiellement
11. Public	Angle Philippe Lebon et bd Voltaire	Modification de zonage et règlement	Conservation de la marge de recul rue P.Lebon au détriment de l'accroche du projet avec le bâti avoisinant Obs 345	La marge de recul de la rue Philippe Lebon est préservée en raison de la faible largeur de la rue.	non
11. Public	Angle rue de Fougères/Poincaré	Modification de zonage et règlement	Rue de Fougères demande d'évolution du zonage UB1a vers UO1 : Obs 425	Maintien du zonage UB1a sur la pointe de la rue de Fougère en raison du parcellaire et de la qualité patrimoniale du bâtiment situé à l'angle du rond-point des Gayeulles.	non
11. Public	Angle rue de St Malo / bd des Trois Croix	Hauteur Trame verte et bleue (TVB)	Projet de tours de 11 étages à côté d'un immeuble de 4 étages. Constat d'un épandage brutal et ombres portées Obs 361	Cet îlot en bordure du faubourg de la rue Saint-Malo et au carrefour avec le boulevard des Trois Croix est classé en UB3 dans le PLU antérieur. Suite à l'enquête, la hauteur est réduite de 2 niveaux pour le bâti projeté pour limiter les ombres portées sur le secteur pavillonnaire.	oui
11. Public	Angle rue de St Malo / bd des Trois Croix	Pression foncière / commercialisation	Point de la situation du programme Bd des Trois Croix Obs 361-582-583	Le PLU favorise l'évolution du bâti sur les hauteurs en préservant les secteurs pavillonnaires. La question des transitions morphologiques est essentielle et des dispositions réglementaires du PLU permettent de les gérer. La ville est constituée de formes urbaines distinctes. Le plan de détail a ainsi intégré une réduction des hauteurs maximales pour ce secteur.	oui
11. Public	Avenue Aristide Briand	Modification de zonage et règlement	7 avenue Aristide Briand : Propriétaire d'une des dernières fermes (10 ha sur St Jacques et Rennes) souhaite modifier le zonage pour la construction de 2 maisons pour mettre en place des équipements publics ou de loisirs en cas d'acquisition de ces terrains par une collectivité. Parcelles concernées : DZ 104,105,106 et DZ 67 et 90 afin de valoriser les propriétés où ne peuvent plus s'exercer d'activités agricoles Obs 307	Le secteur "Pâtis de Couasmes" et la ferme de la Reuzerais sont situés sur le territoire communal de Saint-Jacques-de-la-Lande. Le secteur étant caractérisé par de nombreux boisements, pièces d'eau ainsi que de zones inondables. De ce fait, ils sont classés en zone naturelle protégée NP. Pas de modification de zonage.	non
11. Public	Avenue des Pays bas	Hauteur	Défavorable à la construction d'immeubles de 4 à 7 étages : obs 528	Il s'agit d'un secteur opérationnel de la ZAC du Bosne Est, classé en zone UO1. Le projet est actuellement en cours de construction (hors des dispositions du PLU).	non
11. Public	Avenue du Général Leclerc	Patrimoine	229, av. du Général Leclerc Aumonerie de la Piletère : Erreur dans l'inventaire Obs 460	L'aumonerie de la Piletère se situait effectivement au n°229 de l'avenue du Général Leclerc. La fiche d'inventaire du n°227 est donc modifiée. Les classements du bâti sont inchangés.	oui
11. Public	Avenue du Général Leclerc	Trame verte et bleue (TVB)	Création d'un square récréatif EP 11 non répertorié Obs 200-532	L'opération d'aménagement (ZAC) Bois Perrin prévoit la création d'espace récréatif à destination des enfants.	non
11. Public	Avenue du Haut Sancé	Modification de zonage et règlement	Modifier la classification des terrains UE1 situés le long de l'avenue, en les passant dans une catégorie qui autorise des petits collectifs Obs 20	Maintien du zonage pavillonnaire en raison d'un parcellaire peu adapté au logement collectif (notamment sa faible profondeur).	non
11. Public	Avenue Maginot	Densification	Demande d'intégrer les 5 maisons constituant l'angle B. Robidou et A Guerin au projet en cours sur parcelles n° 124 et 126 numéro de requête. Obs 54	Le plan de masse n'est pas modifié. Les parcelles au sud peuvent être recomposées car classées en zone UA de centre ville permettant des logements collectifs.	non
11. Public	Avenue Patton	Modification de zonage et règlement	335 avenue Patton : Demande de modification du zonage EBC (enclavement d'une parcelle) Obs 500	La présence d'éléments végétaux de qualité est avérée. Une adaptation des contours de protection a été opérée : la pelouse centrale est dégagée, les arbres en pourtour sont protégés soit au titre des EBC ou EIPE car ils représentent une masse végétale intéressante.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Avenue Patton	Modification de zonage et règlement	320 avenue Patton Polyclinique St-Laurent : Déclassement de l'espace boisé classé pour le développement de la polyclinique de la Congrégation religieuse des Lauriers Obs 281-282-485	L'emprise de l'EBC est adaptée suite à l'expertise sur le patrimoine végétal en préservant les écrans d'arbres principaux pour permettre le retraitement de l'entrée de la polyclinique. L'espace central en EIPE est préservé.	oui partiellement
11. Public	Avenue Patton	Modification de zonage et règlement	303 et 305 Boulevard Général S Patton : Questions sur les modes de calcul et les règles de mixité Obs 578	L'ensemble des terrains présentant des potentiels de développement contribue dans leur réalisation à la mise en œuvre de la mixité sociale.	non
11. Public	Avenue Patton	Modification de zonage et règlement	Suppression de servitudes av. Patton sur les parcelles HZ 22, 169, 303 et 305 Obs 501-578	La parcelle fait l'objet d'une étude de projet. L'application de la servitude est opportune au titre de la mixité. Pas de modification.	non
11. Public	Axe Coquelin Villebois Mareuil	Hauteur	Contre tours R+15 et R+19 : obs 469	Le PLU soumis à l'enquête publique et à l'approbation ne prévoit pas de tours R + 15 et R + 19 (zonage UE5)	non
11. Public	Bd Clemenceau	Modification de zonage et règlement	Demande de modification du règlement littéral zone UB1a pour réaliser un projet au n°9 boulevard clémenceau : assouplir la règle de fond de terrain de la zone UB1a (distance et stationnement) ainsi que les règles de hauteur pour les terrains de moins de 500m² ou 16 m de largeur de façade Obs 423, 565	Les dispositions règlementaires visent à favoriser les accroches et raccordements avec les tissus bâtis avoisinants ainsi qu'à préserver les espaces en pleine terre. Ce sont des fondamentaux du nouveau PLU. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour raccorder la nouvelle construction aux constructions voisines. Le règlement est adapté pour intégrer cette souplesse. La règle de fond de terrain minimal de 6 m est maintenue afin de préserver les cœurs d'îlots verts. A ce titre le stationnement est interdit dans le fond du terrain. Les règles des 16 m et 500 m² sont effectivement cumulatives afin de limiter les programmes sur des emprises foncières réduites.	oui partiellement
11. Public	Bd de Chézy	Modification de zonage et règlement	31, bd de Chézy : En zone UA1, raccordement strict au plan d'épannelage à l'encontre d'une insertion architecturale Obs 319	Adaptation du plan de masse concerné pour assurer le raccordement au bâti contigu.	oui
11. Public	Bd de Guines	Hauteur	Des immeubles de 16 étages dans un quartier résidentiel dénaturent le quartier, le paysage, et induisent des nuisances : obs 171	Le secteur Guines qui fait l'objet d'une ZAC est aujourd'hui en secteur opérationnel de la ville dans le prolongement de la ZAC Arsenal. Le projet a fait l'objet d'une phase de concertation 2017. Le maillage viaire pour cette opération est complété pour répondre aux besoins des nouvelles constructions.	non
11. Public	Bd de la Duchesse Anne	Modification de zonage et règlement	Suppression du classement pour l'immeuble BC313 94 Bd de la Duchesse Anne + suppression du classement pour l'immeuble BD126 65 Bd de la Duchesse Anne Obs 467-468	Un recensement exhaustif des bâtiment patrimoniaux 2 et 3 * a été réalisé. Les parcelles pouvant être concernées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement". Au n°94, la maison ne présente pas d'intérêt patrimonial. L'emplacement réservé pour programme de logement est maintenu. Au n°65 : la maison est déjà protégée au titre du patrimoine. L'emplacement réservé pour programme de logement est supprimé. Le patrimoine végétal est protégé (EIPE)	oui partiellement
11. Public	Bd de la Duchesse Anne	Trame verte et bleue (TVB)	Beauté des parcs privés Boulevard de la Duchesse Anne Obs 450	Des protections paysagères sont édictées dans ce secteur compte tenu de la qualité de ces espaces.	oui
11. Public	Bd de Lattré de Tassigny	Densification	41, bd de Lattré de Tassigny : Le projet d'un immeuble de grande hauteur entraîne un rejet de ce type de densification qui provoque une perte d'identité du quartier, porte atteinte à la mise en valeur des berges. Les Rennais demandent qu'une autre solution soit étudiée. Obs n°130-119-194-232-254-263-267-273-286-288-290-315-407-410-443-455-512-516-521-526	Le projet évoqué en contiguïté du quartier de Bourg l'Evêque n'est pas un immeuble de grande hauteur (I.G.N). Le PLU est toutefois adapté pour mieux prendre en compte les autres tissus bâtis proches.	oui partiellement
11. Public	Bd de Lattré de Tassigny	Hauteur	41, bd de Lattré de Tassigny : Refus d'un immeuble de 67.9m sur maison étoilé, qui dénature le quartier, en contradiction avec les axes 1, 2, 3, 4 du PLU, avec vue plongeante sur les jardins du secteur pavillonnaire, en zone inondable, dans un quartier protégé par les bâtiments de France. Risques de fissures dans les constructions voisines, perte d'ensoleillement dans les jardins, risque de dévaluation des maisons, souhait de voir des immeubles de hauteur cohérente avec ceux existants dans la rue. Observations n°26-29-91-108-119-121-122-123-124-125-127-130-132-136-137-152-150-129-164-184-187-188-193-197-203-228-232-233-244-246-253-254-263-267-273-278-286-288-290-306-308-315-327-338-344-352-355-356-358-359-363-366-398-407-409-410-413-435-443-455-466-470-473-496-507-512-516-521-525-526-547-553-587	Le PLU a fait l'objet d'une adaptation concernant la hauteur maximale autorisée. La présentation de la façade patrimoniale de cet édifice est compatible avec la réalisation d'une construction nouvelle. Les contraintes liées à la proximité du Canal d'Ille et Rance sont également prises en compte. Celles-ci encadrent la constructibilité mais ne l'interdisent pas.	oui



**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Bd de Lattre de Tassigny	Modification de zonage et règlement	Pour l'immeuble projeté au 41, Boulevard De Lattre de Tassigny (Plan de masse IV-2.4.08) dont la hauteur rompt avec le bâti pavillonnaire existant et induit des pertes d'ensoleillement et de tranquillité, de qualité de vie Observations N°26-91-119-130-145-187-188-193-197-203-228-232-252-253-254-263-267-273-278-286-290-306-352-407-409-413-435-547-587	Réduction de la hauteur maximale autorisée de deux niveaux de façon à assurer une transition des gabarits entre le secteur de Bourg l'éveque et le plan de masse du bd de Lattre de Tassigny.	oui
11. Public	Bd de Lattre de Tassigny	Trame verte et bleue (TVB)	41, bd de Lattre de Tassigny : Le projet immobilier envisagé constitue une rupture avec les bords du canal, entraîne une perte de tranquillité, d'ensoleillement pour les maisons avoisinantes situées dans une zone calme. - Il est proposé de créer un espace vert parcelle 780, de rénover le 41 sans détruire l'harmonie architecturale du quartier ni causer de dommages aux propriétés voisines : Obs : 136-137-150 -152-164-184-187-188-203-244-272-290-315-359-401-435-443-455-526-587	Le document d'urbanisme vise à permettre un projet qui s'inscrit dans le plan de masse d'ensemble du boulevard de Lattre de Tassigny tout en préservant un recul à la jonction entre le cumul et la rivière de l'Ille. Une parcelle en attente d'aménagement plus à l'Ouest permet la création d'un espace vert à proximité de la rue Marteville. La hauteur du plan de masse est réduite pour gérer les transitions.	oui partiellement
11. Public	Bd De Metz	Modification de zonage et règlement	Projet concerté avec la ville en zonage UB1a. Le projet PLU indique zonage UD1a rendant impossible projet. Demande zonage UB1a conforme aux échanges avec la ville. Obs 223	Le règlement graphique est adapté suite à une erreur de délimitation, pour la prise en compte du projet sur la base d'un zonage UB1a.	oui
11. Public	Bd de Verdun	Modification de zonage et règlement	Appliquer les dispositions d'un secteur d'équilibre social pour la faisabilité économique des projets Boulevard Verdun, unifier les parcelles AD 197 198 et 199 et autoriser la démolition des constructions existantes Obs 10	Maintien de la servitude de mixité sociale au regard des critères de sélection	non
11. Public	Bd de Vitré	Modification de zonage et règlement	35 Boulevard de Vitré : Classer l'ensemble de la propriété en UB1a y compris le jardin en UE1a Obs 175	Modification prise en compte pour assurer la cohérence parcellaire.	oui
11. Public	Bd Franklin Roosevelt	Modification de zonage et règlement	Reconstruire un immeuble détruit par un incendie Obs 30	La reconstruction à l'identique après sinistre est possible.	non
11. Public	Bd Franklin Roosevelt / Rue Mathurin Méheut	Modification de zonage et règlement	Au 29 bd F. Roosevelt, indiqué par erreur 27 ainsi que 25 et 27 noté 23 et 25 sur le plan, et possibilité de reconstruction à l'identique d'un bâtiment commercial endommagé par le feu avec une marge de recul de 2m alors que le nouveau règlement prévoit 4 m. Problème de cheminement piétons au 219 rue M. Méheut sur une parcelle où un parking vient d'être construit Obs 114	Une information sera remontée au cadastre. La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée par le règlement du PLU.	non
11. Public	Bd Volney	Patrimoine	6,bd Volney : Obligations du propriétaire d'une maison étoilée ? Obs 445	Après examen, l'emplacement réservé pour logement est supprimé du fait de l'intérêt patrimonial du bien et de la qualité végétale du site qui est également protégé. L'état sanitaire dégradé renvoie à la notion de d'un état du bâti qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril.	oui partiellement
11. Public	Bd Voltaire	Modification de zonage et règlement	52 boulevard Voltaire : Modification ou clarification de la zone UB1a pour la réalisation du projet Obs 426	Les dispositions réglementaires de superficie de parcelle et de largeur de façade sur voie sont cumulatives. Dans le cas précis, le terrain faisant moins de 500 m², la hauteur ne peut être supérieure à R+2.	non
11. Public	Bd Voltaire	Pression foncière / commercialisation	Point de la situation du programme Bd Voltaire Obs 426	Les règles des 16 m et 500 m² sont effectivement cumulatives afin de limiter les programmes sur des emprises foncières réduites. <b>Pas de modification. Terrain de faible superficie.</b>	non
11. Public	Beauregard	Modification de zonage et règlement	Décaler la limite de la zone zone Ne Obs : 174	La réduction de la zone Ne se justifie au regard de la cohérence de l'aménagement du parc et du programme de logement en construction bois.	oui
11. Public	Bordure du canal St Martin	Trame verte et bleue (TVB)	Protection du rideau d'arbres en bordure du canal Obs 266	La ZAC Plaisance fait l'objet d'un aménagement d'ensemble porté par la collectivité en bordure du canal.	non
11. Public	Bourg L'Evesque	Trame verte et bleue (TVB)	Réaménagement de la place de Bourg Levesque Obs 57	La place et le centre commercial sont effectivement en propriété privative. Les enjeux d'une requalification sont bien appréhendés par la Ville de Rennes.	non
11. Public	Cap mail	Hauteur	Interdire toute surélévation autour du bâtiment et identification de l'immeuble Jean Nouvel au titre du patrimoine : obs 440	Toute construction nouvelle ou surélévation doit respecter les hauteurs définies au PLU. La hauteur maximale autorisée à côté de l'immeuble Cap mail est moins élevée que celle de cette construction en position de repère urbain. Ce bâtiment très récent n'a pas fait l'objet de l'étude du patrimoine d'intérêt local.	non
11. Public	Caserne Guillaudot	Hauteur	Demande la modification des règles de gabarit de hauteur sur la parcelle E296 pour mettre en projet de reconversion en cours : obs 292, 309, 362	La hauteur de certaines emprises du plan de détail a été adaptée en lien avec les études sur ce site et pour prendre en compte le dénivelé topographique entre la rue de la Borderie et la place d'armes de la caserne	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Centre commercial Alma	Hauteur	Demande de pouvoir construire sur 9 niveaux dans la zone longeant l'avenue du canada : obs 441.	Il s'agit d'une erreur matérielle. La hauteur n'est pas de 9 m maximum mais 9 niveaux comme au PLU antérieur. Le plan de détail est modifié dans ce sens.	oui
11. Public	Centre-ville	Modification de zonage et règlement	Assouplissement de la règle d'1,5 place de stationnement au centre-ville en UA1h Obs 104	La règle de stationnement pour les programmes de moins de 20 logements est applicable dans la zone de stationnement centre-ville. Elle ne dépend pas du zonage.	non
11. Public	Chemin du Bois Harel Haut Blossne	Modification de zonage et règlement	Demande de changement de zonage de la parcelle DR 77 pour construction de bureaux sur Rennes et St Jacques : Obs 346 Mise en cohérence avec le zonage de St Jacques de la Lande - parcelles AD 170 et 79 (SJDLL) et DR 77 (Rennes) : Obs 38	Prise en compte de la réflexion sur l'évolution des anciennes serres en bordure de rocade principalement sur Saint Jacques de la Lande. Un zonage UI3 est appliqué afin d'y autoriser des bureaux.	oui
11. Public	Chemin du Pré Namet	Modification de zonage et règlement	Changement de destination du lot 108 pour construire des chambres d'hôtes Obs 138	La construction nouvelle en zone N est interdite pour du logement et de l'hébergement. Seul le changement de destination de bâtiments existants identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local peut être autorisé.	non
11. Public	Cimetière de l'est Motte Baril	Densification	Opposition à la densification : obs 444 Pourquoi amener une densité d'habitants (300 logements = environ 1 000 personnes de plus) aussi importante et sur le boulevard Villebois Mareuil qui ne peut pas à ce jour absorber ce développement ? (tour de 19 étages !) : obs 199 Contre la construction d'immeubles « non-stop » : obs 405, 401, 411 Inquiétude concernant l'ambiance, la valeur des biens immobiliers, ainsi que l'esthétique avec la construction de plusieurs immeubles de plus de 15 étages à quelques mètres des maisons et résidences alentour : obs 199, 254, 53, 360, 401, 411, 562	Le développement urbain sur ce site répond à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants dans la ville en évitant l'extension de l'urbanisation sur des terres agricoles et naturelles. Les enjeux d'un maillage renforcé de ce secteur sont pertinents pour une meilleure desserte des équipements et l'accueil de nouveaux logements. L'OAP du PLU préfigure des premiers principes à approfondir dans le cadre d'études urbaines à conduire et à partager avec les habitants du secteur. La requalification du plateau sportif Jean Coquelin et l'amélioration de son accessibilité sont des questions essentielles à traiter dans les années à venir.	non
11. Public	Cimetière de l'est Motte Baril	Densification	Demande de densifier raisonnablement le quartier : obs 469	Le zonage UE5 reprend celui du PLU antérieur dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble cohérent pour cette frange du faisceau ferroviaire.	non
11. Public	Cimetière de l'est Motte Baril	Trame verte et bleue (TVB)	Afin de desservir les futurs projets immobiliers en UG2a (stade Jean Coquelin) et UE5 (école Cozic) il faut prévoir en C64 (chemin piéton Auguste Pavie au sud de la voie ferrée) à la place du chemin piéton une rue de desserte entre le pont St Hélier et Villebois Mareuil pour accéder aux futurs projets immobiliers.	Une réflexion est en cours avec la SNCF pour les aménagements des abords du faisceau ferroviaire. Dans ce cadre, les voies d'accès seront déconnectées de la rue de la Motte Baril et de l'allée Adèle de Bretagne.	non
11. Public	Cimetière de l'est Motte Baril	Trame verte et bleue (TVB)	Remarque sur l'OAP N°7 et les zones (rue Motte Baril) UE5 et UE1a/UD1a, le cheminement piéton, prévu le long de la voie ferrée doit être envisagé plutôt en prolongement du cheminement existant dans la rue de la Motte Baril pour rejoindre le boulevard Villebois Mareuil. Le cheminement piéton et vélo existe sur la promenade G. Brassens et dans sa continuité à renforcer dans la rue de la Motte Baril actuellement piétonne Obs 176-255-469	La voie de desserte pour desservir le site Coquelin sera effectivement privilégiée sur le secteur UE4, laquelle pourra s'articuler avec la promenade Georges Brassens. L'importance de la promenade Georges Brassens dans la trame verte structurante est effectivement à prolonger en lien avec une liaison piéton-cycles.	non
11. Public	Coteaux de L'Ille	Pression foncière / commercialisation	Demande d'information sur l'opération d'aménagement sur les Coteaux de L'Ille Obs 484	Cette opération d'aménagement rentre en phase d'étude. Elle nécessite plusieurs années avant d'être opérationnelle. Des concertations seront organisées.	non
11. Public	Emplacements réservés pour programme de logements	Densification	Les emplacements réservés provoquent l'incompréhension : critère de choix, sur des terrains comportant des maisons étoilées (patrimoine), achetées ou récemment rénovées. Ces emplacements vont à l'encontre des 5 axes du projet urbain annoncé. Obs n°77-131-271-272-293-424	Ce point a refait l'objet d'un examen site par site pour bien appréhender les évolutions possibles sans porter atteinte au bâti patrimonial repéré en 2 et 3 étoiles. Les parcelles impactées par de fortes valeurs patrimoniales sont exclues du dispositif "emplacement réservé pour logement".	oui partiellement
11. Public	Groupe scolaire Notre Dame du Vieux cours	Hauteur	Architecte souhaite rehausser le gabarit de 1m sur ce secteur pour rénovation en cours et suppression des stationnements pour des espaces végétalisés Obs 439	Les contraintes ERP et sécurité justifient l'adaptation demandée pour la règle de hauteur. Le règlement littéral est adapté en zone UG1 afin de supprimer le gabarit sur voie qui risque de limiter l'évolution des sites d'équipements dans le centre ville. La règle de gabarit en limite séparative avec une autre zone est en revanche maintenue. La règle de stationnement est compatible avec le projet.	oui partiellement
11. Public	Îlot Oradour sur Glane / Rue Langevin / Boulevard Franklin Roosevelt	Densification	Les observations expriment le rejet de la densification dans un quartier composé de pavillons et de petits immeubles. Les riverains souhaitent conserver le charme et l'harmonie du quartier dont les infrastructures sont inadaptées, ils expriment le souhait d'une densification plus équilibrée n'entraînant pas de nuisances supplémentaires. Obs n° 39-49-55-58-65-71-74-81-85-86-87-88-89-93-94-100-109-110-116-118-133-153-158-168-170-182-185-186-198-210-218-219-220-231-233-234-235-238-262-289-300-316-333-339-357-365-386-388-390-406-418-427-433-437-452-453-502-515-584	Des réunions d'échanges ont eu lieu avec les représentants de ce secteur. Leur souhait d'une non évolution de ce secteur est pris en compte dans le PLU soumis à l'approbation. Un zonage UE2c est appliqué comme pour les îlots pavillonnaires voisins.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Îlot Oradour sur Glane / Rue Langevin / Boulevard Franklin Roosevelt	Hauteur	Contre immeuble de grandes hauteurs R5+C/A : - Qui compromet l'harmonie du quartier (R+1+C/A) : obs n°40, 47, 58, 65, 71, 74, 89, 81, 85, 86, 88, 93, 94, 134, 144, 154, 159, 163, 165, 170, 231, 262, 238, 239, 300, 324, 329, 337, 357, 386, 414, 415, 416, 418, 427, 437, 438, 482, 513, 584 - Construction R+2+A plus adaptée au quartier : obs 74,93 - Ce projet porte atteinte à la physionomie, à l'identité de notre quartier, mixte sur le plan architectural, social et générationnel, avec un bon équilibre immeuble/maisons et une mixité sociale équilibrée : obs n°41,49,55,87,100,109,110,116,118,153,155 (pétition de 848 personnes) ,158,168,185,186, 289, 302, 303, 316, 324, 333, 339, 406, 433,434,452,453,454,465 - Démolition des espaces verts au profit des grands immeubles : obs n° 135, 165, 163, 289 - Inquiétude sur le devenir du quartier : obs 80 - Passage d'une zone pavillonnaire à zone UC1a : obs 101	Le règlement graphique est modifié pour maintenir cet îlot dans un zonage pavillonnaire identique à celui des îlots voisins (UE2c).	oui
11. Public	Îlot Oradour sur Glane / Rue Langevin / Boulevard Franklin Roosevelt	Modification de zonage et règlement	Inscription de 36 maisons au lotissement Belleville sur la liste du patrimoine Obs 434	La référence à un bâti relevant de la reconstruction après-guerre ne justifie pas une classification au patrimoine d'intérêt local.	non
11. Public	Îlot Oradour sur Glane / Rue Langevin / Boulevard Franklin Roosevelt	Modification de zonage et règlement	Changement de la zone UE2a en UB1a et UC1a, et le maintien de l'existant. (Pétition de 848 personnes l'Association « Bien vivre à Belleville – Francisco Ferrer ») Observations N° 39-49-50 -55-58-63-65-71-72-74-81-85-86-87-88-93-109-110--118-133-134-135-153-154-155-158-159-163-165-168-170-182-185-186-195-198-207-208-209-210-218-220-231-233-234-235-236-237-238-239-262-289-302-303-316-324-329-332-333-337-351-357-365-386-397-400-406-414-415-416-418-419-427-433-434-437-438-452-453-454-497-502-503-505-506-513-514-519-584	Abandon du principe d'une évolution du zonage pour du logement collectif. Maintien d'un zonage de morphologie pavillonnaire tel que demandé : zone UE2c en cohérence avec le secteur pavillonnaire au pourtour.	oui
11. Public	Îlot Oradour sur Glane / Rue Langevin / Boulevard Franklin Roosevelt	Trame verte et bleue (TVB)	Maintien des îlots de verdure en zone pavillonnaire pour préserver un équilibre urbain et social - La préservation des jardins apparaît un élément essentiel pour assurer la continuité écologique, pour sauvegarder la biodiversité et pour réduire les impacts visuels aux abords d'immeubles de grande hauteur. - De nombreux avis portent sur les mesures précises à respecter pour veiller à l'isolement des maisons avoisinantes lors de l'édification d'immeubles. Obs : 39-41-55-58-63-65-71-72-85-86-87-88-89-93-94-100-109-116-118-133 – 134-135-144-153-154-155-163-165-170-182-185-186-195-207-208-210-219-220-231-233-234-235-239-289-300-302-324-329-332-337-351-365-386-390-397-406-418-427-437-452-453-465—505-513-514-584	Cette observation est prise en compte du fait du maintien du zonage pavillonnaire sur ce secteur.	oui
11. Public	Jardin partagé d'Alphonse	Trame verte et bleue (TVB)	Demande le classement en zone Nature Obs 301	Un pastillage Ne n'est pas souhaitable sur une petite parcelle de la Ville de Rennes dédiée à des jardins partagés.	non
11. Public	Le Blossne	Trame verte et bleue (TVB)	Sauvegarde de la biodiversité Obs 483	Cette observation concerne le quartier du Blossne dont les espaces verts font l'objet d'une large maîtrise publique gérée par la Direction des Jardins et de la Biodiversité de la Ville de Rennes.	non
11. Public	Le Petit Champeaux - rue de Vezin	Modification de zonage et règlement	Possibilité de surélever les bâtiments existants pour améliorer le logement existant. Secteur Petit Champeaux Obs 24	En zone naturelle, les surélévations des logements sont possibles dans la limite d'une hauteur R+1+Combles.	non
11. Public	Monastère Saint Yves	Modification de zonage et règlement	Préservation du monastère Saint Yves : des mesures compensatoires restent-elles possibles quant à la répartition des espaces d'intérêt paysager ? Obs 534	Le monastère St-Yves intégré à la Clinique Saint Yves est protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Le règlement précise que l'adaptation des emprises des espaces d'intérêt paysager est possible à condition de respecter deux conditions : compensation par une surface équivalente aménagée soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble.	non
11. Public	Parc de la Poterie	Trame verte et bleue (TVB)	Création d'une vraie zone verte en prolongement du parc de la Poterie Obs 8	L'OAP sur la trame verte montre les cohérences et les mises en réseau recherchées pour l'ensemble des espaces verts de la ville.	non
11. Public	Parc des Gayeulles	Modification de zonage et règlement	Demande de Citédia Services relatives au règlement de la zone UGI, implantation des constructions... modification des limites de zones Obs 375	La modification est prise en compte pour assurer la réhabilitation / entretien de l'équipement.	oui
11. Public	Parc des Gayeulles	Modification de zonage et règlement	Demande de passage sur espace boisé au parc des Gayeulles Obs 151	Après vérification de l'emprise EBC/Bois des Gayeulles, cette dernière est réduite en frange sud sur l'aire de stationnement et l'allée d'accès.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Place du Banat/coeur de Blosne	Densification	Densification excessive en cours de réalisation, à l'encontre des objectifs annoncés par la ville : obs 483	L'objectif premier du PLU est de limiter l'artificialisation des sols des espaces agro-naturels. Concernant le quartier le Blosne, celui-ci est caractérisé par une importante couverture végétale que l'OAP Trame verte du PLU prend en compte. L'enjeu essentiel de ce quartier est de réintroduire une offre de logements contribuant à sa mixité et d'y favoriser l'emploi et la confortation/requalification des équipements.	non
11. Public	Prairies St-Martin	Trame verte et bleue (TVB)	Revoir coefficient de végétalisation dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Obs 417	En zone UO, l'approche sur la végétalisation et l'imperméabilisation sont conduites à l'échelle de l'opération ou des îlots.	oui
11. Public	Prairies St-Martin	Trame verte et bleue (TVB)	Suppression du DPU renforcé du fait de l'enquête sur le PNU des Prairies St-Martin Obs 235	Le droit de préemption urbain ne relève pas de la procédure de révision du PLU.	non
11. Public	Prairies St-Martin	Trame verte et bleue (TVB)	Mise en place de nouvelles passerelles pour accéder à la plaine Saint-Martin et à la station b du métro Obs 261	Le projet ZAC Plaisance prévoit effectivement l'aménagement de nouvelles passerelles autour du futur parc des Prairies Saint-Martin. Leur localisation à l'OAP de quartier et au plan de zonage est adaptée.	oui
11. Public	Prairies St-Martin	Trame verte et bleue (TVB)	Absence de prise en compte dans le plan de zonage des nouvelles passerelles indiquées dans les rapports et plans des OAP Obs 269	Les parcelles ont été repositionnées sur le plan du règlement graphique.	oui
11. Public	Prison J. Cartier	Densification	Aménager sur l'ancienne prison Jacques Cartier avant de faire disparaître des maisons individuelles : obs 173, 183, 546	Le zonage UD et UE permettent de préserver les quartiers pavillonnaires dans leur morphologie actuelle. La prison Jacques Cartier aujourd'hui vacante devra effectivement évoluer en priorité lorsque l'Etat cédera le foncier.	non
11. Public	Prison J. Cartier	Modification de zonage et règlement	Demande de maintien du classement en 3 étoiles, le classement des terrains en UG2h (et non en UG2a) où le règlement stipule que les constructions ne peuvent s'implanter que dans le respect des compositions patrimoniales) Obs 76-173-189-227-260-284-583	Le classement en 2* vise à permettre le maintien des caractéristiques patrimoniales du bâtiment en favorisant un projet de reconversion vers de nouveaux usages. Tout changement d'usage nécessitera des adaptations indispensables de part la fonction carcérale antérieure. Tout projet sur ce site devra prendre en compte les caractéristiques patrimoniales et nécessitera une réflexion d'ensemble au regard de sa complexité.	non
11. Public	Prison J. Cartier	Patrimoine	Préservation du site : obs 22-76-83-173-179-189-260-284-583 Transformation possible (logements, projet culturel) obs 179-328	L'intérêt patrimonial du site est avérée. La préservation de la prison doit pouvoir s'inscrire dans un projet d'ensemble avec de nouveaux usages à définir.	non
11. Public	Quartier Cleunay	Modification de zonage et règlement	Le plan de zonage IV.2.21 tel que présenté ne couvre pas une partie du territoire nord du quartier Cleunay Obs 7	Il s'agit d'une erreur matérielle. Le plan a été remplacé au début de l'enquête publique.	oui
11. Public	Quartier gros Chêne	Modification de zonage et règlement	Incohérence du zonage pour les parcelles BC 582, 583 et BC 411 entre UC 2 pour le plan, UO1 pour les hauteurs et UO1 pour le coefficient de végétalisation Obs 274	Cette erreur matérielle entre le plan de zonage et les plans spécifiques des hauteurs et de végétalisation est corrigée. Ces parcelles sont bien classées en secteur opérationnel UO1.	oui
11. Public	Quartier Jacques Cartier	Modification de zonage et règlement	Maintenir le quartier pavillonnaire Obs : 179	Le quartier est composé de différentes morphologies (pavillonnaire et petits collectifs) que le zonage PLU maintient dans leur diversité.	non
11. Public	Quartier Oberthur	Modification de zonage et règlement	La densification entraîne des difficultés de stationnement, Changement de classement S1 pour la partie est de l'avenue Aristide Briand Obs 271	Le quartier Oberthur est bien situé en secteur central avec une offre de transport collectif efficiente. La motorisation des ménages tend à baisser dans ces secteurs (avec l'élaboration des pratiques de mobilité que le PLU doit prendre en compte en cohérence avec les orientations du PDU (Plan de Déplacements Urbains). Le classement S1 correspond au secteur "Centre-ville" pour l'application des règles de stationnement sur le domaine privatif en lien avec la densité en transport en commun, la présence de stationnement public. L'avenue Aristide Briand dispose d'une ligne de transport à forte fréquence. Pas de modification.	non
11. Public	Quartier Oberthur	Trame verte et bleue (TVB)	Identification d'arbres et espaces remarquables Obs 523	La protection de certains arbres remarquables est renforcée (classement en EBC) et 1 arbre supplémentaire est protégé.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Quartier Patton / La Belangerais	Modification de zonage et règlement	Observations relatives aux modifications du PLU impactant la coulée verte et le plan de découpage n°10 de la zone Ne (constructions possibles...) Pétition rassemblant 74 signatures Zone Ne rend possible des constructions non justifiées Construction sur la coulée verte = dénaturation et nuisances pour les riverains Obs 334-335-392-462-511-535-499-517	Le classement Ne correspond au zonage proposé pour les grands parcs publics. Il est souhaitable que ceux-ci puissent intégrer des petits équipements qui répondent aux besoins des usagers. La coulée verte de Patton était déjà classée en Ne dans le PLU antérieur. Pas de modification.	non
11. Public	Quartier Saint Martin	Hauteur	Triangle bd de Verdun, rue Dr Delacourt et rue Bourgault Ducoudray : : Ne comprend pas le nouveau PLU qui autoriserait la construction d'immeuble de grande hauteur dans ce quartier pavillonnaire disposant de nombre de maisons d'intérêt historique et culturel élevé : obs 181 Trop de constructions de grandes hauteurs le long des axes principaux qui cachent la vision et font de l'ombre aux jardins. Le quartier doit garder ses rues pavillonnaires : obs 311 Proposition commission d'urbanisme de quartier réduire la hauteur de la tour : obs 582 ,583 Demande de diminuer la hauteur pour cohérence avec existant : obs 541	Le triangle foncier évoqué en bordure du bd de Verdun est déjà classé en zone UB3 dans le PLU antérieur permettant des immeubles collectifs. Au nouveau PLU, le zonage UB1a conserve la même logique permettant un projet de développement . Celui-ci ne permet pas de projet de tours comme évoqué dans l'observation.	non
11. Public	Quartier Saint Martin	Modification de zonage et règlement	* Demande la suppression du DPU renforcé pour parcelles situées du 44 au 110 rue du Canal St Martin, l'amendement au règlement concernant la zone AUGI, le classement du rideau d'arbres à protéger en bordure du canal, revoir les coefficients de végétalisation nettement insuffisants dans les ZAC Plaisance et Armorique * Incohérence dans la localisation des passerelles entre règlement graphique et OAP * Interrogation sur une extension du zonage arrêté au PPRI. * Observations diverses sur le projet de construction rue Olivier de Serre/rue de St-Malo : plan architectural, plan environnemental, patrimonial. * Le « signal d'entrée de ville » n'est pas nécessairement synonyme de hauteur... * Constructions en recul de la rue et non en limite... * Incidences de la densification (circulation, santé, espaces verts...) Souhait d'une « densification raisonnable et raisonnée »... Obs 265-266-269-417-582-583	Les périmètres du droit de préemption urbain sont reportés en annexe du PLU suite à une délibération spécifique. La réduction du périmètre ne se justifie pas sur ce secteur aux abords du canal et du parc des prairies St-Martin en cours d'aménagement. La zone 1AUGI est maintenue afin de prévoir des aménagements et constructions en lien avec des activités de loisirs, tourisme. Pas de classement du rideau d'arbres car il est intégré à l'aménagement global de la ZAC Plaisance. Les ZAC Plaisance et Armorique permettent d'accueillir de nouveaux habitants sans supprimer les terres agricoles au-delà de la rocade. Elles font l'objet d'un projet d'ensemble où la végétalisation est conçue à l'échelle de toute l'opération et non pour chaque terrain construit. La localisation des passerelles sud et nord sont corrigées sur le règlement graphique en cohérence avec l'OAP. La zone inondable hors PPRI répond à une meilleure information des propriétaires suite à des compléments d'études réalisés après l'approbation du PPRI. Projet de construction rue Olivier de Serre/rue de St-Malo : le projet est en cours d'étude et devrait être abaissé de 2 niveaux et non augmenté de 1 niveau. Le plan de détail est modifié dans ce sens. Le carrefour St-Malo/Trois Croix n'est pas une entrée de ville mais un lieu singulier du fait de la topographie (point haut par rapport à la vallée de l'Ille et par rapport à la voie de faubourg de St-Malo). L'objectif est donc d'affirmer ce site comme un repère urbain. Les reculs des constructions par rapport aux voies dépendent de la morphologie de chaque secteur existant et des orientations de développement de la Ville pour les années à venir. Les reculs peuvent être traités par des espaces verts et le PLU conforte la végétalisation des fonds de terrain sur les voies de faubourg et dans les secteurs pavillonnaires. L'évolution de la Ville est étudiée en lien avec l'évolution des plans de circulation des différents modes de déplacements (transports collectifs, piétons/cycles, voitures) dans l'objectif de limiter les déplacements carbonés. Les équipements sont également adaptés en cohérence avec l'évolution de la population et des modes de vie. A titre d'exemple, 4 établissements scolaires ont été ouverts à Rennes ces dernières années.	oui partiellement
11. Public	Quartier Saint Martin	Modification de zonage et règlement	Triangle bd de Verdun, rue Dr Delacourt et rue Bourgault Ducoudray : Intégrer la zone UB1a dans la zone UE1a pour le quartier St Martin (triangle bd de Verdun, rue Dr Delacourt et rue Bourgault Ducoudray ainsi que 4 habitations rue P. Legrand) pour maintenir le quartier pavillonnaire disposant de nombre de maisons d'intérêt historique et culturel élevé et vouloir que les parcelles 672, 673, 674, 132, 133, 493, 494, 495 et 496 en zone UB1 ne soient pas différenciées par le PLU du quartier pavillonnaire auxquelles elles appartiennent. Obs 181-291-399-541	Cet ensemble de parcelles est situé sur la voie de faubourg du bd de Verdun dont la mutation a déjà été engagée (zone UB dans le PLU antérieur). Ces maisons ne relèvent pas du patrimoine d'intérêt local.	non
11. Public	Quartier Sud Gare	Modification de zonage et règlement	Contestent le classement de terrains en secteurs réservés pour des programmes de logements alors que des habitations remarquables y ont été identifiées Obs 31	Un examen du recensement des bâtiment patrimoniaux 2 et 3 * a été réalisé. Les parcelles pouvant être impactées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement".	oui
11. Public	Quartier sud gare-St Martin La Touche	Hauteur	Les hauteurs indiquées pour les secteurs pavillonnaires R+2 ne correspondent pas à la réalité R+1: obs 522	Le pavillonnaire des quartiers péri-centraux est souvent caractérisé pas des maisons à pignon avec des hauteurs sous-plafond plus importante que les constructions actuelles. Toutefois, la hauteur des quartiers pavillonnaires reste plutôt du R + 1 + C. La carte des hauteurs est donc modifiée dans ce sens.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rés. Castel Laënnec, 3-25 rue Mgr Duchesne	Hauteur	Conteste la hauteur qui pourrait être autorisée pour les constructions nouvelles (UA1a(d)) : obs 172	Les hauteurs sur ce secteur sont identiques à celle du PLU précédent. Le calcul de la hauteur s'effectue en soustrayant la côte du terrain naturel à la hauteur maximale inscrite au plan des hauteurs. Il correspond à un îlot de la ZAC EuroRennes actuellement en développement. Le bâtiment de "l'Economique" est désormais inscrit au patrimoine bâti d'intérêt local.	non
11. Public	Rés. Castel Laënnec, 3-25 rue Mgr Duchesne	Modification de zonage et règlement	Changement de zonage UA1c(d) en UA1a pour la Résidence Castel Laënnec- rue Mgr Duchesne + demande modification zonage : UA1a au lieu de UA1a(d) Obs 172-542	Pas de modification du zonage. Le bâtiment de l'ancienne sté Economique fait l'objet d'une protection 2* au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.	non
11. Public	Route de Sainte Foix	Modification de zonage et règlement	210 route de Ste Foix utilisation du parking du stade rennais - extension de la maison + Restaurant l'Atre demande de repasser en zonage Ne au lieu de N (aucune modification possible sur son établissement), comme Le Piano Blanc à proximité Demande modification zonage (N) pour avoir classement identique à activité similaire proche (Ne) : retour à la situation PLU 2004 Obs 229-471-540	La question de la confortation de l'activité en place est prise en compte par la modification du zonage en UGI qui permet les activités de restauration.	oui
11. Public	Rue Adolphe Leray	Modification de zonage et règlement	Définition pour programme de logements sur parcelle avec maison étoilée au n°21- Plan 14 Obs 347	C'est un emplacement pour aménagement de voirie. Pas d'emplacement réservé pour logements sur ce terrain. Pas de modification.	non
11. Public	Rue Adolphe Leray	Modification de zonage et règlement	Signaler : 1 arbre remarquable non répertorié 23 rue A.Leray 1 maison intérêt architectural aux environs du 30 A.Leray Programme logements 30, 32 ,36 rue A.Leray Obs 196, 280	Pas d'arbre remarquable au 23 rue A. Leray. Classement du n°32 et n°36 au patrimoine bâti d'intérêt local et retrait de l'emplacement réservé pour programme de logement. Maintien de l'emplacement réservé pour programme de logement au n° 30 en raison de la taille du terrain et l'absence de patrimoine bâti d'intérêt local	oui partiellement
11. Public	Rue Adolphe Leray	Modification de zonage et règlement	Retrait de la parcelle en emplacement réservé 32 rue AdolpheLeray - propriété de caractère. Choix arbitraire de cette parcelle. Obs 280-421	Suite à l'analyse conduite, le bâti fait l'objet d'une inscription au patrimoine d'intêret local avec retrait de l'emplacement réservé.	oui
11. Public	Rue Adolphe Leray	Modification de zonage et règlement	Bâtiment récemment rénové sur parcelle 74 rue Adolphe Leray : pourquoi le terrain est-il concerné par un emplacement réservé pour mixité sociale ? Obs 105	L'emplacement réservé pour mixité sociale se justifie car il répond aux critères de sélection des terrains dans un secteur où il y a peu de logement social.	non
11. Public	Rue Adolphe Leray	Trame verte et bleue (TVB)	Identification d'un arbre remarquable au n°23 Obs 196	L'arbre ne présente pas d'intérêt paysager suffisant pour justifier sa protection	non
11. Public	Rue Adolphe Leray	Trame verte et bleue (TVB)	Coefficient de végétalisation insuffisant pour maîtriser les eaux de ruissellement et réduire le risque d'inondation ? Obs 196	Le coefficient de végétalisation de 30 % pour ce secteur urbain pavillonnaire est ainsi déterminer pour permettre les extensions du bâti. En cas de construction neuve, la règle de gestion des eaux pluviales s'appliquera.	non
11. Public	Rue Anatole le Braz	Modification de zonage et règlement	Demande relative à une demande modification de zonage EBC et à l'ajout d'un arbre en EBC au n°16 Obs 585	Adaptation prise en compte au règlement graphique au regard du patrimoine végétal	oui
11. Public	Rue Anatole le Braz	Trame verte et bleue (TVB)	Modifier l'emprise de l'EBC car ne correspond pas à la réalité du terrain Obs 585	L'emprise de l'EBC est adaptée à la réalité du terrain	oui
11. Public	Rue Bahon Rault	Modification de zonage et règlement	Demande modification de zonage pour réalisation d'un projet de résidence communautaire sur cette parcelle au 21 rue Bahon Raultet la parcelle au n°23 sur St Grégoire Obs 476	La présente révision ne concerne que le PLU de Rennes. Le secteur rennais fait par ailleurs l'objet d'une réflexion en vue d'une éventuelle opération d'aménagement. Pas d'adaptation des dispositions réglementaires dans ce secteur d'activités.	non
11. Public	Rue Bourgault du Coudray	Modification de zonage et règlement	Application de la marge de recul de 4 m pour toute la construction sur la parcelle (673) Demande que l'immeuble en projet soit construit à l'alignement des maisons existantes (luminosité) et que la hauteur en soit diminuée (cohérence avec existant)	La question posée relève de l'élaboration du projet notamment le raccordement de celui-ci aux constructions existantes. Pas de modification.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rue Bourgault du Coudray	Modification de zonage et règlement	Demande de servitudes pour limiter les possibilités de constructions Obs 399	Le PLU distingue effectivement les faubourgs qui peuvent, en cas de mutation, faire l'objet d'évolution vers de l'habitat collectif, des secteurs pavillonnaires qui sont quant à eux préservés dans leur morphologie. La question des transitions est effectivement sensibles. Des règles qualitatives sont néanmoins prévues en lien avec les OAP pour adapter les projets à leur contexte.	non
11. Public	Rue Bourgault Ducoudray	Trame verte et bleue (TVB)	673 rue Bourgault Ducoudray : Application de la marge de recul Obs 291	Le PLU prévoit que l'implantation du bâti s'inscrive en accroche du bâti mitoyen. La rue évoquée est concernée par des alignements différenciés selon des séquences et zonages.	non
11. Public	Rue Claude Bernard	Densification	Projet de destruction d'un petit immeuble de caractère « le Mondrian » pour construire un immeuble supplémentaire dans une rue à forte densité d'immeubles.	Le permis de construire est déjà délivré dans le cadre du PLU antérieur.	non
11. Public	Rue Claude Bernard	Modification de zonage et règlement	51 rue Claude Bernard : Enlèvement du classement de la maison Obs 474	Maintien du classement car cette maison présente un intérêt patrimonial	non
11. Public	Rue d'Antrain	Modification de zonage et règlement	Extension de la zone UB1 pour pouvoir construire dans le jardin au n°164 Obs 205	Le maintien du secteur pavillonnaire se justifie pour conserver la cohérence du lotissement et assurer une diversité des ambiances sur la voie de faubourg.	non
11. Public	Rue de Brizeux	Hauteur	38 Rue de Brizeux : Demande modification du règlement des hauteurs pour construire R+5 : obs 548	La morphologie de la rue et son caractère patrimonial ne justifie pas un accroissement des hauteurs à R + 5. (morphologie de la rue à R + 2 + C).	non
11. Public	Rue de Brizeux	Modification de zonage et règlement	Modification du règlement des hauteurs au plan IV-2-2-02 pour autoriser des immeubles R+5 et d'ajouter les possibilités de rénovation en zone UD1 Obs 548	La requête est située dans un secteur à caractère patrimonial de morphologie R+2+combles. La construction mitoyenne a intégré une transition de sorte à se raccorder à cet immeuble bâti. Pas de modification du zonage. La notion d'aménagement pour les constructions existantes recouvre également la rénovation et le changement de destination. Pas de modification nécessaire.	non
11. Public	Rue de Camors	Modification de zonage et règlement	Correction des erreurs relatives aux cartes et plans du tracé du cours d'eau Obs 45	Les corrections sont apportées suite à l'observation.	oui
11. Public	Rue de Chateaudun	Modification de zonage et règlement	Reprise du classement de la maison étoilée au n°10 Obs 12	Maison sans intérêt patrimonial. Il n'y a pas de classement au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. L'emplacement réservé pour mixité sociale est donc maintenu.	non
11. Public	Rue de Chateaugiron	Modification de zonage et règlement	Critères de classement pour ce type d'emplacements réservés pour programme de logement ; 42-42 bis-42 ter rue de Chateaugiron + suppression du classement 65 rue de Chateaugiron : + 60 rue de Chateaugiron Obs 394-408-424-475 -480-481	42-42 bis-42 ter rue de Chateaugiron : Suppression de l'emplacement réservé logement en raison de la forme très lanierée des parcelles des 42 et 42 bis. Maintien pour la parcelle 42.	oui partiellement
11. Public	Rue de Châteaugiron	Modification de zonage et règlement	65 rue de Châteaugiron : Devenir de la maison grévée d'un ER pour programme de logements prévu sur la propriété Obs 447	Maison sans intérêt patrimonial. Pas de modification.	non
11. Public	Rue de Chatillon	Modification de zonage et règlement	Demande d'un zonage permettant la réalisation d'un immeuble de logements collectifs mixte habitat/services Obs 32-243	Maintien du zonage UB1a qui permet un programme de logement collectif dans l'objectif de mutation morphologique d'une partie de cette voie de faubourg.	non
11. Public	Rue de Chatillon	Modification de zonage et règlement	Poursuite du classement en UD1a de l'autre côté de la voie Obs 178	La séquence UB1h n'est pas comprise dans le périmètre délimité des abords de l'église Ste-Thérèse inscrite à l'inventaire des Monuments historiques. Cette séquence permet l'évolution du bâti en prenant en compte les caractéristiques morphologiques des constructions voisines (accroche en hauteur et en épaisseur).	non
11. Public	Rue de Chatillon	Modification de zonage et règlement	Possibilité de construire sur parcelle (éclairage sur les règles hauteur et distance par rapport aux limites séparatives) Obs 212	La question correspond à une étude de cas précis pour lequel il n'est pas possible de répondre en raison du peu d'information disponible. Les hauteurs maximales sont définies sur le plan des hauteurs.	non
11. Public	Rue de Fougères	Modification de zonage et règlement	Précisions pour un emplacement réservé pour programme de logement et construction immeuble de bureau en cours au n°139 Obs 389	Erreur matérielle. Compte tenu du projet en cours, suppression de l'emplacement réservé.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rue de Fougères	Modification de zonage et règlement	Classement de la parcelle n° 238 et 240 rue de Fougères + 236 rue de Fougères en zone UO1 pour l'aménagement harmonieux de l'entrée de ville Obs 425	Maintien de la protection sur l'élément patrimonial sur la parcelle d'angle. Un projet concernant le patrimoine peut-être envisagé avec le zonage UB1a.	non
11. Public	Rue de l'Alma et Paul Bert	Hauteur	Demande de faire évoluer les emprises et hauteurs : obs 321	Rue Paul Bert : le plan de détail est modifié sur la partie nord du plan pour augmenter la hauteur d'un niveau. Cette augmentation est mineure car elle ne concerne qu'une partie de bâtiment. Pas d'évolution sur la rue de l'Alma car les dispositions du PLU permettent le projet.	oui partiellement
11. Public	Rue de l'Alma/rue Paul Bert	Modification de zonage et règlement	3 rue de l'Alma et 33 rue Paul Bert : Pour Bati-Armor, évolution mesurée des emprises et hauteurs, ajout d'un attique, sorti des éléments techniques et architecturaux des emprises et hauteurs, coefficient de végétalisation, droit à construire hors zone d'emprise constructible principale et restreinte Obs 321	Pas de modification rue de l'Alma. Adaptations mineures du plan de détail rue Paul Bert. En secteur opérationnel et sur les plans de détail, la végétalisation s'effectue sur la base de règles qualitatives.	oui partiellement
11. Public	Rue de la Donelière	Modification de zonage et règlement	Devenir de la maison sise 11 rue de la Donelière classée en U1a et possibilités d'aménagement des bureaux sis 17 rue de la Donelière HT 67 en zone U1, en secteur de constructibilité limitée Demande de modification de zonage avenue de Gros-Malhon, entre la zone de la Donelière et le canal St Martin afin de mettre le secteur en UE1a (concerne des secteurs UB1a, UE5 et UD1) Obs 35-75-575	Ces terrains sont situés dans un périmètre d'étude en vue de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble mixte logements/activités. Cette réflexion explique le périmètre de constructibilité limitée déjà en application dans le PLU antérieur. Seule les extensions des constructions existantes sont possibles de façon limitée. L'avenue Gros Malhon constitue une voie de faubourg qui a vocation à muter dans le temps avec un zonage essentiellement UD1a. Il n'est donc pas apporté de modification de zonage.	non
11. Public	Rue de la Motte Baril	Modification de zonage et règlement	Maintien en impasse de la rue Motte Baril et déplacer la rue traversante vers la voie ferrée Obs 18-27-202-255-353-469-550	La rue de la Motte Baril ne fait pas l'objet de modification par rapport à sa situation actuelle. L'accès nécessaire au site Coquelin fera l'objet d'une voie spécifique plus au nord en conservant/adaptant l'accès actuel.	non
11. Public	Rue de la Motte Baril	Trame verte et bleue (TVB)	Concernant la voie de desserte à créer pour desservir UE5 et le futur projet immobilier UG2a, il paraît préférable de la créer le long des voies ferrées pour perturber le moins possible le quartier et la tranquillité de la rue de la Motte Baril. Cette rue est actuellement semi-piétonne (circulation limitée à 30 km/h) en impasse pour les voitures mais permettant la circulation piétonne et vélo	Ces requêtes ont déjà fait l'objet de réponses ci-avant	non
11. Public	Rue de la Motte Brulon	Modification de zonage et règlement	59b rue de la Motte Brulon : Opposition à la création d'une polarité commerciale Obs 456	La polarité commerciale vise à équiper ce secteur dépourvu en commerce dans le cadre de la ZAC Armorique. Elle ne concerne pas le terrain des pétitionnaires.	non
11. Public	Rue de la Motte Brulon	Modification de zonage et règlement	Face aux interventions pressantes de promoteurs, les riverains souhaitent préserver la zone pavillonnaire. Observations N° 23-211-330-402-456	Prise en compte de la requête en maintenant un zonage UD1a de caractéristique similaire à celui du PLU antérieur.	oui
11. Public	Rue de la Motte Brulon	Trame verte et bleue (TVB)	Maintien des îlots de verdure en zone pavillonnaire pour préserver un équilibre urbain et social - La préservation des jardins apparaît un élément essentiel pour assurer la continuité écologique, pour sauvegarder la biodiversité et pour réduire les impacts visuels aux abords d'immeubles de grande hauteur. - De nombreux avis portent sur les mesures précises à respecter pour veiller à l'ensoleillement des maisons avoisinantes lors de l'édification d'immeubles. Obs : 211-463	Le plan de l'OAP "Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue" démontre bien le principe de préservation des cœurs d'îlot vert dans les secteurs pavillonnaires pour le secteur Motte Brulon mais aussi l'ensemble des autres quartiers de la ville.	non
11. Public	Rue de la Palestine	Modification de zonage et règlement	46 rue de la Palestine : Pourquoi un ER pour programme de logement sur une maison étoilée ? Pourquoi la mienne ? Obs 213	Un examen du recensement des bâtiments patrimoniaux 2 et 3 * a été réalisé. Les parcelles pouvant être impactées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement". Maison classée 2* donc suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale.	oui
11. Public	Rue de la Palestine	Modification de zonage et règlement	Confusion de classement de maisons étoilées entre le 4bis et le 4ter Obs 14	La maison au 4ter rue de la Palestine ne présente effectivement pas d'intérêt patrimonial. Son classement est donc supprimé.	oui
11. Public	Rue de la Serpette	Trame verte et bleue (TVB)	Application du coefficient de végétalisation à la parcelle rue de la Serpette + construire sur parcelle 293 en arasant le terrain de 60 cm. → Sera-t-il toujours qualifié de pleine terre ? Obs 5 - 107	En secteur UB1a, le coefficient de végétalisation est de 30 % dont 20 % en pleine terre pour les constructions neuves. Pas de modification.	non



**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rue de l'Abreuvoir	Modification de zonage et règlement	Modifier le classement UE1a en UB1a pour une harmonisation urbanistique et modification de l'emprise de construction sur la parcelle CH N° 650 au plan IV-2-3-08 obs 36-59	Le zonage n'est pas modifié afin de maintenir les caractéristiques morphologiques de ce secteur pavillonnaire.	non
11. Public	Rue de l'Alma	Modification de zonage et règlement	Précisions sur les projets en UO1 et la partie hachurée de UD1a Obs 279	La rue de l'Alma constituant un axe de faubourg, son tissu bâti à vocation à muter progressivement dans le temps en lien avec les mutations des biens. Celles-ci sont variables selon les secteurs. La zone hachurée correspond à un emplacement réservé pour logements.	non
11. Public	Rue de l'Alma	Pression foncière / commercialisation	Pour l'aménagement de la rue Alma Obs 298-321-441-533	La préservation des espaces agricoles et naturels prévue par la loi aura pour conséquence l'accélération de la recomposition de la ville sur elle-même. La difficulté d'un PLU et de mettre en place un équilibre entre conservation et évolution de la ville. La démarche "Patrimoine d'intérêt local" y participe en assurant la préservation d'ensembles urbains et pas moins de 2700 éléments patrimoniaux bâtis répertoriés.	non
11. Public	Rue de Merlin	Hauteur	S'inquiète d'une zone de constructibilité UB1a en limite de parcelle : hauteur, implantation, plusieurs immeubles au n°2 : obs 147	Cet îlot en zone UB2 dans le PLU antérieur peut d'ores et déjà faire l'objet d'évolution depuis 2004. Tout projet devra traiter les transitions avec l'îlot pavillonnaire contigu.	non
11. Public	Rue de Paris	Modification de zonage et règlement	70 rue de Paris : Réquisition d'une maison patrimoniale au profit d'un futur immeuble Obs 131	L'immeuble présentant un intérêt patrimonial. Le maintien de cet immeuble rendant difficile la réalisation d'une autre immeuble collectif, l'emplacement réservé pour mixité sociale est donc supprimé.	oui
11. Public	Rue de Paris	Modification de zonage et règlement	70 rue de Paris : Pourquoi un ER programme de logement sur une maison étoilée 70 rue de Paris? Obs 204	Un examen du recensement des bâtiment patrimoniaux 2 et 3 * a été réalisé. Les parcelles pouvant être concernées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement". C'est le cas de ce terrain.	oui
11. Public	Rue de Paris	Trame verte et bleue (TVB)	70 rue de Paris : Préservation du bâtiment identifié et du jardin entretenu et arboré Obs 131	Les parcelles pouvant être concernées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement". C'est le cas de ce terrain. La protection patrimoniale est maintenue.	oui
11. Public	Rue de Riaval	Modification de zonage et règlement	Mauvaise dénomination de la partie nord de la rue de Riaval nommée Bigot de Prémeneu Obs 6	La dénomination est modifiée sur les plans.	oui
11. Public	Rue de Saint-Malo - Troix Croix	Modification de zonage et règlement	Prolonger la zone centre rue de Saint-Malo-Troix Croix – Plan IV-2-3-03 Obs 37-586	Il n'y a pas de justification à prolonger le périmètre de centralité. Adaptation du plan de détail par la reconfiguration de l'emprise des constructions dans le fond de terrain et réduction de la hauteur de R+11 à R+9 pour une meilleure intégration des nouvelles constructions.	oui partiellement
11. Public	Rue de Suisse	Modification de zonage et règlement	Opposition au projet « quadry » et à démolition parking 7 rue de Suisse Préoccupation qualité chauffage urbain, circulation Obs 536	L'immeuble du Quadry étant en construction, il ne relève pas de la présente adaptation du PLU. L'opération d'aménagement en cours dans le cadre du dossier ANRU vise à dynamiser le quartier, à diversifier le parc de logements et à mettre à niveau les équipements et les infrastructures. Le quartier est aujourd'hui desservi par la ligne A du métro.	non
11. Public	Rue de Vern	Densification	Souhaite modifier le zonage pour aligner les hauteurs pour participer à l'objectif de densification : obs 477, 530, 531	Le zonage UB1h n'est pas modifié afin de prendre en compte la qualité du bâti et maintenir les caractéristiques morphologiques de cette voie de faubourg (hauteurs variées, raccordement possible aux constructions voisines).	non
11. Public	Rue de Vern	Hauteur	Erreur matérielle graphique car à l'étude programmatique de mai 2016, transmise en son temps à la ville de Rennes, prévoyait notamment un R+ 17 au n°171 rue de Vern : obs 250, 251, 256, 373 (siège actuel d'Aiguillon)	Cette erreur matérielle a fait l'objet d'un plan rectificatif intégré à l'enquête publique sur l'avis de la Commission d'Enquête. Le plan des hauteurs est donc bien corrigé	oui
11. Public	Rue de Vern	Modification de zonage et règlement	58 rue de Vern : Souhait de pouvoir construire à la même hauteur que immeubles environnants (68 et 56 rue de Vern) soit RDC+4 ou 5 niveaux + combles Obs : 477, 530	Le nouveau PLU confirme les principes de constructibilité autorisée par le PLU approuvé en 2004 en modulant les hauteurs et emprises.	non
11. Public	Rue de Vern	Modification de zonage et règlement	Observations relatives au plan IV.2.3.10 : correction hauteur R+17 (conformément à l'étude programmatique de mai 2016) et adaptation des contours des emprises constructibles Obs 201 -250-256-373-376	Suite à une erreur matérielle, la commission d'enquête a autorisé l'ajout d'un plan de masse rectifiant l'erreur matérielle qui concernait la hauteur maximale autorisée à R+17. Les volumétries (emprises et hauteurs) sont retravaillées pour prendre en compte les adaptations issues du concours d'architecture.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rue de Vern	Modification de zonage et règlement	Eviter l'hyper densification de certains axes comme la rue de Vern où des immeubles remplacent des pavillons. Eviter « l'effet corridor » en ne construisant pas des 2 côtés de la rue Obs : 419	Le nouveau PLU confirme le projet de mutation des voies de faubourg déjà engagé depuis le PLU approuvé en 2004. Toutefois, le nouveau PLU apporte des modulations favorables aux transitions morphologiques et des séquences urbaines. Par exemple entre la croix st-Héliér et le bd F. Roosevelt, le zonage UB1h impose une accroche en hauteur et en épaisseur aux constructions voisines existantes. Les règles du nouveau PLU comporte des variations en terme de hauteur et d'emprise afin de rompre l'effet rue corridor.	non
11. Public	Rue de Vern	Modification de zonage et règlement	Modification du zonage UB1h (R+3+C/A) vers UB1a pour aligner les hauteurs sur les immeubles voisins R+4+C et R+5+C pour participer à l'objectif de densification Obs : 531	Le nouveau PLU vise à mieux prendre en compte les caractéristiques morphologiques de cette séquence historique du faubourg.	non
11. Public	Rue de Vern	Modification de zonage et règlement	Suppression de la servitude de mixité sociale pour permettre la réalisation d'un programme conventionné PLH comme convenu avec les services de la ville	La servitude de mixité sociale est supprimée en raison de la signature d'un projet de conventionnement au titre du PLH sur la partie logement reprenant les mêmes engagements que la servitude initialement envisagée. L'écriture de la règle de mixité sociale est adaptée de façon à exlure les surfaces de plancher relevant des équipements et activités du calcul de la part de mixité pour le programme de logement.	oui
11. Public	Rue Desaix	Modification de zonage et règlement	Inclusion de l'ensemble de la propriété AH 116 en zone UB1a Obs 428	Cette parcelle étant située en cœur d'îlot pavillonnaire dont la morphologie est préservée, son classement en UE2a n'est pas modifié.	non
11. Public	Rue Dom Morice	Modification de zonage et règlement	Nuisances avec la circulation automobile rue Dom Morice. Suppression du plan d'alignement Obs 479	Les Enquêtes Ménages Déplacements (EMD) réalisées pour le PDU (2007 et 2018) démontrent un net recul des trafics de véhicules particuliers dans l'intra-rocade. Le recul des émissions de gaz à effet de serre avec l'évolution des parcs automobiles accélère ce processus. Le plan d'alignement est maintenu pour rectifier les débords de terrains pour aménager la voie.	non
11. Public	Rue du Champ de L'Orme	Modification de zonage et règlement	33 rue du Champ de L'Orme : Intégrer l'ensemble de la propriété y compris le jardin en UE1 Obs 139-257-446 Maison en UE1a et fond de jardin en UD1a : projet de construction de logements → à quelle date ? hauteur ? orientation ? quelles sont les règles relatives à la distance et la végétalisation entre jardin et bâtiment ? Obs 139	La limite de zonage UE1a est bien positionnée sur la limite de la parcelle et intègre donc déjà le jardin. Pas de modification	non
11. Public	Rue du docteur Dordain	Modification de zonage et règlement	Possibilités de construction zone UES Obs 537	Le zonage UE5 correspond au secteur à restructurer souvent peu bâti et peu équipés en terme de réseaux et de voirie. Pas de modification. Le nom de la zone est recodifiée en UE4 afin d'intégrer la logique de nomenclature du PLU intercommunal arrêté le 13 décembre 2018.	non
11. Public	Rue du Général Guillaudot	Modification de zonage et règlement	21 rue du Général Guillaudot : Site appartenant au conseil départemental 35, NEOTOA mandaté pour reconversion : projet d'une centaine de logements. Parcelle E280 : demande abandon des servitudes de mixité sociale au profit du PLH de Rennes, modifications concernant les zones de constructibilités, modification de la hauteur parcelle E296, rue de la Borderie – Caserne Guillaudot + préservation du patrimoine et révision du projet par l'Association "les amis du patrimoine" Obs 292-309-362	Le plan de détail est adapté pour prendre en compte les études réalisées notamment la valorisation de certains éléments patrimoniaux situés sur la parcelle. Suppression de la servitude de mixité sociale au profit d'une convention PLH spécifique.	oui
11. Public	Rue du Moulin Saint Martin	Modification de zonage et règlement	Pour un projet de petits logements dans un bâtiment de caractère, intégrer ce bâtiment dans le secteur de stationnement «centre-ville». Actuel rattachement au secteur «centre-ville élargi» impose la réalisation de stationnements qui est impossible en raison des contraintes du site Obs 422	Il est opportun d'intégrer cette frange dans le secteur S1 pour les règles de stationnement (500 mètres de la station de métro Sainte Anne). Le plan de stationnement est modifié dans ce sens.	oui
11. Public	Rue du Petit Marteau	Hauteur	61 au 69 rue du Petit Marteau : Classement UO1 . Constat d'un règlement imprécis quant aux hauteurs et trop sommaire Nuisances occasionnées par les immeubles Obs 374	La zone UO étant peu définie, des orientations sont définies dans les OAP de quartier. Dans ce secteur de projet de la Courrouze, l'OAP est complétée pour gérer l'articulation du projet futur avec ce secteur pavillonnaire et une marge de recul de 4 m est introduite au règlement graphique pour assurer une transition morphologique avec le secteur pavillonnaire mitoyen. Le projet à l'étude prévoit un recul pour préserver un cœur d'îlot vert ainsi qu'une transition morphologique.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rue Eugène Pottier et Jules Vallès	Modification de zonage et règlement	Demande de modification de zonage pour valoriser un bien : obtenir mixité commerce/bureaux par zonage UO2 (au lieu de UI2a) Obs 538	Adaptation prise en compte pour favoriser une mixité bureaux - logements : UI3 en bordure du boulevard Jules Vallès et UB1a en bordure de la rue Eugène Pottier.	oui
11. Public	Rue F.Heller	Modification de zonage et règlement	9 rue F.Heller : Demande de faire évoluer le zonage des parcelles av 346 et 348 classées UG2a, afin de réaliser des logements et requalifier les bâtiments scolaires (ens. Catho) obsolètes Obs 304	Le PLU n'est pas modifié dans l'attente d'un projet d'ensemble en lien avec l'évolution du quartier Gros-Chêne.	non
11. Public	Rue Ferrand	Modification de zonage et règlement	27bis rue Ferrand : Justification du classement en UE1h du terrain 27bis rue Ferrand par rapport à l'alignement et impossibilité de construction en UE3 Obs 60	Le zonage UE1h de la rue Ferrand est lié à la présence d'un ensemble de bâtiments patrimoniaux pavillonnaires qui forme une séquence urbaine très homogène. Le 27bis ne fait pas partie de cette séquence : rectification du zonage et report du patrimoine sur la parcelle voisine 27, partie intégrante de la séquence. Le classement en UE3 est basculé en UE2c afin d'être cohérent avec la nomenclature du PLUi arrêté.	oui
11. Public	Rue Georges Sand	Patrimoine	Protection d'un ensemble urbain au n°12 et 23 Obs 348	Ces édifices sont intégrés au titre du PBIL en 2* et une séquence urbaine est créée en raison de l'intérêt patrimonial.	oui
11. Public	Rue Gustave Charpentier	Hauteur	Hauteur excessive dans le secteur : obs 539	Les transitions morphologiques sont à prendre en compte dans l'élaboration des projets de construction (règles qualitatives pour gérer les vis-à-vis).	non
11. Public	Rue Hersart Villemanqué	Modification de zonage et règlement	Possibilités de construction eu égard à la servitude pénitentiaire Obs 15	Dans la marge de recul d'un établissement pénitentiaire, les constructions doivent respecter un recul de 6 m par rapport au mur d'enceinte de cet établissement. Leur hauteur qui doit être limitée est précisée dans le règlement littéral car la norme n'apparaissait pas au dossier arrêté.	oui
11. Public	Rue Jean Guéhenno	Modification de zonage et règlement	Maison rue Jean Guéhenno. Intérêt patrimonial d'une maison. Obs : 534	Un classement 1* est porté à la maison située au n°95 rue Jean Guéhenno.	oui
11. Public	Rue Jean Richepain	Modification de zonage et règlement	Lever l'alignement sur les maisons au 20 rue Jean Richepain Obs 258	Le plan d'alignement de la rue Jean Richepain vise à rectifier les quelques débords de terrain privé afin d'aménager la voie.	non
11. Public	Rue Jean-Claude Camors	Trame verte et bleue (TVB)	4 courriers au contenu identique observant des incohérences dans le tracé des cours d'eau indiqués sur les documents graphiques et demandant, d'une part la mise en cohérence générale de ces documents avec l'inventaire réalisé en 2017 et publié sur le site de Rennes métropole et, d'autre part, pour chacun des auteurs des courriers la suppression de la référence à un cours d'eau sur leurs parcelles (AT 509, 878, 1135, 629) car ce cours d'eau est inexistant Obs 169	Les parcelles concernées ont été riveraines d'anciens cours d'eau aujourd'hui déviés. Elles ne sont plus concernées par la classification au regard du recensement des cours d'eau.	non
11. Public	Rue Jules Ferry	Modification de zonage et règlement	3 rue Jules Ferry : Suppression de l'emplacement réservé sur le terrain de 1 600 m2 avec une maison identifiée 3*** et un espace boisé classé Obs 448-449	Un examen du recensement des bâtiments patrimoniaux 2 et 3 * a été réalisé. Les parcelles pouvant être concernées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement". Suppression de la disposition emplacement réservé d'autant plus qu'il existe une protection végétale sur ce terrain.	oui
11. Public	Rue Le Chapelier	Modification de zonage et règlement	4 terrains retenus pour créer des logements sociaux → quelle équité entre les propriétaires ? Obs 420	La servitude pour emplacement réservé pour logement s'applique sur les parcelles de plus de 600 m² présentant des potentialités de développement.	non
11. Public	Rue Le Chapelier	Modification de zonage et règlement	4 terrains retenus pour créer des logements sociaux → Est-il légal de ne pas soumettre tous les propriétaires d'une zone aux mêmes obligations ? Obs 420	Les critères de sélection des emplacements réservés pour logement sont le zonage et la taille de la parcelle. Ce dernier critère détermine la programmation en cas de construction nouvelle.	non
11. Public	Rue Lemordant	Modification de zonage et règlement	Maintien en impasse et demande d'informations sur la servitude concernant la propriété Obs 549	L'enjeu d'une bonne desserte du Centre Hospitalier Régional Universitaire sur l'avenue Charles Foulon est essentiel, d'où le principe de liaison programmé à moyen terme. Le projet d'aménagement fera l'objet d'une concertation préalable.	non
11. Public	Rue Lemordant	Trame verte et bleue (TVB)	Maintien en impasse Obs 549	L'enjeu de desserte du centre Hospitalier de Pontchaillou nécessite de reconsidérer la trame viaire de ce secteur pour en faciliter l'accessibilité, ainsi que la sécurité des personnes.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rue Léon Bourgeois	Modification de zonage et règlement	73 rue Léon Bourgeois : Pourquoi un ER pour programme de logement sur cette parcelle? Pourquoi la mienne et pas les autres ? Peut-on faire des clôtures de 3m de haut en limite séparative et faire une piscine en secteur de constructibilité limité ? Obs 215	Un emplacement réservé est instauré sur les parcelles de plus de 600 m <sup>2</sup> dans certains zonages permettant le développement de la mixité sociale. Les clôtures en limite séparatives peuvent monter jusqu'à 2 m de haut. Les piscines sont possibles dans le respect des règles de limites séparatives en fond de terrain et autres limites. Pas de modification.	non
11. Public	Rue Léon Bourgeois	Trame verte et bleue (TVB)	Conservation de l'intimité du jardin Obs 215	Une servitude de constructibilité est inscrite dans cet îlot pour garantir demain un projet d'ensemble. Les emplacements réservés pour logements concernent les grandes parcelles de plus de 600 m <sup>2</sup> dans les secteurs de développement potentiel.	non
11. Public	Rue Louis Guilloux	Modification de zonage et règlement	Engagements de la ville non respectés. Demande donc suppression de la servitude de constructibilité limitée (absence d'un réel projet d'aménagement), et de mettre en cohérence avec les immeubles voisins la hauteur maximale autorisée, soit R+7 Obs 241-440	Cette servitude vise à définir un projet global sur ce lieu singulier à l'OAP du PLU. Pas de modification des dispositions actuelles.	non
11. Public	Rue Louis Guilloux	Pression foncière / commercialisation	Point de la situation du programme rue Louis Guilloux Obs 206-215-241-440	Le Plan Projet Urbain Rennes 2030 identifie les divers lieux singuliers dans la ville qui ont en commun une situation géographique particulière dans chacun des quadrants de la ville. La servitude de constructibilité vise à favoriser un regroupement foncier nécessaire à un projet d'ensemble sur ce site. La durée maximale est de 5 ans mais elle peut être levée en amont.	non
11. Public	Rue Louis Guilloux	Modification de zonage et règlement	25 et 29 rue Louis Guilloux : Diverses remarques portant sur l'intérêt patrimonial : englober dans la zone UB1 les parcelles AH 16 pour un projet global Obs 440	La parcelle AH 16 est intégrée à la zone UB1 afin qu'une réflexion d'ensemble soit menée en lien avec l'intérêt du patrimoine bâti et végétal.	oui
11. Public	Rue Louis Postel	Modification de zonage et règlement	Conservation du bâtiment industriel et limitation de la hauteur avec implantation en retrait Obs 440	Il s'agit d'un bâti patrimonial dont les façades sont à conserver. Il n'est donc pas préconisé d'implantation en retrait.	non
11. Public	Rue Michel Coulomb	Modification de zonage et règlement	Bonne prise en considération du zonage dans le PLU Obs 214	La nouvelle disposition du zonage dans le projet répond à l'attente du requérant.	non
11. Public	Rue Motte Brûlon	Densification	Sur densification impacte la circulation et les équipements obs 23, 402, 463, 211 Opposition à l'implantation d'un centre commercial : obs 456	Le zonage est modifié pour maintenir un zonage mixte du même type que celui du PLU antérieur (zone UD1a) pour ce secteur suite aux sollicitations des riverains. La création d'une polarité commerciale est programmée dans la ZAC Armorique afin de bien mailler le territoire et proposer une offre commerciale de proximité aux habitants du secteur.	oui
11. Public	Rue Nadault de Buffon	Modification de zonage et règlement	3 rue Nadault de Buffon : Classement en zone nature du jardin partagé d'Alphonse Obs 301	La réalisation de jardins partagés est possible dans toutes les zones urbaines du PLU. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le zonage. Toutefois, les constructions afférentes (abri de jardin) dépendant de la sous-destination "exploitation agricole", le règlement littéral est adapté pour les autoriser dans le cas de terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise ou l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal.	oui
11. Public	Rue Olivier de Serres	Modification de zonage et règlement	35 rue Olivier de Serres : Demande de maintenir sa parcelle en zonage UE1a, au lieu du zonage UB1a car rue pavillonnaire, acquisition en 2014 entièrement rénovée Obs 488	Les zones UB1 sont positionnées sur les voies de faubourg afin d'accompagner leur évolution, c'est le cas de l'axe Gros Malhon. Les cœurs d'îlot sont en revanche maintenus en secteur pavillonnaire. Pas de modification.	non
11. Public	Rue Paul Bert	Modification de zonage et règlement	Modification du plan-masse IV-2-4-01 pour réduire l'emprise de l'espace paysager pour édifier 2 abris à vélo: Obs 56-64 Point de la situation du programme rue Paul Bert - Bâti Armor : Obs 56-64-117	Un projet est envisagé préservant le bâti d'intérêt rue Paul Bert et les façades industrielles sud. Le plan de détail est adapté.	oui
11. Public	Rue Pierre Nougaro	Trame verte et bleue (TVB)	Instauration d'un passage dans l'espace boisé classé pour l'accès aux terrains de tennis Obs 97	L'EBC est adapté pour dégager l'accès et les stationnements existants	oui
11. Public	Rue Raoul Anthony	Modification de zonage et règlement	8 rue Raoul Anthony : Suppression de l'emplacement réservé 302 sur la parcelle AR 152 et classement de la totalité de la parcelle en AUGI Obs 297	L'emplacement réservé n°302 correspond à l'aménagement du parc des Prairies Saint Martin. Seule la frange bâtie à vocation à être classée en AUGI. Le parc à vocation à être classé en Ne comme les autres grands parcs de la commune. Pas de modification des éléments	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Rue Robin Fouquet	Modification de zonage et règlement	Craintes du fait du projet d'immeuble de 6 étages près de la maison rue Robin Fouquet Obs 221	La rue de Nantes étant un axe de faubourg est amenée à évoluer sur la base du zonage UB1a. Le projet devra respecter les règles de raccordement aux constructions existantes.	non
11. Public	Rue Saint Laurent	Modification de zonage et règlement	Classement en UES des parcelles IL 296, 297, 298 rue Saint-Laurent malgré l'obtention d'une déclaration tacite de division Obs 69-99	Evolution du zonage en UE2c afin de maintenir une constructibilité de type pavillonnaire.	oui
11. Public	Rue Saint Martin	Pression foncière / commercialisation	4 rue Saint Martin : Pour un projet au quartier Saint Martin Obs 181	Le PLU distingue bien les secteurs de développement le long des faubourgs, d'une part, et les secteurs pavillonnaires à préserver au cœur des quartiers résidentiels.	non
11. Public	Rue St-Laurent	Modification de zonage et règlement	29 rue St-Laurent : Possibilités d'extension de la maison sise 29 rue St Laurent et revoir la surface boisée classée. Révision du classement de la parcelle II 284 au 29 rue Saint-Laurent du fait de l'incohérence du classement en UES, en UC2, diminution de l'espace boisé classé. Obs 79-299-563	Le cas cité correspond à une maison patrimoniale dans un parc paysagé. Le zonage est modifié vers un zonage pavillonnaire (UE2) pour prendre en compte ce caractère patrimonial et permettre l'extension de la construction. Pas de réduction de l'EBC.	oui partiellement
11. Public	Rue Sully Prudhomme	Modification de zonage et règlement	Demande de modification zonage parcelles CD 327 au 20-27 rue Sully Prudhomme (collège Ste Thérèse) et parcelles CD 683-726-727-348 école St Jean, classées UG2a afin de réaliser des logements et requalifier les bâtiments scolaires (ens. Catho) obsolètes Obs 305	Le PLU n'est pas modifié dans l'attente d'un projet d'ensemble en lien avec l'évolution du quartier Gros-Chêne.	non
11. Public	Rue Zenaïde Fleuriot	Trame verte et bleue (TVB)	Mode de calcul du coefficient de végétalisation Obs 16	Les modalités de calcul et la classification des types de support sont précisées au règlement littéral	oui
11. Public	secteur 41 bd de Lattre de Tassigny	Patrimoine	Opposition à la démolition ou dénaturaison du pavillonnaire Obs 91-108-119-121-132-184-187-188-252-254-273-286-287-288-289-290-316 (pétition)-339-435	L'évolution du boulevard de Tassigny ne concerne que la frange de cet axe. Le pavillonnaire du quartier de la Touche est préservé. La hauteur du bâti autorisée est adaptée.	non
11. Public	Secteur Alma/ Porte de Nantes	Trame verte et bleue (TVB)	Suppression de l'espace paysager en front de l'avenue de l'Europe pour une construction Obs 441	L'espace d'intérêt paysager est maintenu	non
11. Public	Secteur Motte Baril, Jean Coquelin	Densification	Inquiétude concernant la densification dans ce quartier : obs 18, 360, 401, 562 Secteur non desservi par le métro et avec peu d'axes de circulation : obs 18, 126 inondable : obs 126 Souhait de ne pas trop densifier l'habitat sous peine d'être confronté à de gros problèmes de circulation et tous les désagréments liés: obs 360	Il n'est pas envisagé d'évolution de la rue de la Motte Baril pour partie privée par les collectivités. En revanche, les franges ferroviaires et le foncier SNCF sont susceptibles de faire l'objet de restructuration à terme en préservant leurs qualités paysagères comme par-exemple la promenade Georges Brassens.	non
11. Public	Secteur Motte Baril, Jean Coquelin	Trame verte et bleue (TVB)	Densification inquiétante secteur Motte Baril, Jean Coquelin, par rapport aux inondations. circulation intensifiée dans un secteur déjà bruyant (voies ferrées), pollution. → Quels équipements sportifs et espaces verts? Le PLU ne répond pas aux objectifs de donner plus de place à l'eau et aux espaces verts en ville Obs 126	Le nouveau PLU avec la valorisation des berges et par exemple pour ce secteur l'aménagement du nouveau parc public de Baud-Charbonnet répond à cette orientation . Comme indiqué précédemment, des fonctions sportives et de loisirs ont vocation à être préservées et requalifiées sur le secteur Jean Coquelin autour de la promenade Georges Brassens.	non
11. Public	Secteur Motte Brûlon	Modification de zonage et règlement	Propositions de modifications sur le secteur de la Motte Brûlon Obs 157-372	Les dispositions sur la rue Motte-Brûlon sont adaptées, s'agissant d'un secteur d'habitat intermédiaire (zonage UD). De nombreux secteurs de la ville sont par ailleurs maintenus en tissu pavillonnaire.	oui
11. Public	Square Jean-Jacques Rousseau	Trame verte et bleue (TVB)	Inquiétude sur devenir du quartier, habitants attachés à la qualité de vie du quartier équilibré, mixité sociale espaces verts Obs 141 Proposition : aménager la zone sous viaduc du métro en espace vert	Pas de projet sur le quartier des Longs-Champs. Seuls les abords du viaduc du métro le long de l'avenue des Buttes de Coësmes seront requalifiés suite à l'achèvement du viaduc.	non
11. Public	Square Ludovic Trarieux	Trame verte et bleue (TVB)	Protection du square Obs 224	Cet espace fait l'objet d'une protection paysagère au PLU est bien identifié dans la trame verte structurante de l'OAP Patrimoine et paysage.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Square Vercingétorix	Modification de zonage et règlement	Extension de la zone centre-ville pour éviter de créer des places de stationnement pour un projet immobilier Obs 559	Le secteur évoqué peut-être considéré dans le centre-ville en raison notamment de la présence du métro (ligne b) sur le secteur Mabilais. Prise en compte de la demande par intégration dans le secteur de stationnement de centre-ville.	oui
11. Public	Square Vercingétorix	Pression foncière / commercialisation	Point de la situation du programme square Vercingétorix Obs 559	Le secteur du Boulevard Saint-Convoion peut effectivement être considéré dans la zone "centre-ville" au titre de l'application des règles de stationnement. Adaptation du périmètre.	oui
11. Public	Ste-Thérèse	Patrimoine	Mise en cause de l'entretien des maisons de cheminots Obs 17	Ces maisons patrimoniales nécessitent une réhabilitation globale, car elle ne répondent plus aux normes de confort et sont difficiles à remettre en location. Le bailleur social propriétaire a ce projet en perspective.	non
11. Public	Sud gare	Densification	Refus d'une densification exagérée comme rue de l'Alma. Le projet de PLU porte atteinte à l'esprit convivial et la simplicité rustique du quartier : obs 31, 53	Concernant le quartier Sud-Gare, seuls certaines parties de faubourgs sont susceptibles d'évoluer en fonction des cessions de leurs propriétaires. L'ensemble des autres îlots correspondant aux quartiers pavillonnaires sont préservés dans leurs formes urbaines.	non
11. Public	Toutes zones	Circulation / Stationnement / Transports collectifs / Pistes cyclables / Voies douces	<p>* Le projet présente les points et notamment ceux concernant la circulation et le stationnement (cf. tome V du rapport de présentation, pages 45 et suivantes) avec des chiffres quelquefois contestés par le public puisque non actualisés (ex : 2007 pour la motorisation des ménages rennais). * Les observations concernent également les transports en commun dont le plan de réseau doit faire l'objet d'une révision après la mise en service en 2020 de la ligne « B » du métro. Le manque de connaissance sur les modifications envisagées a porté le public à insister sur les capacités actuelles insuffisantes de ce mode de transport pour ne pas « densifier » certains secteurs. Son manque de fiabilité horaire en raison des problèmes de circulation est souligné. * Elles portent fréquemment sur le manque d'études quant aux incidences de cette densification sur la circulation et le stationnement induits par cette même densification dans des secteurs déjà « saturés ». La construction d'immeubles de grande hauteur interroge le public sur l'accroissement de la circulation qui en résultera, sur le stationnement surtout dans certains cas précis comme au 41 boulevard de Lattre de Tassigny en « zone inondable ».</p> <p>* Les pistes cyclables sont aussi mentionnées, soit parce qu'elles manquent dans certains secteurs, soit pour leur « dangerosité » pour d'autres (étroitesse, proximité des voies des bus, sur trottoirs...). * Quelques propositions relatives au « tramway », aux bus électriques..., ont été formulées.</p> <p>Le public s'est exprimé au travers des observations suivantes : n° 4 – 8 – 18 – 19 – 25 – 27 – 28 – 33 – 34 – 39 – 40 – 41 – 42 – 47 – 48 – 57 – 58 – 61 – 62 – 65 – 67 – 74 – 82 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 92 – 96 – 98 – 100 – 104 – 106 – 109 – 111 – 112 – 113 – 118 – 120 – 126 – 127 – 133 – 134 – 144 – 152 – 153 – 156 – 158 – 168 – 171 – 176 – 185 – 186 – 194 – 195 – 199 – 200 – 210 – 211 – 218 – 219 – 220 – 224 – 229 – 231 – 233 – 234 – 235 – 237 – 238 – 239 – 255 – 259 – 261 – 267 – 271 – 280 – 281 – 282 – 300 – 302 – 303 – 308 – 311 – 315 – 316 – 330 – 331 – 332 – 339 – 342 – 344 – 351 – 353 – 357 – 359 – 360 – 365 – 381 – 386 – 388 – 390 – 393 – 401 – 402 – 405 – 407 – 411 – 422 – 427 – 433 – 437 – 439 – 441 – 443 – 444 – 452 – 453 – 454 – 455 – 456 – 461 – 463 – 465 – 469 – 472 – 479 – 482 – 483 – 485 – 486 – 487 – 498 – 504 – 505 – 506 – 507 – 509 – 513 – 525 – 536 – 544 – 545 – 547 – 549 – 550 – 551 – 562 – 569 – 572 – 574 – 579 – 581 – 582 – 583 – 587</p>	<p>La révision du Plan de déplacements Urbains (PDU) qui sera arrêté début 2019 intègre la réalisation d'une Enquête Ménages Déplacements relative aux déplacements laquelle a été réalisée en 2018.</p> <p>Ces nouvelles données sont intégrées au rapport de présentation du PLU. A l'intérieur de la rocade, cette étude démontre un net recul de la part modale des véhicules particuliers.</p> <p>Concernant le transport collectif, une nouvelle délégation de service public a été validée. Elle définit la nouvelle offre de transport à l'horizon de mise en service de la ligne b du métro (2019 à 2024).</p>	oui
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	L'absence de communication ou d'information précise, avant la publication du dossier d'enquête publique. Ils s'émeuvent notamment que les promoteurs aient été informés, eux, bien amont.	Le dossier de PLU arrêté était tenu à la disposition du public en version papier à l'hôtel de Rennes métropole. Une concertation spécifique avec les acteurs de l'urbain (architectes et promoteurs) s'est déroulée en 2016 et 2017 en raison de la mise en oeuvre de nouvelles dispositions réglementaires très techniques (végétalisation, gestion des eaux pluviales, règles de raccordement des constructions, failles,...).	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Ils sont critiques sur le dossier mis à l'enquête (trop complexe, trop lourd à manier), sur la date retenue pour l'enquête publique (période estivale) et sa durée jugée insuffisante. Les rennais qui se sont exprimés souhaitent que leurs observations soient prises en compte, qu'il leur soit répondu et, pour certains, sont prêts à entamer un dialogue et une concertation avec la ville.	La complexité du dossier est en partie liée à l'augmentation des informations à donner dans un PLU. L'enquête publique comme l'a souligné la commission d'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et, en dépit de la période choisie (mi-juin/mi-juillet), la participation du public a été au rendez-vous comme le montrent le nombre et la diversité des visites et observations reçues. Le présent document permet d'apporter les réponses à l'ensemble des requêtes.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Le décalage entre les concertations et les présentations, au moins telles qu'ils les ont comprises et le résultat concret concernant les projets du nouveau PLU dans leur quartier. C'est essentiellement le cas pour les secteurs Oradour, Haut Sancé et Bd de Lattre de Tassigny Par ailleurs 2 pétitions concernant le secteur d'Oradour - Francisco Ferrer/Belleville et le Haut Sancé ont recueilli respectivement 848 signatures (obs 551) et 616 signatures (obs 155)	Les observations pour ces 2 secteurs ont fait l'objet d'une adaptation des dispositions du PLU : - retour au zonage antérieur pour Oradour-Belleville, - précision dans l'OAP de l'opération d'aménagement à l'étude pour la ZAC Haut-Sancé.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Décalage entre discours tenu (conclusions de la concertation de 2016, brochure « Rennes 2030 » ou réunion 29 mai) et le projet de PLU Obs 111 (Haut Sancé), obs 158 (Oradour) obs 160 (Oradour), obs 267 (De Lattre), obs 331 (Haut Sancé), obs 407 (De Lattre), obs 504 (ZAC Haut Sancé)	La démarche "Rennes 2030" est développée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. (concertation préalable) de sorte à faire émerger les attentes et les ambitions du projet d'ensemble. Les situations dans la ville sont cependant multiples dans leurs morphologies ou leurs potentialités de développement. Le document d'urbanisme traduit ces différences.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	L'avis des habitants n'est pas pris en compte, doute sur la réelle volonté de concertation Obs 67 (Haut Sancé), obs 92 (Haut Sancé), obs 106 (Haut Sancé), obs 113 (Haut Sancé), obs 584 (Oradour).	Le dossier du PLU soumis à l'approbation démontre, par les adaptations apportées, la prise en compte effective de la concertation conduite.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Reprendre une concertation fiable ou un dialogue Obs 19 (Haut Sancé) 133 (De Lattre), 353 (rue de la Motte Baril), 405 (cimetière de l'est), 542 (rue Mgr Duchesne), 582 (St Martin)	La concertation préalable et l'enquête publique, ainsi que les diverses réunions conduites permettent de répondre aux attentes et préoccupations formulées.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Absence de concertation Obs 136 (De Lattre), 150 (De Lattre), 153 (Oradour), 545 (Haut Sancé)	La ZAC Haut-Sancé fait l'objet d'une concertation spécifique au titre de l'opération d'aménagement d'initiative publique. La révision du PLU intègre également une phase de concertation. Toutefois, l'échelle du document ne permet pas que celle-ci soit conduite sur les dispositions de chaque parcelle du territoire communal.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Absence de communication, d'information (...contrairement aux promoteurs) ou information imprécise Obs 209 (Oradour), 210 (Oradour), 231 (Oradour), 233 (Oradour), 234 (Oradour), 239 (Oradour), 394 (rue de Chateaugiron), 403, 437 (Oradour), 465 (Oradour), 483 (place du Banat – Coeur de Blosne), 497 (Oradour), 527	La concertation intègre des échanges d'une part, avec chacun des acteurs concernés et d'autre part, avec les citoyens et usagers en lien avec leur niveau d'attente.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Date d'enquête publique inadaptée Obs 133 (De Lattre), 137(De Lattre), 227, 235 (Oradour), 298, 394 (rue de Châteaugiron), 402 (Motte Brulon), 443, 502 (Oradour), 513 (Oradour), 524, 570	La Commission d'Enquête a considéré que l'information avait été suffisante et n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique. Cette décision relève de sa seule compétence. Le principe des réunions publiques avant l'enquête publique vise à informer sur les articulations générales du PLU et à les inviter à se rendre à l'enquête publique. Cette information est également réalisée par d'autres rapports.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Durée de l'enquête insuffisante Obs 227, 264, 283, 394 (rue de Châteaugiron), 464 (Allée Le Poulenec), 551 (Haut Sancé)	La Commission d'Enquête a considéré que l'information avait été suffisante et n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique. Cette décision relève de sa seule compétence. Le principe des réunions publiques avant l'enquête publique vise à informer sur les articulations générales du PLU et à les inviter à se rendre à l'enquête publique. Cette information est également réalisée par d'autres rapports.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Demande de prolongation de l'enquête Obs 326, 351 (Oradour), 394 (rue de Châteaugiron), 401 (Coquelin - cimetière est), 411 (cimetière de l'est)	La Commission d'Enquête a considéré que l'information avait été suffisante et n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique. Cette décision relève de sa seule compétence. Le principe des réunions publiques avant l'enquête publique vise à informer sur les articulations générales du PLU et à les inviter à se rendre à l'enquête publique. Cette information est également réalisée par d'autres rapports.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Opposé à des réunions publiques avant mise à disposition du dossier d'enquête Obs 11	La Commission d'Enquête a considéré que l'information avait été suffisante et n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique. Cette décision relève de sa seule compétence. Le principe des réunions publiques avant l'enquête publique vise à informer sur les articulations générales du PLU et à les inviter à se rendre à l'enquête publique. Cette information est également réalisée par d'autres rapports.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Réponse aux observations : souhait de savoir si une réponse sera apportée à chaque remarque ? obs 65 (Oradour) ou attente de réponse	L'ensemble des requêtes fait l'objet d'une analyse avec une réponse apportée dans le présent document annexé à la délibération visant à l'approbation du document d'urbanisme. Le document d'urbanisme est par ailleurs modifié pour intégrer les observations retenues et les compléments demandés.	non
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Complexité et lisibilité du PLU, « compliqué à télécharger » Obs 68 (rue de Châtillon), 283, 362 (ex caserne Guillaudot), 452 (Oradour), 453 (Oradour), 571	Un mode d'emploi est intégré pour faciliter la lecture du dossier. Il est intégré au Tome I et V du rapport de présentation et au règlement littéral.	oui
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Est ce que les résultats de l'enquête changeront le projet ? Obs 153 (Oradour), 514 (Oradour), 524	Les observations du public ont été entendues et le document d'urbanisme modifié.	oui
11. Public	Toutes zones	Concertation du public	Affichage peu lisible et emplacements inadaptés Obs 270	Les affichages pour l'enquête publique sont répartis dans l'ensemble de la ville avec une attention particulière sur les sites de projet. Le format et la couleur des affiches répondent aux exigences du code de l'environnement.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Densification	<p>* La densification ne doit pas nuire à la biodiversité et respecter la nature, ne doit pas être en contradiction avec les objectifs écologiques du PLU.</p> <p>* Excessive, elle entraîne la suppression progressive de l'habitat antérieur aux années 1980 au détriment des particuliers et favorise les promoteurs.</p> <p>* Elle produit des nuisances, embouteillages, pollution et une saturation des équipements et des infrastructures.</p> <p>* Les Rennais s'inquiètent d'une « sur-densification » autorisée par ce nouveau PLU sans que soient mis en place les outils d'urbanisme opérationnels.</p> <p>* Ils souhaitent que le passage d'une grande ville à une métropole passe par une densification plus douce, plus concertée et que d'autres alternatives que le recours aux immeubles de grande hauteur soient étudiées.</p>	La première orientation du PLU est la préservation des espaces agro-naturels qui concourent au respect de la nature et à la biodiversité en lien avec la gestion économe des espaces. La ville s'est toujours renouvelée sur elle-même comme en témoigne les fouilles archéologiques conduites pour chaque projet d'aménagement sur les sites de renouvellement urbain. Le PLU combine d'une part, des secteurs de développement dans les sites en mutation et d'autre part, des secteurs préservés dans leur morphologie différente selon leur positionnement dans la ville.	non
11. Public	Toutes zones	Densification	<p>Quel est le devenir des 7 500 logements vides estimés, des friches industrielles et des quartiers qui devraient être réhabilités ?</p> <p>Observations n°1-2-8-17-44-51-90-157-166-231-239-298-313-326-361-362-367-383-419-432-441-457-461-464-479-486-520-525-574-580-582-583-588</p>	La ville très peu impactée par le processus de vacance et le taux observé à Rennes de 6,6 % au 1er janvier 2015 est une vacance dite normale et est dans les taux les plus bas des grandes métropoles. Le rapport de présentation (tome II) a été précisé sur les données.	oui
11. Public	Toutes zones	Densification	<p>D'autres secteurs font l'objet d'interrogations sur la densification excessive entraînant la suppression de maisons individuelles ou de caractère, des problèmes de circulation, dans des quartiers non desservis par le métro et qui ne pourront absorber ce développement.</p> <p>Observation n°192</p>	Les évolutions du tissu bâti portent essentiellement sur les secteurs de développement réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement publiques et le long des faubourgs ou voies structurantes, celles pouvant accueillir des programmes de logements plus importants. Les secteurs pavillonnaires au sein des quartiers sont préservés dans leur morphologie tout en permettant l'adaptation ou la reconstruction de ce bâti aux besoins d'extension et aux nouvelles exigences de confort.	non
11. Public	Toutes zones	Equipements / Services / Commerces	<p>Les futurs réseaux de transport par bus n'ayant pas été définis, ceux existants sont qualifiés de peu fiables (niveaux horaires et délais) et le public souligne l'éloignement de certains secteurs prévus pour de nombreux logements distants des stations de métro. Le tramway est mentionné pour compléter les réseaux avec l'avantage d'avoir une voie propre et une régularité au niveau des horaires ou des délais. Le public craint également la disparition de certains équipements sportifs qu'il juge déjà insuffisant dans quelques quartiers.</p> <p>Concernant les commerces, les secteurs dits de « centralité » soulèvent des questions quant aux activités commerciales envisagées au rez-de-chaussée. Quelques observations évoquent le risque de voir ces niveaux inoccupés du fait soit du manque d'attrait, soit de l'abandon des commerces installés.</p> <p>Observations N° 8 – 17 – 46 – 47 – 57 – 58 – 65 – 67 – 76 – 84 – 94 – 100 – 106 – 111 – 112 – 116 – 153 – 168 – 171 – 180 – 188 – 193 – 194 – 211 – 225 – 231 – 233 – 234 – 239 – 259 – 279 – 281 – 282 – 284 – 289 – 295 – 300 – 302 – 303 – 316 – 328 – 332 – 342 – 360 – 383 – 386 – 437 – 439 – 441 – 443 – 444 – 456 – 458 – 498 – 504 – 505 – 517 – 532 – 545 – 551 – 558 – 559 – 562 – 582 – 583 .</p>	Le réseau de transport métropolitain collectif de l'agglomération rennaise est reconnu au niveau national pour son programme et la qualité de service. L'offre est renforcée à chaque délégation de service public afin d'améliorer les dessertes et protéger les bus de la circulation générale (couloir-bus). La mixité des fonctions notamment dans les centralités de quartier est majeure pour maintenir des services et commerces en proximité.	non
11. Public	Toutes zones	Hauteur	<p>Demandes d'explications, de clarification ou de modification du règlement écrit ou graphique : précisions sur le calcul de la hauteur, de les rendre plus lisibles, d'ajouter une règle de hauteur en mètre, de remplacer la règle de hauteur par un gabarit d'enveloppe maximum, de clarification en termes de volumétrie et gabarit et dans différents zonages, des questions ou des précisions sur l'interprétation du règlement en matière de hauteur et de raccordement, de mettre une règle pour empêcher les plans de détail de venir rompre une séquence urbaine.</p> <p>Observations n° 227-241-296-313-314-319-342-358-373-376-378-391-436-461-543-552</p>	L'écriture de la règle de hauteur est revue sur la forme et sur le fond afin d'apporter des précisions et clarifications au règlement littéral suite aux différentes observations dans le souci d'en faciliter son utilisation (mode de calcul, raccordement, schémas,...). Par ailleurs, la lisibilité du plan des hauteurs a été améliorée	oui
11. Public	Toutes zones	Hauteur	<p>Observations générales sur les hauteurs des bâtiments pointant principalement la préservation des zones pavillonnaires, le rejet des dimensions disproportionnées par rapport à l'environnement, le respect de la nature, l'implantation des immeubles en bordure de zones pavillonnaires avec vue plongeante dans les jardins, la destruction de maisons individuelles pour la mise en place d'immeubles.</p> <p>Observations n°1-70-143-166-171-177-206-221-227-230-272-326-350-362-364-371-580-298-385-432-436-462-490-552</p>	Lors de la phase de concertation sur le PLU, de nombreux Rennais ont critiqué l'uniformité architecturale des constructions réalisées ces dernières années. Le nouveau PLU introduit donc plus de diversité dans les hauteurs et formes urbaines.	non



**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Mixité sociale	<p>* Dans plusieurs quartiers les habitants font observer qu'elle existe déjà et que l'équilibre atteint doit être préservé.</p> <p>* Les règles de sélection des emplacements réservés pour les programmes de logements ne semblent pas toujours cohérentes, certains intégrant des bâtiments repérés au patrimoine bâti d'intérêt local alors que le rapport de présentation énonce une exclusion de ces terrains.</p> <p>* Par ailleurs ces emplacements réservés instaurent une servitude avec des règles strictes pour le nombre de logements sociaux ou aidés dans le cadre des constructions et suivant la superficie des parcelles, sans qu'une liste soit établie récapitulant la répartition inter-quartiers et les superficies concernées.</p> <p>* Le plan thématique IV – 2.2.04, relatif aux secteurs d'équilibre social de l'habitat fait apparaître une volonté de répartition, mais la situation actuelle n'est pas représentée.</p> <p>Observations n°10 - 58 – 61 – 86 – 89 – 93 – 94 – 100 – 101 - 109 – 110 – 113 – 140 – 141 – 153 – 158 – 167 – 168 – 182 – 183 – 190 – 198 – 201 – 209 - 230 – 231 – 233 – 238 - 248 – 279 – 280 – 288 – 300 – 302 – 303 – 309 – 312 - 329 – 331 – 337 – 437 – 452 – 453 – 457 – 461 – 465 – 496 – 498 - 504 – 517 – 520 – 525 – 551 – 558 – 580 – 584</p>	<p>Les emplacements réservés sont en général dans des quartiers où le logement social est déficitaire. Une liste des emplacements réservés est établie avec la superficie des terrains concernés.</p> <p>Suites aux observations, un examen de toutes les parcelles concernées par du patrimoine d'intérêt local a été conduit pour vérifier ces cohérences. Les emplacements réservés pour le logement social sont supprimés lorsque des constructions complémentaires risquent de porter atteinte aux patrimoines bâtis 2 et 3 étoiles. Les dispositions relatives aux secteurs d'équilibre social s'applique dans les secteurs susceptibles d'évoluer afin de garantir une offre de logements intermédiaires plus accessibles financièrement en complément du logement libre.</p>	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Vérifications des immeubles inventoriés sur les plans en lien avec les emplacements réservés pour mixité sociale Obs 275	<p>Après vérification, certains emplacements réservés sont supprimés et un maintenu car associé à un grand terrain:</p> <p>7 allée Léon Harmel : suppression 17 rue de la Croix Carrée : suppression 46 rue de la Palestine : suppression 3 allée Verlaine : suppression 17 rue Armand Barbès : suppression 19 rue Armand Barbès : suppression 3 rue Jules Ferry : suppression car présence également d'un EBC 135 rue de Fougères : suppression car présence également de patrimoine végétal 105 rue d'Antrain : suppression 35 boulevard Volney : suppression 150 rue de Fougères : suppression 154 rue de Fougères : grande parcelle donc maintien de l'emplacement réservé</p>	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	<p>→ Pourquoi pas d'ER pour les jardins/vergers partagés?</p> <p>→ Pourquoi pas de zonage pour le jardin partagé du 3 rue Nadault?</p> <p>Obs 217</p>	<p>La disposition "terrain cultivé à protéger" est mise en œuvre dans les jardins familiaux du quartier de Cleunay et Francisco Ferrer/Vern pour des ensembles pavillonnaires importants. Cette disposition n'a pas vocation à être appliquée sur des petites parcelles isolées.</p>	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Privilégier les zones pavillonnaires Obs 143	<p>L'enjeu du nouveau document d'urbanisme est en premier lieu de préserver les espaces agricoles et naturels en favorisant l'intensification de la ville. Les dispositions mises en œuvre comme les coefficients de végétalisation, la gestion de l'eau, des risques mais aussi les nouvelles formes urbaines participent à la prise en compte du réchauffement climatique. Le PLU a obligation de prendre en compte les besoins d'accueil de population.</p>	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Inscription d'emplacements réservés pour des projets d'infrastructure collective (petite enfance) Obs 383	<p>Les projets d'infrastructure collective pour la petite enfance peuvent être soit de statut public, soit de statut privé. Ils doivent pouvoir être réalisés dans toutes zones urbaines mixtes car il s'agit d'un prolongement du logement. L'emplacement réservé ne concernant que les équipements publics ne peut répondre à la question posée. Pas de complément dans le dossier.</p>	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Inscription des parcs et squares en Ne Obs 430	<p>Le classement Ne correspond en général aux parcs publics de grandes dimensions. Les petits parcs publics au cœur des zones urbaines sont pourvus de protections paysagères (espace boisé classé et secteur d'intérêt paysager ou écologique) lesquelles ont vocation à assurer la pérennité de ces espaces.</p>	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Demande de prise en compte de la pollution de l'air dans le plan santé et nuisances Obs 573	<p>Les enquêtes Ménages Déplacement de 2007 et 2018 dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains ayant démontré la forte baisse de circulation automobile dans l'intra-rocade, les situations ne sont pas compatibles avec les axes pour lesquels le dispositif "Nuisances" a été mis en œuvre (rocade et axes de la 1ère couronne de l'agglomération).</p>	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Priorité à la mixité sociale au détriment du patrimoine bâti avec maisons identifiées Obs 275	<p>Un examen du recensement des bâtiments patrimoniaux 2 et 3 * a été réalisé. Les parcelles pouvant être concernées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement".</p>	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Le choix des couleurs rend difficile la lisibilité des plans, particulièrement le plan relatif aux hauteurs ainsi que la compréhension de la constructibilité dans la zone UE au Bd des Trois Croix et du Terme c/a Obs 6	<p>La graduation de couleurs du plan des hauteurs a été adaptée afin d'améliorer la lecture des documents graphiques sur les hauteurs.</p> <p>Le terme C/A correspond à un niveau sous forme de combles ou d'attique.</p>	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Illisibilité et complexité du PLU et souhait de disposer d'un outil d'accès par localisation ou d'une grille de lecture Obs 68-283	Le PLU croise effectivement des informations diverses qui s'additionnent en terme de dispositions réglementaires. Le mode d'emploi du PLU a ainsi été précisé et la réalisation d'un outil d'accès par localisation sera possible avec l'intégration du PLU de Rennes dans le site du géoportail national urbanisme du PLU de l'Etat.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Plan IV.2.2.03 végétalisation difficilement lisible (nuances couleurs) Obs 216	La graduation de couleurs du plan de végétalisation a été adaptée afin d'améliorer sa lecture et des étiquettes précisant le coefficient à atteindre sont intégrées au plan.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Difficultés de compréhension du dossier, erreurs dans les documents Obs 362	Un examen du recensement des bâtiments patrimoniaux 2 et 3 * a été réalisé. Les parcelles pouvant être impactées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour programme de logement". Une définition de la notion d'état sanitaire a été précisée dans le règlement du PLU. Le dossier sera accessible à son approbation via le site <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a>	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Illisibilité du règlement graphique des hauteurs Largeur des bandes de constructibilité en zone UD Obs 378	La graduation des couleurs du plan des hauteurs a été revue. La bande de constructibilité en UD est réduite afin de mieux s'insérer dans le contexte de ces secteurs. La notion réductive de la capacité de construction a par ailleurs été améliorée.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Distinguer dans les documents graphiques les milieux aquatiques (plans d'eau) des zones humides Obs 412	Erreur matérielle rectifiée dans le nouveau document.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Avis de l'Autorité environnementale : le dossier du PLU est difficile d'accès, l'AE recommande donc de revoir sa structuration en mettant en valeur le résumé non technique en début de dossier.	Le résumé non technique du PLU a été répertorié dans le Tome 1 du dossier et complété.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Incompréhension relative à la hauteur en UE3a et absence de définition de la hauteur H1 et de la prise réelle d'ensoleillement des constructions avoisinantes Obs 66	Cette disposition pour les quartiers pavillonnaires vise à implanter le bâti principal en bordure de voie et de limiter la constructibilité en cœur d'îlot et en fond de parcelle pour préserver la végétalisation et minimiser les vis-à-vis entre parcelles mitoyennes.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Précision sur les caractéristiques des constructions, notamment les hauteurs Obs 278	Les hauteurs maximales autorisées varient suivant les différents types de zones du PLU. Les hauteurs autorisées sont précisées sur le plan des hauteurs et la végétalisation à respecter sur le plan des coefficients de végétalisation.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Inscription d'une hauteur maximum en mètre en plus de la règle de niveau Obs 296	La règle exprimée en niveau permet d'avoir une plus grande souplesse pour le calage des hauteurs. Il existe toutefois un maximum qui encadre les sur-hauteurs éventuelles dans le règlement littéral.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Quelles hauteurs en zone UA1a (m) ? Obs 377	Les hauteurs sont inscrites au plan de masse UA1a(m). Une souplesse dans les hauteurs sur les plans de masse est opportune pour bien gérer les raccordements aux bâtiments mitoyens. Un complément à été apporté au plan de masse.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Modalités d'application des hauteurs au-delà des 15 m Obs 368	En zone UB et UD, la majorité de la construction doit être implantée à l'alignement de la voie. La bande de 15 m de profondeur permet de gérer la construction principale. Au-delà, la hauteur est gérée par les reculs imposés en limite séparative dans la limite de la hauteur maximale autorisée au plan des hauteurs. En fond de terrain, une bande inconstructible d'une distance de 6 m (10 m en UB1b) est imposée. Ces dispositions visent à limiter les vis-à-vis avec les parcelles mitoyennes.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Peut-on déroger à la hauteur principale ? Obs 371	En zone UB et UD, il n'est pas possible de déroger à la hauteur maximale fixée au règlement graphique sauf dans certains cas pour lesquelles une règle alternative est prévue (raccordement à une construction voisine).	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Imposer un recul de 80 cm aux abris de jardin par rapport aux limites séparatives pour faciliter l'isolation par l'intérieur. Obs 161	Le règlement prévoit le débord pour isolation extérieure sur le domaine public mais pas sur le domaine privé. Pas de modification.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Inscription de secteurs de performance énergétique Obs 294	Divers secteurs sont effectivement concernés par des secteurs de performance énergétique. Il s'agit d'îlots dans des opérations publiques d'aménagement.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Intérêt de renforcer la place de l'eau et la nature en ville, d'où la nécessité de limiter la hauteur des constructions de premier rang le long des berges et d'imposer une distance d'implantation de 15 m Obs 436	La plupart des berges de la ville sont caractérisées par la présence d'un bâti constitué. Des marges de recul sont instituées dans de nombreux cas en prenant en compte les diverses situations urbaines et donc variables selon les secteurs. Des dispositions prescriptives globales ne sont pas souhaitables.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	La réglementation en UB1h ne permet pas économiquement la réalisation du programme de logements Obs 10	La zone UB1h ouvre des possibilités d'évolution du bâti dans la mesure où le projet s'inscrit dans son environnement. Les règles de mixité sont essentielles pour l'équilibre social de la ville. Pas de modification .	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Les servitudes pour programmes de logement sont inefficaces et injustes envers les propriétaires Obs 310	Les dispositifs de mixité sociale concernant l'ensemble des secteurs de développement de la ville, soit sous la forme des secteurs d'équilibre social, soit sous la forme d'emplacements réservés pour logements. Ces derniers adaptent la programmation en lien avec la superficie de la parcelle.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Modalités de calcul du coefficient de végétalisation Obs 5-107	La question renvoie à un examen détaillé du projet de construction qui prévoit une refonte du nivellement du terrain.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Inquiétude par rapport à la zone de constructibilité limitée (UB1a) en limite de parcelle : hauteur ? implantation ? plusieurs immeubles ? Obs 147	Cet îlot situé sur le carrefour rue de Saint-Brieuc et route de Vezin fait l'objet de mutation. Un projet d'ensemble est souhaitable. Il ne concerne pas l'ensemble pavillonnaire très homogène situé à l'Ouest.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Capacités de construction en UB1a (extension avec accès PMR) Obs 156	La zone UB1a permet les aménagements envisagés. Ils sont cependant liés à la configuration de la parcelle, ce qui nécessite une étude de détail.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	En zones UB1 et UC1 : revoir la définition de l'attique, limiter le dépassement à une hauteur de ½ étage Obs 162	La règle évoquée vise à favoriser une diversification de projets d'architecture en ne privilégiant pas les gabarits homogènes à 45°. Le principe est de favoriser un urbanisme de séquences. Le règlement permet de réaliser soit des attiques, des combles ou un étage partiel, notion intégrée suite à l'enquête publique.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Quid de l'interdiction de démolir pour les maisons étoilées ? Obs 167	Un examen des bâtiments patrimoniaux classés 2 et 3* a été réalisé. Les parcelles pouvant être impactées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour logement". Les éléments patrimoniaux des bâtiments 2 et 3 étoiles ne pourront pas être démolis.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Précisions voire suppression de la notion d'état sanitaire dégradé Obs 177	La notion d'état sanitaire dégradé a été précisée dans le règlement littéral du PLU. Un état sanitaire est considéré dégradé quand il porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente un risque de péril.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	La bande de 15 m en zone UE3a s'applique-t-elle à partir de la façade avant ou arrière ? Obs 222	La zone UE3a a été recodifiée en zone UE2c afin d'assurer une cohérence avec la nomenclature du PLU intercommunal dont le projet a été arrêté le 13 décembre 2018. Dans cette zone, la bande de 15 m s'applique à partir de la façade avant de la construction.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Fiches de calcul des EP et carte des secteurs favorables à l'infiltration ? Obs 226	La carte des secteurs favorables à l'infiltration des eaux pluviales est intégrée dans les plans thématiques du règlement littéral. Une fiche de calcul sera établie et mise à la disposition des pétitionnaires sur le site internet de la métropole.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Attention au respect du patrimoine, des immeubles inventoriés, des faubourgs, et au remplissage des dents creuses ; précisions sur la notion d'état sanitaire délabré Obs 227-588	Un examen des bâtiments patrimoniaux classés 2 et 3* a été réalisé. Les parcelles pouvant être impactées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour logement". La notion d'état sanitaire dégradé a été précisée dans le règlement littéral du PLU. Un état sanitaire est considéré dégradé quand il porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente un risque de péril.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Règles de gestion des eaux pluviales sur le permis d'aménager Obs 247	Si le projet porte sur une surface de plus d'1 ha, ce sont les dispositions prévues au dossier loi sur l'eau qui s'appliquent. Dans les zones UC2, 1AU, UG et UO, les règles s'appliquent soit à l'échelle de chaque projet, soit à l'échelle de l'opération d'ensemble. Dans les autres zones, si les terrains sont favorables à l'infiltration, cette dernière est imposée pour partie (voir plan thématique "gestion des eaux pluviales"). La totalité des surfaces du permis d'aménagé, y compris les parties communes, est à prendre en compte pour l'application des règles de gestion des eaux pluviales.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Clarification sur la notion de division foncière Obs 277	La règle de division des terrains est précisée en remplaçant la notion de lots créés par terrains créés et en distinguant les zones opérationnelles UO et 1AU pour lesquelles les règles s'appliquent à l'échelle de l'opération en cas de lotissement ou permis d'aménager, des autres zones où les règles s'appliquent à chacun des terrains créés.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Le règlement de la zone UD1 ne préserve pas l'ensoleillement des voies orientées est-ouest Obs 314	La règle des gabarits à 45° déjà en vigueur sur le PLU antérieur pour les voies de moins de 15m vise à préserver cette notion d'ensoleillement. Les tissus bâtis sont par ailleurs souvent discontinus. Pas de modification.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Hauteur maximale de construction H2 applicable au-delà de la bande de constructibilité principale mal définie dans le règlement Obs 318	La dénomination H2 est supprimée des plans des hauteurs et du règlement littéral car elle ne s'applique pas sur Rennes.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Demande de préciser les adaptations possibles pour prendre en compte un élément végétal ou bâti non identifié au règlement graphique Obs 323	Le règlement littéral est adapté pour intégrer des règles alternatives concernant notamment les implantations et les raccordements aux volumétries existantes pour bien prendre en compte le contexte du projet.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Sur quelle voie s'applique le gabarit si le projet est compris entre une voie secondaire < 15 m et voie principale < 15M ? Obs 343	Des précisions sont apportées au règlement littéral pour préciser les cas de parcelles d'angle.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Questions générales sur la zone UE1a Obs 358	La constructibilité en drapeau n'est pas autorisée afin de préserver les fonds de terrain végétalisés.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Définitions des capacités de construction, des bandes de constructibilité, de failles, combles, raccordements Obs 378	Le règlement littéral est adapté afin de clarifier la définition des capacités de construction, failles, combles et raccordements.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Demande de modifications relatives aux hauteurs (plafond, gabarit) Obs 391	L'objectif de la règle retenue est d'introduire une souplesse dans les hauteurs des étages. Cela n'interdit pas de faire des duplex ou des triplex dans la mesure où ils sont comptabilisés par leur nombre de niveaux.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Dans quelles conditions une voie non ouverte à la circulation peut bénéficier de la bande de constructibilité ? Obs 431	Une définition précise est prévue sur ce point. Il faut que la voie soit ouverte à la circulation publique.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Suppression de la servitude de mixité sociale pour les parcelles de moins de 1000 m2, de la servitude de 30% de logement social pour les terrains de 600 à 1000 m2, du compromis de vente avant PC, prise en compte de l'état initial du terrain et exemption des ZAC pour le calcul de végétalisation ; mise en application de la végétalisation dans certains cas. Mise en oeuvre des règles d'implantation par rapport aux voies des failles, balcons, éléments de toiture, respect de l'ensoleillement Obs 461 et 552.	Pas de suppression des emplacements réservés pour logement sur les terrains de plus de 1000 m². Ils ont été retirés des terrains comprenant des édifices patrimoniaux classés en 2 et 3 * lorsque la taille du terrain est difficilement compatible avec la réalisation d'une nouvelle construction. Le règlement littéral est adapté pour préciser l'application des emplacements réservés pour logement. Les produits logements éligibles sont aussi modifiés pour faciliter la mise en oeuvre de ces réserves.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Règlement littéral du zonage UE3/UE3a à revoir pour préciser le terme RDC, cote PPRI et non cote voirie Obs 478	Le règlement est adapté pour préciser que les hauteurs des constructions se calculent à partir de la cote du PPRI.	oui
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Prise en compte de la pollution dans le plan santé-nuisances Obs 573	Les enquêtes ménages déplacements réalisées pour le PDU (2007 et 2018) démontrent un net recul des trafics de véhicules particuliers dans l'intra-rocade, énergies et le renouvellement. Le recul des émissions avec l'évolution des parcs automobiles accélère ce processus.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Observation relative au stationnement, places de parking en liaison avec les logements : souligne la faiblesse des prescriptions.... Demande un minimum de places de parking par logement et m2 de bureaux Obs 581	Les objectifs en matière de stationnement sur domaine privé visent à limiter progressivement à une unité, les véhicules au sein des ménages. Cette évolution doit prendre en compte le renforcement de l'offre TC ainsi que le développement des modes actifs. Pas de modification.	non
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Absence de référence de l'emplacement réservé 51 Obs 70	Il s'agit d'une erreur matérielle. La légende de l'emplacement réservé a été précisée. Elle concernait différentes rectifications liées à des alignements. Une nouvelle numérotation par voie a été mise en place.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Modification de zonage et règlement	Demandes de précisions sur le règlement littéral ( règle d'application des failles, mixité sociale, recul imposé, ...) Obs 534-569	Le règlement littéral est précisé sur les différentes règles de faille, recul imposé,....	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Opposition générale à la démolition systématique ou dénaturation du pavillonnaire Observations : 44-55-58-65-71-81-100-101-110-116-118-153-158-168-177-182-185-210-220-227-231-233-234-235-238-239-262-365-272-298-350-354-385-400-433-437-452-453-454-455-482-497-503-505-506-545-546-551-555-557-575-584-588	Le zonage UE permet le maintien des secteurs pavillonnaires tout en permettant des évolutions du bâti ( extension, surélévation). Les démolitions dans ces zones UE relèvent des projets de particuliers qui participent à l'évolution permanente de la Ville. La ville a fait le choix de favoriser l'évolution des axes principaux de la Ville vers du logement collectif pour poursuivre son développement tout en maintenant les quartiers pavillonnaires dans leur morphologie. Par ailleurs, le nouveau PLU a complété l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local en recensant de nouvelles maisons dans tous les quartiers et a clarifié les dispositions réglementaires qui s'y rapporte notamment au regard de la démolition.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Bâti non inscrit Obs 12-14-43-342	L'édifice situé au 10 rue de Châteaudun ne présente aucun caractère patrimonial. La maison n'est pas recensé au titre du PBIL. L'édifice situé au 4 ter rue de la Palestine présentait un caractère patrimonial. Largement remanié, l'édifice est retiré du classement. La fiche correspondant aux ateliers de la SNCF se trouve dans le quartier 8 à la page 149 des Annexes PBIL.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Maison étoilée au plan de zonage, non reprise dans l'inventaire Obs 370-378-382-395-434	Le bâtiment situé au 8 boulevard Léon Bourgeois ne présente pas de caractère patrimonial. Le bâtiment situé au 95 rue de Chateaugiron présente un caractère patrimonial. Il est ajouté en 1 étoile au titre du PBIL. Le bâtiment situé au 87 rue de Chateaugiron présente un caractère patrimonial. Il est ajouté en 1 étoile au titre du PBIL. Le lotissement de Belleville est un ensemble urbanistique et architectural hétérogène qui ne présente pas de caractère patrimonial. (Observations : 382, 395, 434)	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Demandes de classement au patrimoine Obs 196-240-450-518-534	La liste d'édifices proposée a été analysée et étudiée. Une partie des éléments bâtis a été ajoutée au titre du PBIL : 44,46 et 97 rue de St-Brieuc, 60 et 62, bd Marboeuf, 186 rue de Brest, 43 et 116 bd de Metz,88, 97,99, 94, 100 et 133 rue de Chatillon, 13 bd de Verdun, 2 rue de la Bascule, 167,169, 214, 242 et 244 rue de St-Malo, 25 et 29 rue Louis Guilloux, 2 ruelle du Moulin St-Martin, 35 et 103 rue de Paris, 3 rue du Bois Rondel, 155 rue de Fougères, 51 rue Lafond, école Ste-Genève, 144 et 146 rue St-Hélier, 48, 50, 58, 60, 65, 107, 111, 114 et 116 rue de Vern, 70, 87, 89 et 95 rue de Chateaugiron, 23, 25, 44 et 50 rue Danton, 68 et 70 av. Sergent Maginot. Les édifices situés au 81 et 87 boulevard de la Duchesse Anne présente un caractère patrimonial. Ils ont été classés en 2 étoiles au titre du PBIL. Les édifices situés rue de la Madeleine, rue de la Courrouze, rue du Buferon, rue Maxime Chauveau ont été examinés. Peu de bâtiment présente un intérêt patrimonial, celui-ci reste restreint. Cependant, des éléments ont été ajoutés au 30, 37 et 40 rue Buferon.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Demande de révision du classement au patrimoine Obs 242-299-489/554-494	Les éléments cités et situés rue Adolphe Leray ont été analysés. Les édifices situés au 32 et 36 rue Adolphe Leray ont été classés en 2 étoiles. La servitude de mixité sociale, situé au 32 rue Adolphe Leray a été supprimée. Le classement en 3 étoiles du bâtiment situé au 25 rue du Haut Sancé est maintenu. Il s'agit d'une maison de retenue, caractéristique de la région rennaise. Le classement initial en 2 étoiles est maintenu compte tenu de son intérêt patrimonial et de sa position sur le terrain. Construit en 1931, l'édifice, situé au 96 boulevard de la Duchesse, est l'oeuvre de l'architecte Armand Frigault. Son architecture est à replacer dans le contexte de la production de l'architecture. Par ailleurs, l'édifice est structurant par son implantation en parcelle d'angle. De belle composition, l'édifice présente des qualités architecturales qui lui permettent de s'inscrire dans le paysage avec harmonie et homogénéité. Compte tenu leur intérêt patrimonial restreint, les édifices situés au 2 et 4 Isidore Louveau n'ont pas été classés au titre du PBIL. Par extension, la proposition de séquence urbaine n'a pas été retenue. Les édifices situés, sur la rue Georges Sand sont inscrits au titre du PBIL en 2 étoiles. Une séquence urbaine a été créé afin de protéger et valoriser cet ensemble. Il s'agit effectivement d'une erreur de l'inventaire. L'aumônière se situait au 229 avenue du Général Leclerc et non au 227 avenue du Général Leclerc.	oui partiellement

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Construction d'immeubles de grande hauteur dans le périmètre monument historique Obs 119, 178, 203, 267, 466, 470, 473, 496	L'architecte des Bâtiments de France intervient également sur l'architecture sur les immeubles collectifs ou de grande hauteur. La présence d'éléments patrimoniaux n'exclut pas l'évolution du bâti situé sur sa périphérie dans la mesure où le contexte paysager est pris en compte. Le PLU développe des outils pour atteindre ces objectifs.	non
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Emplacement réservé pour programme de logements (ou possibilité de construire un immeuble) sur du patrimoine bâti d'intérêt local, ou des maisons de caractère Obs 77-79-131-166-167-192-204-213-227-275-280-285-293-326-362-447-449-456-461-467-491-492-588	La capacité constructive des terrains comportant un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local pour une construction nouvelle comprenant du logement aidé a été réexaminée tout particulièrement en présence de bâtiments classés en 2* et 3* qu'il convient de préserver.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Association des amis du patrimoine rennais : obs 227 et 588 → Est surprise des projets de densification des constructions en sites déjà urbanisés, au risque de détruire dans les quartiers pavillonnaires les micro écosystèmes que constituent les jardins → Salue l'introduction dans le PLU de la notion « d'ensemble urbain » ou de « séquence urbaine » mais regrette que certains ensembles n'aient pas bénéficié de cette appellation → Approuve que la signalisation du patrimoine local s'accompagne d'une protection même graduée. Ils constatent cependant des incohérences dans les attributions de classement → Constate que cette protection renforcée est contredite de deux manières : multiplication d'ER pour programme de logements sur des parcelles portant des bâtiments étoilés, introduction de la notion « d'état sanitaire dégradé » → Signale des points particuliers : demande la création de nouvelles « séquences urbaines » ou « ensembles urbains », remise en cause d'ER... → Demande : de faire soumettre les « plans de détail » à des procédures de concertation particulières, la suppression de tout emplacement réservé pour programme de logements quand ces emplacements concernent des immeubles classés 2 ou 3 étoiles, de supprimer la notion « d'état sanitaire dégradé » sauf à en donner une définition claire et incontestable. « Cette mention doit obliger la collectivité à procéder à la restauration du bien et non faire penser qu'elle s'autorise à le supprimer » Demande le retour des 3 étoiles sur les bâtiments d'origine de la prison J. Cartier	La préservation des espaces agro-naturels a pour conséquence le renforcement du renouvellement urbain en lien avec les enjeux d'accueil. Les secteurs d'évolution sont limités sur les faubourgs et les quartiers pavillonnaires sont maintenus dans leurs morphologies. L'enjeu du PLU est de mettre en place ce nouvel outil. Les nouvelles études urbaines devraient permettre d'enrichir les séquences et ensembles urbains repérés. Le dispositif réglementaire a été renforcé et concerne plus de 2700 bâtiments. La capacité constructive des terrains comportant un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local pour une construction nouvelle comprenant du logement aidé a été réexaminée tout particulièrement en présence de bâtiments classés en 2* et 3* qu'il convient de préserver. Au regard de cette nouvelle analyse, certains emplacements réservés ont supprimés. La demande de concertation sur les plans de détail ne relève pas de la réglementation du PLU. Le changement en 2 étoiles de la prison Jacques Cartier doit permettre d'envisager une valorisation des éléments patrimoniaux tout en leur permettant de trouver de nouveaux usages. Ce changement de destination est une question cruciale pour pouvoir requalifier ce site et l'insérer dans son environnement.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Demande de suppression de la qualification « état sanitaire dégradé » pour bâti 3 étoiles Obs 227-588	La notion d'état sanitaire dégradé est conservée pour des cas spécifiques qui ont été précisés dans le règlement du PLU (sécurité, salubrité, péril)	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Patrimoine	Patrimoine insuffisamment protégé par le projet Obs 341	Remarque d'ordre général. La commission d'enquête indique que 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.	non
11. Public	Toutes zones	Pression foncière / commercialisation	Pression foncière : dans les zones pavillonnaires pour lesquels les habitants ont clairement exprimé leur volonté de les maintenir, de nombreuses observations reflètent l'opposition aux diverses actions menées par les promoteurs désireux de réaliser d'importants projets immobiliers. *Motte Brûlon : obs 23-157-211-330-340-372-402-463 *ZAC Haut Sancé : obs 42-67-84-113-243-251-256-272-293-373-376-387-498-551 *Îlot Oradour : obs 55-58-72-81-93-101-109-133-144-158-160-209-210-220-231-233-234-235-239-300-317-324-332-333-437-452-453-502-505-514-515-516-519-584 *Motte Baril : obs 353- *Avenue Sergent Maginot : obs 54 *Bd de Lattre : 119-121-127-130-132-188-193-203-232-246-252-253-263-267-398-526- *Rennes : obs 143-367-403	La Ville de Rennes a fait le constat de la compétition foncière par certains promoteurs. Elle est intervenue auprès de ceux-ci pour qu'ils suspendent ces démarches et a désavoué ces comportements. Modification du zonage sur Motte Brûlon / Oradour sur Glane. Adaptation de la hauteur sur boulevard de Lattre de Tassigny.	oui
11. Public	Toutes zones	Pression foncière / commercialisation	Droit de préemption et spéculation : iniquité face à l'instauration d'un DPU sur un terrain Obs 396	Le droit de préemption est seulement une substitution de la collectivité à un acquéreur au moment de la mutation d'un bien décidée par son propriétaire. Il ne s'agit en aucun cas d'une expropriation. Dans de nombreux cas, les offres foncières faites par les promoteurs sont hors marché. Les collectivités ont ainsi un rôle de régulateur.	non
11. Public	Toutes zones	Pression foncière / commercialisation	Pour le développement de l'habitat participatif Obs 248	Cette approche contribue à la diversification des modes d'habiter dans la ville. Les nombreux programmes cités et favorisés par la collectivité témoignent de la mobilisation de la collectivité sur ce thème.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Pression foncière / commercialisation	Opération promotion/construction sur l'ensemble de la ville Obs 510-527	L'enquête publique permet d'entendre les points de vue de l'ensemble des parties prenantes.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	* La préservation du végétal et du patrimoine est primordiale pour le développement souhaité par les rennais pour leur ville. * Ils sont très attachés à la qualité de vie dans les quartiers. * Ils tiennent à sauvegarder les jardins et les espaces verts existants. * La densification ne doit pas se réaliser au détriment de l'environnement. * Ils craignent que les projets immobiliers aient de fortes incidences sur leur tranquillité, sur l'augmentation du trafic, sur les risques de pollution, sur le bruit, la sécurité. * Enfin, dans le cadre de projets d'aménagement, certains professionnels, architectes ou promoteurs, ont fait part d'adaptations ou de modifications de quelques dispositions du règlement.	L'OAP Projet Patrimonial, paysager et trame verte et bleue est un nouvel outil du PLU qui répond à cette préoccupation. Des dispositions réglementaires du PLU visent par ailleurs à favoriser la végétalisation (dont la présence de la pleine terre) ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des sols et ainsi atténuer les effets liés au réchauffement climatique. Outre la préservation des espaces agricoles et naturels, les dispositions relatives aux protections paysagères évoluent de 503 ha à près de 570 ha (soit + 13 %) par rapport au PLU antérieur.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Plan IV.2.2.03 végétalisation difficilement lisible (nuances couleurs) Obs 216	Le plan revu avec une échelle plus grande et l'indication des coefficients de végétalisation par des étiquettes pour améliorer la lisibilité du document.	oui
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Lorsque la construction se développe dans la bande d'application des règles, il n'y a pas de fond de terrain, donc pas de bande de préservation de pleine terre en fond de terrain. →Le coefficient de végétalisation est-il applicable dans ce cas ? Obs 342	Le coefficient de végétalisation est applicable selon les indications du plan graphique et le règlement littéral spécifique à chaque zone. Dans certaines zones, la bande de pleine terre participe à la réalisation de l'objectif attendu par le coefficient de végétalisation. Dans le cas d'un terrain d'angle, il n'y a pas de fond de terrain donc les 10% de pleine terre sont localisés indifféremment sur le terrain. Le projet développe une composition paysagère dans laquelle les 3 strates végétales sont représentées : les arbres ont plutôt vocation à s'implanter dans les espaces de pleine terre, donc le plus souvent en fond de terrain.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Préciser les usages possibles de la bande de préservation de pleine terre. → Doit-elle être végétalisée ? → Est-il possible de ne pas imposer de % de coefficient de végétalisation dans les opérations d'aménagement en UO, car difficilement calculable à l'échelle de l'opération et sur des projets type bâtiment îlot ?	La bande de pleine terre doit être végétalisée. Dans les opérations d'aménagement, la végétalisation est concernée au niveau global du projet et non à l'échelle de chaque parcelle, car le foncier y est remembré.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Il y a un manque de cohérence entre le plan de zonage, les plans des hauteurs et les plans de coefficient de végétalisation	Ces dispositions ne sont volontairement pas calées sur les zonages afin de gérer les transitions et prendre en compte les caractéristiques de chaque secteur.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Modalités de calcul du coefficient de végétalisation Obs 461-552	La règle de végétalisation est précisée au règlement littéral	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Nécessité de la végétation pour la biodiversité Obs 1	La dimension "biodiversité" est bien traitée dans l'OAP évoquée ci-avant dans sa partie littérale.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Augmentation des zones vertes parallèlement à l'augmentation de la population Obs 17	Le nombre d'espaces verts s'accroît régulièrement avec les nouveaux aménagements réalisés, qui s'ouvrent à tous les rennais. Le surface des protections paysagères augmente dans le cadre de cette révision. Outre la préservation des espaces agricoles et naturels, les dispositions relatives aux protections paysagères évoluent de 503 ha à près de 570 ha (soit + 13 %) par rapport au PLU antérieur.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Prévoir à chaque construction d'immeuble l'obligation d'une équivalence en m2 de surface d'espaces verts Obs 19	C'est bien le coefficient de végétalisation qui répond à cette finalisation en étant plus prescriptif que les coefficients d'espaces libres des PLU antérieurs.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Les réseaux d'eau pluviale se déversent en grand partie dans les réseaux d'eau usée. Ceci augmente le débit à traiter. → Quelle est la politique de la ville pour réduire le déversement des eaux usées vers les stations ?	Le schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration à l'échelle de la métropole apportera un regard global à cette question. En revanche, le rejet d'eau non chargé dans les cours d'eau est essentielle au titre de la qualité de l'eau et du milieu et la préservation de la biodiversité sur les berges.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	La densification nuit à la biodiversité L'équilibre de la faune et flore doit être respecté Obs 51 Faire « entrer » la biodiversité dans les immeubles. Encourager la biodiversité dans les quartiers banals Obs 249 Mise en place de rampes anti-noyade dans les piscines privées pour la faune sauvage des jardins. Obs 295	Ces observations sont partagées mais elles relèvent plus des comportements de citoyens que des dispositions du PLU. La tendance à l'imperméabilisation des secteurs pavillonnaires et la suppression des clôtures végétales nuisent à la préservation de la faune et la flore. Des dispositions réglementaires incitent à leur prise en compte. Un travail de sensibilisation des usagers est nécessaire.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Protéger les zones vertes Obs 350	Les dispositions du nouveau PLU sur les protections paysagères sont renforcées par rapport au PLU antérieur et des nouveaux outils sont mis en œuvre comme explicités précédemment.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Demande à inscrire les squares et petits parcs en zone Ne pour mieux les protéger Obs 430	Seuls les grands parcs font l'objet d'un classement Ne. Ce dispositif n'est pas déclinable sur les petits squares de quartier pour éviter le pastillage de zonage. En revanche, ces espaces font l'objet de protections paysagères (EBC, EIP) assurant leur pérennité.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Maintien des pavillons avec jardins Obs 44 + 143 Privilégier les espaces verts plutôt que de transformer des zones pavillonnaires et jardins en zone de grands immeubles pour promoteurs Obs 143	Les tissus pavillonnaires avec jardins sont bien préservés par leur zonage au cœur des quartiers. Seuls les faubourgs peuvent faire l'objet d'évolution à l'initiative de leur propriétaire.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Intégration des informations sur les unités de paysage émanant du Département d'Ille et Vilaine Obs 96	Le rapport de présentation du PLU a intégré les unités paysagères développées dans l'étude du Département d'Ille-et-Vilaine ainsi que le Plan des Itinéraires de promenades et de Randonnées (P.D.I.R.).	oui
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Développer les éléments naturels aux abords de la rocade pour protéger des nuisances (densification de la végétation pour créer un écran) Obs 191	L'observation concerne le quartier de Beauregard. Le projet propose de préserver des espaces verts et de loisirs en écran avec la rocade, ce qui est également mis en œuvre dans d'autres quartiers en frange de cette infrastructure.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	→ Pourquoi pas d'ER pour les jardins/vergers partagés ? → Pourquoi pas de zonage pour le jardin partagé du 3 rue Nadault? Obs 217	La disposition réglementaire "Terrain cultivé à protéger" est mise en place sur des ensembles fonciers importants de jardins familiaux intra-rocade. Ces dispositions de l'OAP pour les cœurs d'îlot en secteur pavillonnaire répondent à la préoccupation formulée.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Incohérence de la période de durée de l'enquête publique. Destruction du patrimoine bâti au profit de constructions cubiques. Disparition de surfaces végétales au profit du minéral comme la place Ste Thérèse rue de l'Alma Obs 298	La Commission d'enquête a validé la période, laquelle a démarré le 18 juin 2018. Le bilan réalisé sur la disposition du patrimoine d'intérêt local du PLU depuis 1998 contredit ce propos. La démolition du bâti concerne moins d'1% des éléments classés 1,2 et 3 * au PLU depuis 1998. La place Sainte-Thérèse fait l'objet de plantations qui ont été remises en œuvre à la période de plantation adéquate.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Demande de préciser les adaptations possibles pour prendre en compte un élément végétal ou bâti non identifié au règlement graphique Obs 323	Dans le cas d'un élément végétal ou bâti non identifié au règlement du PLU, une règle alternative est introduite pour autoriser ou imposer une implantation différente par rapport aux voies et aux limites séparatives. Le règlement littéral est adapté dans ce sens.	oui
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	PLU ne protège pas le patrimoine bâti, trop de maisons et de jardins détruits Obs 341	Le PLU renforce les dispositions réglementaires patrimoniales ainsi que le nombre d'édifices concernés (environ 2700 bâtiments). Les évolutions urbaines ne concernent que les faubourgs et les opérations publiques d'aménagement de la collectivité.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Protection des espaces pour les projets d'infrastructures collectives (petite enfance) Obs 383	Les opérations d'aménagement publiques permettent de prévoir les réserves foncières pour renforcer l'offre d'équipements publics dans la ville et leur maillage.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Prévoir jardin et potager pour chaque immeuble Obs 490	La réalisation de nouveaux jardins, ou potagers dans les projets privés relève des maîtres d'ouvrage. Ils sont aussi possible en toiture.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Face au réchauffement climatique, il est demandé de prévoir des adaptations lors de la construction d'immeubles et de maintenir la végétalisation.	Le PLU répond à cette problématique avec la mise en place du coefficient de végétalisation et de l'OAP "projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue"	non



**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Qu'en est-il de la valorisation des garages électriques et toits photovoltaïques, même au détriment de la réduction d'espaces verts ? Obs 115	Les installations photovoltaïques sont autorisées partout en zone U et 1AU et sur le bâti. Elles sont également possibles sur des espaces délaissés, des friches urbaines ou des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée en zone agricole et naturelle.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Prévoir la transition énergétique lors de projets immobiliers Obs 200	Les orientations du Plan Climat Energie Territorial de Rennes Métropole sont prises en compte dans le PLU.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Absence de mesures destinées à lutter contre la pollution lumineuse, comme des périodes d'extinction, la direction de l'éclairage vers le sol Obs 276	Cela relève de la réglementation en matière de publicité et enseignes et de la gestion de l'éclairage public (hors réglementation PLU)	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Inscription de secteurs de performance énergétique Obs 294	Des secteurs sont inscrits dans des opérations publiques d'aménagement.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Limiter l'effet de chaleur par la végétalisation Obs 459	Les dispositions du PLU visent à répondre à cet objectif avec les trames vertes et le coefficient de végétalisation.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	L'aménagement des berges, des prairies Saint-Martin est vivement souhaité	La valorisation des berges est un axe fort du nouveau projet urbain.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Crainte à l'hyperurbanisation. Importance de la place donnée à l'eau et la nature dans le nouveau projet Obs 166	L'observation résume bien les équilibres à trouver entre le maintien d'un accueil des habitants et la préservation du cadre de vie et des divers patrimoines.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Distinguer dans les documents graphiques les milieux aquatiques (plans d'eau) des zones humides Obs 412	Ces éléments ont été dissociés dans le PLU à approuver.	oui
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Renforcer la place de l'eau aux bords des berges Obs 436-458	Ces questions sont bien prises en compte dans le nouveau PLU.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Exposition à la pollution en bordure des grands axes Obs 479	Les nouvelles données de 2018 pour l'Enquête Ménages Déplacement (EMD) pour le PDU (Plan de Déplacements Urbains) confirme un recul des parts modales en voitures particulières comme celle de 2007 et ceci sans encore intégrer les effets des transferts modaux de la 2ème ligne de métro à l'horizon 2020.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Insuffisance de parking-relais en entrée de ville en amont des axes pénétrants et des grandes artères Obs 572 Faiblesse de la prise en compte de la pollution de l'air par le trafic routier dans le plan santé et nuisances Obs 573	La nouvelle offre de parc-relais en entrée de ville va s'accroître fortement lors de la mise en service de la ligne b (2350 nouvelles places de stationnement à l'horizon 2020-2021). Les aires de co-voiturage tendent à se greffer sur les parcs-relais.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Quelques observations évoquent la place du minéral par rapport au végétal dans l'aménagement urbain. Il est également suggéré de développer les pistes cyclables, les cheminements piétonniers. Il est d'ailleurs à noter que le Département d'Ille et Vilaine a déposé un dossier, en cours d'enquête, en vue d'intégrer les plans de chemins de randonnée et des unités de paysage au PLU	Le PDU prévoit la création d'un nouveau Réseau Vélo Express (REV) pour accompagner le développement des usages et notamment l'essor du vélo à assistance électrique. Les pratiques piétonnes avec des nouvelles liaisons sont également favorisées dans les nouveaux aménagements.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Compatibilité de projets immobiliers avec les égoûts et réseaux existants Obs 211	Le secteur évoqué est en frange d'une opération d'aménagement en cours de réalisation. La capacité des réseaux est bien prise en compte.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Réservation de l'usage des voies publiques aux moyens de transports utiles, priorité au métro souterrain, au bus, taxi, et stationnement. Suppression de l'accès aux vélos dans le centre-ville et arrêt d'une végétalisation destructrice Obs 259	La politique en matière de déplacements est de favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile (transports en commun, déplacements actifs - vélos, marche à pied). Le vélo constitue un moyen privilégié pour les déplacements courts et moyens.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Attention à l'ensoleillement Obs 432	Cette opération fait l'objet d'une attention particulière par des dispositions réglementaires qualitatives. Il n'est toutefois pas possible de solliciter une étude d'ensoleillement à l'occasion d'un permis de construire la liste des pièces exigibles étant régie par le code de l'urbanisme. Celles-ci sont toutefois exigées dans les opérations d'aménagement d'initiative publique, la collectivité étant propriétaire du foncier dans ces situations.	non

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Définition du lieu d'intensité Obs 495	Un regard particulier est porté sur certains lieux stratégiques dans la ville au regard de leur localisation, leurs caractéristiques géographiques ou leur histoire. Ils peuvent ainsi potentiellement accueillir une architecture audacieuse et des hauteurs parfois plus importantes, dans la mesure où celles-ci s'inscrivent en cohérence avec la situation urbaine du site, ses caractéristiques topographiques ou encore la présence d'éléments patrimoniaux (bâti ou végétal) à valoriser. Les nouvelles constructions doivent être accompagnées d'un réaménagement des espaces publics les bordant et d'une dynamisation /animation des polarités existantes ou à créer. Plus globalement, le projet doit s'inscrire dans une composition d'ensemble qui contribue à qualifier le site et à l'intensifier dans ses usages. L'OAP Patrimoine, paysage et TVB est complétée pour préciser cette orientation du PADD.	oui partiellement
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Insuffisance de prise en compte de l'aspect environnemental Obs 524	Les nouvelles dispositions du PLU prennent en compte de nombreuses problématiques environnementales. Elles intègrent toutes les évolutions issues des lois Grenelle de l'Environnement.	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Ville congestionnée par le trafic Obs 574-582-583 Augmentation de la circulation du fait de la densification Obs 582-583	Les questions sont approfondies par le Plan de Déplacements Urbains (PDU). La congestion des voiries concernent avant tout les infrastructures en amont de la rocade, en lien avec les déplacements domicile - travail. Le PDU propose des solutions au regard de l'usage de la voiture - solo et le développement des autres modes (TC, Vélos...)	non
11. Public	Toutes zones	Trame verte et bleue (TVB)	Proposition de modification du réseau Bus Obs 577	Il convient de considérer le réseau "métro-bus" dans son ensemble et pas seulement la convergence des lignes de bus vers le cœur de ville, ainsi que toutes les intermodalités avec les autres transports qui sont rendues possibles (gare SNCF et gare routière, haltes ferroviaires...). La 2ème ligne de métro en interface avec la ligne a va renforcer ce système global et les interconnexions possibles. Les lignes Chrono STAR à forte fréquence sont également renforcées. Cette question est à examiner à l'échelle de la desserte de la métropole et de l'aire urbaine.	non
11. Public	Voies privées	Densification	Construction impossible pour parcelles desservies par des voies privées dont plus de 80% de la longueur fait 4m, mais non la totalité : obs 73	Le nouveau PLU prévoit que pour les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la construction doit s'implanter à 3 m de l'axe de la voie minimum.	non
11. Public	ZAC Armorique	Modification de zonage et règlement	La trame zone inondable hors PPRI ne correspond pas au nouveau PPRI de 2017 dans la ZAC Obs 245	Une vérification de la couche zone inondable hors PPRI a été vérifiée. L'erreur matérielle a été corrigée.	oui
11. Public	Zac Atalante Champeaux	Hauteur	Demande d'augmenter la hauteur des constructions de la zone UI3 de 20 m à 21 m par rapport à un projet en cours d'instruction : obs 128	Le plan des hauteurs est modifié dans toutes les zones d'activités (UI1, UI2 et UI3) en passant de 20 m à 21m afin de favoriser la réalisation des projets, cette hauteur étant celle du PLU antérieur.	oui
11. Public	ZAC Atalante Champeaux	Modification de zonage et règlement	Programme tertiaire Eiffage, avec prépermis de construire en instruction. Demande de maintien des anciennes règles sur la ZAC Atalante Champeaux et non passage de la zone UG3 en UI3 avec modification des hauteurs des constructions de la zone UI3 de 20 m à 21m , le recul de 5m au lieu de 4 et aux bandes végétales de 2m sont en contradiction avec le cahier de prescriptions architecturales de la ZAC. Obs 128	Maintien en zone UI3 car il s'agit d'un parc d'activité principalement de bureaux, les zones UG ne permettant plus de réaliser des immeubles de bureaux. La zone UG exclut les constructions d'activités tertiaires dans le nouveau PLU, d'où la nouvelle codification en UI3. La hauteur a été augmentée à 21m au lieu de 20.	oui partiellement
11. Public	ZAC Atalante ViaSilva	Hauteur	La SPLA demande à ce que le zonage des parcelles rennaises soit modifié en UO. Pour la régulation des hauteurs conformément au projet urbain : obs 451, 558	Une adaptation des dispositions a été réalisée sur ce secteur opérationnel de la ZAC Atalante ViaSilva sur Rennes afin d'assurer la cohérence avec celle de la commune de Cesson-Sévigné (application d'un zonage UO1).	oui
11. Public	ZAC Atalante Viasilva	Modification de zonage et règlement	Modification de zonage des parcelles incluses dans la ZAC Atalante Via-Silva en UI3 et UG2a ne permettant pas une mixité habitat et activités en UO conformément au PLU de Cesson-Sévigné Obs 451-558	Zonage UO1 pour remplacer le zonage UG2a et UI3 en cohérence avec les dispositions mises en œuvre sur la ZAC. Adaptation des zonages en frange Est de l'avenue de la Touraudais.	oui
11. Public	ZAC du Haut-Sancé	Concertation du public	Demande d'éléments sur l'appel d'offres Bouygues (présent à la réunion publique) pour la ZAC du Haut Sancé Obs 84 (Haut Sancé)	Pour cette opération d'aménagement, diverses réunions publiques ont permis d'échanger sur les objectifs et d'adapter le projet sur la base des orientations issues de la concertation de 2016.	oui
11. Public	ZAC du Haut-Sancé	Densification	Les observations expriment le rejet du classement d'un secteur en UB1, qui nuit à l'environnement. Certains souhaitent une réduction du nombre de logements envisagé dans un quartier pavillonnaire qui doit conserver sa quiétude. Il faut mieux répartir la densité, plus de petits collectifs et réduire le nombre d'étages. Les riverains s'étonnent qu'il n'y ait pas eu une étude approfondie sur les conséquences d'un afflux de population et la recherche d'une alternative. Obs n°61-62-67-82-84-90-92-111-112-113-148-331-387-472-498-504-509-545-551-557	L'opération d'aménagement ZAC Haut-Sancé fait l'objet d'un zonage UO identique à celui du PLU antérieur. Les hauteurs maximales ont été précisées dans l'OAP du secteur reprenant les conclusions de la concertation de 2016. Une transition morphologique est prévue avec les secteurs pavillonnaires limitrophes. Toute opération d'aménagement de type ZAC fait l'objet d'une étude d'impact qui analyse toutes les incidences du projet.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	ZAC du Haut-Sancé	Hauteur	Refus de tours de 14, 16 étages dans un quartier résidentiel et calme, qui ne s'intègre pas dans l'environnement. Refus du zonage non réglementé en hauteur rue de Châteaugiron et av. du Haut-Sancé. Proposition de construction d'immeubles de même hauteur que l'existant, plus de petits collectifs pour réduire le nombre d'étages, échelonnement des hauteurs entre la route et le secteur de pavillons de R+9 R+2 et proposition d'un nouveau zonage. Observations n°2-4-8-19-20-25-3342-61-62-67-82-84-90-92-102-106-111-112-113-120-148-293-316-320-331-336-369-387-472-498-504-545-551-555-557-560 Contre immeuble de 7 étages : obs 3	L'OAP de la ZAC Haut-Sancé cadre précisément les hauteurs admissibles pour ce projet reprenant strictement les éléments de la concertation de 2016.	oui
11. Public	ZAC du Haut-Sancé	Hauteur	Il est demandé de limiter progressivement les immeubles à R+7, puis de descendre progressivement la hauteur à R+5 et R+3 + Limiter les hauteurs d'immeubles à R+9 rue de Châteaugiron + → Quelles règles de hauteur et d'implantation pour les voies privées ? possibilité d'extension - rue de Chateaugiron Obs 42-67-349-369	Les hauteurs du projet ont été précisées dans l'OAP de quartier de l'opération d'aménagement Haut-Sancé. Son contenu reprend les éléments du bilan de la concertation préalable conduite pour ce projet en 2016. Cette position a été transmise aux riverains. Elle reprend par ailleurs les observations de la Commission d'Enquête.	oui
11. Public	ZAC du Haut-Sancé	Modification de zonage et règlement	Passage des zones UO1 et UG 2 a en secteur non réglementé selon le plan IV-2-2-02 et la préférence aux petits collectifs (Pétition de 616 personnes) Observations N°4-8-19-20-33-47-61--67-80-90-92-101-103-148-268-272-293-320-336-369-370-408-424-472-475-480-481-498-545-551-555-557-560-564-568	Maintien du zonage opérationnel UO en lien avec la création de la ZAC. Le projet s'inscrit dans les orientations issues de la délibération de bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Haut Sancé en 2016. Ces orientations sont traduites dans l'OAP de quartier du PLU qui précise la répartition des hauteurs.	oui
11. Public	ZAC du Haut-Sancé	Trame verte et bleue (TVB)	Maintien des îlots de verdure en zone pavillonnaire pour préserver un équilibre urbain et social - La préservation des jardins apparaît un élément essentiel pour assurer la continuité écologique, pour sauvegarder la biodiversité et pour réduire les impacts visuels aux abords d'immeubles de grande hauteur. - De nombreux avis portent sur les mesures précises à respecter pour veiller à l'ensoleillement des maisons avoisinantes lors de l'édification d'immeubles. Obs : 8-19-62-84-101-103-106-111-112-293-373-376-401-405-444-498-507-509-545-551-560-564-568	Cet objectif est globalement géré par l'OAP de quartier (disposition sur la préservation des cœurs d'îlots pavillonnaires) ainsi que par le règlement littéral. Concernant la ZAC Haut-Sancé, l'objectif de construire en hauteur permet de dégager plus d'espace au sol pour la végétalisation.	non
11. Public	ZAC EuroRennes	Hauteur	Aménageur pour le compte de Rennes Métropole. Demande d'adaptations ou de précisions mineures à l'exception de la hauteur sur le secteur appelé "Réservoir" qui ne permet pas la réalisation du projet envisagé (cf. plan IV 2 3 04) : obs 442	Le plan de détail est adapté pour prendre en compte cette observation tout en préservant l'arbre intéressant situé au nord et la création d'une percée visuelle vers le coeur d'îlot.	oui
11. Public	ZAC EuroRennes	Modification de zonage et règlement	Précisions sur le projet urbain Plan IV-2-3-04 Obs 442	Adaptation de hauteur/EuroRennes sur l'îlot situé boulevard du Colombier et indication des servitudes architecturales en bordure du faiseau ferroviaire.	oui
11. Public	ZAC Maurepas-Gayeulles	Modification de zonage et règlement	Demande la suppression dans le règlement des zones UO1 (page102) de l'obligation relative au pourcentage de surfaces éco aménagées au profit d'une règle qualitative (végétalisation à l'échelle du projet global et non de chaque îlot) Obs 404	Suppression du coefficient de végétalisation dans les zones opérationnelles UO1 en raison de la difficulté d'application de cette règle sur une opération d'ensemble. Néanmoins, des règles qualitatives sont introduites pour mettre en œuvre des mesures de végétalisation dans les opérations d'aménagement.	oui partiellement
11. Public	ZAC Maurepas-Gayeulles	Trame verte et bleue (TVB)	Demande d'adaptation des espaces d'intérêt paysager ou écologique Demande suppression coef de végétalisation à la parcelle en UO1 Obs 322-325-556-404-556	Les espaces d'intérêt paysager ou écologiques sont adaptés pour prendre en compte le projet de résidentialisation en cohérence avec les aménagements de la ZAC Maurepas Gayeulles. Le coefficient de végétalisation est supprimé en zone UO car difficilement applicable à chaque projet, la végétalisation étant conçue à l'échelle de toute l'opération. Toutefois, des règles qualitatives sont intégrées afin d'affirmer ce principe de végétalisation.	oui partiellement
11. Public	ZAC Plaisance	Modification de zonage et règlement	* Prendre en compte dans le plan de zonage les nouvelles passerelles aux prairies St Martin Obs 269	Plans de l'OAP de quartier et du zonage corrigés pour prendre en compte les projets de passerelle	oui
11. Public	Zone UA1 (m)	Modification de zonage et règlement	Anomalie pour la zone UA1(m) : impossibilité de respecter la hauteur intérieure sous dalle réglementaire des stationnements Obs 429	La rédaction de la règle existante vise à encourager le stationnement semi-enterré en imposant une hauteur maximale de la construction à 2m50.	non
11. Public	Zone UO1	Modification de zonage et règlement	En zone UO1, suppression de l'obligation relative au pourcentage de surfaces éco-aménagées au profit d'une règle qualitative Obs 404	Le règlement littéral est adapté pour remplacer la règle quantitative par une règle qualitative plus adaptée aux secteurs opérationnels dont le projet de végétalisation est traité à l'échelle de toute l'opération ce qui rend difficile une application identique pour chaque terrain.	oui

**PLU de Rennes : Modifications apportées au dossier arrêté en vue de son approbation**

Origine de la demande	Localisation	Thème de la demande	Description de la demande	Réponse apportée	Modification apportée
11. Public	Zones UB	Modification de zonage et règlement	Rennais Architectes présente une liste d'observations sur l'implantation, la hauteur des constructions, le raccordement, les failles Obs 342	Des adaptations du règlement littéral sont prises en compte pour l'application du coefficient de végétalisation, la hauteur des constructions, la règle de raccordement, les failles, les clôtures... Le plan de détail du secteur Victor Rault est réintégré tel qu'il était au PLU antérieur. Il s'agit d'une erreur matérielle.	oui partiellement
11. Public	Zones UB	Modification de zonage et règlement	Observations de la part de Promo ouest immobilier Obs 364	Des adaptations du règlement littéral sont prises en compte pour l'application de la capacité de construction, la volumétrie, le stationnement deux-roues, emplacements réservés pour programmes de logement.	oui partiellement
11. Public	Zones UB et UD	Modification de zonage et règlement	Bande de constructibilité rue de Lorient est-elle de 12 m ou 15 M ? Obs 534	La largeur des bandes de constructibilité est différente selon le zonage (UB1a, UD1a, UD1h,...) allant de 14 à 15 m.	non
11. Public	Zones UB et UD	Modification de zonage et règlement	Observations techniques du groupe Lamotte sur les dispositions réglementaires Obs 569	Le règlement littéral est adapté pour préciser les dispositions réglementaires évoquées.	oui partiellement
11. Public	Zones UB et UD	Modification de zonage et règlement	Précisions sur le calcul de la capacité théorique de construction en cas de recul imposé Obs 379	Le règlement littéral est adapté pour préciser la capacité de construction.	oui partiellement
11. Public	Zones UB et UD	Modification de zonage et règlement	Notions de raccordement Obs 380	Le règlement littéral est adapté pour préciser la notion de raccordement	oui partiellement
	Toutes zones	Clarté du dossier	Mise en cohérence avec la nomenclature du PLUi : - le numéro des emplacements réservés et des servitudes de localisation est modifié; - les emplacements réservés et servitudes de localisation qui ont été acquises ou réalisées depuis l'arrêt du projet du PLU de Rennes sont supprimés; - les servitudes de localisation et les principes de localisation en ZAC ou hors ZAC sont distingués par une trame différente. - le nom de certaines zones urbaines est modifié : UA2b devient UA2, UE2b devient UE2c, UE3a devient UE2a, UE2c ou UE2e selon les cas d'ordonnement des constructions par rapport aux voies, UE3h devient UE2h, UE5 devient UE4.	Les ajustements sont apportés au dossier afin de faciliter, pour les administrés, le repérage entre les deux dossiers PLU de Rennes puis PLU intercommunal qui vont se succéder. L'emplacement de la liste des emplacements réservés et servitudes de localisation est également modifiée car le code de l'urbanisme indique qu'elle doit apparaître au règlement graphique. La liste est donc transférée du règlement littéral vers le règlement graphique en créant un document intitulé "- IV-2-6 Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation".	oui
	Toutes zones	Erreurs matérielles	Certaines erreurs matérielles sont apparues au dossier de PLU arrêté : -Patrimoine bâti d'intérêt local : corriger les erreurs de classement des fiches entre les différents quartiers de la Ville -Marges de recul loi Barnier : inversion de la légende entre celles identifiées au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et de l'article L111-8 -Plan d'épannelage : suppression d'un trait qui laissait supposer un égout -Quelques erreurs de libellé de zone (ex : rue de la Boulais, modification du numéro d'indice de la zone UB1a au lieu de UB1b comme sur les autres secteurs du bd Clémenceau) -...	Les erreurs matérielles ont été apportées à l'ensemble des documents du PLU.	oui

**Avertissement : Les numéros de requêtes émanant du rapport de la commission d'enquête. Certaines requêtes qui concernent plusieurs thèmes peuvent être classées dans l'un ou l'autre des thèmes principaux concernés par la requête**