Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Département d'Ille et Vilaine

Rennes Métropole

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- **SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL,**
- **SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES**
- **ET SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA METROPOLE.**

du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025

I - RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Commission d'enquête
Camille HANROT-LORE
Jean-Yves KERDREUX
Mathilde COUSSEMACQ
Xavier MONTSERRAT
Jean-Baptiste GAILLIEGUE

Arrêté de Rennes Métropole du 14 novembre 2024
Fait le 5 avril 2025

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - PRESENTATION DU PROJET 4
1.1 - Objet de l'enquête
1.2 - Contexte juridique
1.3 - Présentation du projet

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 34
2.1 - Contenu du dossier
2.2 - Publicité de l'enquête
2.3 - Déroulement de l'enquête

III - AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LA MODICATION N°2 DU PLUI 44

IV - AVIS DES COMMUNES SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUI 61

V - AVIS DES COMMUNES, DE RENNES METROPOLE ET DES ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES 77

VI - CONCLUSION DU RAPPORT

ANNEXES
1- Localisation des avis d'enquête
2- Lettre type envoyée aux propriétaires de monuments historiques concernés par les PDA
3- Lettre type envoyé aux propriétaires des parcelles concernés par la suppression des plans d'alignement de Rennes et de Bruz
4- Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public
5- Lettre demandant une prolongation de la durée de la remise du rapport de la commission d'enquête
6- Procès-verbal de synthèse des observations du public
7- Lettre accompagnant le mémoire en réponse
8 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

DEUXIEME PARTIE

APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC 4

II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLUI 10

1-Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 11

2 - Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) 112

3 - Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU 138

4 - Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture 176

5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique 186

6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole 195

7 - Encadrer le développement des constructions en campagne 267

8 - Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL) 292

9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine 308

10 - Procéder à des ajustements divers 317

III - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES 354

IV - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA METROPOLE 369

V - CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LES PROJETS 375

TROISIEME PARTIE

TABLEAU DE TOUTES LES OBERVATIONS DU PUBLIC

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

I - PRESENTATION DU PROJET

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunale de Rennes Métropole a été arrêté le 13 décembre 2019.

Par arrêté en date du 14 novembre 2024, la présidente de Rennes Métropole a prescrit une enquête publique unique sur :
- la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes
- la suppression de 3 plans d alignements sur 2 communes de la métropole.

Ainsi, le présent rapport porte sur cette enquête publique unique qui s'est déroulée, du mardi 17 décembre 2024 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00, soit une durée de 37 jours.

1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE

Les projets sont soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 19 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

Le PLUI est modifié selon le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants.

L'enquête publique concernant le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques sur 8 communes de la métropole est régi par l'article L621-30 et L620-31 du code du patrimoine.

La suppression de 3 plans d'alignements sur 2 communes de la métropole est régi par le Code de la Voirie Routière et notamment les articles L. 141-3 et R. 141-1 à R. 141-10.

1.3 - PRESENTATION DU PROJET

1.3.1- 2° modification du PLUI de Rennes Métropole

La 2° modification du PLUi concerne les thèmes suivants :
- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat
- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique
- Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU
- Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture
- Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole
- Encadrer le développement des constructions en campagne
- Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti
- Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine
- Procéder à des ajustements divers.

Une évaluation environnementale a été réalisée concernant ces modifications.

1.3.1.1- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH)

Une nouvelle offre de logements est planifié pour répondre aux besoins des habitants par du renouvellement urbain et des ouvertures à l'urbanisation en s'inscrivant dans le contexte du zéro artificialisation Nette. Des outils règlementaires sont à la disposition des communes concernant la mixité sociale, la densité, le vieillissement de la population, les gens du voyage.

- RENFORCER LES OUTILS DE LA MIXITE SOCIALE

La modification N°2 du PLUi a pour objectif la compatibilité avec les nouvelles orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028. S'agissant de la mixité sociale, le nouveau PLUi prévoit d'étendre et d'ajuster les outils réglementaires relatifs au secteur d'équilibre *social* de l'habitat. Ce dispositif déjà en place sur la Ville de Rennes évolue de manière à prendre compte les nouveaux seuils de nombre de logements imposés par le PLH, ainsi que les nouveaux logements.

Règles de mixité sociale de la ville de Rennes

Secteur d'équilibre social de l'habitat Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes pour toutes constructions nouvelles Sont exclus les périmètres opérationnels de ZAC et certains secteurs de projets mixtes faisant l'objet de conventionnement PLH ou précisés dans des OAP.	
Secteur 1 **Hors quartiers prioritaires** de la politique de la ville	**Secteur 2** **Dans les quartiers prioritaires** de la politique de ville
5 à 15 logements inclus Minimum **20%** de logements aidés	**À partir de 5 logements** Minimum **30%** en accession régulée ou Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum **30%** de locatif intermédiaire
16 logements et plus Minimum **30 %** de logements aidés, **ou** Minimum **50 %** de logements aidés et régulés	

Règles de mixité sociale sur les autres communes

Secteur de mixité sociale Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes pour toutes constructions nouvelles Sont exclus les périmètres opérationnels de ZAC et certains secteurs de projets mixtes faisant l'objet de conventionnement PLH ou précisés dans des OAP.	
Secteur communes SRU	**Secteur communes non SRU**
5 à 15 logements inclus Minimum **20%** de logements régulés	**15 à 30 logements inclus** Minimum **20%** de logements régulés
16 logements et plus Minimum **25 %** de logements aidés (30% communes carencées SRU) **ou** Minimum **45 %** de logements aidés et / régulés (50% communes carencées SRU)	**31 logements et plus** Minimum **15 %** de logements aidés, **ou** Minimum **35 %** de logements sociaux aidés et régulés

La part des logements aidés est renforcée dans le secteur 1 en raison d'un besoin croissant de produits locatifs sociaux et d'accession aidée dans les secteurs urbains diffus en tension et apporter une meilleure adaptation de la programmation au contexte immobilier.

A l'instar des règles mises en place dans les secteurs de mixité sociale de la Ville de rennes, les seuils d'application évoluent sur les autres communes. **Le PLUi élargit l'obligation de définir des secteurs de mixité sociale à l'ensemble des communes soumises à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, soit 30 communes.**

Règles concernant les secteurs de mixité sociale sur les zones UG*

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

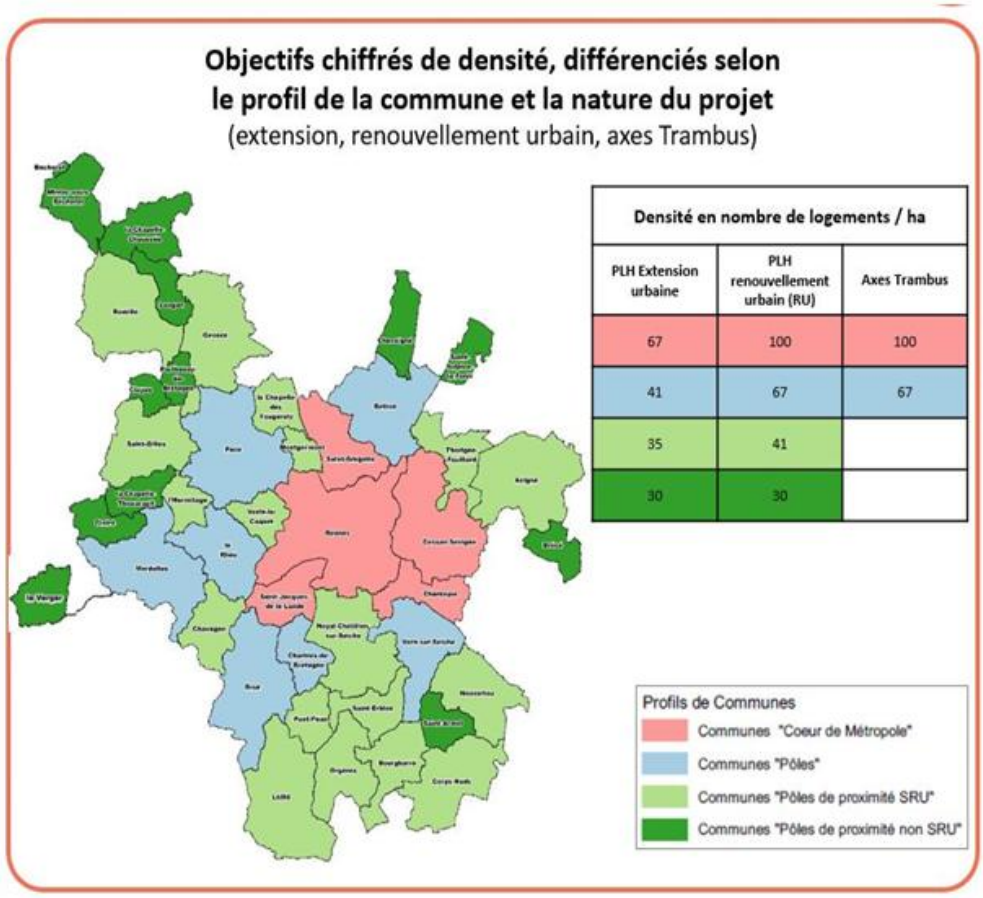
Cette disposition concerne les communes de cœur de Métropole : Rennes, Saint-Jacques de la Lande, Saint-Grégoire et Chantepie. Dans ce périmètre, tout projet d'hébergement doit comprendre au minimum 30% de produits logements locatifs sociaux ou 50% au minimum de produits logements locatifs sociaux et locatifs intermédiaires. Cette disposition qui préexistait sur la Ville de Rennes est étendue aux communes du cœur de métropole.

** UG : Zone déjà urbanisée, destinée à recevoir les activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des bureaux et des commerces*

- AUGMENTER LES NIVEAUX DE DENSITE

La modification N°2 du PLUi de Rennes Métropole prévoit de renforcer la densification urbaine (Délibération du Conseil métropolitain du 20 juin 2024) et confirme la mise en œuvre des orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 concernant la densification (Décision du Bureau métropolitain du 4 juillet 2024).

Cet objectif de densification est rappelé dans les différentes OAP : métropolitaine, communale et de quartier. La densification s'applique aux projets en extension urbaine, comme en renouvellement urbain et le long des axes du futur trambus. Elle se calcule soit à l'échelle de l'opération d'aménagement, soit à l'échelle du projet de construction.



Le PLUi renforce les niveaux de densité dans tous les contextes de création de nouveaux logements pour répondre aux objectifs de limitation progressive de consommations des terres agricoles ou

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

naturelles, selon la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). https://www.vie-publique.fr/eclairage/287326-zero-artificialisation-nette-zan-comment-proteger-les-sols

En extension urbaine, les densités attendues augmentent de 25 à 30 ou 35 logements à l'hectare dans les communes de proximité. Elles passent à 41 logements à l'hectare dans les communes « pôles » et à 67 logements dans les communes du cœur de métropole. Sur les axes du trambus, les niveaux de densité sont renforcés jusqu'à 100 logements à l'hectare.

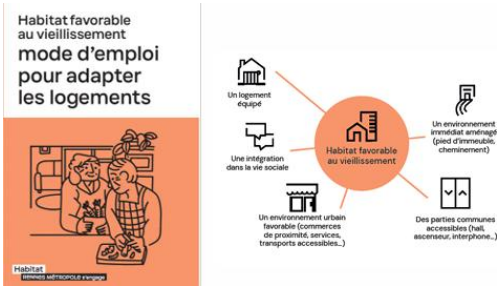
Par ailleurs, il est prévu de réaliser 10% de la production de logements en recyclage immobilier : surélévation d'un programme immobilier existant, changement de destination d'immeubles, remise sur le marché de logements vacant Le PLUi procède à des adaptations des règles concernant les hauteurs et les emprises ou la possibilité de changement de destination, pour répondre à l'objectif de recyclage urbain et immobilier.

- TENIR COMPTE DES BESOINS LIES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La modification N°2 du PLUi tient compte des besoins liés au vieillissement de la population et cible l'objectif de produire 1500 logements adaptés par an, à l'échelle de Rennes Métropole, en application des orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole pour 2023-2028. Ces logements adaptés seront situés dans les secteurs favorables définis autour des centralités des communes dans de secteurs proches des commerces, des services et des transports en commun.

Le PADD (Orientation 8.1) garantit la cohésion sociale et l'équité en concevant et promouvant, à l'échelle de la Métropole, des projets intégrant les problématiques du vieillissement et du handicap.

Le dossier d'enquête publique intègre dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des recommandations pour privilégier la construction d'habitat adapté. **La déclinaison de cet objectif dans les OAP communale est de 20% de l'objectif dans les communes pôle de proximité, 30% dans les communes pôles d'appui et de bassin de vie, 40% dans les communes cœur de métropole.**



- REPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL DIVERSIFIE DES GENS DU VOYAGE

Le dispositif d'accueil des gens du voyage (AGV) est une compétence partagée entre Rennes Métropole et les communes, qui doit répondre aux orientations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2020-2025 et du Programme Local de l'Habitat 2023-2028.

Dans ce cadre, la modification N°2 du PLUi vise à répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage en intégrant les objectifs de création ou d'aménagement de terrains d'accueil, notamment par la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La modification N°2 du PLUi prévoit la création de 23 nouveaux STECAL pour l'accueil des gens du voyage, répartis sur 13 communes.

Les critères de localisation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage sont renforcés, afin de limiter les impacts de nouveaux habitants sur les milieux naturels et la biodiversité, ainsi que pour ne pas les soumettre à des risques et des nuisances. Ces STECAL sont tous localisés à plus de 100 m de bâtiments agricoles, conformément au PLUi en vigueur. La modification N°2 du PLUi ajoute les critères suivants :

- Ne pas réduire la Surface Agricole Utile (terres arables).
- Ne pas être délimité au sein des champs urbains délimités par le SCoT, des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) ou des zones NP.
- Ne pas être concerné par un périmètre de protection des risques naturels ou technologiques.
- Ne pas être situé à proximité de sources de nuisances (périmètre de zones de vigilance des lignes hautes tensions ou très hautes tensions…).
- Ne pas être concerné par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau.
- Ne peut pas être compris dans les marges de recul (L111-6 et L111-8 du Code de l'urbanisme).

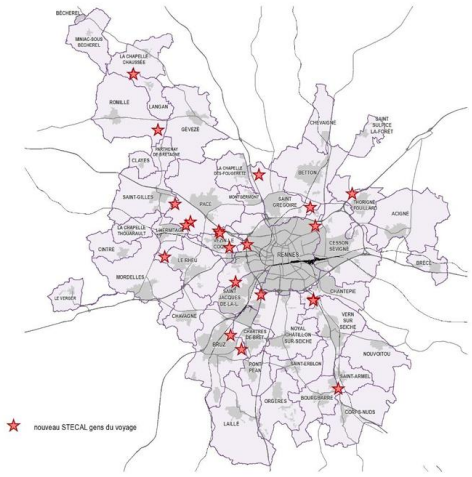
Les nouveaux STECAL créés permettent de réaliser, soit de nouveaux terrains publics offrant des logements locatifs ou des aires d'accueil, soit de régulariser certains terrains privés répondant aux critères de localisation retenus. Ces STECAL visent à apporter une réponse aux besoins de logement des gens du voyage en tenant compte de la sédentarisation de certaines familles.

Les règles de constructibilités visent à offrir des conditions d'accueil confortables, tout en limitant la constructibilité dans ces sites en campagne dans un objectif de sobriété foncière. Les autres terrains familiaux nécessaires seront créés dans la zone déjà urbanisée des communes concernées.

23 nouveaux STECAL, répartis sur 13 communes

Commune	Nombre de STECAL créés par la modification n°2 du PLUi pour l'accueil des gens du voyage
Bruz	2
Cesson-Sévigné	1
Chantepie	2
La Chapelle-Chaussée	1
Le Rheu	1
Noyal-Chatillon-sur-Seiche	3
Pacé	3
Romillé	1
Saint-Armel	1
Saint-Grégoire	2
Saint-Jacques de la Lande	1
Thorigné-Fouillard	1
Vezin-le-Coquet	4

Localisation des nouveaux STECAL AGV



Les règles de constructibilités sont complétées pour encadrer les nouvelles constructions ou extensions : hauteur à rez-de-chaussée et emprise au sol de 100 m² maximum par logement, existant et extension pour les logements adaptés locatifs publics et 80m² pour les autres logements.

En complément de ces modes d'accueil, il est prévu une offre innovante sous la forme de terrains familiaux pour loger des familles qui se sédentarisent. Il s'agit de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs. Sur les cinquante terrains inscrits, certains sont en service ou en cours de réalisation,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

d'autres le seront soit en zone urbaine ou à urbaniser, soit en campagne. Enfin, des terrains privés occupés par des voyageurs sont confortés.

Parmi les 23 STECAL créés, 20 STECAL ont uniquement pour objectif de mettre en cohérence le PLUi avec la réalité du terrain. La création de STECAL sur ces secteurs n'entraine donc aucune incidence sur l'environnement.

1.3.1.2- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Economique

Présentation et justification de la modification

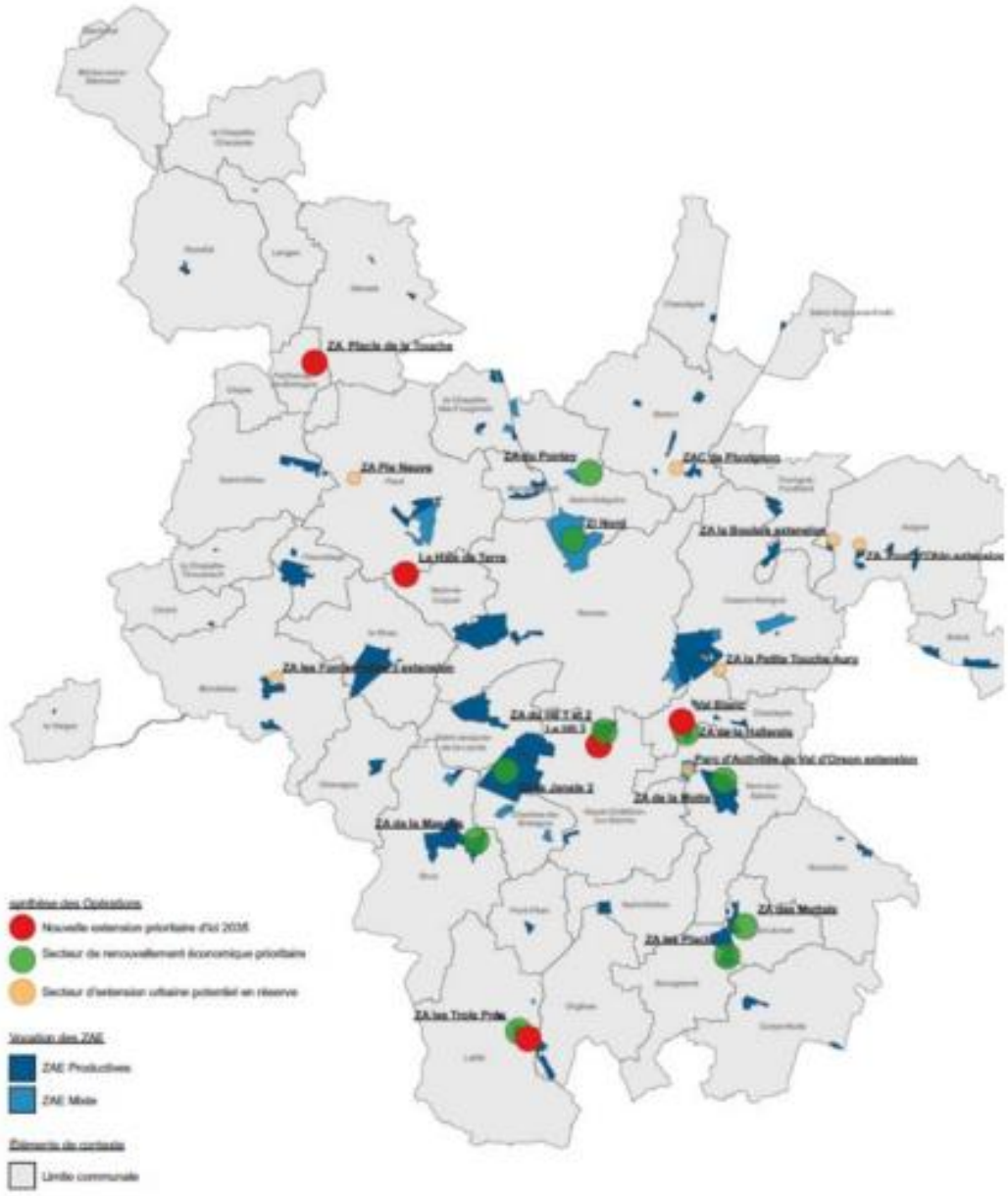
Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole, approuvé en septembre 2024, est un document stratégique pour l'aménagement et le développement économique jusqu'à 2035. Ce programme prévoit l'offre en foncier et immobilier économique tout en respectant les objectifs de développement durable.
Ses objectifs principaux sont :

- Maintenir une diversité d'entreprises pour stabiliser l'économie locale.
- Proposer une offre foncière respectueuse des enjeux environnementaux, avec une gestion sobre et efficace.
- Sanctuariser les zones d'activités à vocation productive tout en encadrant strictement les implantations commerciales ou de services.
- Favoriser la cohabitation entre activités artisanales et industrielles.
- Soutenir une offre de bureaux adaptée au marché, en optimisant l'espace disponible.

La modification du PLUi intègre des règles pour appliquer ces objectifs.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Localisation et vocation des zones d'activités économiques existantes et actions prévues par le PLAE 2024-2035



1- Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales

Le règlement des zones UI1 est simplifié. Les sous-secteurs UI1a, UI1b, UI1c, UI1d et UI1g sont supprimés. De nouveaux zonages sont créés : UI1a (vocation productive stricte) et UI1b (complément avec activités de service proches des bourgs). Les activités commerciales et artisanales sont interdites, sauf exceptions limitées et encadrées.

Les bureaux sont acceptés uniquement sous conditions :

- Liés à une activité industrielle ou commerciale.
- Non liés, dans la limite de 500 m², s'ils sont situés en étage.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les extensions de constructions interdites restent possibles mais strictement réglementées, notamment pour les restaurants.

Ces mesures visent à préserver les zones productives, essentielles à l'économie locale, face à la pression des activités à forte valeur ajoutée comme les services et loisirs.

Retour des artisans en ville

Le nouveau PLAE soutient la réintégration des artisans dans les centres-villes et bourgs pour encourager une mixité fonctionnelle et réduire les déplacements. Certaines activités, comme l'artisanat d'art, peuvent coexister avec les zones résidentielles. En revanche, les activités industrielles ou logistiques sont maintenues à distance pour éviter les conflits d'usage.

2- Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques

Les règles de construction dans les zones UI1 et UI2 sont ajustées pour encourager la densification et l'optimisation du foncier. Par exemple :

- Suppression des bonus pour les grands terrains.
- Assouplissement des règles de gabarit en limite de zones inconstructibles.
- Obligation de récupération des eaux de pluie et renforcement des normes énergétiques.
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement.

Un guide de recommandations sur la végétalisation et l'optimisation du foncier est annexé.

Justifications

Depuis plusieurs décennies, l'étalement urbain a consommé près de 25 % de l'espace de Rennes Métropole, avec des impacts négatifs sur la biodiversité, les sols et l'agriculture. La loi Climat et Résilience impose de réduire de moitié cette consommation d'ici 2031 et d'atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050.

Le renouvellement des zones d'activités permet de répondre à ces objectifs. La densification est privilégiée sur des parcelles mal utilisées, avec des bâtiments adaptés (verticalisation, division de parcelles). Les espaces doivent également préserver leur fonction écologique pour réduire les îlots de chaleur et les risques d'inondation.

3- Planifier de nouvelles zones d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte du ZAN

Présentation

Le PLUi a été ajusté pour atteindre cet objectif.

- À Parthenay-de-Bretagne et Vezin-le-Coquet, les OAP communales ont été modifiées pour les zones du Placis la Touche et de la Haie de Terre.
- À Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Laillé, des changements de zonage ont été effectués pour Le Hil 3 et l'extension des Trois Prés. De nouvelles OAP de quartier ont été créées suite à des études préopérationnelles. Les règles sur la hauteur et le coefficient de végétalisation ont été adaptées.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Justifications

Les zones d'activités économiques (ZAE) en extension urbaine sont indispensables pour la densification et pour accueillir les activités logistiques, très consommatrices de foncier, qu'il est crucial de maintenir dans Rennes Métropole.

Deux principes guident le choix des nouvelles ZAE :

- Réserver les grands fonciers aux activités industrielles et logistiques inadaptées au tissu urbain.
- Conditionner les extensions à une densification des secteurs existants via des opérations tiroirs.

Évolutions pour les communes

- **Placis de la Touche à Parthenay-de-Bretagne** : Actuellement destiné à l'habitat, ce secteur sera reprogrammé pour créer de l'emploi, en cohérence avec le futur Programme Local d'Aménagement Économique.

- **Haie de Terre à Vezin-le-Coquet** : Situé à l'ouest de la commune, près de la RD 288, ce projet couvre 20 hectares. Il répond à deux objectifs : offrir des parcelles adaptées à des entreprises artisanales et industrielles, et prévoir une plateforme logistique en complément des activités initialement prévues.

- **Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche** : Cette extension de 14,4 hectares accueillera environ 30 entreprises. Elle met l'accent sur un aménagement bas carbone : bâtiments bioclimatiques, matériaux réemployés, panneaux photovoltaïques et zone de biodiversité de 2 200 m² pour compenser une zone humide supprimée. Les premiers bâtiments seront livrés dès fin 2025.

- **Trois Prés à Laillé** : L'extension concerne 39 hectares autour de l'échangeur de la RN137. Les enjeux identifiés incluent :
    - Développer des activités artisanales et industrielles.
    - Densifier les zones existantes pour limiter la consommation foncière.
    - Préserver l'environnement en intégrant haies, zones humides et corridors écologiques.
    - Réduire l'imperméabilisation et gérer les eaux pluviales.
    - Promouvoir les énergies renouvelables et les modes de transport alternatifs.

4- Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

Présentation

Une nouvelle disposition graphique introduit des "périmètres à potentiel de mixité tertiaire" dans le PLUi.

Dans les zones UI1 :

- Les bureaux liés à une activité productive suivent les règles générales.
- Les bureaux non productifs inférieurs à 500 m² doivent être situés au-dessus du rez-de-chaussée.
- Ceux entre 500 et 3 000 m² sont autorisés s'ils intègrent une mixité fonctionnelle.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Dans les zones UI2 :

- Les bureaux sont permis uniquement avec mixité fonctionnelle et doivent être situés au-dessus du rez-de-chaussée.

Des règles énergétiques et climatiques ont été ajoutées, incluant la récupération des eaux pluviales.

Justifications

Le PLAE vise à réguler l'offre tertiaire. Cela répond à deux problèmes : des bureaux anciens peu attractifs et une offre de bureaux neufs à contrôler. La stratégie encourage la densification près des transports en commun performants pour limiter l'étalement urbain.

Conséquences sur le PLUi

Ces modifications concernent plusieurs pièces du PLUi (rapport de présentation, OAP, règlement littéral, guides et plans de zonage).

1.3.1.3 - Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

L'ensemble du territoire métropolitain est concerné.

Présentation et justifications de la modification

Cette modification vise à :

- Ouvrir à l'urbanisation 14 secteurs dans 13 communes pour répondre aux besoins en logements, activités économiques et équipements.
- Intégrer les dispositions de la Loi Climat et Résilience en prévoyant un calendrier pour les ouvertures à l'urbanisation et en définissant les conditions d'aménagement.

Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

Les secteurs concernés sont :

Secteurs à vocation mixte (dominante d'habitat) :

- Cintré (Le Clos Bossard, 3,9 ha).
- Corps-Nuds (Le Champ Noyer, 5,8 ha).
- Gévezé (Gueury-la-Douve, 16,7 ha).
- Nouvoitou (La Grande Prée, 1,4 ha).
- Pont-Péan (Fontaine Blanche, 0,6 ha).
- Rennes (Frange Ouest des Gayeulles, 0,2 ha).
- Romillé (La Houltais Sud, 0,5 ha).
- Saint-Sulpice-la-Forêt (Secteur Sud, 3,7 ha).
- Thorigné-Fouillard (La Réauté, 18,8 ha).
- Vern-sur-Seiche (Secteur Gare, 0,4 ha ; Les Hautes Perrières, 4,8 ha).

Secteurs à vocation économique :

- Laillé (Les Trois Prés, 9,3 ha).
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche (Le Hil 3, 13,1 ha).

Secteur à vocation d'équipement :

- Mordelles (Les Fontenelles 3, 3,2 ha).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Ces secteurs répondent aux objectifs de sobriété foncière de la Loi Climat et Résilience et respectent la réduction de consommation foncière imposée entre 2021 et 2031.

La révision du Schéma Régional (SRADDET) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe une enveloppe foncière pour le Pays de Rennes, intégrant une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à atteindre d'ici 2050. Cette modification suit cette logique tout en répondant à la demande croissante de logements et d'activités dans la métropole rennaise.

Les choix des secteurs tiennent compte de :

- L'optimisation des surfaces urbanisées.
- La mobilisation partielle des espaces non consommés en zones urbaines (U et 1AU).

Les besoins identifiés s'élèvent à 82,4 ha pour permettre la mise en œuvre des programmes locaux (PLH et PLAE).

Prendre en compte les dispositions de la Loi Climat et Résilience

Les évolutions incluent :

- Un calendrier prévisionnel distinguant les ouvertures avant et après 2031.
- Des conditions d'aménagement et des équipements précisées dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces mesures alignent le PLUi avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, tout en préservant la future trajectoire ZAN. Les adaptations seront ajustées lors de prochaines révisions.

Conséquences sur le PLUi

Les documents impactés incluent les rapports d'évaluation environnementale, les OAP et les plans de zonage.

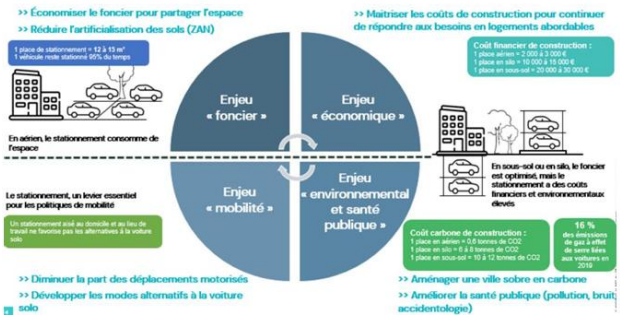
1.3.1.4 - Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la Métropole tout en limitant la place de la voiture (stationnement)

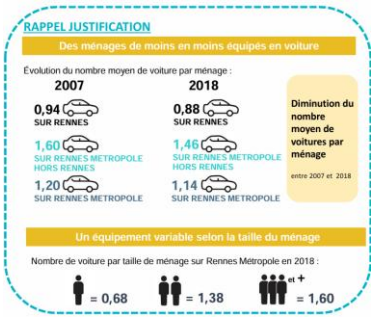
Pour répondre aux enjeux métropolitains relatifs aux « besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture », la modification PLUi N°2 s'inscrit dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU). Pour Rennes Métropole, il s'agit de répondre à la fois aux besoins en logement, à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique, tout en développant des mobilités décarbonées et alternatives.

La modification du PLUi vise 4 enjeux majeurs : Un enjeu foncier, dans un contexte de raréfaction de l'espace, la place dédiée au stationnement devient un enjeu majeur pour l'aménagement de la ville. **Un enjeu économique**, la création de places de stationnement représente un coût élevé, notamment lorsque les parkings sont réalisés en silo ou en sous-sol (10 fois plus cher qu'en aérien). Un **enjeu environnemental** pour les futures constructions et aménagements, la réalisation de places de stationnement représente un coût carbone plus élevé en silo ou en sous-sol qu'en aérien, le rapport

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

pouvant aller de 1 à 20. Un **enjeu de mobilité**, l'offre de stationnement est un levier efficace pour inciter aux changements de comportement visés par le Plan de Déplacements Urbains.





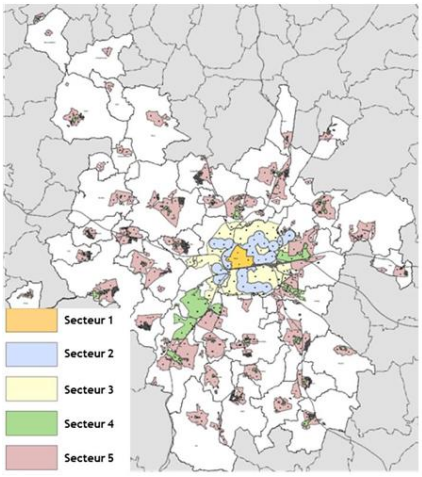
Pour répondre à ces 4 enjeux, la modification N°2 du PLUi cible 7 priorités :

1-Adapter la délimitation des secteurs de stationnement pour prendre en compte les résultats de « l'Enquête ménage déplacement » de 2018

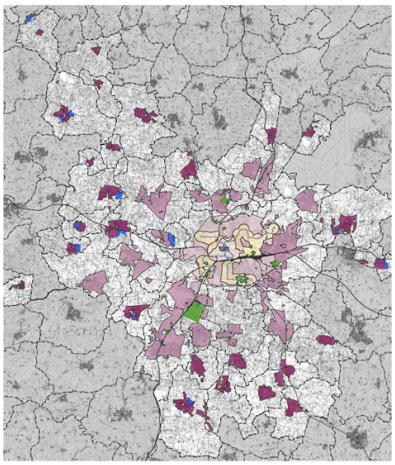
Le PLUi détermine les règles de stationnement automobile et vélo applicables à chaque projet de construction ou d'aménagement. Ces règles concernent les emplacements privatifs des voitures et des vélos, mais ne gèrent pas le stationnement sur l'espace public. Dans le PLUi actuellement en vigueur, les espaces urbains de Rennes Métropole sont couverts par 5 secteurs de stationnement différents, selon la qualité de leur desserte en transports en commun et leur position dans la configuration urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

Dans une recherche de souplesse opérationnelle, la modification N°2 du PLUi prend en compte l'offre de transport en commun et le taux d'équipement automobile des ménages pour étendre le secteur 1 aux abords du centre-ville de Rennes et classer les communes de 1ère couronne en secteur 4 au lieu de 5.

Sectorisation à l'échelle des 43 communes dans le PLUi en vigueur



Nouvelle sectorisation proposée à l'échelle des 43 communes dans le PLUi



2- Adapter les règles de stationnement automobile à la taille des logements

Cette évolution s'appuie sur deux constats : le premier, issu de l'enquête ménage déplacement de 2018, fait apparaître que l'équipement automobile des ménages vivant en logement locatif social est faible et systématiquement inférieur ou égal à un. Le second constat est l'importante vacance des

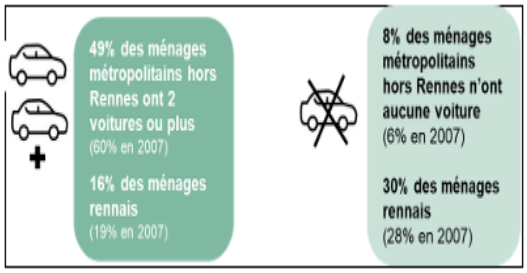
Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

stationnements constatée par les bailleurs sociaux dans leurs immeubles, de l'ordre de 20 à 30% de places non occupées.

La modification N°2 du PLUi supprime la norme minimale de stationnement pour le logement locatif social (article L.151-34 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, des logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation) ; des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : EHPAD (6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), des résidences universitaires : CROUS (L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Cette modification du PLUi instaure une norme de stationnement automobile variable selon la taille du logement, en distinguant 3 catégories : les studios/T1/T2, les T3 et les T4 et plus.

Secteur de stationnement	Nouvelle norme mini de place / logement non locatif social		
	Studio / T1 / T2	T3	T4 et +
S1	0,4	0,8	0,8
S2	0,5	1	1
S3	0,7	1	1,3
S4	1	1,4	1,8
S5	1	1,5	2



3- Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements

- Pour les bureaux : Prendre en compte les orientations du Plan de Déplacements Urbains concernant le stationnement au lieu de travail

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) fixe à l'horizon 2030 un objectif de part modale pour la voiture à 40 % contre 48,5 % en 2018. Les déplacements domicile/travail représentant une part importante des déplacements métropolitains, la mise en place d'une contrainte sur le stationnement au lieu de travail est l'une des actions permettant d'inciter au changement de comportement et de mode de déplacement.

Les normes maximales au PLUi en vigueur permettent des taux de déplacement en voiture trop élevés pour espérer atteindre les objectifs du PDU à 2030 (en hyper-centre de Rennes la norme maximale en vigueur permet encore à près d'1/3 des travailleurs de venir en voiture jusqu'à leur lieu de travail), aussi pour les nouveaux projets de bureau, les nouvelles normes maximales et minimales viseront des taux de déplacement maximum en voiture davantage compatibles avec les orientations du PDU (de l'ordre de 20 %).

- Pour les commerces de détail, les services avec accueil d'une clientèle et la restauration : Diminuer les normes minimales de stationnement automobile en centralité

La règlementation actuelle exonère la réalisation de place de stationnement automobile les 150 premiers m² de surface de plancher créée pour préserver et développer la diversité commerciale et l'animation des cœurs commerciaux des communes et des abords du métro. Ce seuil est faible et son passage à 300 m² devrait permettre de répondre aux besoins d'activités de taille plus importante.

- Pour les autres activités et les équipements : Règlementer le stationnement automobile selon le besoin constaté

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La règlementation en vigueur est variable selon les activités et le type d'équipements, elle fait apparaitre un décalage entre le nombre de places exigé par le PLUi actuel et le besoin réel exprimé par l'entreprise ou le maitre d'ouvrage d'un équipement. Dans de nombreux cas, les porteurs de projet doivent réaliser des places dont ils n'ont pas besoin. Le passage à une règle qualitative répond à un objectif de sobriété foncière et permettra de mieux rationnaliser l'offre de stationnement tout en responsabilisant les porteurs de projet qui devront justifier de leurs besoins.

4- Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets

- Faciliter les projets de surélévations, de changements de destination et de restructuration lourde des bâtiments existants en supprimant l'obligation de réaliser du stationnement automobile.

Dans un souci de sobriété foncière et pour atteindre l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050, le travail sur les bâtiments existants est déterminant. Plutôt que de démolir pour reconstruire, l'alternative de la rénovation, la réhabilitation, la surélévation ou le changement de destination permet de diminuer l'empreinte carbone des projets et de valoriser les dimensions patrimoniales du bâti.

- Favoriser les approches mutualisées et foisonnées du stationnement automobile

La modification du PLUi prévoit la mutualisation du stationnement automobile entre plusieurs constructions dans un souci d'optimisation foncière. En regroupant les besoins sur un seul projet, cette mutualisation du stationnement automobile permet une réduction de l'emprunte carbone de chacune des constructions avec moins de sous-sols et de rampes d'accès individuelles. Par ailleurs, le stationnement regroupé et déporté, induit une distance réduite entre le parking et le lieu de destination final, qui incite à moins utiliser la voiture.

- Permettre la réversibilité des espaces de stationnement automobile

La modification du PLUi assoupli la possibilité de réaliser du stationnement automobile en aérien, en allant au-delà de 20 % de la surface du terrain, si le parking bénéficie d'un traitement paysager et d'ombrage végétalisé d'ensemble. Il s'agit d'une **incitation à limiter le recours au stationnement en sous-sol, difficilement réversible et très couteux sur le plan environnemental**. Dans le cas de stationnement à rez-de-chaussée ou en étage d'une construction, une hauteur sous plafond inférieure à 3 m rend difficile voire impossible sa réversibilité. En zone UI2 et en centralité, la hauteur minimale de 3,50 m vise à permettre l'installation de surfaces commerciales. La règle de hauteur minimale du rez-de-chaussée ne concerne que les constructions d'au moins 2 étages et sommet, afin d'exonérer les petits collectifs et les maisons individuelles. Concernant le bonus de constructibilité, il permet de compenser la perte de surface de plancher cessible dans un projet lorsque le stationnement est réalisé au rez-de-chaussée ou en étage.

- Éviter la réalisation de sous-sol dans certaines zones de risque

En secteur inondable ou de pollution des sols, la réalisation de sous-sol est parfois interdite en raison des risques d'inondation (PPRI) ou de la complexité technique. Par ailleurs, des dispositions règlementaires du PLUi comme les coefficients de végétalisation ou des orientations urbaines et architecturales de certaines opérations limitent la possibilité de réaliser du stationnement automobile en aérien ou à rez-de chaussée des constructions. Le cumul de ces contraintes rend certains projets de construction difficiles à réaliser, dans des conditions économiques et techniques acceptables. La règle

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

alternative proposée par la modification du PLUi permettra de lever si besoin ces difficultés en minorant les normes de stationnement automobile.

- *Supprimer les obligations de places de stationnement automobile visiteurs sur le domaine privé*

La modification du PLUi supprime sur les plans thématiques de stationnement, l'obligation de réaliser des places banalisées ou de visiteurs pour les communes suivantes : Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Laillé, l'Hermitage, Mordelles, Pacé, Parthenay-de-Bretagne, Saint Armel, Saint-Grégoire, Thorigné-Fouillard.

Sur tout ou partie des territoires de ces 10 communes, le PLUi en vigueur impose la réalisation de 0,2 ou 0,3 places par logement, en plus des places règlementaires. Ces places, non dédiées à un logement, sont ouvertes aux visiteurs et directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition s'avère contraire aux objectifs de sobriété et de partage du stationnement. La suppression de cette disposition participe d'une approche plus rationnelle du stationnement pour l'avenir.

- *Clarifier le mode de calcul du stationnement automobile en autopartage*

Dans le PLUi en vigueur, le mode de calcul n'est pas précisé, ce qui peut conduire à des interprétations différentes. La modification apportée au PLUi vise à préciser le mode de calcul pour l'application de la réduction de 15 % du nombre d'emplacements de stationnement automobile à réaliser dans le cadre de la mise en place de véhicules en autopartage. Les emplacements de stationnement dédiés aux véhicules partagés seront comptabilisés dans le nombre total de places restant à réaliser après application de la réduction de 15%.

5- Adapter la sémiologie graphique des plans de thématiques de stationnement

L'évolution de la sémiologie graphique vise à mieux représenter la progressivité des 5 secteurs de stationnement et à prendre en compte les différentes évolutions règlementaires apportées par la modification : passage à une réglementation par taille de logement pour les logements non locatifs sociaux, création de secteurs non règlementés de stationnement et suppression des places banalisées.

6- Ajuster les règles de stationnement vélo dans les constructions

La modification du PLUi a pour objectif de prendre en compte les évolutions issues de la Loi d'Orientation des mobilités du 24 décembre 2019 et de ses textes d'application, le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022. Il s'agit notamment des aspects suivants :

- *Prise en compte des dernières évolutions du Code de la Construction et de l'Habitation*

Pour plusieurs types de constructions, le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) impose désormais la réalisation de locaux vélos dimensionnés pour accueillir un seuil minimal de 15% des effectifs de salariés et/ou usagers ou clients. La modification du PLUi supprime donc les normes minimales quantitatives pour le stationnement vélo pour l'ensemble des constructions concernées par la destination « Équipements d'intérêt collectif et service public » et pour les sous-destinations « Industrie », « Entrepôt », « Commerce de gros », « Cinéma », « Centre de Congrès et d'Exposition », « restauration », « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique ».

Une règle qualitative est créée afin que le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser tienne compte : des besoins du projet et notamment du taux et du rythme de sa fréquentation, de la situation

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

géographique et du contexte urbain, de la situation géographique au regard des dispositifs de stationnement publics existants à proximité.

– Bâtiments à usage industriel – *constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce*, ou accueillant un établissement de spectacles cinimatographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Suppression de l'obligation de réaliser des places dédiées aux vélos cargos et assimilés dans les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement »

La modification du PLUi ajuste la norme pour les vélos cargos et supprime l'obligation de réaliser dans une construction neuve un emplacement vélos cargos de 3 m² tous les 20 emplacements vélos standards réalisés. Les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement » sont dédiées à des publics qui ne disposent pas en règle générale de vélos de types cargos : étudiants, personnes handicapées, personnes âgées…

- Suppression de la possibilité de réaliser un emplacement commun de stationnement vélo/voiture

La modification du PLUi supprime la possibilité de satisfaire aux obligations de stationnement vélo en positionnant l'emplacement vélo dans le même emplacement de stationnement que celui dédié à l'automobile, ce qui ne permettait pas de satisfaire pleinement aux objectifs de stationnement vélo aisé et sécurisé.

- Assouplissement des dispositions relatives à la localisation à rez-de-chaussée des locaux vélos dans les constructions et celles relatives au stationnement des vélos en hauteur

La modification du PLUi supprime l'obligation de « réalisation d'au moins 50 % » des emplacements de stationnement vélos au rez-de-chaussée de la construction et la remplace par une localisation des emplacements « en priorité au rez-de-chaussée ». La possibilité de faire des emplacements de stationnement vélo aux étages est également ouverte.

L'espace dédié au stationnement vélo dans les projets a fortement augmenté depuis la dernière modification du PLUi avec la hausse du nombre d'emplacements vélo exigé par logement. La suppression du seuil de 50 % minimum à rez-de-chaussée tout en conservant un objectif de localisation en priorité à rez-de-chaussée apporte une souplesse opérationnelle pour la mise en œuvre des projets.

- Clarification de l'écriture concernant le dispositif d'attache du vélo

La modification du PLUi indique que le dispositif d'attache du vélo doit être solidaire du bâti et suffisamment haut pour assurer la stabilité du vélo. L'évolution vise à renforcer l'usage de la pratique du vélo par la qualité des dispositifs d'attache, souvent inadaptés.

7- Prendre en compte les projets de ligne de trambus

Avec 4 lignes à l'horizon 2030, le Projet trambus a pour objectif de proposer un nouveau mode de transport collectif capable de concurrencer la voiture individuelle. La prise en compte à la modification N°2 du PLUi des lignes projetées, tracés et stations, ainsi que des futurs parkings relais apporte une cohérence entre les documents de planification métropolitains. **La modification du PLUi adapte**

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine, afin de prendre en compte l'avancement des projets de réalisation des 4 lignes de trambus :

- T1 entre Saint-Grégoire La Plesse et la zone de Saint-Sulpice à Rennes ;
- T2 entre Vezin-le-Coquet les Trois Marches et Cesson-Sévigné Rigourdière ;
- T3 entre Saint-Grégoire et Chantepie ;
- T4 entre Saint-Jacques de la Lande Gaité et Bruz.

1.3.1.5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

La modification du PLUi propose un cadre réglementaire pour renforcer en matière d'urbanisme, les exigences en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique :

1- Intégrer de nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

- En exigeant pour les constructions neuves des performances supérieures à la réglementation en vigueur sur au moins l'un des 3 sujets suivants :
  - Réduction du besoin bioclimatique des bâtiments (isolation renforcée des bâtiments)
  - Production d'énergie renouvelable en toiture
  - Réduction de l'indice bas carbone des matériaux et équipements de la construction

LOGEMENT/HEBERGEMENT	BUREAUX		COMMERCE, ENTREPOT, INDUSTRIE, BATIMENT AGRICOLE, EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF
1 règle imposée parmi 3 choix : ❑ Sobriété et bioclimatisme : **Bbio -15 %** ❑ ENR (solarisation) : sur toiture **20 %** de la surface d'emprise au sol ❑ Construction bas carbone : **ICc 2025- 5%**	**1 Obligation : niveau passif exigé + 1 règle imposée parmi 2 choix :** Emprise au sol ≤ 500 m²	≥ 500 m2	**1 règle imposée parmi 2 choix :** Idem Bureaux
	❑ ENR (solarisation) 20 % de la surface d'emprise au sol	❑ ENR (solarisation) : Proportion plus élevée de 10 % par rapport à l'obligation en vigueur	
	❑ Matériaux Idem logements	❑ Matériaux Idem logements	

- En renforçant les dispositions en faveur du confort d'été (orientation des logements, respect d'un indicateur Degré Heure, ….)
- En assouplissant la règle de végétalisation des parcs de stationnement pour faciliter l'installation d'ombrières photovoltaïques, en renforçant les dispositions relatives aux espaces extérieurs pour les hébergements, en imposant dans certains secteurs des «failles» dans le bâti …

2- Actualiser les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux

Prise en compte d'une nouvelle étude réalisée avec le BRGM pour préciser les secteurs d'aléa fort et moyen et les dispositions s'y appliquant. Les communes concernées sont Bruz, Chartres-de-Bretagne, Laillé, Le Rheu, Pont-Péan, Saint-Jacques -de-la-Lande.

1.3.1.6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

Les modifications du PLUi envisagées concernant le renforcement de la stratégie eau et biodiversité de la métropole sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1-Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

- Pour les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologiques (MNIE) : délimiter sur le règlement graphique le périmètre des MNIE et préciser au règlement littéral les règles s'y appliquant,
- Pour les Espaces d'Intérêt Ecologique et Paysager (EIPE) en particulier des protections complémentaires sur des haies plantées dans le cadre de Breizh Bocage,
- Pour les arbres non protégés, obligation de compensation en cas d'abattage,
- Par des dispositions relatives aux espèces végétales invasives à éviter et aux espèces végétales recommandées,
- En compétant la liste des sites naturels de compensation, en ajustant certaines dispositions relatives au coefficient de végétalisation.

2- Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

- En imposant une règle de compensation à 200% de la surface de la zone humide impactée, en cas de suppression de zone humide, et ce dès le 1er m2 impacté,
- En améliorant la connaissance des zones humides : prise en compte de nouveaux inventaires et actualisation de certains inventaires communaux.

3- Economiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

- Éviter le drainage des nappes en lien avec la construction de sous-sols en interdisant le rejet dans le réseau d'assainissement.
- Encadrer plus fortement la construction de piscines : volume limité à 25 m3 maximum, obligation d'un système de couverture, de récupération d'eaux de pluie …
- Développer la récupération des eaux pluviales en vue de la réutiliser pour des usages extérieurs (arrosage, …) ou sanitaire.

4- Améliorer la prise en compte du risque d'inondation

- Prise en compte des études hydrauliques réalisées par la métropole : identification d'une zone inondable hors PPRI aux abords de l'Orson (Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Vern-sur-Seiche) au regard de l'enjeu urbain.
- Dans les zones inondables hors PPRI : encadrement des nouvelles constructions autorisées.

1.3.1.7 - Encadrer le développement des constructions en campagne

La modification du PLUi vise à :

1-Restreindre les possibilités de création de logement par changement de destination

De nouveaux critères sont ajoutés ou modifiés pour autoriser la création de nouveaux logements en campagne. Il s'agit de :

- Modifier les conditions de distance : actuellement fixée à 100 m minimum d'un bâtiment agricole, elle passerait à 200 m,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Allonger la durée de 3 ans à 5 ans pour qu'un bâtiment puisse changer de destination après cessation de l'activité agricole.

La définition de nouveaux critères pour la création de logements par changement de destination réduit ce potentiel de création à environ 400 logements.

2- limiter l'emprise au sol des annexes en campagne

La modification consiste à réduire le seuil maximal des annexes, actuellement de 90 m² d'emprise au sol dans les zones A et N, à 60 m².

3- Créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) pour permettre le développement de certaines activités :

L'article L151-13 du code de l'urbanisme permet, à **titre exceptionnel**, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Au titre de la modification n°2, il est prévu la création de nouveaux STECAL :

- 10 pour les activités de loisirs/tourisme représentant 18,3 ha
- 2 relatifs à la diversification des activités agricoles (0,8 ha)
- 1 relatif aux équipements d'intérêt collectif (1ha)
- 23 pour l'accueil des gens du voyage (5ha).

1.3.1.8 - Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti : Patrimoine Bâti Local (PBIL)

Le patrimoine bâti constitue l'un des sujets principaux de la procédure de modification n°2 afin de poursuivre la préservation et la mise en valeur des bâtiments et ensembles patrimoniaux du territoire inscrits dans l'orientation 6.8 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) [1]du PLUi.

La modification s'oriente autour de 5 axes :

8.1. Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), et rectifier des erreurs matérielles d'identification.

A partir de critères d'analyse correspondants à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal et dans le cadre d'un partenariat avec la Région Bretagne et le Service de l'Inventaire du Patrimoine culturel, la métropole a mis en place le dispositif réglementaire du PBIL matérialisé d'une part sur les plans de zonage avec un classement à 3 niveaux (1, 2 ou 3 étoiles) des bâtiments présentant

[1]Orientation 6 du PADD : des villes compactes / intenses pour favoriser la proximité, la mixité, et la sobriété- 6.8 : En prenant en compte la géographie, les paysages, plateaux et vallées, le rapport à l'eau ainsi que le patrimoine bâti et naturel des sites.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

un intérêt patrimonial (mais non inventoriés au titre des MH) et d'autre part par des fiches d'inventaires annexées au PLUi.

Le projet de modification prévoit d'intégrer 292 nouveaux PBIL au règlement graphique et à l'inventaire actuel. Il prévoit également l'évolution à la hausse du classement de 44 PBIL déjà existants (passant de 1ou 2* à 2 ou 3*). A l'inverse, il prévoit le déclassement de 12 bâtiments qui ont été démolis ou classés par erreur ainsi que la correction d'erreurs graphiques (mauvaise localisation ou délimitation de bâtiments) ainsi que la mise à jour de certaines fiches.

Avec la modification, le PLUi devrait comporter 12 361 édifices classés PBIL dont 4669 classés 1*(édifices intéressants témoins de l'histoire locale), 5196 classés 2* (édifices significatifs de qualité patrimoniale) et 2496 classés 3* (édifices remarquables ou exceptionnels de grande qualité patrimoniale)

8.2. Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires,

En complément des PBIL, qui permettent une protection à l'échelle du bâtiment, la métropole a mis en place deux protections au titre des « ensembles urbains patrimoniaux » : les compositions urbaines (ensemble de bâtiments au sein d'une composition urbaine, architecturale et paysagère) et les séquences urbaines (linéaire de bâtiments).

La modification prévoit d'ajouter 1 composition urbaine aux 58 existantes pour une superficie totale de 232ha et 51 séquences urbaines aux 84 existantes pour un linéaire total de 9,6km portant ainsi les « ensembles urbains » au nombre de 194 au lieu de 148 aujourd'hui.

En outre, Rennes métropole souhaite faire évoluer le zonages de 28,45 ha de tissus urbains vers des zones indicés « h » afin de préserver leur morphologie urbaine.

8.3. Intégrer de nouveaux guides de recommandations

Pour accompagner les projets d'évolution du bâti ancien, la métropole souhaite intégrer 3 nouveaux guides de recommandations concernant :

- Sept réalisations des années 1970 de l'architecte G.Maillols : 4 programmes collectifs dans le quartier du Blosne (les Hautes Ourmes, Maisons blanches, les Terrasses du Sud, Parc Alma) et 3 programmes individuel/intermédiaire dans le quartier Patton à Rennes (maisons Tournesol, Square de Tanouarn, les Hauts de Saint-Laurent). Il s'agit de prescriptions architecturales et paysagères mais aussi d'amélioration des performances énergétiques.
- La colorisation des façades de la cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin à Rennes
- Les éventuels travaux sur les façades anciennes donnant sur rue du centre-bourg de Laillé.

8.4. Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux

La mesure consiste à adapter les dispositions réglementaires et les OAP sur les secteurs de renouvellement urbain afin de garantir la cohérence morphologique et architecturale des centres anciens.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

8.5. Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine

Les changements de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local dans les espaces inconstructibles seront autorisés sous certaines conditions qui évoluent avec la modification N°2 :

- allongement de la distance minimale avec un bâtiment agricole, passant de de 100 à 200m afin de favoriser le développement des activités agricoles.

- allongement de la durée entre la cessation d'une activité agricole et la possibilité qu'un bâtiment PBIL puisse changer de destination, passant de 3 à 5 ans afin de favoriser la reprise des exploitations agricoles.

1.3.1.9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

1- Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

Le projet concerne toutes les communes du territoire fluvestre, en particulier Chevaigné et Saint-Grégoire. Ces deux communes accueilleront des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Présentation

Le Schéma Directeur (SD) du Tourisme et des Loisirs fluvestres est élaboré avec la Région Bretagne. Il s'inscrit dans la stratégie touristique de la métropole et se coordonne avec le "sentier métropolitain". Son objectif est de structurer une offre de loisirs et de tourisme pour le territoire fluvestre. La création de deux STECAL est nécessaire :

- À Chevaigné : développer une activité loisirs/tourisme à la Maison éclusière de Grudegaine.
- À Saint-Grégoire : conforter le site de Robinson et son golf.

Justifications

Ces actions contribuent à concrétiser le projet de ville-archipel. Elles combinent densité urbaine, préservation des espaces naturels et valorisation pour les loisirs et l'accès à la nature, tout en respectant l'environnement et les activités agricoles. Le SD et le sentier métropolitain favorisent la réalisation des projets en facilitant les aménagements nécessaires.

Conséquences sur le PLUi

Cette modification affecte les documents suivants du PLUi : OAP métropolitaine concernant le patrimoine, le paysage et les axes de développement, plans de zonage n°29 et n°72.

2- Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord – Coteaux de l'Ille

La Zone d'Activités Nord et les Coteaux de l'Ille se trouvent au sud de Saint-Grégoire et au nord de Rennes.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Présentation

La modification concerne l'adaptation des orientations d'aménagement et du zonage de plusieurs secteurs :

- **Quartier Nouvelle Robiquette** : Le zonage commercial (UI2) devient mixte (UO3). Les constructions pourront atteindre une hauteur maximale de R+4+A/C/P.
- **Quartier Gros-Malhon-Donelière** : À l'est de l'avenue Gros Malhon, le zonage passe de UI1a à UO1. À l'ouest, des zonages industriels (UI1a, UE4) deviennent mixtes (UO1). Certaines servitudes et marges de recul sont supprimées. Les constructions sont limitées à R+7, et un secteur d'équilibre social est ajouté.
- **Quartier Chesnay-Beauregard** : Un secteur de constructibilité limitée est créé sur les franges de l'axe rue du Chesnay-Beauregard.
- **Site commercial est de la rue du Général de Gaulle** : Le plan de zonage intègre un périmètre à potentiel de mixité tertiaire.

Certaines servitudes et réservations pour la voirie ou les pistes cyclables sont supprimées ou ajustées selon le nouveau projet urbain.

Justifications

La Zone d'Activités Nord, située stratégiquement à une entrée d'agglomération, bénéficie d'une forte attractivité depuis les années 1960. Elle constitue le deuxième pôle commercial de l'agglomération, avec de grandes surfaces et une mixité économique. Rennes Métropole a défini un projet pour transformer ce territoire de 230 hectares, avec les objectifs suivants :

- Améliorer l'accessibilité grâce aux transports en commun et aux liaisons douces.
- Requalifier les axes principaux : boulevard de la Robiquette, route de Saint-Malo, avenue Gros-Malhon, rue du Général de Gaulle.
- Renforcer l'attractivité économique tout en diversifiant les fonctions urbaines.
- Réaménager les espaces publics pour créer des lieux conviviaux et valoriser la nature.
- Développer une offre de logements en respectant les orientations du Programme Local de l'Habitat.
- Limiter l'impact environnemental du projet en prévenant les risques climatiques.

Le projet, déclaré d'intérêt métropolitain le 30 juin 2022, s'appuie sur un plan guide de référence.

Dispositions en vigueur et modifications du PLUi

Les dispositions précédentes concernaient l'amélioration de l'accessibilité et la qualité paysagère du site. Le plan guide impose des modifications pour intégrer de nouveaux enjeux, notamment :

- Structuration des espaces publics et du bâti.
- Intégration des projets de trambus et des mobilités douces.
- Rationalisation du stationnement.

Trois secteurs de renouvellement urbain sont identifiés :

1. **Chesnay-Beauregard** : Ce secteur sera réorganisé autour d'une trame urbaine adaptée aux déplacements décarbonés et au trambus.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2. **Rue de Saint-Malo / Robiquette** : Un nouveau front urbain pourrait être créé pour diversifier les fonctions urbaines.
3. **Donelière-Gros Malhon** : L'avenue Gros Malhon accueillera le trambus et des densifications urbaines avec une fonction résidentielle en priorité.

Les hauteurs maximales des bâtiments, la mixité sociale et le stationnement sont adaptés selon le zonage et les ambitions du plan guide. Une modernisation du centre commercial Leclerc Saint-Grégoire est également prévue, en intégrant des bureaux pour une meilleure mixité fonctionnelle.

Les modifications apportées au PLUi concernent plusieurs pièces, incluant les plans de zonage et les plans thématiques.

3- Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais

Le site de la Janais se trouve à la limite entre Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il est bordé par les routes RD 837, RD 177, RD 34 et la rue André Léo. Ce site accueille une activité industrielle.

Présentation

Plusieurs adaptations réglementaires traduisent les grandes orientations du site. Elles concernent :

- L'OAP intercommunale de la Janais, dans ses parties graphique et écrite.
- Le règlement graphique du PLUi, incluant l'évolution des zonages, le classement du bâtiment 34 en Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et la création de nouvelles servitudes de voirie.
- Les plans thématiques de végétalisation et de stationnement.

Justifications

L'objectif est de développer un projet urbain cohérent et adapté aux besoins futurs, en organisant l'aménagement à court et moyen terme. Cela vise à créer un pôle industriel majeur, en renforçant les ambitions de la ZAC de la Janais. Une étude urbaine a défini un plan guide traitant des mobilités, du stationnement, de la trame végétale et de l'organisation spatiale. Une nouvelle ZAC couvrira l'ensemble du site.

Évolutions programmatiques

Les polarités de service De nouvelles zones de services sont prévues pour répondre aux besoins des salariés actuels et futurs. Ces polarités sont détaillées dans l'OAP.

- **Entrée Nord** : Hub connecté aux transports en commun, offrant des services du quotidien.
- **Secteur de la Calvenais** : Situé près de la halte ferroviaire, il accueillera des services mutualisés, comme des espaces de restauration, sport et loisirs.
- **Entrée Est et bâtiment 34** : Environnement naturel valorisé, services innovants et attractivité pour les investisseurs. Le bâtiment 34 est classé en PBIL pour sa qualité architecturale.
- **Bâtiment 78** : Espace central avec une place conviviale. Activités technotertiaires et petite restauration y seront développées.
- **Secteur Sud** : Espace pour micro-mobilités et restauration mobile.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Secteur du ferroutage Ce secteur pourrait accueillir des activités industrielles et logistiques, ou une plateforme logistique mutualisée. Le projet est envisagé à moyen terme. Le zonage du PLUi évolue pour préserver cette possibilité.

Évolutions concernant les mobilités

Des modifications importantes concernent :

- Le réseau express vélo de Rennes Métropole.
- Une nouvelle voie interne reliant la rue Katherine Johnson à la rue André Léo.
- Une liaison piéton/cycle au sud du Bois Noir, avec servitude pour garantir sa réalisation.

Le stationnement sera mutualisé pour encourager le covoiturage et limiter l'autosolisme. Le plan thématique du stationnement est modifié pour déréglementer l'ensemble du site.

Évolutions concernant l'environnement

Avec un faible taux de végétalisation, le site doit s'inscrire dans une logique de restauration écologique. Les projets devront créer des corridors écologiques et végétaliser les secteurs stratégiques. Le coefficient de végétalisation est supprimé du règlement pour optimiser l'usage des parcelles tout en assurant des continuités écologiques.

Évolutions concernant la qualité paysagère et architecturale

Le plan guide conserve la trame orthogonale historique, garantissant évolutivité et optimisation. De nouvelles façades urbaines sont ajoutées sur les secteurs stratégiques (entrée Est, Bois Noir, façade Sud).

Conséquences sur le PLUi

Les modifications concernent plusieurs pièces du PLUi, notamment les plans de zonage, thématiques (hauteurs, végétalisation, stationnement), et orientations d'aménagement.

4- Poursuivre le développement de ViaSilva

ViaSilva se situe au nord de Cesson-Sévigné et au nord-est de Rennes. Les modifications projetées permettront de :

- Développer le campus de CentraleSupélec,
- Accompagner le renouvellement urbain de la technopôle Atalante-Beaulieu,
- Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins.

5- Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble

Cette modification concerne deux sites situés le long de la Route du Meuble sur la commune de La Chapelle-des-Fougeretz :

- Le secteur du Haut-Danté, au nord de la commune,
- Un secteur au sud, dans les zones d'activités de La Brosse et Croix-Rouge.

Ces deux secteurs sont concernés par une diversification de l'offre en leur sein.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6- ZI Sud-Est

Ce secteur se situe entre la rue de Châteaugiron, la rue du Bignon et la rue du Noyer sur la commune de Rennes. Afin de mettre en œuvre les orientations du programme local d'aménagement économique, la modification consiste à faire évoluer les zonages afin de les homogénéiser vers le secteur UI1a.

1.3.1. 10 - Ajustements divers

La modification du PLUi vise à :

- Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

La modification consiste à intégrer les 2 nouvelles sous-destinations des constructions dans tous les tableaux de destinations autorisées ou interdites :
- la sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" est désormais créée, au sein de la destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire". Ces constructions sont interdites dans les périmètres de centralité commerciale~~s~~, axes de flux, zones résidentielles UE et dans les zones d'activités productives UI1.
- la sous-destination lieux de culte qui, jusqu'à présent, relevait de la sous-destination "Autres équipements recevant du public" est créée au sein de la destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination est donc créée en reprenant les mêmes possibilités de réalisation que le PLUi en vigueur.

- Encadrer les hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif

La modification consiste à fixer une nouvelle condition pour la réalisation de constructions relevant de la sous-destination Hébergements dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif~~s~~ et services publics UG1 et UG2. Ces hébergements doivent désormais être directement liés aux établissements de la zone.

- Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

La modification consiste à :
- Supprimer les emplacements réservés lorsque les équipements ont été réalisés ou lorsque les terrains sont désormais maitrisés par le bénéficiaire de l'emplacement réservé,
- Corriger des incohérences entre la largeur indiquée dans la liste des emplacements réservés et la largeur mesurée sur le règlement graphique,
- Ajuster la localisation ou l'emprise de certains emplacements réservés.

- Conserver la transparence des vitrines commerciales

La modification consiste à fixer une règle pour garantir la transparence des vitrines des activités commerciales sur au moins 75% de leur surface en prévoyant une dérogation pour les cas nécessitant une opacité (cabines de soins par exemple). En effet, Rennes Métropole s'est dotée d'un règlement local de publicité intercommunal en juin 2022 dans le but de mieux encadrer les publicités, préenseignes et enseignes.

- Ajuster la règle de hauteur des rez-de-chaussée

La modification apportée consiste à modifier la hauteur des rez-de-chaussée indiqués par un symbole R* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux : la profondeur de la bande à l'intérieur de laquelle s'applique une hauteur minimale de 3,50 m pour les rez-de-chaussée est réduite en la passant de 20 m aux constructions de premier rang situées dans la profondeur de la bande d'implantation de la zone concernée. Cette disposition concerne les rez-de-chaussée dans les

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

périmètres de centralité de Rennes et de Vern-sur-Seiche et le long des linéaires commerciaux indiqués au règlement graphique sur différentes communes de la métropole.

- Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public doivent être adaptées à leur niveau de trafic et prendre en compte le cheminement de tous les modes de déplacement. La modification consiste à réduire la largeur minimale des voies automobiles ouvertes au public pour certaines zones comme suit:

- 3,20 m pour les voies à sens unique
- 5,50 m pour les voies à double sens.
- 3,25 m pour chaque sens pour les voies empruntées par les bus

au lieu de :

- 8m en zone urbaine mixte (zones UA, UB, UC et UD)
- 12 m en zone d'activités UI
- 6 m dans les secteurs pavillonnaires UE et patrimoniaux UP.

Cette règle est modifiée afin de mieux prendre en compte les voies à sens unique, dans l'objectif de réduire la place de la voiture et dans le contexte de sobriété foncière.

- Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

Les différents ajustements suivants sont apportés :

- Constructions annexes aux constructions existantes : les autoriser dans les zones où elles sont interdites dès lors qu'il s'agit d'une annexe à une construction existante pour être cohérent avec la possibilité existante de réaliser des extensions de constructions existantes dont la destination n'est plus autorisée.
- Préciser que les constructions annexes s'implantent à 2 m minimum de l'emprise de la voie ferrée de manière à mettre le PLUi en cohérence avec la servitude d'utilité publique qui s'applique le long des voies ferrées indépendamment de la règle fixée par le PLUi.
- Clarifier les constructions autorisées et les règles dans les marges de recul applicables le long de certaines voies : les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que celles nécessaires aux réseaux d'intérêt public sont ajoutées dans la liste des constructions possibles pour être cohérent avec les autres types de marges de recul et la surélévation des constructions existantes est autorisée sur la totalité de l'emprise au sol de la construction existante. La modification vise à faciliter la gestion des constructions existantes dans ces marges de recul dans les zones de loisirs (UGl, 1AUGl) et les zones A, N et NP.
- Assouplir la disposition relative à l'intégration des réseaux divers en précisant qu'ils doivent préférentiellement être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.
- Actualiser la règle de collecte des déchets ménagers concernant les déchets alimentaires.
- Zones UB1 et UD1 : Permettre le découplage de bande de hauteur et l'implantation même s'il n'y a pas de PBIL ou arbres dans la limite de 5 m et sous condition de végétaliser l'espace libéré et d'y interdire le stationnement automobile.
- Zones UE1 : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies à l'identique des clarifications apportées dans les zones UE2 lors de la précédente modification du PLUi : si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé (hors espaces de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (terrasse, allée, …).
- Zones UE2b et UE2d : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation et la règle de hauteur pour le cas des terrains de second rang sans changer l'esprit de la règle afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation.
- Zones UG2a et UG2h : Clarifier l'écriture de la règle de hauteur pour lever toute ambigüité d'interprétation sans modifier l'esprit de la règle.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Constructions de premier et second rang : Clarifier la définition pour lever toute ambigüité d'interprétation en précisant qu'il s'agit des constructions le plus en avant des voies et/ou emprises ouvertes au public.
- Qualité architecturale des locaux et équipements techniques : Clarifier la règle pour préciser que leur intégration doit être harmonieuse au sein de la construction, d'un muret ou de clôtures sans imposer de les dissimuler.
- Gestion des eaux pluviales : les plans thématiques du règlement graphique sont actualisés par le recalage des données sur la nouvelle représentation parcellaire cadastrale unique (RPCU). Les périmètres de gestion des eaux pluviales sont modifiés au regard de l'évolution des zones UA, des périmètres des sols argileux, des nouveaux secteurs d'information des sols, …

- Affiner les indicateurs de suivi du PLUi.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi. Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.
Il vise à définir un tableau de bord réaliste et pragmatique pouvant être renseigné de manière reproductible au cours de la durée de d'application du PLUi.

Les adaptations apportées aux indicateurs sont présentées ci-après en reprenant les thématiques et les orientations du PADD:

Suivi des effets du PLUi sur le patrimoine et le paysage :

- Faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et préserver la qualité des paysages composant le territoire.
- Renforcer le tourisme comme vecteur du développement, d'attractivité, de rencontres, de valorisation du patrimoine urbain et rural et de préservation des espaces naturels
- Favoriser le maillage de modes actifs au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser et entre les communes.

Suivi des effets du PLUi sur la consommation des espaces naturels et agricoles :

- Renforcer et densifier le cœur de la métropole, les communes pôles d'appui et pôles structurants de bassin de vie (4.1)
- Structurer ainsi le développement du territoire par une intensification urbaine (4.2)
- Affirmer la ville archipel en valorisant les espaces agronaturels et en préservant les champs-urbains identifiés par le SCoT (7.2)
- Conforter la fonction productive des espaces agricoles tout en les ouvrant vers des usages et fonctions compatibles (7.4)

Suivi des effets du PLUi sur la biodiversité et la trame verte et bleue :

- Révéler la géographie, les paysages et la trame verte et bleue (7.1)

Suivi des effets du PLUi sur les ressources naturelles :

- Garantir la qualité et la ressource en eau et renforcer le respect du cycle de l'eau dans les différents projets d'urbanisation (8.3)
- Inscrire le territoire dans une dynamique de limitation de la consommation de la ressource en eau potable et de sécurisation de son approvisionnement (8.4)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Suivi des effets du PLUi sur la transition énergétique :

- Engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique (9)
- Poursuivre la dynamique en cours de réduction des déchets à la source et de leur valorisation maximale (8.6)

Suivi des effets du PLUi sur le thème de la santé et de l'environnement :

- Éviter ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques et aux risques naturels, technologiques et industriels (8.5)

Dans le contexte actuel d'accélération du changement climatique, de raréfaction du foncier (ZAN) et de nécessité de préservation des ressources (cycle de l'eau), les enjeux d'évaluation de la planification urbaine sont encore plus prégnants. À ce titre, il apparait nécessaire d'améliorer les indicateurs d'impact du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) afin de les analyser et répondre en termes de planification urbaine à la hauteur de ces enjeux.
Ainsi, dans le cadre de cet ajustement des indicateurs, une priorisation et attention particulière a été portée à la biodiversité, à la sobriété foncière, à la transition énergétique, au paysage et au patrimoine.

Certains indicateurs ont été supprimés pour les raisons suivantes :

- Difficulté d'accès à la donnée.
- Évolution des indicateurs de suivi du PCAET suite au bilan à mi-parcours et à la mise en révision du document.

Des indicateurs ont été ajoutés pour les raisons suivantes :

- Substitution à des indicateurs supprimés pour les remplacer par des indicateurs relevant de données effectivement disponibles,
- Prise en compte des enjeux majeurs liés au Zéro Artificialisation Nette et prise en compte de nouveaux outils qui n'existaient pas lors de l'élaboration du PLUi. En particulier, le MOS (Mode d'Occupation des Sols) et les indicateurs officiels nationaux de l'OCSGE concernant l'artificialisation et la renaturation.

En outre, des indicateurs plus fins de suivi de la production en renouvellement urbain ont été intégrés. À ce titre un travail est en cours.

Mise en place d'indicateurs plus pertinents pour l'analyse des effets du PLUi. Ainsi, concernant les questions de paysages et patrimoine, les indicateurs ont été ajustés et rendus plus pertinents afin de mesurer l'évolution des formes urbaines, de la nature en ville, des paysages et des protections patrimoniales.

- Prise en compte des nouveaux indicateurs de suivi du PCAET ;
- Prise en compte d'objectifs de la modification n°2 du PLUi.

1.3.11 - Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre de la modification n°2 du PLUi et des sensibilités environnementales du territoire, le dossier d'évaluation environnementale étudie les enjeux environnementaux selon les modifications du règlement, incluant des prescriptions écrites et des documents graphiques.

L'analyse se fonde sur les grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux du dossier qui sont rappelés ci-dessous :

Les effets sur les paysages, patrimoine et consommation d'espace
La modification du PLUi vise à renforcer les incidences positives attendues de préservation mais également de valorisation et d'amélioration d'éléments perçus du paysage et du patrimoine bâti. Les incidences négatives potentielles des ajustements du règlement graphique, consommation d'espaces ENAF par exemple sont directement évitées par des mesures directement prévues dans le règlement modifié.
S'inscrivant dans la continuité de la démarche de protection du patrimoine bâti, la modification permet la mise sous protection supplémentaire de 280 bâtiments.

Effets sur le patrimoine naturel et la nature en ville
En termes d'effets sur la Trame Verte et Bleue garante du bon fonctionnement écologique du territoire métropolitain, la modification n°2 du PLUi pourrait entrainer des effets cumulés sur la diminution des espaces de Nature par les différentes ouvertures à l'urbanisation. Les ajustements de la modification conduisent toutefois à renforcer de manière significative les mesures d'évitement et de réduction. Il est attendu un renforcement des incidences positives de développement de la Nature en Ville support de biodiversité ainsi que des MNIE, de la trame bocagère, des éléments arborés et des zones humides.

Effets sur le cycle de l'eau
En termes d'effets sur la maîtrise du cycle de l'eau, la modification n°2 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements permis (consommation en eau potable, imperméabilisation des sols). Elle permet de poursuivre les efforts en termes de quantité et de qualité de la ressource, de risques d'inondations et s'inscrit dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la maîtrise du cycle de l'eau.

Effets sur les ressources, consommations et émissions (air, énergie, matériaux, déchets)
En termes d'effets sur la maîtrise des consommations énergétiques, émissions de GES et de déchets, la modification n°2 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements.
En lien avec les ambitions du PCAET mais également la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, elle permet de poursuivre les efforts en termes de développement des énergies renouvelables et de récupération sur la Métropole ainsi que l'optimisation énergétique des nouveaux bâtiments.

Effets sur les risques naturels et technologiques, les nuisances et les pollutions
En termes d'effets sur l'environnement, la modification n°2 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements permis voire incités.
Elle permet de poursuivre les efforts en termes de protection face aux risques naturels, préservation de la population des sources de nuisances et s'inscrit dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la préservation d'un environnement sain.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1.3.2- Enquête publique sur le projet de 12 périmètres délimités des abords de monuments historiques sur 8 communes

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a introduit la possibilité d'adapter la servitude de protection automatique de 500 mètres des abords d'un monument en créant des périmètres délimités des abords (PDA) qui permettent que "les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur, soient protégés au titre des abords" (art. L.621-30 du Code du Patrimoine).

L'un des axes du PLUi étant de protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire, Rennes Métropole, a déjà intégré 36 PDA en annexe du PLUi. La modification n° 2 du PLUi offre à nouveau l'opportunité de poursuivre la mise en œuvre de PDA sur le territoire métropolitain puisque la procédure de création ou de modification de PDA peut être menée en parallèle de celle de modification du PLUi[2].

Des études préalables ont été menées conjointement entre les communes, l'architecte des bâtiments de France (ABF) et Rennes Métropole et ont abouti à proposer la création de quatre PDA autour des monuments historiques suivants :

- L'église Saint-Pierre de Corps-Nuds (propriété de la commune). PDA de 43,3 ha contre 84,5 ha de surface couverte par le rayon de 500m existant.
- Le château de la Villebois à Mordelles (propriété privée). PDA de 294,6 ha contre 229,4 ha de surface couverte par le rayon de 500m existant.
- Le Couvent des Calvairiennes de Saint-Cyr à Rennes (propriété de la commune). PDA de 10,27,6 ha contre 84,79 ha de surface couverte par le rayon de 500m existant.
- 93 monuments historiques du centre-ville de Rennes (propriétés privées et publiques). PDA de 211,46 ha contre 397 ha de surface couverte par les rayons de 500m existants.

Le projet prévoit également la modification de huit PDA autour :

- du bâtiment d'honneur de l'école d'agriculture de Rennes (propriété de l'Etat). PDA de 11,5 ha contre 12,95 ha actuellement.
- de l'église Sainte-Thérèse de l'Enfant-Jésus à Rennes (propriété d'une association cultuelle), PDA de 8,5 ha contre 20,48 ha actuellement
- du calvaire du bourg, à l'Hermitage (propriété de la commune). PDA de 3,4 ha contre 13,7 ha actuellement.
- de l'église Saint-Melaine et des trois croix du XVIe siècle (propriété de la commune), à Pacé, PDA de 20,5 ha contre 30 ha actuellement.
- du Vieux Pont sur La Flume à Pacé (propriété du département). PDA de 4,7 ha contre 15,7 ha actuellement.
- de l'église Saint-Armel à Saint-Armel (propriété de la commune). PDA de 9,5 ha contre 27,8 ha actuellement.
- de la croix en granit du XIIIe siècle à Saint-Gilles (propriété de la commune). PDA de 1,6 ha contre 9,6 ha actuellement.

[2] L'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme diligente alors une enquête unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords (art. L.621-31 du Code du Patrimoine).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- de la croix du XVe siècle à Saint-Grégoire (propriété de la commune). PDA de 13,6 ha contre 25,3 ha actuellement.

1.3.3- Enquête publique sur la suppression de 3 plans d'alignements sur 2 communes de la métropole.

Le projet prévoit l'abrogation des plans d'alignement pour les rues suivantes :

- A Rennes : N° 16 et N°18 de l'allée des Champs de la Vigne, (plan élaboré en 1935)
- A Bruz :
    - Rue des Coudrais (date d'élaboration non mentionnée),
    - Impasse du Clos à Bruz, (plan élaboré en 1981),
    - Impasse de la Mare de la Salle à Bruz, (plan élaboré en 1981)
    - Rue de la Gressaudière, à Bruz (plan élaboré en 1981).

La mise en place de ces plans d'alignement visait à permettre l'élargissement des voies de circulation pour fluidifier la circulation automobile et agrandir les cheminements piétons et vélos.

Néanmoins, en 1986, l'élargissement de l'Allée des Champs de la Vigne n'étant déjà plus d'actualité, le plan d'alignement avait été supprimé par délibération municipale sauf pour les numéros 16 et 18 (situés à l'extrémité de l'allée) où il avait été maintenu en vue de la réalisation d'une placette de retournement.

Aujourd'hui, cette placette de retournement n'est plus d'actualité, et pour l'ensemble des rues faisant l'objet de l'enquête ont été instaurées des zones de partage (limitées à 20 ou 30km/h) afin de repenser la place de la voiture et de régler le problème de cheminement des modes doux. En outre, Rennes métropole estime que les alignements portent atteinte au patrimoine architectural. La métropole souhaite donc supprimer ces plans d'alignement considérant qu'ils n'ont plus lieu d'être.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - CONTENU DU DOSSIER

Le dossier était mis à disposition du public sur le site internet de Rennes Métropole, sur le registre dématérialisé Préambules et sur ordinateur à l'Hôtel de Rennes Métropole. Il était également sous forme papier dans les 8 lieux de permanence soit une commune par secteur de la métropole : Hôtel de Rennes-Métropole, siège de l'enquête, Romillé, Gévezé, Chevaigné, Thorigné-Fouillard, Corps-Nuds, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Cintré.

Il comprenait les pièces suivantes :

2.1.1 - Dossier enquête publique - 2° modification du PLUI (M2)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

NOTE INTRODUCTIVE
COMMENT LIRE LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE
INDEX DES PLANS PAR COMMUNE
SOMMAIRE

DOSSIER ADMINISTRATIF
Décision n° B 23.400 - Définition des objectifs et des modalités de concertation préalable du public
Décision n° B 2024-243 - Bilan de la concertation préalable du public Bilan de la concertation préalable du public
Annexes au bilan de la concertation préalable du public
Délibération n° C 2024-080 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation
Arrêté n° A 2024-1271 - Ouverture et organisation d'enquête publique unique
Avis d'enquête publique unique Avis :

- Avis CDPENAF STECAL
- avis CDPENAF Zones A et N
- avis Chambre d'Agriculture
- avis MRAe
- avis Région
- avis SNCF
- avis Pays de Rennes
- Avis du Préfet
- Avis du ministère des armées et des anciens combattants
- Avis GRT-Gaz
- Avis RTE
- Avis des communes (Acigné, Bécherel, Betton, Bourgbarré, Brécé, Bruz, Cesson Sévigné, Chantepie, Chartres de Bretagne, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Gévezé, L'Hermitage, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-des-Fougeretz, La Chapelle-Thouarault, Laillé, Langan, Le Rheu, Le Verger, Miniac-sous-Bécherel, Montgermont, Mordelles, Nouvoitou, Noyal-Chatillon-sur-Seiche, Orgères, Pacé, Parthenay-de-Bretagne, Pont-Péan, Rennes, Romillé, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint - Gilles, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Saint-Sulpice-La-Forêt, Thorigné-Fouillard, Vern-sur-Seiche, Vézin-le-Coquet).

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION
Présentation et résumé non technique de la modification
Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain (1 cahier)
Exposé des évolutions envisagées sur le territoire des communes (43 cahiers)
Tome 3 - L'état initial de l'environnement
Tome 5 - Extrait (Parties 2 et 3) Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement
Évaluation environnementale de la modification n°2
Annexes à l'évaluation environnementale de la modification n°2 :

- Annexe 1 : Liste des sujets de la modification n°2 classés par catégorie d'incidences
- Annexe 2 : Analyse détaillée des incidences des modifications du règlement littéral
- Annexe 3 : Analyse détaillée des incidences des modifications du règlement graphique
- Annexe 4 : Analyse détaillée des secteurs de projet à forts enjeux environnementaux

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
C-1 Échelle intercommunale et métropolitaine

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

C-1-1 Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel (rapport, plans n°1 et 2)
C-1-2 Les secteurs d'enjeux intercommunaux (rapport et plans Canal Ille et Rance/Forêt, Ecopôle Sud-Est, La Janais, ZA Nord Coteaux de l'Ille)
C-1-3 Santé, climat, énergie C-2 Échelle communale (Toutes les communes)

D - RÈGLEMENT
D-1 Règlement littéral
D-1-1 Règlement littéral
D-1-2 Guides de recommandations : Liste et périmètres d'application des guides de recommandations Guide de recommandations pour la végétalisation et l'optimisation du foncier en zones d'activités Laillé:
Charte architecturale centre-ville Rennes :

- Guide couleur de la cité-jardin rue Jean Jouvenet et square Paul Gauguin
- Ensembles d'habitat Maillols – Le Blosne et Patton

D -2 Règlement graphique
D-2-1 Plans de zonage
D-2-1-1 Plans de zonage (plans n°1 à 210)
D-2-2 Plans thématiques
D-2-2-1 Hauteur (plans n°14, 20, 22)
D-2-2-2 Coefficient de végétalisation (plans n°14, 20, 22)
D-2-2-3 Gestion des eaux pluviales (plans n°1 à 24)
D-2-2-4 Stationnement (plans n°1 à 41)
D-2-2-5 Santé, risques, sécurité
D-2-2-5-2 Mouvements de terrain (plan n°1)
D-2-2-6 Mixité sociale (plans n°1 à 41)

D-2-3 Dispositions spécifiques
D-2-3-1 Plans de détail Acigné (livret, plan 001-01), Brécé (livret, plans 039-01 et 039-02), Bruz (livret), Cesson-Sévigné (livret, plan 051-01), Chavagne (livret, plan 076-01 supprimé), Laillé (livret, plan 139-01), Le Rheu (plans 240-01, 240-03, 240-04), Montgermont (livret et plans 189-01, 189-02 supprimés), Noyal-Châtillon-sur-Seiche (plans 206-01, 206-02), Rennes (livret, plans 238-01, 238-20, 238-31, 238-32; 238-36, 238-38, 238-42, 238-43, 238-44, 238-45, 238-46 ; les plans 238-02, 238-10, 238-16, 238-28, 238-34 sont supprimés), Saint-Grégoire (livret, plan 278-01), Saint-Jacques-de-la-Lande (livret, plan 281-01), Thorigné-Fouillard (plan 334-01)

D-2-3-3 Plans masse : Bruz (livret), Rennes (plans n°8, 9)
D-2-3-4 Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation
D-2-3-4-1 Liste des emplacements réservés pour mixité sociale
D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation
D-2-3-5 Liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local : liste des ensembles urbains, liste des édifices

E - ANNEXES
E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau : extrait du tableau (Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Miniac-sous-Bécherel, Thorigné-Fouillard) et plan n°2 (Miniac-sous-Bécherel)
E-9 Zones inondables hors PPRi (plans n° 1 à 3)
E-10 Patrimoine bâti d'Intérêt local (46 cahiers)
E-14 Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) (42 cahiers)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

E-15 Produits logements du Programme Local de l'Habitat (PLH)

2.1.2 - Dossier d'enquête publique : plans d'alignement

Arrêté d'enquête publique unique
Note de présentation
Bruz (notice, plans, liste des propriétaires)
Rennes (notice, plans, liste des propriétaires).

2.1.3 - Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

1 - DOSSIER ADMINISTRATIF

- Arrêté et avis d'enquête publique unique
- Arrêté d'ouverture et d'organisation d'une enquête publique unique et Avis d'enquête publique unique
- Note de présentation
- Avis de Rennes Métropole et des communes concernées :
  - Délibération C 2024.141 du Conseil de Rennes Métropole
  - Commune de Corps-Nuds
  - Commune de L'Hermitage
  - Commune de Mordelles
  - Commune de Pacé
  - Commune de Rennes
  - Commune de Saint-Armel
  - Commune de Saint-Gilles
  - Commune de Saint-Grégoire
- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 14 août 2024 et du 19 août 2024

2 - PROPOSITIONS DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA)

- Rennes Métropole

Proposition de PDA de l'église Saint-Pierre à Corps-Nuds
Proposition de PDA du calvaire du bourg à L'Hermitage
Proposition de PDA du château de la Villedubois à Mordelles
Proposition de PDA de l'église Saint-Melaine et des trois croix du cimetière à Pacé
Proposition de PDA du Vieux Pont sur La Flume à Pacé
Proposition de PDA de l'église Saint-Armel à Saint-Armel
Proposition de PDA de la croix en granit du XIIIe siècle à Saint-Gilles
Proposition de PDA de la croix du XVe siècle à Saint-Grégoire

- Ville de Rennes

Proposition de PDA du centre-ville
Proposition de PDA du couvent des Calvairiennes de Saint-Cyr
Proposition de PDA du bâtiment d'honneur de l'école d'agriculture de Rennes
Proposition de PDA de l'église Sainte-Thérèse de l'Enfant-Jésus

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PLUi est rédigé en régie par Rennes Métropole. L'évaluation environnementale a été réalisée par un bureau d'études spécialisé EVEN associé à CALIDRIS pour les expertises de terrain.

Les plans d'alignement, sont réalisés par Rennes Métropole.

L'étude PDA a été réalisée par le bureau d'études BE-AUA et DLEL (Tours et Lannion).

2.2 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

436 avis d'enquête (format A4 et couleur jaune) étaient affichés dans les 43 communes à la mairie et dans différents lieux (plan annexe 1 et certificats d'affichage).

Communes	Nb avis installés
ACIGNE	10
BECHEREL	4
BETTON	17
BOURGBARRE	4
BRECE	7
BRUZ	20
CESSON-SEVIGNE	17
CHANTEPIE	14
CHARTRES-DE-BRETAGNE	10
CHAVAGNE	4
CHEVAIGNE	7
CINTRE	7
CLAYES	2
CORPS-NUDS	15
GEVEZE	7
LA CHAPELLE CHAUSSEE	4
LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	9
LA CHAPELLE THOUARAULT	6
LAILLE	3
LANGAN	7
LE RHEU	9
LE VERGER	2
L'HERMITAGE	10
MINIAC-SOUS-BECHEREL	3
MONTGERMONT	6
MORDELLES	6
NOUVOITOU	13
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	14

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ORGERES	4
PACE	12
PARTHENAY DE BRETAGNE	6
PONT PEAN	5
RENNES HRM	1
RENNES (VILLE)	72
ROMILLE	10
SAINT-ARMEL	14
SAINT-ERBLON	4
SAINT-GILLES	7
SAINT-GREGOIRE	9
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	10
SAINT-SULPICE-LA-FORET	5
THORIGNE-FOUILLARD	10
VERN-SUR-SEICHE	16
VEZIN-LE-COQUET	14
TOTAL	**436**

La commission d'enquête a constaté l'affichage des avis d'enquête le 4 décembre dans les communes visitées, puis lors des permanences. Des certificats d'affichage ont été réalisés par 42 communes.

L'enquête publique a été notamment annoncée en page 1 ou page 2 des bulletins municipaux suivant : l'Acignolaise (12-2024), Infos Betton (12-2024), bgb L'écho Bourgbarré (1-2025), Bulletin d'information de Brécé (BIB 1et 2-2025) Bruz Mag (11- 12-2024), la semaine à Bruz 19/12 au 9/1 et 9/1 au 23/1), Actu en Bref Cesson-Sévigné (12-2024), Chanterelle Mag Chantepie (12-2024, 1-2025), , Chartres de Bretagne (18-1-2025), Chavagne la lettre (12-2024) ; Chevaigné le Mensuel (12-2024), Vivre à Corps-Nuds (1- 2025), Le Flash Gévezé (12-2024), La Chapelle Chaussée « Echo de la Chaussée » (11-2024), Echos Hebdo La Chapelle-des-Fougeretz (12-2024), Chap'Actu La Chapelle-des-Thouarault (12-2024), L'hebdo Le Rheu (13-12-2024, 10-1-2025, 17-1-2025), L'Hermitage Hebdo (17-1-2025), Autour de la Motte Montgermont (12-2024), Le Castelnodais Noyal-Châtillon-sur-Seiche (1 et 2-2025), Info Orgères (1-2025), Flash Romillé 5-12-2024, 19-12-2024, 2-1-2024), Vivre à Saint-Jacques-de-la-Landes (1-2025), Lettre d'informations Vezinoises (13-12-2024 et 10-1-2025).

Elle a également été annoncée notamment sur les sites internet des communes : Acigné, Bécherel, Betton, Bourgbarré, Brécé, Bruz, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Chavagne, Chevaigné, Cintré, Corps-Nuds, Gévezé, La Chapelle-des-Fougerets, Laillé, Le Rheu, l'Hermitage, Montgermont, Nouvoitou, Orgères, Pont-Péan, Saint-Armel, Saint Jacques-de-la-Lande, Thorigné-Fouillard, Vézin-le-Coquet.

L'avis d'enquête a été publié dans le quotidien « Ouest-France » le 30/11/2024-1/12/2024 et le 21/12/2024- 22/12/2024. Il a été également publié le 29/11/2024 dans le Journal de Vitré et le 19/12/2024 dans la chronique républicaine.

Pendant l'enquête publique, des articles sont parus dans la presse :

- 26-12-2024 Ouest-France : « ce qu'il faut savoir du futur plan d'urbanisme »,
- 21 janvier 2025 Ouest-France : « Leur rêve de maison gâché par ces constructions »,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- 17/12/24 : un article d'actualité sur l'enquête publique unique a été mis sur le site internet de Rennes Métropole. Un relais de cet article sur les réseaux sociaux a été fait dans les jours suivants (Facebook et Twitter),
- Janvier-février 2025 en page 15 : Article dans « Ici Rennes Métropole ».

2.3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1- Préparation de l'enquête publique

Désignation de la commission d'enquête

La commission d'enquête a été désignée par le Tribunal Administratif le 21 octobre 2024 par la décision n° E24000170/35 : Présidente : Madame Camille HANROT-LORE, géographe-urbaniste en retraite ; membres : Monsieur Jean-Yves KERDREUX, ingénieur de l'agriculture et de l'environnement en retraite ; Madame Mathilde COUSSEMACQ, urbaniste ; Monsieur Xavier MONTSERRAT, directeur d'hôpital honoraire et Monsieur Jean-Baptiste GAILLIEGUE, auto-entrepreneur.

Préparation de l'enquête publique

- 22 octobre 2024 : réunion téléphonique pour organiser l'enquête publique entre la présidente et Mme Carine Blanche-Barbat, chargée de la mission urbanisme réglementaire à Rennes Métropole.

- 8 novembre 2024, réunion à l'Hôtel de Rennes Métropole.
  Etaient présents :
  - Françoise LOSTANLEN, cheffe du service Planification et études urbaines ;
  - Carine BLANCHE-BARBAT : chargée de la mission urbanisme réglementaire ;
  - Julie JAMMES, responsable administrative et financière ;
  - Gaëlle LEROUX, assistante administrative en charge du suivi de cette procédure ;
  - 5 commissaires enquêteurs.
    - organisation de l'enquête : arrêté, permanences, lettres aux propriétaires de Périmètres Des Abords (PDA) des monuments historiques, lettres aux propriétaires concernés par les plans d'alignements de Bruz et Rennes,
    - présentation du dossier de l'enquête publique unique et de la concertation.

- 20/11/24 : Demande de la commission d'enquête de réaliser une note introductive pour le dossier d'enquête qui permet au public par une lecture simple d'appréhender les enjeux et les principaux axes de modification du PLUi.

- 4 décembre 2024 :
  - Visite de terrain : rue de Nantes (OAP faubourg à Rennes), ZAE route de Lorient, Landes d'Apigné au Rheu (OAP), Betton 3 gisements fonciers en centre-ville (rue du Parc, résidence Trégor, rue Cornouailles), rue Monseigneur Mouezy à Rennes.
  - Paraphe des documents mis à l'enquête publique par les commissaires enquêteurs.

- 6 décembre 2024 : présentation des modifications des Périmètres des Abords (PDA) des Monuments historiques mis à l'enquête publique aux 5 commissaires enquêteurs par :

  - BLANCHEBARBAT Carine et JAMMES Julie
  - POIRIER Sarah urbaniste, responsable du patrimoine de la zone Sud-Est de

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Rennes Métropole (hors Rennes)
- CHRETIEN Sandrine et LELAN Didier : architectes chargés des PDA de Rennes
- LE GUERN Kinnie, assistante planification pour le patrimoine.

- 9/12/2024 : Demande de la commission d'enquête de réactualiser la pagination des différents thèmes de la page 56 du règlement littéral. La page a été actualisée et collée dans le règlement littéral et paraphé par un commissaire enquêteur.

- 10/12/2024 : paraphe des dossiers d'enquête restants par 2 commissaires enquêteurs.

- 12/12/24 : Formation sur le registre dématérialisé par Manon Montmirail de Préambules
  Etaient présents :
  - BLANCHEBARBAT Carine, JAMMES Julie, Gaëlle Le Roux, LE GUERN Kinnie,
  - Véronique PLONEVEZ : assistante planification urbaine
  - Les 5 commissaires enquêteurs.

- 10/11/12 et 10/12/2024 : envoi des 750 courriers nationaux et internationaux aux propriétaires ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés par les périmètres délimités des abords (annexe 2).

- 9/10/11 décembre 2024 : envoi des courriers aux propriétaires des parcelles concernées par la suppression des plans d'alignement de Rennes et de Bruz et le 17/12/2024 les 3 plis internationaux (annexe 3).

-Réunions de la commission d'enquête : 8/11 à Rennes Métropole, 5/12 (visio).

2.3.2 - L'enquête publique

L'enquête publique unique a eu lieu, du mardi 17 décembre 2024 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00 pour une durée de 37 jours.

Le dossier d'enquête était consultable :

- Sur le site Internet du registre dématérialisé (https://www.registredemateriaiise.fr/5781), accessible depuis le site Internet de Rennes Métropole (https://nnetropo!e.rennes.fr) ;
- Sur support papier et sur un poste informatique à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique, 4 avenue Henri Fréville, à Rennes, aux jours et heures indiqués ;
- Sur support papier dans l'un des 7 autres lieux suivants, aux jours et heures : Cintré, Chevaigné, Corps-Nuds, Gévezé, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Romillé, Thorigné-Fouillard.

Le public pouvait formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit et par oral, auprès des membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences, telles que mentionnées ci-dessus ;
- Par voie électronique, dans le registre numérique (https://www.registre-dematerialise.fr/5781) ou par courriel (enquete-publique-5781@registre-dematerialise.fr) ;
- Par écrit dans les registres papier des 8 lieux d'enquête, tels que mentionnés ci-dessus ;
- Par voie postale, toute correspondance sera adressée à Rennes Métropole, Madame la Présidente de la commission d'enquête publique unique.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le public pouvait rencontrer les membres de la commission d'enquête qui étaient à sa disposition dans les différents lieux d'enquête publique comme indiqué dans le tableau.

Lieux	Jours et horaires
Hôtel de Rennes Métropole 4 avenue Henri Fréville 35000 RENNES	Mardi 17 décembre 12h00 à 15h00 Jeudi 2 janvier 16h00 à 19h00 Mercredi 22 janvier 14h00 à 17h00
Mairie de Cintré 7 place du Chêne Vert 35310 CINTRÉ	Jeudi 2 janvier 9h00 à 12h00 Samedi 18 janvier 10h00 à 12h00
Mairie de Chevaigné 7 rue de la Mairie 35250 CHEVAIGNÉ	Mardi 14 janvier 16h00 à 18h45
Mairie de Corps-Nuds 31 rue des Trois Marie 35150 CORPS-NUDS	Jeudi 9 janvier 9h00 à 12h00 Mercredi 22 janvier 9h00 à 12h00
Mairie de Gévezé Espace des Droits de l'Homme 35850 GÉVEZÉ	Vendredi 20 décembre 14h00 à 17h00
Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche Bâtiment urbanisme 3 rue de la Mairie 35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE	Jeudi 9 janvier 15h30 à 18h30 Mercredi 22 janvier 14h00 à 17h00
Mairie de Romillé Place de la Mairie 35850 ROMILLÉ	Mardi 14 janvier 9h15 à 12h15
Mairie de Thorigné-Fouillard Esplanade des Droits de L'Homme 35235 THORIGNÉ-FOUILLARD	Vendredi 20 décembre 9h00 à 12h00

Des avis des communes sont arrivés pendant l'enquête.

Le 19/12/2024 : avis du syndicat mixte du Pays de Rennes ajouté au dossier d'enquête publique.

Le 19/12/2024 : avis du Préfet ajouté au dossier d'enquête publique.

Le 20/12/2024 : un membre de la commission d'enquête a paraphé dans la commune de Gévezé toutes les pages du registre d'enquête qui était déjà tamponné sur la couverture.

Réunions de la commission d'enquête : 23/12/2024, 7/1/2025.

Le 8-1-2025 : la commission d'enquête a demandé à Rennes Métropole :

- de mettre à la disponibilité du public au siège de l'enquête (Rennes Métropole) les observations papier des 7 autres lieux d'enquête,
- d'indiquer la date sur les avis des communes qui ont été ajoutés au dossier d'enquête du registre dématérialisé pendant l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le 9/1/2025

- Rennes Métropole a mis à disposition du public au siège de l'enquête publique, les observations papier des autres lieux d'enquête,
- les dates ont été ajoutées sur les avis des communes ajoutés pendant la durée de l'enquête publique.

17/1/2025 : visio conférence des commissaires enquêteurs avec Nathalie Pecheux, chargée de mission animation des réseaux de bassins versants du SAGE Vilaine

7/1/2025 et 15/1/2025 : Réunions de la commission d'enquête.

4/12/2024, 18/12/2024, 9 et 14/1/2025, 6/2/2025 : visites des lieux.

22/1/2025 : clôture et signature des registres de Rennes et de Noyal-Châtillon-sur-Seiche par la commission d'enquête.

2.3.3 - Après enquête publique

Le 27/1/2025 : La présidente de la commission d'enquête a reçu les 9 registres papiers ainsi que les pièces annexes et courriers.

31/1/2025, 3/2/2025 : commission d'enquête.

Le 6/2/2025 : Remise du procès-verbal des observations du public à Madame Laurence Besserve, vice-présidente - Aménagement de Rennes Métropole, Maire de Betton

Etaient présents également :

- Françoise LOSTANLEN, cheffe du service Planification et études urbaines ;
- Carine BLANCHE-BARBAT : chargée de la mission urbanisme réglementaire ;
- Julie JAMMES, responsable administrative et financière ;
- Gaëlle LEROUX, assistante administrative en charge du suivi de cette procédure ;
- 5 commissaires enquêteurs.

6/2/2025 : visite des lieux.

19/2/2025 : envoi du tableau des observations du public concernant la commune de Rennes relative à la densité et au renouvellement urbain complétant le procès-verbal des observations du public à Rennes Métropole.

Réunions de la commission d'enquête : le 6/2/2025, 18/2/2025, 25/2/2025, 4/3/25, 11/3/25, 18/03/25, 20/03/25, 26/03/25, 2/04/2025.

7-3-2025 et 12-3-2025 : Réception du mémoire en réponse de Rennes Métropole par courriel et par courrier.

18-3-2025 : envoi à la commission d'enquête de la partie 1 du mémoire en réponse de Rennes Métropole suite à une correction d'une réponse de Rennes Métropole à une observation.

Conditions de réalisation de l'enquête

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Lors des treize permanences, la commission d'enquête a reçu 173 personnes dans les 8 lieux d'enquête.
Il y a eu 883 observations du public dont la répartition est détaillée dans le procès-verbal de synthèse du public.

III - AVIS DES PERSONNES PUBLICS ASSOCIES ET MRAe CONCERNANT LE PLUI

3.1 - MRAe

Elle n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 6 septembre 2024. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

3.2 - Préfet

Le projet de modification n°2 appelle un avis favorable avec réserves. Les demandes sont constitutives de réserves.

La mise en application avec le nouveau programme du Plan Local de l'habitat est globalement bien assurée. La mise en application du programme d'aménagement économique amène à renforcer les ambitions du PLUI en matière de densification des zones d'activités existantes et futures tout en privilégiant la réutilisation des sites existants.
L'évolution des prélèvements et des consommations en eau doit être actualisée et présentée.
La capacité du territoire à accueillir l'ensemble des projets de développement devrait être interrogée notamment sur le volet de la ressource en eau, dans le contexte du changement climatique.
Les mesures visant à encadrer le développement des constructions en campagne améliorent la préservation des activités agricoles existantes : passage de l'interdistance de 100m à 200m et période de non-activité permettant la transformation d'une exploitation agricole en logement de 3 ans à 5 ans. Cependant compte-tenu des enjeux environnementaux et de la dimension du projet envisagé, une relecture du STECAL relatif au Golf Robinson à Saint-Grégoire est à réinterroger.
D'autres demandes notamment tenant aux règles de compensation en cas de destruction des arbres et haies, aux reculs le long des cours d'eau en zone à urbaniser ainsi que des demandes spécifiques de GRT Gaz er RTE.

1- Analyse des évolutions métropolitaines

Demande : l'évolution des prélèvements et des consommations d'eau doit être actualisée et présentée.

Recommandations : La capacité du territoire à accueillir l'ensemble des projets de développement devrait être interrogée notamment sur le volet de la ressource en eau dans le contexte du changement

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

climatique. Le PLUi modifié pourrait comporter des évolutions et des dispositions qui permettent d'orienter le territoire vers la trajectoire de réduction des prélèvements en eau demandée par le plan « eau ».

1.1- Mettre en œuvre les orientations du nouveau PLH

Recommandations :

- Clarifier les objectifs en matière d'augmentation des densités entre les communes de cœur de métropole et les communes du reste de métropole.
- Clarifier les objectifs cumulés de production de logements par an pour le vieillissement : l'objectif chiffré de 1500 logements/an ne figure pas explicitement dans le PLH. Est-ce la somme des objectifs communaux ?
- Préciser la destination des STECAL pour l'accueil des gens du voyage (aire de grand passage ou aire permanente d'accueil, terrains familiaux).

1.2 - Mettre en application les objectifs du PLAE

-Afin de clarifier les gisements fonciers potentiels, annexer l'inventaire des ZAE prévu à l'article L3188-2 du code de l'urbanisme au PLU dans le cadre de cette procédure ou à date de sa réalisation effective.
- Transformer tout ou partie des recommandations du guide « Végétalisation et optimisation du foncier en Zone d'activité » en principes d'aménagement applicables à toutes les OAP portant sur des ZAE afin d'en garantir l'opposabilité aux porteurs de projets.

1.3 - Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU - Création de 14 OAP de quartier accompagnant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en 2AU

La consommation foncière entre 2021 et 2024 est conforme aux objectifs territorialisés par le STRADDET. Le Pays de Rennes métropole a consommé 187 ha sur 2021-2024, ce qui est conforme au SRADDET (992ha pour le Pays de Rennes pour 2021-2031). Cette maitrise foncière est à souligner et doit être confortée.

Les nouvelles ouvertures à l'urbanisation prévues appellent un certain nombre de demandes de précisions de l'Etat concernant la ressource en eau, les capacités d'assainissement et le traitement des zones humides. Ainsi les services de l'état attirent l'attention sur les capacités des systèmes d'assainissement à absorber la nouvelle urbanisation envisagée dans certains secteurs où ces systèmes présentent des non-conformités.

Les zones humides doivent être mieux prises en compte dans l'évaluation environnementale (ERC) et être répercutés dans les schémas d'aménagement et dispositions des OAP.

Le phasage retenu distingue des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation ou reclassés en zone A ou N avant 2031 et après 2031. LE PLUi pourrait préciser que les choix d'ouverture à l'urbanisation ou de reclassement en zone A ou N seront notamment définis dans la révision du SCoT avant le 22 février 2028. 57% de la construction de logements s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain ; il serait utile de le préciser dans le rapport de présentation ainsi que la consommation foncière supplémentaire de 82,4ha dont 56,8 ha pour l'habitat, 22,4 à destination d'activités économiques et 3,2 à destination d'équipement.

Demandes :

Le rapport de présentation du PLUi devra inclure les chiffres actualisés de consommation foncière.

1.3.a - Ouverture à l'urbanisation -Cintré-secteur du Clos Bossard

L'évaluation environnementale n'analyse pas la situation de l'OAP le Clos Bossard.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Demandes :

-Un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUI (M2)) sur le secteur de l'OAP.

- Les zones humides (potentielles, avérées) doivent être présentées dans l'OAP Le Clos Bossard. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte, prévoir l'évitement et maintenir ou restaurer leurs fonctionnalités.

Recommandation :

- Un linéaire de plantation à réaliser devrait être prévu en lisière ouest du projet au sein de l'OAP et pourrait être intégré au règlement en » plantation à réaliser ».
- Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et de calendrier des projets (urbanisation et amélioration de l'assainissement) dans le cadre de la mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur le Clos Bossard.

Observations :

- Le rapport de présentation de la commune pourrait présenter les évolutions de l'assainissement (secteur UG4) et les mesures compensatoires prévues associées au projet.
- Des précisons en matière de gestion des eaux pluviales pourraient être apportées sur le projet de l'OAP en lien avec l'interdiction d'infiltration des eaux pluviales aux abords du cimetière.

1.3.b - Ouverture à l'urbanisation - Corps-Nuds

L'évaluation environnementale n'analyse pas la situation de l'OAP.

Demande :

- Un inventaire des zones humides au stade de la planification (avant approbation de M2) sur le secteur de l'OAP Champs Noyer à Corps-Nuds ;
- Les zones humides (potentielles, avérées) doivent être présentées dans l'OAP. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte ; prévoir l'évitement et maintenir ou restaurer leurs fonctionnalités.
- Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et du calendrier des projets.

Recommandations :

- Bien qu'un inventaire des zones humides ait eu lieu en 2022, les zones humides potentielles devraient être représentées dans l'OAP. Des investigations complémentaires devront être menées au stade du projet.
- Le plan inséré dans l'OAP devrait être plus précis sur le maintien des haies existantes en centralité du secteur de projet notamment au vu des résultats des inventaires faune/flore réalisés. Un classement en EBC pour ces haies devrait être envisagé.

1.3.c - Ouverture à l'urbanisation - Gévezé – OAP de Guery La Douve

Demandes :

- La non-obligation d'infiltration des eaux pluviales sur une majeure partie du site doit être justifiée au sein de l'OAP. L'évaluation environnementale propose en matière de mesure de réduction des impacts, la gestion alternative des eaux pluviales. Ces mesures doivent être présentées dans l'OAP, notamment dans les zones sans obligation d'infiltration.
- Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

système d'assainissement de la Mézière) dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

1.3.d - Ouverture à l'urbanisation Laillé- ZA les trois prés et bout de Lande

Demandes :

- Les zones humides (potentielles, avérées) doivent être présentées sur les OAP à Laillé.

1.3.e - Ouverture à l'urbanisation - Nouvoitou - Secteur de la Grande Prée

Demandes :

Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Châteaugiron en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en charge organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Châteaugiron et calendrier du programme d'actions d'amélioration du système d'assainissement : extension de la station d'épuration et travaux réseaux).

1.3.f - Ouverture à l'urbanisation - Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Aucune observation.

1.3.g - Ouverture à l'urbanisation – Pont Péan- secteur de la Fontaine-Blanche

L'évaluation environnementale n'analyse pas la situation de l'OAP.

Demandes :

- Un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation du PLUi) sur le secteur de l'OAP de la fontaine Blanche ;
- Au vu des déversements constatés sur différents ouvrages et des études en cours, le raccordement de nouveaux branchements doit être conditionné à la réalisation de travaux qui permettent de supprimer ces déversements.

Recommandations :

Le dossier de modification du PLUi devrait préciser :

- Le cheminement des effluents à partir de la zone à aménager jusqu'au poste de refoulement général « Mine » sur un plan de réseau en faisant ressortir les postes de refoulement qui sont impactés par le projet ;
- L'incidence du projet sur le fonctionnement de ces postes de refoulement.

1.3h - Ouverture à l'urbanisation -Rennes

Aucune observation.

1.3i - Ouverture à l'urbanisation – Romillé - secteur La Houtais Sud et renouvellement urbain La Chauvrais

- La Houtais

L'évaluation environnementale n'analyse pas la situation de l'OAP La Houtais.

Demandes :

Un inventaire des zones humides doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation du PLUi) sur le secteur de l'OAP,

Recommandations :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le règlement graphique devrait protéger à minima en EIPE la haie existante en limite Sud du secteur La Houtais.

- OAP La Chauvrais (renouvellement urbain)

Demandes :

Le secteur de l'OAP La Chauvrais est situé intégralement en zone humide potentielle. Un inventaire des zones humides devra être réalisé en amont du projet d'aménagement.

Recommandations :

- Les haies à replanter devraient figurer en éléments à planter au règlement graphique, y compris celles permettant de ceinturer le site de la station d'épuration.
- L'EPTB Eaux et Vilaine devrait être consulté spécifiquement sur les besoins d'évolution du règlement graphique aux abords du projet de station d'épuration afin de permettre la réalisation du projet de renaturation du cours d'eau.

1.3j - Ouverture à l'urbanisation – Saint-Sulpice-la-Forêt -Secteur Sud

L'évaluation environnementale n'analyse pas la situation de l'OAP.

Demandes :

Du fait de la proximité immédiate du Bois de Fayel (MNIE, ZNIEFF et zone concernée par le projet d'extension du site N2000 Forêt de Rennes-Liffré-Chevré), un inventaire faune/flore doit être réalisé au stade de la planification. La vérification de la présence d'habitat ou d'espèces d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation du site Natura 2000 doit être effectuée.

Recommandations :

- A Saint-Sulpice-la-Forêt secteur Sud, l'inventaire des zones humides lors de la phase amont du projet de ZAC l'Orée du Bois devrait être présenté dans le dossier.
- Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de la commune en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en charge organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation).

1.3k - Ouverture à l'urbanisation -Thorigné-Fouillard- OAP ZAC multi-sites – secteur de la Réauté

Demandes :

Un inventaire des zones humides doit être réalisée au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le secteur de l'OAP La Réauté.

Recommandations :

- Le niveau de protection des haies à enjeux du secteur devrait être adapté en fonction des enjeux de protection des habitats des espèces inventoriées ; l'utilisation de l'EBC est à envisager au cas par cas.
- Des haies situées en secteur 2AU doivent être protégées, à minima au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Demandes :

Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en charge organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement d'Acigné-Thorigné, et de la programmation des travaux en

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

assainissement). L'ouverture à l'urbanisation et l'échéancier prévisionnel de travaux de viabilisation seront à requestionner en fonction de l'ensemble de ces éléments.

1.3L - Ouverture à l'urbanisation – Vern-sur Seiche – OAP ZAC de la Haute Perrières

Demandes :

- Le PLUi devrait justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement auquel le projet a vocation à se raccorder. Les justifications sont attendues en matière de charges organique et hydraulique et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement concerné).
- A Vern sur Seiche, l'absence de protection pour l'ensemble des haies et boisements présents sur le secteur du projet doit être justifiée au moyen d'un nouvel inventaire faune/flore. En l'absence de nouvel inventaire justifiant une protection une protection partielle de la trame verte, la préservation de la trame verte doit être renforcée (classement en EIPE ou EBC des éléments non protégés).

1.4 -Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

Observations :

Intégrer des résultats d'enquêtes Ménages-Déplacements plus récents sur la mobilité et les déplacements.

1.5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Les indicateurs présentés sont inexistants pour ce qui concerne la production des énergies renouvelables.

Observations :

Des indicateurs concernant la production des énergies renouvelables sont à ajouter.

1.6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

Demandes :

- La règle de compensation pour les arbres non protégés au PLUI doit préciser qu'en dernier recours, en l'absence de surface suffisante pour la plantation des arbres demandées en compensation dans les espaces de pleine terre du projet, les plantations de compensation auront lieu en dehors de l'emprise du projet.
- La notion de seuil de longévité doit être explicitée ou supprimée afin de ne pas inscrire une règle de compensation insuffisante ou susceptible de porter à confusion au vu des intérêts écologiques que peuvent présenter des arbres arrivant à maturité ou sénescents.
- Les espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes doivent être interdites au lieu d'« à éviter », la liste doit être mise à jour et complétée.
- Le rappel de l'interdiction de destruction de plus de 1000 m² de zones humides dans certains bassins versants du Sage Vilaine doit être réintégré. Le rappel préalable de la séquence ERC à décliner avant tout projet doit être effectuée avant d'introduire les règles de compensation pour le secteur du Sage Vilaine.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Les cours d'eau doivent être représentés lisiblement au règlement graphique.
- Une vérification complémentaire de la protection des haies à enjeux, à assurer à minima en EIPE, doit être effectuée sur plusieurs communes dont celles de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard, Nouvoitou.
- Mentionner p83 de l'annexe 4 que le site de la zone d'activités de la Janais sur les communes de Chartres de Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande est concerné par le périmètre de protection éloigné des captages de Fénicat, Pavais, et Marionnais sur les communes de Bruz et Chartres de Bretagne.

Recommandations :

- La protection des nouvelles haies implantées et financées par le dispositif Breizh bocage devrait être assurée par l'outil EBC.
- Le règlement littéral doit prévoir le maintien d'une marge de recul minimum de 10m en zone 1AU par cohérence avec la marge établie en zone 2AU.
- Les plans thématiques « coefficient de végétalisation » modifiés devraient être présentées dans le dossier du PLUI.
- Le tableau de synthèse devrait expliquer la raison du déclassement de zones humides sur Cesson-Sévigné, à l'aide des relevés effectués et comme pour Miniac-sous-Bécherel (Annexe E08 n°12) le PLUi devrait intégrer un plan de situation cartographiant l'évolutions des zones humides identifiées dans le tableau de synthèse.

Gestion des eaux pluviales :
Le décret et l'arrêté du 12 juillet 2024 relatifs à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) font évoluer les couples usages/eaux possibles et abrogent l'arrêté du 21 août 2008 qui règlementait jusqu'à présent la réutilisation de l'eau de pluie. Les particuliers peuvent désormais réutiliser de l'eau grise (sous condition) et de l'eau de pluie notamment pour l'arrosage d'espaces verts à l'échelle des bâtiments, l'alimentation des sanitaires, le lavage du linge sous conditions.
Les récupérateurs d'eau devront être équipés d'un couvercle ou autres dispositifs empêchant les insectes et autres animaux d'y pénétrer.
Le moustique tigre a été détecté sur le territoire de Rennes Métropole.

1.7 - Encadrer le développement des constructions en campagne

A-Création de STECAL

Sur les 19,26ha de STECAL supplémentaires, 5,88 ha sont déjà considérés comme consommés au mode d'occupation des sols Bretagne, soit environ 30% du total.

1-Création 23 STECAL pour l'accueil des gens du voyage dont 20 STECAL de mise en cohérence du PLUi avec la réalité du terrain.
Il est difficile d'avoir un regard complet sur les localisations car ils ne sont localisés qu'à l'échelle de la métropole (p16), il faut les chercher sur les 210 planches du règlement graphique.

2-créer 13 nouveaux STECAL au sein des zones A et N (hors STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage)
La surface constructible autorisée des STECAL « loisir-tourisme », « agriculture » et « équipement » est inférieure à 1ha. Elles sont au plus près des constructions existantes.

- STECAL du Golf Robinson à Saint Grégoire

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le STECAL interroge en raison de ses enjeux écologiques pour la biodiversité, l'auto-épuration des eaux et le cycle de l'eau que constitue la zone humide présente sur le site.

Demandes :

Compte-tenu des enjeux environnementaux identifiés et de la dimension du projet envisagé, il est demandé une relecture du STECAL. Le cas échéant, l'ouverture du STECAL est à réinterroger.

- STECAL de la Freslonnière au Rheu

Le STECAL se trouve à proximité d'une zone humide effective et au cœur d'une zone humide potentielle.

Demandes :

Un inventaire des zones humides potentielles doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur le STECAL.

STECAL de la Boussardière à Montgermont

Le STECAL se trouve à proximité d'une zone humide effective et au cœur d'une zone humide potentielle.

Demandes :

Un inventaire des zones humides potentielles doit être réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) avant la création du STECAL.

STECAL déchetterie à Mordelles

Demandes :

A Mordelles, les incidences potentielles du projet de déchetterie décrites dans l'évaluation environnementale doivent être complétées sur la thématique eau (imperméabilisation du site, risque de pollution et modification des écoulements des eaux). Des mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts doivent potentiellement être présentées dans l'évaluation environnementale et faire l'objet d'orientations dans l'OAP.

B- Création de logement par changement de destination

L'Etat est favorable aux modifications envisagées (200m et 5ans).

C-Réduire le seuil maximal des annexes aux habitations existantes en zone A et N

L'Etat est favorable à la modification du seuil maximal des annexes à 60m² au lieu de 90m².

1.8 - Améliorer la prise ne compte du patrimoine bâti

Aucune observation.

1.9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

Aucune observation.

1.10 - Procéder à des ajustements divers

1.10a - Destinations et sous-destinations

Demandes :

Intégrer au sein du règlement la distinction entre les sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques ».

1.10b - Conserver la transparence des vitrines commerciales

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Demandes :

Intégrer les règles relatives à la vitrophanie dans le cadre d'une prochaine évolution du règlement local de publicité intercommunal (RLPi).

2 - Demandes, recommandations et observations diverses tenant au règlement littéral et aux OAP

2.1- OAP Santé, énergie Climat

L'orientation recommande de ne pas envoyer les eaux de rabattement de nappe dans les réseaux des eaux usées ou les réseaux pluviaux en dehors des phases travaux.

Recommandations :

L'orientation devrait être complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface.

Observations

Lors d'une future procédure de révision, il serait opportun qu'une réflexion soit menée sur le règlement et les OAP où il est vivement recommandé d'utiliser l'outil des secteurs de performance énergétique où votre PLU peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable ou le développement des réseaux de chaleur, à classer.

2.2 - Risques

Risque inondation

Risque de feux de forêt

Observation :

Supprimer la mention à l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 qui classait certaines forêts, bois, et landes comme particulièrement exposés aux incendies. La commune de Thorigné-Fouillard est mentionnée par erreur.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Ce risque est identifié et complété.

Gestion des sols pollués

La présence des sols et sites pollués est bien prise en compte dans l'évaluation environnementale.

2.3 - Demandes du ministère des armées et des anciens combattants

L'Etat major de la défense de Rennes émet une seule réserve concernant la construction des bâtiments d'hébergement en zone UG craignant de ne pas pouvoir se conformer aux préconisations fixant :

- L'obligation de disposer pour un tiers des chambres crées d'un espace privé créatif extérieur d'au moins 4m² (avec un minimum d'1,60m de côté) et pour les deux autres tiers 3m² par chambre en espace extérieur,
- L'application d'une norme supérieure à celle de la RE2020.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

En effet le ministère des Armées impose un modèle type de bâtiment adaptable à la marge aux spécificités locales.

2.4 - Communes et secteurs de projets impactés par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz et notamment les communes

Le territoire de ce PLUi est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRT gaz et notamment les communes.

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel doit est prise en compte dans le PLUi. Certaines OAP sont concernées par les ouvrages. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.

Listes des OAP impactées par la présence de nos ouvrages et leur Servitude d'utilité publique :
• L'Hermitage o OAP « Sud Agglomération »
• Laillé o OAP « ZA Les Trois Prés et Bout de Lande »
• Orgères o OAP « ZAC des Prairies d'Orgères »
• Saint-Armel o OAP « ZAC des Boschaux »
• Saint-Grégoire o OAP « Zone de loisirs Robinson – Les Rochelles »
o OAP « Site de la Boutière »
• Saint-Jacques-de-la-Lande o OAP « Axe Dodin » ▪ Secteur Rive-Est ▪ Secteur La Martinière
• Vern-sur-Seiche o OAP « ZAC des Hautes Perrières »

2.5 -Ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés sur le territoire du PLUI

Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

Liaisons aérienne 400 000, 225 000 et 90 000 Volts :
Ligne aérienne 400kV N0 2 DOMLOUP - LOUISFERT (POSTE F)
Ligne aérienne 400kV N0 1 DOMLOUP - PLAINE HAUTE
Ligne aérienne 400kV N0 1 DOMLOUP – LOUISFERT
Ligne aérienne 225kV N0 2 BELLE-EPINE-RENNES
Ligne aérienne 225kV N0 2 BELLE-EPINE - DOMLOUP - ST-LAURENT
Ligne aérienne 225kV N0 1 DOMLOUP - MORIHAN
Ligne aérienne 225kV N0 1 BELLE-EPINE-RENNES
Ligne aérienne 225kV N0 1 BELLE-EPINE-RANCE-POSTE
Ligne aérienne 225kV N0 1 BELLE-EPINE-DOMLOUP
Ligne aérienne 90kV N0 2 DOMLOUP-SERVON
Ligne aérienne 90kV N0 2 CESSON (CLIENT)-DOMLOUP
Ligne aérienne 90kV N0 2 BELLE-EPINE-MONTFORT
Ligne aérienne 90kV N0 2 BELLE-EPINE-CRUEL (LE)
Ligne aérienne 90kV N0 2 BARRE-THOMAS (LA) - BELLE-EPINE
Ligne aérienne 90kV N0 1 NOYAL - VERN
Ligne aérienne 90kV N0 1 JANAIS (LA)-NOYAL
Ligne aérienne 90kV N0 1 DOMLOUP-VITRE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Ligne aérienne 90kV N0 1 DOMLOUP-VERN
Ligne aérienne 90kV N0 1 DOMLOUP - ST-LAURENT - SERVON - TALUS (LES)
Ligne aérienne 90kV N0 1 CRUEL (LE)-GOSNE
Ligne aérienne 90kV N0 1 BRUZ - MORIHAN
Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-TALUS (LES)
Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-MONTFORT
Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-JANAIS (LA)
Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-HERMITAGE
Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-GUER-PLELAN
Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-CRUEL (LE)
Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE - BRUZ - JANAIS (LA)
Ligne aérienne 90kV N0 1 BARRE-THOMAS (LA) - BELLE-EPINE

Liaisons souterraines 90 000 Volts :
Liaison souterraine 90kV N0 3 (GT2 BIPHASEE) CESSON (CLIENT) - DOMLOUP
Liaison souterraine 90kV N0 1 DOMLOUP – TIZE

Liaisons aérosouterraines 225 000 et 90 000 Volts :
Liaison aérosouterraine 225kV N0 2 BELLE-EPINE - DOMLOUP - ST-LAURENT
Liaison aérosouterraine 225kV N0 1 BELLE-EPINE-DOMLOUP
Liaison aérosouterraine 90kV N0 2 BARRE-THOMAS (LA) - BELLE-EPINE
Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 CESSON (CLIENT)-DOMLOUP
Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BELLE-EPINE - BRUZ - JANAIS (LA)
Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BARRE-THOMAS (LA) - BELLE-EPINE

Après étude du plan de servitudes, RTE constate que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1/ La liste des servitudes
Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :
RTE
Groupe Maintenance Réseaux Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER
A cet effet, les ouvrages indiqués permettront de compléter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLUI.

2/ Le Règlement
Les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Ainsi il est nécessaire d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

U	AU	A	N
UA2, UB2a(m), UB2a, UC1, UC2, UD2b, UE2b, UE2c, UE2a, UE4, UE2c(d), UE2h(d), UE3, UI1a, UI1a(d), UI1b(d), UI1f, UI1e, UI1j, UI1i, UI2, UI3, UGf, UG2a, UG2b, UG4, UGl, UO1, UO4,	1AU, 1AUGn, 1AUG1, 1AUG2a, 1AUG2b, 1AUI1a, 1AUO1, 1AUO1(d), 1AUO4, 2AU,	A, Ag, Ai,	N, Ne, Ng, Nl, NP

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

« Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

B) Pour les postes de transformation
« Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

Conformément à ces indications, il demande de procéder au déclassement des EBC sous les lignes :
• 90kV N0 1 BELLE-EPINE-HERMITAGE
• 90kV N0 1 BELLE-EPINE-GUER-PLELAN

2.6 - Annexes
Toute approbation d'une procédure de document d'urbanisme doit faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme pour que le document soit exécutoire.

3.3 - CDPENAF
Avis favorable pour 10 des 11 STECAL « loisirs-tourisme » et pour l'ensemble des autres STECAL du PLUI. Avis défavorable pour le STECAL du Golf Robinson à Saint Grégoire considérant les enjeux écologiques, l'auto-épuration des eaux et le cycle de l'eau que constitue la zone humide de Saint Grégoire.

Avis favorable simple au règlement des annexes et extensions du PLUI de Rennes Métropole

3.4- Chambre d'agriculture

Mise en œuvre du PLH
La chambre d'agriculture est favorable à cette mesure qui vise à concilier production de logements et sobriété foncière. 23 nouveaux STECAL des gens du voyage sont créés afin de permettre le logement des familles qui se sédentarisent, la majorité des terrains sont imperméabilisés. Et aucun ne correspond à une parcelle agricole.
De nouvelles contraintes sont créées en termes de distances d'épandage si des constructions permanentes s'y développent. Il faudra veiller à la régularisation des constructions implantées sans autorisation.

Mise en application des objectifs du Programme Local d'Aménagement Economique :
Le PLAE vise à la densification et le renouvellement des zones d'activités. 22,4 ha sont ouverts à l'urbanisation (passage de 2AU en 1AU). L'OAP « ZA les trois Prés et Bout de Lande » devrait se

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

rapprocher de la 2x2 voies. L'OAP « Hil 3 » devrait affirmer plus fortement l'objectif d'optimisation foncière.

Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU :
11 secteurs pour l'habitat sont ouverts à l'urbanisation, soit 56,8 ha et un secteur pour le développement d'équipement pour 3,2 ha. La majorité des espaces sont des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC en 2023. Il est important d'informer les exploitants en place le plus en amont possible et d'évaluer l'impact sur leur système d'exploitation, de la perte de ce foncier.
Il y a quelques différences sur les surfaces et le nombre de logements envisagés entre les différents documents.
Bien que les OAP imposent une densité minimum par opération, les objectifs de création de logements indiqués dans certains cahiers communaux, ne permettent pas d'atteindre la densité minimum du nouveau PLH. C'est le cas pour les secteurs suivants :
- Guéry-la-Douve à Gévezé, la création de 465 logements sur 14,9 ha (16,7 ha moins 1,8 ha pour un potentiel équipement public) ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 log/ha.
- Le Champ Noyer à Corps-Nuds, environ 200 logements sur 6,5 ha ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 logements à l'hectare. Pourquoi n'y a-t-il pas d'orientation de densité sur les secteurs 2 et 3 de renouvellement urbain.

Renforcement de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique :
Les bâtiments agricoles ou d'élevage, sont hors champ de la RE2020. Le nouvel article 5.1.1.3 du règlement littéral concernant l'obligation de production d'énergie renouvelable en toiture (bien-être animal, petits projets, distances de raccordement) peut conduire à rendre impossible les constructions agricoles sur le territoire de la Métropole, ainsi la Chambre d'agriculture émet un **avis défavorable** à son application.

Mise en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole :
La modification vise à imposer un recul des constructions par rapport aux arbres protégés en EBC ou EIPE, dans la limite de la projection au sol de leur couronne. Cette règle littérale doit être accompagnée d'une vérification du règlement graphique visant à ne pas repérer aucun EBC ou EIPE au sein des sièges et sites bâtis d'exploitations agricoles ou bordant des bâtiments ou installations agricoles. Cela empêcherait toute extension ou construction de bâtiments ou installations agricoles.

Encadrement du développement des constructions en campagne :
Concernant les STECAL Tourisme, sur le plan graphique, la création d'un STECAL sur la commune de Le Rheu, site du Tertre n'est pas listé dans le document « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain ».
Concernant la création de restaurant en campagne, il est précisé dans l'exposé des évolutions envisagées que ces derniers ne peuvent être créés que par changement de destination de constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, aux mêmes conditions que pour la création de logement. Or, la règle de distance par rapport aux bâtiments agricoles reprend celle du PLUi actuel et non celle prévue par la modification. Pour rester cohérent, il conviendra donc d'appliquer la même distance de 200 m et le même temps de cessation de l'activité agricole.

Remarques diverses :
Il semble que les plans de zonage 133 et 134 n'ont pas été joints au dossier de consultation.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3.5 - Conseil régional de Bretagne

Le président du Conseil Régional invite à anticiper et à prendre en compte le changement de modèle en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT. Toute consommation effective à partir d'août 2021 vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.
L'engagement des collectivités et des établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du STRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols.

3.6 - SNCF

Les études de faisabilité réalisées par SNCF Réseau ont démontré l'intérêt potentiel de la troisième voie pour augmenter la capacité du réseau ferroviaire pour les axes Rennes - Brest et Rennes - Saint Malo. Il convient de signaler que l'élaboration de l'avenant mobilité au contrat de plan Etat - Région 2023 - 2027 a conduit à intégrer le projet d'amélioration du tronçon Rennes - Port Cahours au schéma directeur du nœud ferroviaire de Rennes. Des études plus précises permettront d'affiner la faisabilité de l'aménagement à Port Cahours et ses potentielles conditions de réalisation.

Liaisons Nouvelles Bretagne Pays de la Loire :

Les premières étapes de LNOBPL consisteront à moderniser le réseau existant, afin d'accroître la capacité du réseau pour augmenter le nombre de trains pouvant circuler. La création de lignes nouvelles est envisagée dans un second temps sur les secteurs les plus circulés à l'ouest et au sud-ouest de Rennes ces lignes nouvelles (envisagées respectivement entre Rennes et Lamballe, et entre Rennes et Redon) permettraient de gagner de la capacité (dédoublement du réseau) et de réduire les temps de parcours (vitesse de circulation des trains accrue).

Plaine de Baud:

Un projet de transport combiné est prévu dans la zone de la plaine de Baud. Un trafic important de poids sera à prévoir dans l'action zone artisanale et commerciale jusqu'au domaine ferroviaire.

Projet Services Express Régionaux Métropolitains (SERM) et schéma directeur de Rennes:

Il est important de préserver le domaine ferroviaire aux abords des passages à niveau pour toutes les communes dans le périmètre de Rennes Métropole.
La commune de l'Hermitage a des enjeux importants de mobilité où il est envisagé des travaux importants de développement de l'intermodalité
Sur les communes de Rennes, Chantepie, Corps-Nuds, Saint-Armet et Vern-sur-Seiche il est envisagé la création d'une nouvelle voie de croisement. Plus spécifiquement sur la commune de Rennes, il est prévu la création d'un 6ème quai dont les réservations foncières sont déjà réalisées.

Les projets ferroviaires

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessus, il est nécessaire de les prévenir.

Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il apparait opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.

Les projets de valorisation des actifs

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre I'Etat et le Groupe SNCF. Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme.

Il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

Les servitudes de protection du domaine public ferroviaire sont reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques.

3.7 - Syndicat Mixte du Pays de Rennes

Problématiques de compatibilité au regard du SCoT

Mise en œuvre de la stratégie eau et biodiversité

Les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) sont désormais identifiés par une trame spécifique sur le règlement graphique ce qui permet de renforcer leur niveau de protection. Toutefois, le règlement modifié du PLUi offre des possibilités de constructions, ouvrages ou travaux ainsi que des possibilités de dérogation sous réserve de compensation, selon les mêmes principes que pour les zones humides.
Au regard des dispositions du SCoT, il convient de revoir la rédaction de ce qui est admis sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques des MNIE, le SCoT limitant ces possibilités aux MNIE les plus vastes ou présentant des enjeux bien identifiés et reconnus ; et de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation, la notion de « projet présentant un intérêt public avéré » étant trop ouverte, elle nécessite de définir précisément et de lister les types de projets présentant un intérêt public avéré.

OAP Le Rheu - Landes d'Apigné
L'étendue linéaire de la centralité de quartier affichée dans l'OAP ainsi que la mise en place d'un linéaire commercial renforcé au règlement graphique hors centralité posent question au regard des orientations du SCoT et de leurs impacts sur la centralité principale. Il conviendrait donc de reconsidérer le périmètre de cette centralité.

Remarques et observations

Concernant les rapports de présentation des communes
Il serait intéressant de compléter cette partie afin d'apporter des précisions par rapport au potentiel et aux temporalités en renouvellement urbain.

Concernant les OAP
-La nouvelle OAP « Rennes - Porte de Cleunay » ainsi que l'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » précisent les dispositions prévues sur ces sites porteurs de projets urbains, également concernés par le projet de modification n°3 du SCoT en cours. Il conviendrait d'ajuster la rédaction de ces 2 OAP sur les évolutions à venir.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

-Afin d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de rappeler dans l'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » les dispositions du DAC sur les secteurs de mutation : « Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACom, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnement dédiés ».

Dans l'OAP « Rennes - Porte de Cleunay », il est demandé de respecter à minima la règlementation Thermique (RT) en vigueur. Or, il ressort que cette mention est en contradiction avec le référentiel bas carbone intégré au PLUi qui va plus loin. Il serait opportun de revoir la rédaction pour faire référence aux objectifs plus ambitieux du « Référentiel bas carbone ».

Dans l'OAP ViaSilva, le projet est recentré sur les Pierrins et les secteurs de renouvellement urbain (268 ha) ce qui correspond à ce qui peut être mis en œuvre à l'échéance du PLUi. Il serait intéressant de compléter cette OAP afin d'intégrer à la composition urbaine, l'enjeu de la mutualisation et de la perméabilité des stationnements.

Les parties 1 de l'ensemble des OAP communales ont été complétées afin de prendre en compte les nouvelles densités du PLH, or, sur certaines communes, les OAP de quartiers ne les prennent pas toujours en compte (exemple : l'Hermitage, Miniac-sous-Bécherel, Nouvoitou, Pacé, Parthenay-de-Bretagne, Pont-Péan…). Il conviendrait de préciser les règles ainsi que les conditions d'application de ces nouvelles densités (à partir de quand elles s'appliquent…) afin d'assurer la cohérence entre la partie 1 « Le projet urbain communal » et les OAP de quartier.

Dans l'OAP « Centre-ville » de la commune de Saint-Gilles, il est indiqué que les commerces sont autorisés dans le secteur C1, or celui-ci ne fait pas partie de la centralité. Il conviendrait de faire évoluer l'OAP de quartier et/ou le règlement graphique afin d'assurer la cohérence entre les 2 documents.

Dans les OAP de quartier, les centralités de quartier sont qualifiées de centralités principales. Il conviendrait de renommer ces centralités en « Centralité de quartier » de façon à assurer la cohérence avec les orientations du SCoT.

Concernant le règlement

Afin de « préserver la qualité paysagère et environnementale » ou de « préserver des gisements fonciers » sur des secteurs avec un fort potentiel d'intensification (exemple : maisons sur grandes parcelles), il est proposé d'augmenter le coefficient de végétalisation.
L'augmentation du coefficient de végétalisation est-il l'outil le plus pertinent et/ou le plus adapté pour atteindre ces 2 objectifs ?

Pour le STECAL Loisirs / tourisme de La Châtaigneraie (commune de Montgermont), il serait opportun de compléter le dossier afin d'indiquer que sur les 4 500 m² de constructibilité, environ 3 600 m² correspondent à la démolition / reconstruction des bâtiments existants.

Il convient de souligner que des compléments ont été apportés sur les projets de sentier métropolitain et de Schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre. Il est suggéré de favoriser leur mise en œuvre en mobilisant certains outils, emplacements réservés par exemple, lorsque cela est possible.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Après avoir délibéré, le Syndicat Mixte du Pays de Rennes, à l'unanimité donne **un avis favorable** au projet de modification n°2 du PLUi de Rennes Métropole en soulignant l'intérêt de certaines évolutions et :

-Sous réserve de :

- faire évoluer la partie « 3.1 - Milieux naturels d'intérêt écologique » du règlement littéral,
- reconsidérer le périmètre de la centralité de quartier « Landes d'Apigné » de la commune du Rheu,

- en souhaitant une prise en compte des remarques et des observations.

IV - AVIS DES COMMUNES SUR LE PLUI

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

IV - **AVIS DES COMMUNES SUR LE PLUI**

COMMUNES	**Avis**	**Ajustement, réserves, remarques, demande…**
Acigné	Favorable assorti de la demande d'un ajustement	OAP rue de Rennes/rue de la Lande (au niveau des hauteurs) comme cela a été fait dans d'autres OAP pour répondre au demande de densification imposé par le ZAN.
Bécherel	Favorable	
Betton	Favorable	Sans observation
Bourgbarré	Favorable avec les réserves énoncés	Demande d'adapter le plan de détail des clôtures de la ZAC de la Grée. **Réserves** sur les modifications du règlement littéral : - Réserve sur la modification de la règle pour la création de logement par changement de destination d'un PBIL (p38,39) : la distance des 100m passerait à 200m pour donner à un patrimoine classé la possibilité d'être rénové et transformé en habitat. - Réserve sur la modification des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions neuves (p113 à 116) : les performances renforcées dans les zones U et 1AU avec l'utilisation obligatoire de matériaux très qualitatifs et bas carbone pour les prochaines constructions risquent fortement d'augmenter le coût de construction. Des ajustements sont nécessaires sur la ZAC de la Grée, le centre-bourg, et le secteur de Bel-Air : - Adapter le plan de détail des clôtures applicables à la ZAC de la Grée : modifier la portée du plan de détail et supprimer la disposition spécifique harmonisant l'aspect et la dimension des clôtures avec celles avoisinantes et celles relatives au matériau « plastifié ». - D'inscrire un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des ilots concernés par l'OAP du centre-bourg (pour répondre au PLH), - D'adapter la programmation de l'OAP de Bel Air aux contraintes d'aménagement du site (difficulté de densifier en raison de la topographie), demander de définir un nombre minimal de logements 10 ou 15 logements, plutôt que des densités minimales et de mixité sociale difficilement atteignables ;

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		- Adapter la programmation de l'OAP et étendre la densité de 41 logements/ha à tout l'ilot et le secteur 2 ; - D'adapter le zonage des sous-secteurs 1 à 4 en passant de la zone UD2b à UO1 et pour le secteur 1 d'adapter la norme des hauteurs projetées de H=R+A+A/C/P à H=R+2+A/C/P ; - De préciser à l'OAP que le principe d'alignement prévu le long de la rue de l'ancienne mairie pourra être positionné en retrait dans l'alignement du mur en pierre à identifier au titre du PIBL et que les clôtures devront participer à la mise en valeur du site. Il est demandé d'identifier également au titre du PIBL le mur de clôtures de la rue d'Orgères et d'indiquer dans l'OAP qu'il devra être préserver au moins en partie en permettant la création d'une voie cycle-piéton le long de sa façade sud. - D'ajuster à l'OAP le tracé de principe du cheminement piéton-cycle à aménager sur la frange Ouest et Sud de l'ilot afin qu'il traverse le sous-secteur 4 jusqu'à l'impasse de la Motte ; - D'inscrire un emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement vers le Sud des parcelles AB 557, AB 561, AB 563 pour réaliser un passage piéton de la place de l'église à l'ancienne motte féodale.
Brécé	Favorable	Favorable au projet M2 et aux règles modifiées à l'intérieur des ZAC du Vallon et de la ZAC Centre-bourg et Loirie.
Bruz	Favorable au projet M2 ainsi qu'à la suppression des plans d'alignement	Demande d'ajustements : • Corriger une erreur matérielle dans le rapport de présentation sur le sujet « optimiser le foncier-rue de la Rabine » : il est indiqué par erreur une hauteur en référence à l'évolution du plan thématique coefficient de végétalisation alors qu'il s'agit d'un coefficient à 40% (B) • Corriger des erreurs matérielles sur l'OAP de la Haye du Pan : élargir le périmètre du secteur urbain mixte sur le schéma de l'OAP pour intégrer l'ancien garage, le parking et la station-service ; retirer le sous-secteur 3 car aucune opération n'est envisagée en raison de la protection de cette propriété boisée. • Sur le plan thématique stationnement, définir une règle particulière pour l'OAP Maisons des Associations pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer. • Apporter des corrections sur les plans masse avenue Alphonse Legault et avenue Joseph Jan

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		• Corriger une erreur matérielle sur le périmètre de compensation d'une zone humide parcelle BN35. L'arrêté préfectoral du 03/02/2020 présente l'entièreté du site en compensation. • Correction d'erreurs matérielles sur le recensement des arbres (se référer à la délibération) • Correction d'erreurs matérielles sur l'OAP des Rosiers : retirer les principes de déplacement.
Cesson-Sévigné	Favorable	Demandes d'ajustements : (nombreux plans joints) - Ne pas inscrire de secteurs de mixité sociale dans les zones UG et de limiter ces périmètres aux sites situés sur l'îlot C1 et le campus de Central Supélec et de modifier le plan graphique en conséquence - Adapter le plan thématique des hauteurs n°16 à la réalité du terrain rue de Rennes. - Secteur de la Rigourdière : o sur le plan de zonage et de l'OAP : modifier les tracés des principes de voirie et de cheminements piétons à créer afin de prolonger vers l'est l'axe central de composition urbaine initié sur le lotissement du Haut Grippé, et dans le texte de l'OAP mieux affirmer l'objectif de prolongement de cet axe. o sur le plan de l'OAP, positionner le parking relais sur BE 368 pour préserver une zone tampon à caractère végétal au nord du site et dans le texte de l'OAP préciser que la mutualisation du stationnement avec le parking relais pourrait s'accompagner d'un foisonnement. o Sur le plan de l'OAP : préciser les périmètres minimaux des opérations d'ensemble, - Secteur Atalante-Beaulieu : demande la suppression de la constructibilité limitée sur une partie de la parcelle BB 166 ainsi que sur une marge à l'Est de la parcelle BC 232 pour permettre la création du siège social d' AGRIAL. - OAP de l'ancienne téléphonie centrale : réécrire l'OAP pour permettre du R+5 afin de permettre la création de stationnement en aérien dans le bâtiment pour faisabilité éco du projet. - Ilot de l'avenue des Peupliers : modifier le plan des hauteurs de la zone UO1 en R+5+A/C - Modifier l'emprise de l'ER 709 (pour schéma directeur vélos) sur le plan de zonage. - Règlement littéral : revoir la rédaction de l'art 4.6 titre IV de la manière suivante : *« les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer **au mieux** dans le paysage »*.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Chantepie	Favorable	Ajustements demandés : - OAP des Logettes : o modifier le plan de zonage et le schéma de l'OAP pour tenir compte du nouveau tracé du prolongement de la rue du Vieux Jardin vers la rue du Manège par le prolongement de la rue du Courtil et suppression de la servitude de localisation V4. o reprendre l'écriture de l'OAP pour autoriser des constructions plus élevées en frange sud. - Reste du secteur des Logettes : pour permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13, la ville souhaite pouvoir recourir à la règle particulière de stationnement n°2 sur l'îlot entre les rues du Vieux Jardin, des Logettes et des Loges. - Demande de préciser les modalités d'application de la règle de stationnement n°7.1, notamment de préciser le seuil de performance énergétique à atteindre, de questionner leur cumul éventuel (hors PBIL, amélioration des performances énergétiques et mise en valeur patrimoniale) et leur périmètre d'application (en faire une règle alternative en zone UE par ex.). - OAP de l'Hallouvry, à hauteur des terrains que l'EDEFS souhaite libérer : Demande de reprendre l'écriture de l'OAP pour permettre la construction de logements collectifs (R+3+A/C) en partie Est plutôt que du logement individuel de manière à préserver davantage d'arbres et de maintenir un écran végétal en limite de voirie. Indique que les constructions les plus élevées devront se trouver en cœur d'îlot.
Chartres-de-Bretagne	Favorable	Remarques et demandes d'ajustement : • Valide le fait de renommer l'OAP La Janais en OAP « parc technologique Jean Monnet », • Demande que la sous-destination « hébergement » soit interdite en zone UI1f pour que les établissements hôteliers existants aux alentours soient fréquentés par les visiteurs de La Janais, • Demande le maintien d'un coefficient de végétalisation de 10% au parc technologique Jean Monnet, • Demande une modification de limite de zonage entre UO 4 et UI1f au niveau du bâtiment 34 (se référer au plan figurant dans la délibération du 4 novembre 2024).
Chavagne	Favorable	Pas de demande particulière

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Chevaigné	Favorable	Demande d'ajustement concernant la parcelle B1362 à classer en UE2B
Cintré	Favorable	Pas de demande particulière
Clayes	Favorable	Sans observation
Corps-Nuds	Favorable	OAP Champs Noyer : Préciser que les formes urbaines devront préserver des perspectives en direction du vallon du Chéron depuis la RD410 (en plus de maintenir les vues en direction du clocher de l'église), Décaler le cheminement piéton/cycle [SE-No] au sud du cours d'eau pour assurer une liaison avec le bois communal situé à l'est de l'OAP et supprimer 2 axes piétons/cycles -celui EO du centre et celui NS à l'Est car non justifiés (pas de connexion avec le reste de l'agglomération). Règlement graphique (secteur Champs Noyer): - Inscrire un ER ou une servitude de localisation pour un pour chemin piétons-cycles à créer entre le NO du site et l'impasse de la Sauvagère (en lieu et place de l'actuel principe de localisation d'un cheminements piéton-cycle à conserver) - Déplacer le cheminement piéton-cycle à conserver sur le cours d'eau du Chéron sur le cheminement existant plus au nord reliant l'impasse de la Sauvagière et la voie du Paty Boudier.
Gévezé	Favorable	Réserve générale visant une répartition plus équitable de l'activité économique sur la métropole et des emplois, afin de limiter les migrations pendulaires domicile/travail
La-Chapelle-Chaussée	Favorable	Sans observation
La Chapelle-des-Fougeretz	Favorable	Sans observation
La-Chapelle-Thouarault	Favorable	Question générale du déclassement PBIL en dehors des procédures de révision du PLUI
Laillé	favorable	Remarques et demandes d'ajustement : • Règles de stationnement : demande d'annuler les règles particulières prévues (demande initiale de la commune) et d'inscrire les zones suivantes en zone S5 : ZAC de la Touche, le Pâtis du Fresche, les Boulais)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		• Gisements fonciers : propose de modifier le périmètre de gisement foncier en y intégrant les parcelles AB 357, AB 465, AB 459, AB 631. Ces parcelles peuvent créer un accès à celles déjà incluses au gisement foncier les jouxtant. Adapter en conséquence les règles applicables sur ce secteur. • La commune est favorable à la création d'un STECAL habitat démontable sur l'ensemble du secteur des Bouessettes (une demande dans ce sens d'un propriétaire de parcelle dans le hameau des Bouessettes) • PBIL : le conseil souhaite que soient intégrés aux PBIL les nouveaux recensements effectués par le Conseil des Sages dans les hameaux et écarts. • STECAL habitat démontable : la commune souhaite qu'une réflexion soit menée au sein de Rennes Métropole afin de définir les critères objectifs pour la création de STECAL habitat démontable. De plus en plus de demandes sont faites pour ce type d'installation.
Langan	Pas d'avis	
Le Rheu	Favorable	6 demandes d'ajustement : • Réduction de la marge de recul représentée aux abords de la RD 288 sur la ZA du Chêne Vert pour erreur matérielle. Cette marge de recul est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul « loi Barnier ». Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi. Il est demandé la correction de cette incohérence avec la réduction de la marge de recul à 50 m dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers. • Compléter l'adaptation du plan de détail en simplifiant les règles applicables aux clôtures avec la modification des types de clôtures et l'harmonisation du règlement graphique. • Créer un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle AI 80 située au 60 rue Nationale afin d'assurer la pérennité de l'espace arboré au Nord, dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain et le maintien d'un écran végétal entre les constructions. • Modifier le zonage de la parcelle ZC 175 au lieu-dit « Le Haut-Plessix » afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage. Ce changement de zonage intervient dans le cadre de la mutation de cet espace, dont l'activité actuelle est amenée à prendre fin.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		• Ajouter un emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre les deux communes.
Le Verger	Favorable	Remarque : la distance des 200m par rapport aux bâtiments agricoles pour le changement de destination des PBIL est trop importante et risque de ne plus permettre l'évolution de ces bâtiments.
L'Hermitage	Favorable	
Miniac-sous-Bécherel	Pas d'avis	
Montgermont	Favorable	Demande d'ajustement de zonage de la parcelle AM 68, rue de Pacé, classé UG 2B, pour permettre sa transformation d'aire d'accueil des gens du voyage en terrain familiaux.
Mordelles	favorable	Pas de remarque ni demande particulière
Nouvoitou	Favorable avec deux réserves et remarques	- Demande de ne pas aller au-delà de la norme RE 2020 en vigueur. Des dispositions supérieures devraient être incitatives et optionnelles jusqu'à application de la norme RE 2025. - La règle de renforcer à 200% au lieu de 100% les règles de la surface ou du linéaire impacté des espaces d'intérêt paysager ou écologique ne peut s'appliquer que hors agglomération. - Propose de donner une définition de l'arbuste au RL afin de répondre à certaines situations où implanter des arbres n'est pas possible. - Suggère de modifier la rédaction du point 6.1.1.4 dans les zones U et 1AU comme suit : le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes : 1 arbre ou arbuste planté par tranche complète de 200m2 de surface pleine terre à l'exception des terrains de sport relevant de la sous-destination équipements sportifs *(NB : la rédaction de l'avis de la commune n'est pas claire sur ce point)* - Réserves sur la compensation à 200% des zones humides car l'objectif prioritaire devrait être de les conserver - PLUi devrait être plus incitatif pour les économies d'eaux pluviales et la réutilisation des eaux pluviales et grises - Réserves sur la limite de 200m pour les changements de destination en raison de la notion de réciprocité qui pourrait être préjudiciable à l'activité agricole. Pas de prise en charge des réseaux supplémentaires par la commune.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		- Réserves sur la dimension exigée des stationnements vélos à adapter en fonction de la destination des bâtiments. • Toutes les exigences de la modification n°2 devront faire l'objet de dispositifs d'accompagnement Il convient d'ajuster la programmation de la ZAC de la Lande (nombre de logements, hauteur) pour actualisation.
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Favorable	Dispositions qui seront observées avec attention : - Le stationnement : la commune craint un report des véhicules sur le domaine public du fait d'une offre de stationnement moins importante et un risque de transfert des dépenses de réalisation des stationnements vers le bilan d'opération ZAC. - Bien que la commune soutienne les nouvelles dispositions en matière de prescription de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie, elle reste attentive à la capacité des aménageurs en ZAC qui peuvent craindre que les niveaux de charges foncières pratiquées jusque-là ne soient plus compatibles avec ces prescriptions nouvelles. - Le foncier/zonage : Le renouvellement urbain, en fort déséquilibre, est désormais associé aux extensions urbaines dans une recherche d'optimisation et de consolidations budgétaires. L'opération multisites Cœur de Ville Orson est questionnée par l'absence d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'extension ORSON. Ajustements demandés : -intégrer 2 bâtiments à l'inventaire PBIL au niveau de l'allée Yourcenar et rue du Coudray, -modifier le STECAL gens du voyage du Bois Harel pour intégrer 4 propriétés supplémentaires, - modifier l'OAP « centre-ville » pour le secteur Orson de vocation « mixte habitat-activités » à « dominante habitat » et faire apparaître le symbole des MH de l'église St Léonard sur le schéma de l'OAP, -ajouter un ER sur les parcelles AL 667 et AL 668 pour liaison viaire, square… - mettre à jour certaines données littérales du texte de l'OAP communale.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Orgères	Favorable	4 remarques : • La commune souhaite pouvoir mener à son terme le projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle ZB 102 répertorié en MNIE dont le règlement du PLUi dispose qu'à l'intérieur de ces espaces sont admis les constructions et ouvrages ou travaux qui ne compromettent pas les fonctionnalités écologiques du site. • La commune réitère son souhait de créer un STECAL sur le hameau de le Plardière et d'étudier la possibilité d'en créer sur d'autres hameaux. • Afin de répondre à son obligation de produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage, la commune a identifié plusieurs secteurs et notamment la parcelle ZC 307 située Avenue de l'Alliance dans la zone d'activités Orgerblon, appartenant à un propriétaire privé. Afin que le projet puisse être possible, la commune sollicite une modification de zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI. • La commune sollicite l'autorisation d'installer des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UI (dans la ZA Orgerblon) ou de permettre un changement de destination en activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin d'accueillir une activité de salle de sports (demande de classement d'une partie de la zone en UI1b qui autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle).
Pacé		Emet les observations et remarques suivantes valant proposition de modifications : 1. Concernant le règlement littéral, la commune demande : -Maintenir en secteur stationnement 4 et 5 la zone urbanisée, en effet l'orientation liée aux règles de stationnement fait passer le secteur stationnement en zone 4. Or, les arguments de Rennes Métropole présentent un biais statistique. En analysant les chiffres de l'AUDIAR, les données spécifiques sur la commune de Pacé montrent que la typologie de la population ne correspond pas aux chiffres et moyennes justifiant les évolutions proposées tels que la taille des ménages, la part modale des véhicules motorisés. -Maintenir l'application de la règle nationale applicable pour le logement social qui prévoit, au maximum, une place de stationnement par logement.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		-En matière de stationnement vélo, alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre règlementaire afin de faciliter l'innovation vers des solutions techniques et qui permettraient une mise en application adaptées aux différents projets immobiliers. -Maintenir la condition de localisation à plus de 100 m d'une activité agricole pour permettre le changement de destination d'un bâtiment identifié au patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), au lieu des 200 m proposés, afin d'éviter l'abandon puis la ruine de bâtiments du patrimoine local représentatifs des constructions du Pays de Rennes. -La commune demande le maintien de la surface maximale des annexes actuellement fixée à 90m alors que la modification n°2 du PLUi prévoit un abaissement du seuil maximal des annexes à 60m² piscines comprises. 2. Concernant les règles graphiques, la commune demande : -Le classement en zone UI3 du secteur nord-ouest de la zone artisanale Boulevard Nominoë, selon plan fourni en annexe, -De modifier le zonage UG2b du terrain situé à l'Est du cimetière du Père Grignon en vue d'autoriser la construction de logements pour les Gens du Voyage et répondre au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
Parthenay-de-Bretagne	Favorable	Sans observation
Pont-Péan	Favorable	
Rennes	Favorable	Assorti des remarques suivantes : -Sur l'OAP du secteur Cleunay, il est proposé de procéder à un ajustement des hauteurs maximales autorisées en passant de H=R+4+A/C/P à H=R+5 pour assurer la restructuration du site en apportant une souplesse dans la conception et réalisation du dernier niveau des constructions - Sur les faubourgs, axes de renouvellement urbain de la Ville, une OAP de quartier "faubourg" a été intégrée au dossier d'enquête publique afin d'encadrer les mutations en fonction du contexte urbain et paysager. Il est proposé d'apporter des compléments ponctuels à cette OAP sur les principes urbains (exemple : ajout d'arbres à planter) et une homogénéisation de mise en forme et d'illustrations entre les différents axes de faubourgs. Une clarification des rues concernées par les dispositions "règles architecturales

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		particulières" présentes en annexe du règlement littéral est également proposée. - La protection du patrimoine bâti d'intérêt local au 35 boulevard Beaumont, situé au sein de la ZAC EuroRennes, n'est finalement pas pertinente au regard des diagnostics structurels et historiques réalisés sur le bâti qui démontrent une dénaturation importante du bâti d'origine et un intérêt patrimonial moindre. Pour autant, ce bâti doit rester intégré au dispositif de protection "séquence urbaine" présent le long du boulevard Beaumont. - Sur le secteur site administratif du quartier de Beauregard, il est proposé d'ajuster le périmètre de constructibilité limitée, de supprimer partiellement les marges de recul, de réduire l'emplacement réservé numéro 454 pour voie ainsi que l'emprise de la servitude de localisation voirie V12 afin de permettre la construction de bâtiments d'intérêt collectif (collège et crèche) en cohérence avec les études urbaines en cours sur le site du département. - Les guides de recommandations urbaines, architecturales et paysagères autour de l'œuvre de Maillols ont été intégrés au dossier d'enquête publique, il est souhaité de compléter et d'homogénéiser les diagnostics et les recommandations entre les différents ensembles urbains étudiés. Par ailleurs, dans le cadre de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme, la commune demande : - Dans la ZAC Baud-Chardonnet, l'évolution des réflexions sur le projet urbain sur la partie est de la ZAC nécessite des adaptations réglementaires pour assurer la mise en œuvre des programmes sur les îlots K, N2, M2 et L. Ainsi, il est envisagé de supprimer les principes de voie situés entre les îlots K et N2 et entre les îlots L et M2. Des principes de cheminements piétons-cycles seront créés pour assurer un maillage cohérent sur ce secteur. Les dispositions graphiques "principes de localisation d'équipement d'intérêt général à créer" présentes sur les îlots K et J sont à supprimer pour assurer l'évolution programmatique envisagée sur ces îlots. Par ailleurs, le périmètre "dérogatoire" aux normes de stationnement est étendu sur l'îlot comprenant le manoir situé au sud-est de la ZAC
Romillé	Favorable	La commune demande toutefois : 1°) Concernant le secteur de l'Encrier : D'ajuster le schéma d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier « Intensification du centre-bourg » en ce qui

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		concerne le secteur de l'Encrier, par le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais. Cet ajustement permettra une meilleure prise en compte du projet d'aménagement de ce site de renouvellement urbain. Il complète la fiche 3 de Romillé au sein du Rapport de présentation. 2°) Concernant le secteur de Perronnaye sud : D'ajuster la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre bourg" relatif à ce secteur, afin de prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. En effet, ce secteur se compose de vastes parcelles faiblement bâties, dont il convient d'encadrer davantage les conditions de réalisation et ainsi éviter une évolution désorganisée, au coup par coup. Cet ajustement complète la fiche 4 de Romillé au sein du Rapport de présentation.
Saint-Armel	Favorable avec une réserve	Réserve sur l'évolution de la règle concernant les possibilité de changement de destination des PBIL en campagne. C'est très limitative car elle figera l'évolution de nombreux bâtiments patrimoniaux qui ne pourront être réhabilités qui disparaitront à terme. Demandes d'ajustements : - OAP « secteur chemin de la Gare : o ajuster le tracé de principe de façade urbaine structurée à conforter/structurer dans la continuité de l'alignement du front bâti existant du chemin de la gare o ajuster la délimitation des secteurs à dominante habitat et d'espace public majeur dans l'objectif de prendre en compte la recomposition du parcellaire attendue. o Partie littérale : préciser que la programmation du sous-secteur 2 pourra intégrer une offre de service - OAP « secteur Minoterie-chemin de la Fontaine » : préciser dans la partie littérale le principe d'accès du sous ilot 4 par la rue de la Minoterie et/ou par la route de Corps-Nuds et supprimer le principe de voie de desserte existante à conforter ou à créer sur le graphique. - OAP « ZAC des Boschaux » : supprimer le principe de cheminement piéton/cycle passant par l'ancienne graineterie sur la partie graphique (pour ne pas obérer une éventuelle réhabilitation du bâtiment) tout en laissant cette possibilité dans la partie littérale. - Règlement graphique : o Etendre le périmètre de centralité sur la parcelle AB76, o Inscrire un ER sur la parcelle AA 379 pour une connexion piétonne,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		○ Inscrire des plantations ou espaces libres paysager à réaliser rue de Rennes, ○ Elargir la servitude de localisation n°C73 sur la frange est de la ZA des Mottais, ○ Adapter le zonage du parking rue Denis Papin pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, - Règlement littéral : clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies dans les zones UA1h et UD2h pour éviter les confusions sur les possibilités de recul.
Saint-Erblon	Favorable	Sans observations particulières
Saint-Gilles	Favorable	Demande les ajustements suivants : -Dans le rapport de présentation des modifications de la commune, les références à la ZAC Centre-Bourg Ouest sont à supprimer et à remplacer par ZAC multisites Centre-Ouest/La Vigne, -Les 2 parcelles AC 220 et AC 219, anciennement situées dans un secteur de constructibilité limitée, sont à intégrer au zonage des lotissement pavillonnaires UE2a et non au zonage UAla. Les plans de zonages, les plans thématiques Hauteurs, Coefficient de végétalisation sont à modifier.
Saint-Grégoire	Favorable	Formule néanmoins les remarques suivantes : - Volet habitat : La commune déplore que le PLUi impose des secteurs de mixité sociale en zone UG privant les opérations Immobilières dans ces zones d'aides à la surcharge foncière fragilisant de manière significative les opérations de renouvellement urbain. De surcroît, elle rappelle qu'aucune demande de création de STECAL pour les gens du voyage à Maison-Blanche n'a été formulée, la parcelle concernée étant déjà jugée suffisante pour répondre aux futures obligations légales. Par conséquent, elle rejette cette inscription et refuse de valider le périmètre envisagé en raison des erreurs identifiées. -Volet Économique : La commune souhaite l'alignement des documents d'urbanisme sur les projets et documents cadres de la métropole, en particulier pour assurer la protection des zones artisanales, notamment la ZA du PONTAY.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

		En outre, la commune demande que la création d'un STECAL pour le golf tel que mentionné dans le dossier de modification soit maintenue. La commune rappelle que cette dérogation porte uniquement sur l'espace bâti et aux zones de stationnement. -Volet Mobilité : La commune sollicite une réévaluation de son classement en secteur 5 et non en secteur 4. Par ailleurs, elle souhaite que le périmètre des règles particulières soit appliqué en cohérence avec le périmètre de la ZAC Multisite - secteur centre-ville (hors secteur de la médiathèque).
Saint-Jacques-de-la- Lande	Favorable	2 demandes d'ajustement et une remarque : • OAP Basse Chevrolais (page 33 paragraphe 4) : la condition de réalisation suivante « les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de celles ayant une fonction d'accompagnement des jardins familiaux » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d'abri de jardin (voir plan de détail page 8) • Faubourg rue de Nantes : supprimer l'évasement au droit du 250-252 rue de Nantes, • Remarque relative à l'évolution de la règle alternative qui concerne la hauteur des constructions principales (règlement littéral p 107et 108 article 2.1.2 qui dispose que « dans les cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés au rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique Hauteur) peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site ». Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2.
Saint-Sulpice-la-Forêt	Favorable	Sans observation
Thorigné-Fouillard	Favorable	Sollicite néanmoins l'instauration d'un emplacement réservé pour liaison piétonne et espaces vert au profit de la commune au lieu-dit l'Epine, parcelle AY 273, pour une superficie de 1000 m².

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Vern-sur-Seiche	Favorable	- Souhaite que la réalisation des logements identifiés à l'art. L.151-34 du Code de l'urbanisme soit accompagnée d'une obligation de réalisation d'au moins une place de stationnement par logement, comme le prévoit la législation en vigueur, leur suppression n'apparaît pas compatible avec des territoires communaux situés avec une desserte des transports en commun moins fournie qu'en Cœur de Métropole. - Souhaite la suppression des règles prévues en matière de performance énergétique, car elles sont plus contraignantes que la législation en vigueur, alourdiraient le coût des projets de construction et ralentiraient la production de logements. En outre, la commune considère que ces prescriptions ne peuvent être légalement portées par un PLUi - Demande que les prescriptions relatives à la création de la sous-destination des équipements d'intérêt collectif et services publics soient repensées estimant que cela crée une grande permissivité d'installation des lieux de culte avec de grands risques pour les territoires notamment en ce qui concerne la cohabitation et la pérennisation de l'activité agricole. - OAP "Chemin Roblot : demande que soit précisé : -qu'aucun nouvel accès ne sera créé pour desservir chaque sous-secteur depuis le chemin Robot pour desservir chaque sous-secteur et que seuls les accès existants des riverains pourront être conservés. - sous-secteur 4 : prévoir une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs pour éviter tout déport sur l'espace public.
Vézin-le-Coquet	Favorable	Demande néanmoins un ajustement sur le point « Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus », pour permettre l'évolution de l'OAP en fonction d'un concours d'architecte.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

V - AVIS DES COMMUNES, DE RENNES METROPOLE ET DES ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE SUR LES PDA

Les conseils municipaux des 8 communes ont donné des avis favorables sur ces propositions de périmètres en avril et mai 2024.

Les deux Architecte des Bâtiments de France (ABF) en charge des Monuments Historiques (MH) concernés ont donné un avis favorable les 14 et 19 août 2024 sur les périmètres proposés.

Le conseil de Rennes Métropole a également rendu un avis favorable du 26 septembre 2024.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

VII - CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête s'est déroulée du mardi 17 décembre 2024 à 9h au mercredi 22 janvier 2025 à 17h.
Elle a donné lieu à 13 permanences pendant lesquelles la commission d'enquête a reçu le public, soit 173 personnes. 883 observations du public ont été enregistrées.

- 6 février 2025 :

Remise du procès-verbal des observations du public à Madame Laurence Besserve, vice-présidente - Aménagement de Rennes Métropole, Maire de Betton.
Etaient présents également :

- Françoise LOSTANLEN, cheffe du service Planification et études urbaines ;
- Carine BLANCHE-BARBAT : chargée de la mission urbanisme réglementaire ;
- Julie JAMMES, responsable administrative et financière ;
- Gaëlle LEROUX, assistante administrative en charge du suivi de cette procédure ;
- 5 commissaires enquêteurs.

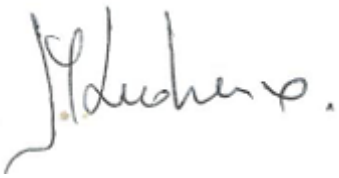
- 7 mars 2026 : réception du mémoire en réponse de la commune (partie VII).

Après cette première partie du rapport intitulée « rapport de la commission d'enquête », la commission donnera ses appréciations par thèmes et ses conclusions sur les objets de l'enquête publique unique dans la partie intitulée « appréciations et conclusions de la commission d'enquête ».

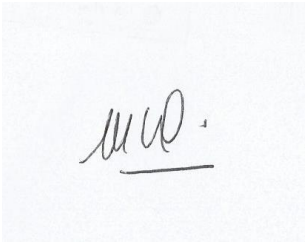
Fait le 5 avril 2025



Camille HANROT-LORE



Jean-Yves KERDREUX



Mathilde COUSSEMACQ



Xavier MONTSERRAT



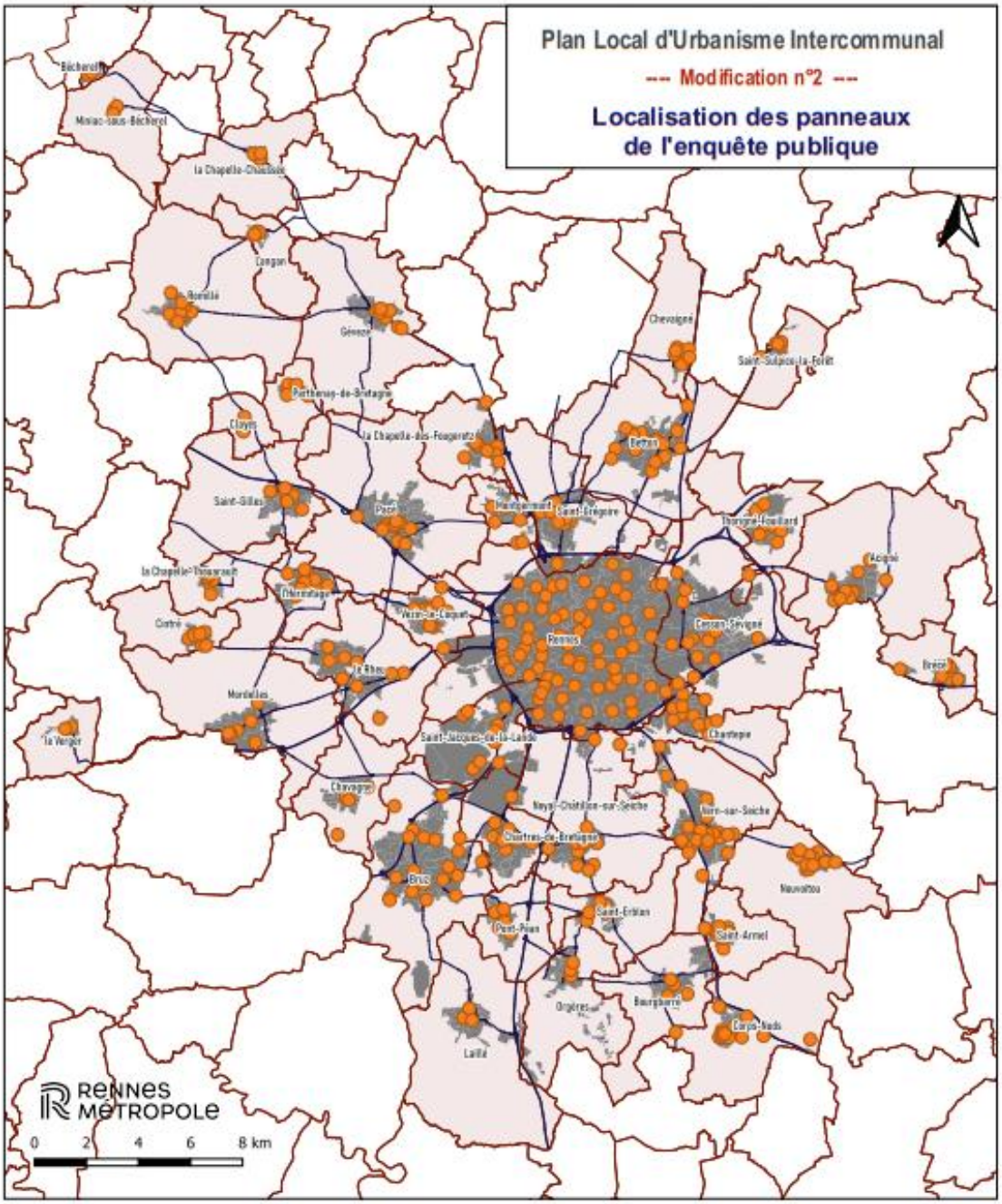
Jean-Baptiste GAILLIEGUE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1- Localisation des avis d'enquête



ACIGNE	10	CINTRE	7	L'HERMITAGE	10	ROMILLE	10
BECHEREL	4	CLAYES	2	MINIAC SOUS BECHEREL	3	SAINT-ARMEL	13
BETTON	17	CORPS-NUDS	15	MONTGERMONT	6	SAINT-ERBLON	4
BOURGBARRE	4	GEVEZE	7	MORDELLES	6	SAINT-GILLES	7
BRECE	7	La CHAPELLE CHAUSSE	4	NOUVOITOU	13	SAINT-GREGOIRE	9
BRUZ	20	La CHAPELLE DES FTZ	9	NOYAL-CHATILLON	14	SAINT-JACQUES de la L.	10
CESSON-SEVIGNE	17	La CHAPELLE THOUARAULT	6	ORGERES	4	SAINT-SULPICE	5
CHANTEPIE	14	LAILLE	3	PACE	12	THORIGNE-FOUILLARD	10
CHARTRES DE BRET.	10	LANGAN	7	PARTHENAY de Bret.	6	VERN SUR SEICHE	16
CHAVAGNE	4	Le RHEU	9	PONT-PEAN	5	VEZIN LE COQUET	14
CHEVAIGNE	7	Le VERGER	2	RENNES	73		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2- Lettre type envoyée aux propriétaires de monuments historiques concernés par les PDA

Madame La Présidente de la
Commission d'enquête publique
Rennes Métropole
4 avenue Henri Fréville
CS 93111
35031 RENNES Cedex

À Rennes, le 26 février 2025

Objet : Consultation des propriétaires des monuments historiques concernés par la création d'un périmètre délimité des abords.

Titre,

L'Architecte des Bâtiments de France a proposé de remplacer le périmètre de protection existant de 500 m autour – NOM MH + ADRESSE - , par la création d'un périmètre délimité des abords cohérent avec le contexte architectural, urbain et paysager de cet édifice protégé au titre des monuments historiques.

L'enquête publique prévue dans le cadre de cette procédure se tiendra du mardi 17 décembre 2024 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00. Elle est organisée par Madame la Présidente de Rennes Métropole qui a prescrit une enquête publique unique par arrêté n°2024-1271 du 14 novembre 2024. Cette enquête publique unique regroupe 3 dossiers :

- la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

- la création et la modification de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes de Rennes Métropole,

- la suppression de plans d'alignement sur 2 communes.

Désignée par Madame la Conseillère Déléguée auprès Tribunal Administratif de Rennes pour présider la commission d'enquête publique, il m'appartient de vous consulter, au titre de propriétaire, en application des articles L.621-30 et 31, R.621-93 (IV) du Code du Patrimoine afin que vous puissiez émettre votre avis sur ce nouveau périmètre.

Vous trouverez la proposition de la nouvelle délimitation des abords concernant ce monument historique pendant toute la période d'enquête publique :

- Sur le site internet du registre dématérialisé (https://www.registre-dematerialise.fr/5781), accessible depuis le site internet de Rennes Métropole (https://metropole.rennes.fr) ;

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Sur support papier et sur un poste informatique à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique ;

- Sur support papier dans 7 autres lieux d'enquête publique précisé dans l'avis d'enquête.

La commission d'enquête publique se tient à votre disposition durant ses permanences. Vous pouvez faire parvenir votre avis avant le 22 janvier 2024 à 17h date de fin de l'enquête publique, soit sur les registres papier dans les lieux de permanence, soit par voie postale à l'adresse figurant en en-tête de ce courrier soit, par voie électronique directement sur le registre dématérialisé (https://www.registre-dematerialise.fr/5781) ou à l'adresse suivante : enquete-publique-5781@registre-dematerialise.fr.

Je vous prie de recevoir, Titre, mes respectueuses salutations.

Camille HANROT-LORE

Présidente de la commission d'enquête publique

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3-Lettre type envoyé aux propriétaires des parcelles concernés par la suppression des plans d'alignement de Rennes et de Bruz

RENNES MÉTROPOLE

Direction de la Voirie
Service Gestion Trafic et Sécurité
CS 93111
35031 RENNES Cedex

Suivi par : Julien LE DANTEC
Tél : 02.23.62.24.20
Mail : dvgts@rennesmetropole.fr

Référence : DV DRU.LD/MG VH/2024/L28

MME BERTHIER CAROLINE

27 RUE DE LA GRESSAUDIERE
35170 BRUZ

Le Mardi 3 Décembre 2024

Objet : Consultation des propriétaires des parcelles concernées par la suppression d'un plan d'alignement de voirie

Madame,

Rennes Métropole propose de supprimer des plans d'alignement de voirie qui ne présentent plus d'utilité aujourd'hui.

L'enquête publique prévue dans le cadre de cette procédure se tiendra du mardi 17 décembre 2024 à 9 h 00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17 h 00. Elle est organisée par Madame la Présidente de Rennes Métropole qui a prescrit une enquête publique unique par arrêté n° 2024-1271 du 14 novembre 2024. Cette enquête publique unique regroupe 3 dossiers :

- la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- la création et la modification de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes de Rennes Métropole,
- la suppression de plans d'alignement sur les communes de Bruz et de Rennes.

Vous trouverez la proposition de suppression de ces plans d'alignement pendant toute la période d'enquête publique :

- Sur le site internet du registre dématérialisé (https://www.registre-dematerialise.fr/5781), accessible depuis le site internet de Rennes Métropole (https://metropole.rennes.fr) ;
- Sur support papier et sur un poste informatique à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique ;
- Sur support papier dans 7 autres lieux d'enquête publique précisé dans l'avis d'enquête.

La commission d'enquête publique se tient à votre disposition durant ses permanences. Vous pouvez faire parvenir votre avis avant le 22 janvier 2024 à 17 h 00, date de fin de l'enquête publique, soit sur les registres papier dans les lieux de permanence, soit par voie postale à l'adresse figurant en en-tête de ce courrier, soit par voie électronique directement sur le registre dématérialisé (https://www.registre-dematerialise.fr/5781) ou à l'adresse suivante : enquete-publique-5781@registre-dematerialise.fr.

Je vous prie de recevoir, Madame, mes respectueuses salutations.

Le Vice-Président aux Espaces publics
et à la Voirie

Philippe THÉBAULT

Conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 et à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 - modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Pour exercer vos droits ou pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la protection des données de Rennes (Ville et Métropole) via le formulaire de contact "en démarches" du site internet (http://metropole.rennes.fr) ou par voie postale à adresser à Madame la Présidente de Rennes Métropole - à l'attention du Délégué à la protection des données, 4 avenue Henri Fréville - CS 93111 - 35031 Rennes Cedex - Plus d'informations sur : https://www.cnil.fr

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

4- Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public

Camille HANROT- LORE
Commissaire enquêtrice
38 rue Henri Jumelais
56000 - VANNES
06-51-79-46-38
camille.hanrot.lore@free.fr

Madame la Présidente,
Hôtel de Rennes Métropole
4 avenue Henri Fréville
35031 Rennes Cédex

Réf : Rennes Métropole
Arrêté de la présidente du 14 novembre 2024

Vannes, le 6 février 2025

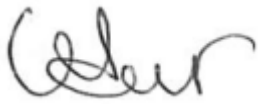
Madame la Présidente,

L'arrêté de référence a prescrit une enquête publique unique qui s'est déroulée du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025 portant sur :

- la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes
- la suppression de 3 plans d alignements sur 2 communes de la métropole.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous transmettre le procès-verbal de synthèse des observations du public auquel la commission d'enquête a joint des questions complémentaires. Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations.

Vous en remerciant par avance, je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame La Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.



Camille HANROT-LORE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

5 - Lettre demandant une prolongation de l'enquête publique

Camille HANROT-LORE
Présidente de la commission d'enquête
38 rue Henri Jumelais
56000 - VANNES
06-51-79-46-38
camille.hanrot.lore@free.fr

Madame la Présidente,
Hôtel de Rennes
Métropole
4 avenue Henri Fréville
35031 Rennes Cédex

Réf : Rennes Métropole
Arrêté de la présidente du 14 novembre 2024
Objet : report de délai

Vannes, le 21 février 2025

Madame la Présidente,

L'arrêté de référence a prescrit une enquête publique unique qui s'est déroulée du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025 portant sur :

- la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes,
- la suppression de 3 plans d'alignements sur 2 communes de la métropole.

La commission d'enquête a tenu 13 permanences.

En raison de la complexité du dossier, du nombre de communes concernées par le PLUI (43), des nombreuses observations (883), de leurs caractères très argumentés pour certaines, de la réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage prévue le 7 mars 2025, la commission d'enquête ne pourra pas respecter, pour la remise de son rapport et de ses conclusions, le délai habituel d'un mois.
C'est pourquoi je sollicite un report de délai, conformément aux dispositions de l'article L.123-15 du code de l'environnement à mi-avril 2025.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

Camille HANROT-LORE



Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6- Procès-verbal de synthèse des observations du public

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Département d'Ille et Vilaine

Rennes Métropole

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

- **SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL,**
- **SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DÉLIMITES DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES**
- **ET SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA MÉTROPOLE.**

du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commission d'enquête
Camille HANROT-LORE
Jean-Yves KERDREUX
Mathilde COUSSEMACQ
Xavier MONTSERRAT
Jean-Baptiste GAILLIEGUE

Arrêté de Rennes Métropole du 14 novembre 2024
Fait le 6 février 2025

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Table des matières

1° PARTIE : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR THÈME 7

I - Modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) 9

1-Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 9

2 - Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) 107

3 - Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU 111

4 - Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture 124

5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique 127

6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole 130

7 - Encadrer le développement des constructions en campagne 159

8 - Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL) 174

9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine 183

10 - Procéder à des ajustements divers 188

11 - Hors sujet 205

II - Enquête publique sur le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes 206

III - Enquête publique sur la suppression de 3 plans d'alignements sur 2 communes de la métropole 209

2° PARTIE : QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE 213

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Par arrêté en date du 14 novembre 2024, la présidente de Rennes Métropole a prescrit une enquête publique unique sur :
- la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes
- la suppression de 3 plans d alignements sur 2 communes de la métropole.

Cette partie correspond au procès-verbal de synthèse des observations du public qui est transmis aux responsables du projet conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

L'enquête publique unique s'est déroulée, du mardi 17 décembre 2024 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00, soit une durée de 37 jours.

L'autorité responsable du projet de modification du PLUi et de la suppression des plans d'alignement est la Présidente de Rennes Métropole. L'autorité responsable des projets de PDA est le préfet de Région. En application de l'article R621-93 du code du patrimoine, Rennes Métropole est habilitée à organiser une enquête publique unique portant sur les PDA et sur le PLUi.

Pendant toute la durée mentionnée, le dossier d'enquête a été consultable :
- Sur le site Internet du registre dématérialisé (https://www.registredematerialise.fr/5781), accessible depuis le site Internet de Rennes Métropole (https://nnetropo!e.rennes.fr) ;
- Sur support papier et sur un poste informatique à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique, 4 avenue Henri Fréville, à Rennes, aux jours et heures indiqués ci-dessous ;
- Sur support papier dans l'un des 7 autres lieux indiqués ci-dessous.

Il y a eu 13 permanences :

	Dates		Lieu de permanences en mairie sauf pour Rennes	Visiteurs
mardi 17	décembre	12h à 15h	Rennes Métropole	8
Vendredi 20	décembre	9h à 12h	Thorigné-Fouillard	10
		14h à 17h	Gévezé	2
Jeudi 2	janvier	9h à 12h	Cintré	8
		16h à 19h	Rennes Métropole	14
Jeudi 9	janvier	9h à 12h	Corps-Nuds	22
		15h30 à 18h30	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	28
Mardi 14	janvier	9h15 à 12h15	Romillé	10
		16h à 18h45	Chevaigné	4
Samedi 18	janvier	10h à 12h	Cintré	15
mercredi 22	janvier	9h à 12h	Corps-Nuds	16
		14h à 17h	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	8
		14h à 17h	Rennes Métropole	28

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Deux à quatre commissaires enquêteurs ont reçu le public lors de 13 permanences. Il y a eu au total 173 personnes qui sont venues lors des permanences.

23 338 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé. 63,2% des visiteurs ont téléchargés au moins un document. 48 845 téléchargements de documents du PLUi ont été réalisés.

Les 5 documents qui ont été les plus téléchargés sont :

Avis d'enquête publique	1 742
PDA Notices Communes Rennes Métropole	1 249
Arrêté d'enquête publique	1 162
M2enqpub Règlement littéral	1 132
Index des plans par commune	880

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions dans tes conditions suivantes :

- Par écrit et par oral, auprès des membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences. Les observations et propositions du public écrites étaient annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête, dans les meilleurs délais ;
- Par écrit dans le registre numérique, les observations et propositions pouvaient être déposées dans à l'adresse suivante : (https://www.registredematerialise.fr/5781). Ce registre était consultable par le public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête ;
- Par mail, les observations et propositions pouvaient être envoyées à 'adresse suivante : enquete-publique-5781@registre-dematerialise.fr. Les observations et propositions du publie étaient annexées au registre numérique, dans les meilleurs délais.
- Par écrit dans les registres papier des 8 lieux d'enquête publique. Les observations et propositions du public étaient annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête, dans les meilleurs délais ;
- Par voie postale, toute correspondance relative à l'enquête publique pouvait être adressée à Rennes Métropole, Madame la Présidente de la commission d'enquête publique unique PLUi / PDA / pians d'alignement. Service Planification et Études Urbaines/ 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 RENNES Cedex. Ces correspondances étaient annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole/ siège de l'enquête, dans les meilleurs délais.

Il y a eu 883 contributions dans le registre dématérialisé, les registres papier et les courriers. 30,8% sont anonymes, soit 272. 28 observations sont des doublons (même observation de la même personne dans le même lieu).

205 observations concernent la ville de Rennes,
Deux pétitions ont été déposées :

- Dépôt d'une pétition du collectif NANSSA contre la construction d'Aiguillon 171 rue de Vern regroupant plus de 1000 signatures de 2021. Les arguments d'opposition restent tout aussi valables aujourd'hui (courrier12).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Dépôt d'une pétition du Collectif Habitants de la rue de la Fauvette à Bourgbarré par 16 riverains (contribution n°73 à Noyal-Châtillon-sur- Seiche).

Provenance des observations et courriers	**Nombre d'observations et courriers**
Web	722
Courriel	68
Courrier (Rennes Métropole)	34
Contribution (Rennes Métropole)	11
Mairie de Chevaigné	5
Mairie de Cintré	6
Mairie de Corps-Nuds	14
Mairie de Gévezé	4
Mairie de Noyal-Châtillon-sur Seiche	11
Mairie de Romillé	3
Mairie de Thorigné-Fouillard	5
TOTAL	883

Dans le procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête a nommé :
- les observations faites par web et Email par un w comme w680,
- les observations papier faites dans un lieu de permanence ou par lettre à Rennes Métropole par un c comme c35.

Les observations ont été faites généralement par des particuliers, mais aussi des entreprises, des associations ou collectifs et des élus.

Des contributions ont été faites par des associations ou collectifs notamment par :
- Collectif NANSSA (Non Au Nouveau Site du Siège d'Aiguillon (w 6, 41, 50, 52 et courrier 12)
- Collectif « Sauvons Les Gérault s » à Mordelles (web 351)
- Collectif de l'ensemble des professionnels de santé de Vezin le Coquet (w 289, 483)
- AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg) (w 57 à 61)
- Association des jardins familiaux (c 19)
- Association de Défense des Habitants de la Rue François Duine à Rennes (w 307)
- Collectif sauvons les Gérault s (w 351)
- Association The Shifters - Groupe Local de Rennes (w 341)
- Association de copropriétaires résidant impasse le clos des Poiriers à Bruz (w 553)
- Association de Défense des Habitants de la Rue François Duine ADHFINE (w 307, 353)
- Association citoyenne « Ensemble pour Bien Vivre » (EBV) à Saint-Armel (w 649, c65)
- Association Eau et Rivières (w 741, w391)
- Association ACTIVE « Association Citoyenne Thoréfoléenne Invitant à Vivre Ensemble » (w 720)
- Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires (w 677)
- Association UMANIMA et UMANIMA formation (c75)
- Association Bien Vivre à Brassens Mouezy (w 285)
- Association Saint Cyr de Rennes (w 187)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

D'autres ont été réalisés par des élus :
- Commune de Chavagne
- Commune de Saint-Armel (Délibération PDA)
- Commune de Saint Grégoire (Délibération PDA)
- Commune de Thorigné-Fouillard (w 674, w703)

Certaines contributions sont très développées comme celle de l'association « The Shifters » (51 pages), collectif NANSSA (w 6, 41, 50, 52 et courrier 12), les bailleurs sociaux, coopératives d'habitat et FPI (w673), Eau et Rivières de Bretagne (w741), ….

6 courriels ainsi que 4 lettres sont arrivés après le 22 janvier 17h :
- l'une datée du 25/01 avec un cachet de La Poste du 27/01,
- une déposée à Rennes Métropole le 28/01,
- une qui est un complément d'observations faites sur le registre dématérialisé,
- une autre qui est une copie d'une observation sur registre dématérialisé.

Les courriels comme les lettres sont hors délais. Ils ne peuvent pas être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique.

Ce procès-verbal comporte deux parties pour chacun des objets de l'enquête :
- synthèse des observations du public par thème
- questions de la commission d'enquête.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1° PARTIE : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR THÈME

Avant d'aborder chacun des objets de l'enquête publique, nous aborderons le déroulement de l'enquête publique et le dossier.

Déroulement de l'enquête publique et dossier

39 observations concernent ce thème.

Enquête publique

Il est souligné que les dates (du 17/12/2024 au 22/01/ 2025) et les 8 lieux de permanences ne permettent pas de toucher le maximum de la population. Cette période ne favorise pas le travail collectif et les rencontres citoyennes (w 720). En l'absence de permanences de l'enquête dans certaines communes (Vezin-Le-Coquet, Pacé), la participation citoyenne semble difficile pour certaines personnes (c 60). Il est observé que la période des fêtes de fin d'année est peu propice pour réaliser une enquête publique (c 60, w192).

L'association ACTIVE regrette qu'aucune réunion publique n'ait été organisée par la commune pour présenter les orientations métropolitaines et les projets pour Thorigné-Fouillard. Il n'y a pas davantage de présentation sur le site internet de la commune.

L'avis d'enquête publique n'est pas clair avec les 3 sujets d'enquête :
- la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes
- la suppression de 3 plans d alignements sur 2 communes de la métropole.

Les élus minoritaires du Conseil municipal de Thorigné-Fouillard précisent que l'affichage obligatoire et une annonce sur le site de la commune a bien été réalisée, mais qu'il n'y a pas d'avis dans le bulletin municipal.

Il est demandé dans une observation de procéder à des enquêtes publiques spécifiques sur les projets contestés (w44).

Par ailleurs, plusieurs personnes ont demandé quand le public pourra consulter le PLUi approuvé.

Accessibilité et lisibilité du dossier d'enquête

Les supports fournis par Rennes Métropole pour la modification n°2 du PLUi sont perçus comme trop nombreux et trop complexes pour les administrés, avec notamment un règlement littéral complémentaire de 250 pages qui rajoute des règles.

La lisibilité des documents du PLUi est affectée par le nombre trop important d'abréviations dans les documents d'urbanisme. Le nombre de documents renvoyant à d'autres documents est décourageant. Il est demandé de rédiger dans un style compréhensible, afin que les dossiers soient accessibles à tous. Une attente d'information synthétique, claire et simple, est exprimée sur l'objet de la consultation, un QR code pourrait le faciliter (w 54, w60, w61).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les documents présentés sont incomplets, les plans thématiques ne présentent pas l'ensemble de la commune et sont d'une consultation peu pratique (absence de plan interactif par exemple). Il manque des Plans thématiques « hauteurs » (D-2-2-1) et « coefficient de végétalisation » (D-2-2-2) comme ceux de Cesson-Sévigné et de Vézin-Le-Coquet, alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter. Par ailleurs, les plans présentés concernant la préservation du patrimoine bâti rural sont illisibles.
Dans le document de l'OAP communale de Betton, il est mentionné la suppression du passage à niveau et la création d'une trémie. La dangerosité n'étant pas avérée, le projet a été abandonné (w38).

L'observation (w653) et le Collectif NANSSA dénonce le refus de Rennes Métropole d'intégrer à l'enquête publique les remarques ou les contributions faites comme indiqué dans le bilan de la concertation préalable ou lors le bilan des ateliers de concertation :

- au sujet de création de la ZAC Cœur de Ville Orson de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Les contributions déposées dans le cadre de la concertation préalable ont été mises en pièces jointes.
- au sujet de la Rue de Vern à Rennes avec le constructeur Aiguillon. le Collectif NANSSA a ajouté le bilan des ateliers de concertation préalable à l'enquête publique en pièce jointe. Ces demandes n'ont pas été prises en compte dans la présente modification du PLUi.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

I - Modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Traitement méthodologique des contributions :
Pour chaque thème de la modification n°2 du PLUi, est réalisé :

- une synthèse à partir des contributions du public,
- un tableau récapitulant les observations particulières qui concernent principalement des lieux ou des points de règlement à modifier.

Par ailleurs, un tableau est en pièce jointe avec l'ensemble des observations où sont indiqués les numéros des observations, le nom des intervenants, la localisation de la demande, les différents thèmes de l'observation et le résumé de celle-ci.

Une contribution ou observation concerne en général plusieurs thèmes qui sont indiqués dans le tableau annexe du procès-verbal. Pour ne pas multiplier l'étude de la même observation dans plusieurs thèmes, la commission a parfois privilégié un thème. Ainsi le thème zone humide ne rassemble pas toutes les zones humides, celui-ci est étudié aussi dans le cadre des « STECAL » ou « ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU », ou dans le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE).

La commission d'enquête a repris les thèmes définis dans « l'exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » du dossier d'enquête c'est-à-dire :
1- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat
2 - Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)
3 - Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU
4 - Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture
5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique
6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole
7 - Encadrer le développement des constructions en campagne
8 - Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL)
9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine
10 - Procéder à des ajustements divers

1- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

Ce thème a été analysé dans 344 observations.

1.1 - Renouvellement urbain et Densité

Ce thème a été analysé dans 317 observations.

La modification du PLUi de Rennes Métropole prévoit de renforcer la densification urbaine, en fonction d'objectifs différenciés, selon les communes et les projets. Au regard de ces orientations, les contributions analysées font apparaître trois tendances lourdes :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1. Une contestation de la densification urbaine,
2. Une demande de préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie,
3. Une attente d'un processus de programmation urbaine plus participatif.

1.1.1- Contestation de la densification urbaine

A - Au niveau de la ville de Rennes

L'analyse des contributions exprime une opposition forte des habitants à la stratégie de densification, de verticalisation et d'extension urbaine. La densification est qualifiée de « trop rapide », « massive et déraisonnée » et « en contradiction avec la volonté de préserver le cadre de vie, les espaces verts, la biodiversité, la neutralité carbone et le Zéro Artificialisation Nette des sols ». A cela s'ajoute la contestation sur la modification des hauteurs des nouvelles constructions et les conséquences de la densification (w761, w338, w272, w89, w44).

Cette opposition notoire s'exprime sur certains lieux qui polarisent l'attention :

- « La Motte Baril » à Rennes : Modification des hauteurs de 6 à 9 étages des nouveaux immeubles (w768, w765, w668, w565, w660, w408, w369, w362, w361, w321, w315, w214, w163, w162), sur le secteur Brassens Mouezy : surélévation des bâtiments autour du stade Jean Coquelet (contributions w752, w742, w646 , w294, w285)

- Quartier de la Pommeraie, 171 rue de Vern à Rennes, concerné par le projet « d'Aiguillon Construction » d'immeuble de grande hauteur. Cette opposition est soutenue par le Collectif « Non Au Nouveau Site du Siège Aiguillon » (NANSSA) (w783, w759, w685, w625, w602, w586, w567, w564, w370, w347, w346, w304, w301, w291, w286, w277, w263, w217, w212, w199, w76, w68, w63, w56, w52, w50, w12, w6).

- Quartier de Maurepas à Rennes : Classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le Groupe Orange, sur un terrain Avenue Patton-Bd Armorique (w766, w679, w665, w576, w314, w228, w43).

- OAP « Atalante Bopierre » : Construction de grands immeubles (w519).

D'autres sites de la ville de Rennes sont également concernés.

S'agissant des projets immobiliers de la ville de Rennes cités ci-dessus, les contributeurs expriment en majorité les positions suivantes :

- Une densification excessive et problématique :

- Si la densification est acceptée dans une certaine mesure, la « sur-densification » est clairement rejetée : constructions trop hautes (jusqu'à 12 étages), impact visuel négatif, nuisances sonores, saturation des infrastructures.
- Risques pour la qualité de vie : manque de services publics (écoles, médecins), problèmes de circulation et de stationnement.
- Dégradation du cadre de vie et perte de valeur immobilière pour les propriétaires.

- Un urbanisme dicté par les promoteurs :

- Sentiment que les objectifs de construction de Rennes Métropole sont imposés sans ajustement aux réalités locales.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Une évolution des quartiers perçue comme forcée, sans respect des engagements pris (ex. : « La Motte Baril » constructions limitées à R+6).
- Les habitants dénoncent une influence excessive des promoteurs immobiliers sur les choix urbanistiques.

- Le respect des demandes des habitants :

- Révision des projets pour limiter la hauteur des bâtiments (maximum R+4 ou R+6).
- Meilleure prise en compte des infrastructures existantes pour éviter l'engorgement des transports et des services publics.
- Respect des engagements municipaux et arrêt de la concertation « de façade ».
- Préservation des espaces verts et intégration de véritables principes d'urbanisme durable.

S'agissant du projet « d'Aiguillon Construction », Rue de Vern à Rennes, le Collectif NANSSA, « Non Au Nouveau Site du Siège Aiguillon » a déposé une pétition visant à préciser plusieurs points :

- Contexte du projet :

- La pétition de plus de 1000 personnes, initiée en 2021, conteste un projet d'urbanisme avec des édifices atteignant R+12, inadaptés aux hauteurs du quartier de la Poterie.
- La réunion publique du 30 janvier 2024 a présenté un programme allant de R+3 à R+12.
- La concertation de février-mars 2024 a maintenu ces mêmes hauteurs.
- La pétition reste valide et cohérente avec les annonces d'Aiguillon.

- Problèmes soulevés :

- Le plan de détail D-2-3-1.238-36 mentionne des hauteurs (R+5, R+7, R+9) qui ne reflètent pas la concertation.
- Le règlement littéral permettrait des sur-hauteurs pouvant atteindre 12 niveaux avec RDC.
- La concertation menée par SCOPIC, agence de communication et de concertation, prônait une harmonisation des constructions, plafonnées à R+4, alors que le projet actuel ne respecte pas cette orientation.

- Demandes du collectif NANSSA :

- Suppression du plan 238-36 et retour au zonage R+4 en vigueur dans le quartier de la Poterie.

- Demande du groupe Shifter Rennes :

- Pour permettre la réversibilité des RDC et des niveaux de stationnement en étage, leur hauteur doivent être au mini de 3 m : Il est utile que la réversibilité soit un critère alternatif d'obtention du bonus de constructibilité, octroyé aux bâtiments « exemplaires ». Par ailleurs, il ne s'agit pas d'imposer un mode constructif, mais de proposer un bonus de constructibilité associé à une réversibilité réelle, impliquant dans les faits une structure poteaux/poutres.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

En résumé, ces témoignages traduisent un rejet de la stratégie d'urbanisation, perçue comme une densification excessive et une priorisation des intérêts des promoteurs, plutôt qu'une prise en compte des besoins des habitants.

B - Au niveau des communes péri-urbaines

L'opposition à la densification urbaine s'exprime également dans les communes péri-urbaines limitrophes de Rennes.

A l'issue de l'enquête publique, les communes les plus impactées sont les suivantes :

. Commune de Betton : Projet immobilier sur les parcelles situées entre la rue du Parc et le cinéma (w518, w211, w210).

. Commune de Bourgbarré : Projet d'aménagement de « l'Îlot sud bourg », projet de collectifs prévus entre la rue Joseph Panaget et Frédéric Lanne. Demande de protection paysagère (w118).

. Commune de Corps-Nuds : Evolution du site de l'ancienne cantine. Refus d'une augmentation excessive d'habitations pour préserver l'environnement et la qualité de vie des habitants (w121, w754).

. Commune de Laillé : Projets d'immeubles avoisinant des lotissements de maisons individuelles (w628, w525, w360, w322).

. Commune de Montgermont : Projet de barre d'immeuble, parallèle à une autre barre d'immeuble, prévu rue Pierre Texier, en plein centre-ville (w75).

. Commune de Noyal Châtillon-sur-Seiche : Projet ZAC « Cœur de Ville », aménagement urbain « déshumanisant le centre-ville et déconnecté des attentes des habitants »…« Il y a déjà suffisamment de nouveaux logements… Les services ne suivent plus » (w776, w771, w727, w636, w634, w650).

. Commune de Vézin le Coquet : OAP Haute Rivière, parcelles entourant le Parc de Boaré et générant une forte densification. Action soutenue par AVDMB, « l'Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg ». (w566, w411, w379, w290, w186, w86, w85, w77, w65).

Outre les problèmes d'urbanisme et de densification, il est important d'attirer l'attention sur la situation particulière de la commune de Vézin-Le-Coquet qui inquiète fortement la population, en raison de l'absence de services et de commerces essentiels pour une commune de 6 441 habitants (population au 1er janvier 2025). L'absence de centre médical, de boulangerie, de traiteur, de boucherie, le manque de restaurants… transforme la commune en « ville dortoir ».

Les habitants de Vézin-Le-Coquet dénoncent « une bétonisation excessive », « une absence de concertation réelle » et « une mauvaise gestion des infrastructures qui ne suit pas l'évolution de la population ». Ils demandent des études d'impact plus approfondies, une meilleure prise en compte de leurs besoins et un urbanisme plus équilibré.

1.1.2 - Demande de préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie

En réaction à la stratégie de densification urbaine, émerge une demande forte de préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Cette attente environnementale concerne les espaces verts et les plantations d'arbres. Elle s'illustre notamment par les demandes récurrentes de préservation de « l'Allée verte Brassens » à Rennes. Cette attente se traduit également dans les contributions analysées par une demande de respect de la Loi Climat et résilience du 22 août 2021, fixant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon de 2050.

En matière de qualité de vie, l'attente exprimée par les habitants de quelques quartiers en densification, souffre de l'encombrement des infrastructures existantes : circulation de plus en plus dense, difficultés de stationnement et accès aux services publics (écoles…), insuffisance de transport collectif.

Liées à la densification sont évoqués les problèmes d'incivilités, d'insécurité grandissante et de dégradation de la sécurité dans la sphère publique, marqués notamment par des problématiques de trafic de drogue et de narcotrafic dans certains quartiers.

La concentration excessive de logements sur un espace restreint contribue à accroître le sentiment d'augmentation des risques pour la sécurité et de pression sur les infrastructures existantes (accès, stationnement, services publics).

1.1.3 - Attente d'un processus de programmation urbaine plus participatif

Plus globalement les contributions analysées dans le cadre de cette enquête publique expriment un contexte de déficit ressenti de communication, d'expression citoyenne et de lisibilité des documents du PLUi. La demande émergente est celle de remettre les habitants au cœur du processus de programmation urbaine (w44, w57).

Les témoignages formulés sur les projets immobiliers à Rennes dénoncent un manque de transparence et une concertation jugée biaisée pour les projets immobiliers, notamment s'agissant du projet de « La Motte Baril » et du projet « Aiguillon Construction », Rue de Vern à Rennes.

L'Association AVDMB, « Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg » à Vézin-le-Coquet souligne les difficultés liées aux modalités de concertation et de consultation (w57, w60, w86).

Les observations les plus fréquentes concernent une concertation perçue comme faisant illusion :

- Les habitants expriment une défiance envers les processus de consultation, estimant que les décisions sont « déjà prises en amont sans concertation réelle ».
- Les concertations sont perçues comme « artificielles et manipulées ».
- Un manque d'information et de communication : horaires inadaptés, faible médiatisation des enquêtes publiques et outils numériques peu accessibles.
- La frustration des citoyens, qui ont l'impression que leur « avis n'est pas pris en compte ».

S'agissant de l'attente d'un processus plus participatif, l'Association « Eau & Rivières Bretagne » a déposé une contribution (w741) demandant que des « commissions d'inventaires soient mises en place et ouvertes à la fois, aux riverains, aux élus et aux associations de protection de l'environnement » pour établir l'inventaire des zones humides et les inventaires bocages.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

L'urbanisme est attendu comme un outil contribuant à faire société. Un requérant propose que Rennes Métropole procède à des enquêtes publiques spécifiques sur les projets contestés (w44).

D'une façon générale, les observations formulées dans le cadre de cette enquête soulignent l'expression d'un déficit de transparence et d'un manque ressenti de concertation, ainsi qu'une demande de respect du cadre urbain existant.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
688	Web	Anonyme		Demande de changer le zonage de la parcelle CY834 afin de limiter la hauteur de construction autorisée (R+4+2sh+A/C/P) pour préserver l'ilot de fraicheur existant créer par les maisons individuelles alentours.		
554	Email	Société BOUYGUES IMMOBILIER	Adoration Rue d'Antrain	Concernant l'annexe « plan de détail » du quartier de l'Adoration, rue d'Antrain - plan D-2-3-1.238-38 (R+1 à R+7) cf pièces jointe. Un projet sur la parcelle AS314 vise à développer environ 300 Logements, libres et aidés, une école et un commerce. Ce projet a fait l'objet de concertation et d'échanges avec les riverains et la ville. Des évolutions du plan de détail sont nécessaires afin d'adapter le projet pour répondre aux demandes formulées dans le cadre de cette concertation. Ces demandes sont formulées en détail dans le plan en annexe et concernent : · La modification de certaines hauteurs de bâtiment afin d'améliorer le rapport des futurs bâtiments à ceux déjà existants, tout en préservant la programmation de logements et d'équipements telle que prévue dans le précédent PLUI · la modification des zones d'urbanisation restreinte et les zones « d'espaces libres ou paysagers » présents à l'arrière du bâtiment situé sur la Rue d'Antrain afin de pouvoir concevoir les espaces fonctionnels (parking école). · La création d'une zone respectant un principe de transparence plutôt qu'une flèche qui contraint l'emplacement dans une zone avec une forte pente à traiter		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				· La reformulation des règles de hauteur afin de clarifier la lecture du PLUI.		
750	Web	Anonyme	Albert 1er	OAP Rue de Nantes : La proportion d'un futur bâtiment à l'angle de la rue de Nantes et du boulevard Albert 1°ne nécessite pas de faille du point de vue architectural.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
55	Rennes Métropole	Anonyme	Albert 1er	Boulevard Albert 1er. Demande à privilégier des hauteurs R+2+A/C/P plutôt que du R+4+2Sh+A/C/P pour favoriser un ensoleillement optimal des propriétés riveraines.		
428	Web	DUPAS Christophe	Albert 1er	S'interroge sur le fait que la hauteur maximale des constructions possibles ne soit pas constante tout au long du boulevard Albert 1er. Les éventuelles constructions futures sur le boulevard vont projeter une ombre importante sur les fonds de parcelles de la rue Georges Bourdais, limitant d'autant la vue depuis ses maisons, vers le sud.		
344	Web	Anonyme	Albert 1er	Opposition aux projets des promoteurs immobiliers concernant le bd Albert 1er.		
336	Web	Anonyme	Albert 1er	Considère la densification du boulevard Albert 1er avec des sur-hauteur et des niveaux R+4 ne sont justifiées et sont exagérées car le boulevard n'est pas un axe pénétrant. S'interroge sur la démarche engagée par la ville de préservation des espaces verts existants en vue de créer des îlots de fraicheur.		
39	Rennes Métropole	Anonyme	Albert 1er	Concernant le Bd Albert 1er/Rue Le Guen de Kerangal pour la demande suivante : Harmoniser le Bd en R+2 + A/C/P pour éviter l'effet couloir, ainsi que le préjudice d'ensoleillement pour les parcelles au nord du bâtiment à R+7.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
250	Web	ARCHIPEL HABITAT	Bahon Rouault	Le projet de réhabilitation d'un foyer d'hébergement social situé au 22 rue Bahon Rouault (Parcelles HV66 (1 m²), HV70 (1m²), HV121 (7104 m²), HV73 (2752 m²), en zone UG2a n'autorise pas la construction de logements. Demande la modification du classement sur ce secteur pour permettre la construction de logements (voir page 70 du dossier de concertation).		
590	Web	hutchison lawrence	Baud Chardonnet	Observation de 2 anomalies dans l'OAP réservée à Baud Chardonnet (p164) : 1/ La crèche publique continue d'apparaître sous forme de vignette « équipement public», 2/ Le principe d'une desserte automobile entre l'avenue Monnerville et le pont de Baud n'a plus de nécessité.		
495	Web	Anonyme	Beaulieu	Opposition au projet d'aménagement du campus de Beaulieu, à la fois pour les étudiants et les habitants aux alentours, afin de préserver les espaces verts et les équipements sportifs.		
443	Email	Anne THOMAS - Crous de Rennes-Bretagne	Beaulieu	Demande du CROUS BRETAGNE d'évolution des règles du PLUi pour répondre à un blocage réglementaire limitant la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants, notamment la possibilité d'implantation de commerces au rez-de-chaussée du projet voisin au Restaurant universitaire l'Etoile à Beaulieu.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
223	Web	unibail	Bosphore	La parcelle LW120 au 5 rue Bosphore. Propose un plan de détail avec une emprise inconstructible sur cette parcelle. Or, l'intervenant souhaite déposer un permis de construire pour la construction d'ombrières de parking avec panneaux photovoltaïques sur un parking déjà existant sur cet emplacement. Demande de rendre cette parcelle constructible.		
663	Web	SNC BOREAL	Cleunay	SNC Boréal. OAP porte de Cleunay secteur sud. Demande : 1. De mettre en cohérence les contours de la zone UO1 avec le plan graphique de l'OAP Cleunay Sud. De nouvelles parcelles sont à intégrer. 2. D'apporter des modifications à la rédaction de l'OAP, notamment de faire passer la SDP de 40000 à 55000 m², de modifier la rédaction concernant la composition urbaine de l'OAP. 3. De plafonner les hauteurs à R+14 au lieu de R+8.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
327	Email	A. HERTZ- Bati-Armor	Cleunay	Demande : - l'extension du zonage UO1 à diverses parcelles qui ne sont pas en cohérence avec l'OAP Cleunay-sud : place du Chêne Henri IV et à l'Ouest de la rue Eugène Pottier conformément au plan joint ; - afin d'être en cohérence avec l'avancée des études urbaines sur le secteur, souhaite porter la surface de plancher totale à 55 000 m² (à la place de 40 000 m²) et de logements à 18 600 m² à la place de 20 000 m² afin de respecter la vocation bureaux et activité de la zone ; - propose une modification de la rédaction de la description du projet sur la forme urbaine ; -demande 4 modifications sur le plan graphique (proposition jointe) afin de tenir compte de l'étude urbaine réalisée ; -demande que le plan graphique qui en découle soit adapté en modifiant les hauteurs maximales de R+8 à R+14.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
406	Web	CLINIQUE MUTUALISTE LA SAGESSE	Clinique la Sagesse	La Clinique Mutualiste La Sagesse a pour projet d'étendre ses activités chirurgicales avec l'ouverture de 4 nouvelles salles de bloc opératoire qui ont eu lieu en mai 2023. Des travaux d'augmentation de capacitaire en hôtellerie vont s'effectuer à l'intérieur du bâtiment historique. Pour pouvoir étendre les activités chirurgicales et de médecine de la clinique, l'établissement a pour objectif de sortir les consultations du bâtiment historique. Pour le bâtiment historique, les contraintes architecturales actuelles ne permettent pas de surévaluer le bâtiment existant. Toutefois un espace actuellement occupé par le parking du personnel pourrait convenir. Or a ce jour, le PLU ne permet pas de construction dans cet endroit. Il en va de même pour le bâtiment administratif (aujourd'hui constitué d'un sous-sol à R+1). A ce jour la surélévation de celui-ci n'est pas envisageable du fait d'une contrainte du PLU. Est-il envisageable de faire évoluer : • la marge de recul du terrain • les dispositions réglementaires Afin que les 2 espaces prévus en annexe 1 puissent accueillir un bâtiment de consultations médicales de plusieurs étages ?		
710	Web	Lecannuet Frederic	Combes	Secteur de la cité d'habitations Emile Combes (78 à 84 boulevard Emile Combes) Souhaiterait plus de souplesse dans : - les implantations (modification de zonage de UC1 vers UC1h) -les hauteurs (adaptation des hauteurs vers H=R+5.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
27	Web	CDC HABITAT	Courrouze	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi dans la ZAC de la Courrouze afin de réaliser sur une partie du site une opération de renouvellement du parc par la mutation de quelques logements individuels existants en logements collectifs, projet respectant les orientations de cette ZAC.		
79	Web	CDC HABITAT	Courrouze	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi au 2 rue du petit Marteau (90 logements étudiants PLS) car ce secteur d'évolution est identifié dans la démarche de surélévation, sujet fortement porté par la collectivité. La programmation pourrait se développer en logements étudiants à l'identique des étages inférieures de la résidence existante sur une surélévation de 2 à 3 niveaux		
364	Web	Anonyme	euroRennes	Sur la base du dossier de concertation, se dit inquiet du flou de la proposition de modification du PLUi au sein de la ZAC EuroRennes. A dire vrai, tel que la proposition de modification est rédigée, on ne peut savoir clairement les changements qui pourront être apportés au projet initial et autorisés à l'avenir.		
80	Courrier	M. Charpentier	Guéhéno	Ilot Guéhéno (terrain de l'institution St Vincent): estime que la hauteur des bâtiments pouvant aller du R+1 au R+9 sont démesurées par rapport à celles des constructions environnantes. Considère qu'un épannelage à un niveau r+4 est plus adapté, ce qui évitera de nouveaux îlots de chaleur et permettra d'éviter les problèmes générés par la surdensité.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
5	Web	Anonyme	Hay	Demande que leur parcelle 3 rue Maurice Hay (UE2C) soit inclus dans la zone UD1a car ils craignent qu'un immeuble construit sur les parcelles peu profondes 11 et 13 rue de la Poterie dominent leur jardin et leur enlève toute intimité et le soleil du sud et de l'ouest.		
743	Web	Koerner Elsa	Hémon	Demande d'évolution des possibilités de construction résidentielle rue Hémon par l'extension du périmètre de la zone UC1 (d) à 3 parcelles : 886, 887 et 888.		
772	Web	DURAND David	ïlot Andorre	Est opposé à la modification N°14 concernant la "densification de l'îlot Andorre" car cette proposition de construire des logements dans l'angle Nord-Ouest de l'îlot en lieu et place des stationnements des trois tours qui composent déjà l'îlot ne se justifie pas : - proximité directe de la Zone d'Intérêt Patrimonial dont les plus haut gabarits vont jusqu'à R+4; - la construction de logements à cet emplacement ne permet pas à ceux-ci de bénéficier de lumière naturelle, - l'OAP Blosne-Bréquigny recommande de faciliter l'accès au Métro Italie ce qu'un parc de stationnement en silo de 3 ou 4 étages maximum permettrait vu sa proximité avec l'arrêt et l'entrée de ville (800 mètres de la Porte d'Alma); - l'OAP de secteur prévoit également de conserver les existants ce qui ne semble pas possible, ne serait-ce que structurellement, pour ajouter des logements (7 niveaux) sur ce parc de stationnement. Propose plutôt de zoner le parc de stationnement présent en équipement et		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				non en habitat mixte et de limiter la hauteur à R+4 comme la Zone d'Intérêt Patrimonial qui y fait face.		
91	Rennes Métropole	M. et Mme HAMONNIAUX	La lande du Breuil	Pourquoi la parcelle HK 13 à la lande du Breuil n'est-elle pas constructible ?		
427	Web	JOLIFF Guylaine	Pontchaillou	Les modifications envisagées du PLUi, actuellement soumises à enquête publique, remettent en question les projets de construction des parkings patients, usagers et professionnels qui sont un prérequis à la reconstruction du CHU sur le site de Pontchaillou, et notamment à l'ouverture de l'hôpital Femme-Mère-Enfant en 2028, que l'offre actuelle de stationnements sur le site de Pontchaillou ne saurait en aucun cas permettre. En effet, la planche D-2-3-1 / Plans de détail : Plan D-2-3-1.238-46 / Rennes destinée à permettre la construction d'un parking silo de 900 places pour les professionnels appelle de notre part les remarques suivantes : - La modification de zonage demandée par le CHU pour étendre la zone UG2a à l'intégralité du parking P2, pour corriger ce qui ressemble à une erreur initiale de tracé, n'a été que partiellement prise en compte car elle a été adossée à de nouvelles contraintes de prospect à l'intérieur même de la parcelle UG2a. Ainsi la zone UC1({d) nouvellement créée impose des contraintes de limite de zone sur la surface couverte par le parking P2 existant. -L'implantation du projet de parking silo sur cette parcelle, transmise aux services de Rennes Métropole dès janvier 2024, n'a pas		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				été prise en compte dans le plan de détail intégré au dossier de modification du PLUi, soumis à l'enquête publique : la zone constructible UC1 (d) proposée s'étend en effet sur le cône d'envol de l'hélistation existante et sur la FATO (aire d'approche finale et de décollage de l'hélicoptère). La construction du parking silo dans cette zone impliquerait donc de facto que ladite hélistation doive être déplacée sur la toiture de ce parking, ce qui est impossible. En effet, la dépose des patients sera maintenant réalisée en toiture terrasse du Centre Chirurgical et Interventionnel (CCI) qui sera mis en service en 2025, au niveau de « l'axe rouge » dédié aux prises en charge de l'urgence vitale. Par conséquent, l'hélistation située à proximité du parking P2 et du SAMU a maintenant une vocation essentiellement technique puisqu'elle permet le stationnement de deux hélicoptères, leur avitaillement et leur maintenance sur site. Le déplacement de l'hélistation existante impliquerait donc aussi la reconstitution en terrasse du parking silo de ces zones de stationnement, de ravitaillement et de maintenance, dont la faisabilité reste à démontrer et qui aurait, si toutefois cette faisabilité était confirmée, des conséquences majeures en termes d'exploitation de l'hélistation et de coût d'aménagement. - les modifications du PLUi envisagées contreviennent aux servitudes imposées par l'hélistation existante qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral récemment mis à jour afin de permettre l'exploitation simultanée de		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				l'hélistation en terrasse du CCI et de la zone technique à l'ouest du terrain (cf. à ce titre l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2022 qui s'appuie notamment sur l'avis favorable de la mairie de Rennes en date du 28 août 2020). - L'espace libre paysager dessiné sur la nouvelle zone UC1(d) est implanté dans l'emprise du projet que nous avons présenté à la Métropole depuis janvier 2024. Ce projet de modification du PLUi réduit fortement le nombre de places du parking silo envisagé, ainsi que le stationnement de surface existant. En ce qui concerne le parking dédié aux patients et usagers, ils constatent que, sur le plan de zonage n° D-2-1.101, la zone réservée n° 445 n'a pas été modifiée, contrairement à nos échanges avec les services de Rennes Métropole, et cela ne permet donc pas de développer le projet de parking silo, tel que nous l'avons envisagé. Nombreux documents explicatifs fournis en annexe.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
358	Web	Anonyme	Prison Jacques Cartier	Profond désaccord vis-à -vis de la modification concernant la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier (projet 22. Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier p. 265 du dossier de concertation à Rennes). Dans un contexte d'économie de foncier et de ZAN, il est incompréhensible que l'on réserve l'ensemble de l'espace concerné à des activités mémorielles et culturelles. C'est plutôt un espace qui devrait ne pas être glorifié et a priori être rendu à la collectivité. -1-la mémoire des faits historiques qui s'y sont déroulés doit faire l'objet de la conservation d'un espace dédié au sein de la parcelle. -2- D'autre ville ont déjà récupéré les espaces de leur prison ancienne située en centre-ville. Elles ont, comme l'a fait Le Havre, conservé par exemple un élément du patrimoine bâti comme la porte d'entrée ou une partie apte à témoigner du lieu, mais surtout elles ont choisi de profiter de cette opportunité foncière pour requalifier le quartier, le végétaliser et y implanter des logements. C'est une opportunité exceptionnelle en centre-ville à proximité de l'hypercentre et de la gare. - 3- Enfin concernant la qualité architecturale du bâtiment, elle est un témoignage de l'architecture pénitentiaire du 19ème siècle mais l'ampleur des travaux de réhabilitation et leur coût sera telle que le choix de la conserver me paraît totalement disproportionné par rapport à son intérêt.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
187	Web	Association Saint Cyr / BACHY JULIEN	Saint Cyr	Demandons l'évolution des règles sises sur les parcelles de l'association Saint Cyr actuellement en zone UG2h pour permettre à l'association Saint Cyr de Rennes la mise en place d'un projet global à vocation intergénérationnelle (EHPAD, micro-crèche, logements étudiant, bar associatif ouvert sur le quartier, cabinet de médecin généralistes…) ce que ne permet pas le PLUi ni la M2.		
40	Rennes Métropole	Zuliaki Dominique	Sainte Foix	Prise en compte de la demande RM R1-005 concernant la route de Sainte Foix visant à ne plus démolir de maisons existantes et d'accueillir des familles dans les logements disponibles.		
396	Web	Anonyme	Secteur Gros chêne	Rejet de la modification concernant "le secteur ouest Gros Chêne" en raison de la densité de construction à venir (450 logements/hectare). Profond désaccord des riverains face à l'ampleur du projet qui fait passer un secteur urbain de caractère pavillonnaire, très végétalisé, à un secteur d'hypercentre ville. Prévoir une nouvelle concertation avec les riverains.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
253	Web	ARCHIPEL HABITAT	Square Quentin	Concernant le projet d'aménagement du site du square Quentin avec environ 80 logements sociaux (plans de détail et de principes d'implantation) , ils souhaitent faire évoluer certaines règles du PLUi sur ce secteur: Adapter la position du principe de transparence à respecter : La flèche traverse la parcelle d'Ouest en Est pour relier le square Quentin au Boulevard de Vitré. L'emplacement de la flèche signifiant le principe de transparence ne permet pas d'implanter la séquence de retournement au Nord. . Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver. . Faire évoluer les hauteurs de gabarit et hauteurs maximales fixées respectivement à 14,50 et 18m en partie Nord, 17,50 et 21m en partie Sud. La situation urbaine singulière à l'angle SO sur le bd de Vitré permet d'envisager une hauteur de gabarit plus élevée. Ainsi ils demandent : - R+6 max en partie Nord - R+8 max en partie Sud Les hauteurs étant exprimées en gabarits R+N, conformément aux indications du plan thématique sur les hauteurs. Ces adaptations permettront de mieux prendre en compte les orientations urbaines.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
736	Web	LJA Architecture	Surcouf Redon	Souhaite une harmonisation du zonage et des hauteurs des parcelles DK 599 avec les parcelles DK 238 à 242 car la règle de hauteur a été modifiée uniquement sur la parcelle DK 599, alors que le volume bâti a été travaillé avec l'architecte conseil et les services de RM à l'échelle de l'îlot, notamment sur les parcelles le long de la rue Surcouf et à l'angle de la rue de Redon (DK 238 à 242).		
691	Web	SCI Archi 3 D	Villebois Mareuil	Contribution de la SCI Archi 3 D, 54 boulevard Villebois Mareuil formulant 3 demandes : 1/ Que le tracé de la future voie douce C46 soit revu en règlement graphique sur l'OAP « site du Boulevard Villebois Mareuil /voie de chemin de fer étant sur le bâtiment, 2/ Remplacer la règle d'espace vert à créer par alignement planté à conserver, afin de conforter l'existant ou en EIPE espace d'intérêt paysager ou écologique, à l'emplacement des stationnements de la copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil. 3/La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.		
693	Web	Isabelle HIAULT - SCI ARCHI 3D	Villebois Mareuil	Contribution de Mme Isabelle HIAULT - SCI Archi 3 D - 54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, copropriétaire du 52/54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, formulant 2 oppositions : 1/ au tracé de la voie douce destinée aux vélos (servitude C46) sur le plan du règlement graphique effectué sur le bâtiment de la copropriété, 2/ La réquisition de l'emplacement réservé 506 du parking de la copropriété pour la création d'un espace vert (cf. documents annexes).		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
424	Web	Icade Promotion	Voltaire	OAP quartier Voltaire, propositions du propriétaire du site et futur opérateur : Partie écrite de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire": - Favoriser l'adaptation du futur projet aux contraintes réglementaires et techniques du site, à savoir : o Zonage PPRI au sud-est de la parcelle o Servitude de passage d'une ligne à haute tension (HTA) enterrée au sud-ouest de la parcelle - Requalifier et dépolluer le terrain et les sols de la friche industrielle - Permettre au projet d'atteindre un objectif partagé de destination de logements en adéquation avec le nouveau PLH - Permettre la diversification des formes urbaines o Permettre de plus grandes hauteurs en cœur d'îlot et sur le boulevard, afin de réduire l'emprise au sol des constructions et désartificialiser les sols en conformité avec l'objectif de favoriser la pleine terre et la qualité d'usage. o Favoriser un épannelage cohérent avec le tissu urbain, graduel du cœur du site et front urbain dense, vers sa périphérie plus pavillonnaire. - Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et/ou boulevard Voltaire afin de répartir les flux différenciés sur l'ensemble de l'ilot, et mieux les segmenter par type de mobilité (douce/motorisée). - Adapter la composition paysagère du site en cohérence avec la préservation du bâti existant.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				Partie graphique de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire" : - Permettre la conservation du bâtiment existant et ses parkings dans l'OAP graphique et sa surélévation en bureaux afin de conforter sa destination actuelle. - Articuler l'espace vert de loisirs et et/ou sportif avec la zone d'expansion des crues situées au sud-est du site. - Proposer un cheminement traversant entre le boulevard Voltaire et la rue André Percerou. - Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et boulevard Voltaire.		
385	Email	Aurélia REUNGOAT et Alexandre LUDA	Voltaire	Rennes - OAP de quartier n°12 Boulevard Voltaire Indique qu'il n'y a pas de trottoir sur la rue Monselet alors qu'il est prévu que des liaisons piétons/cycles y débouchent. Souhaite savoir si cela implique la suppression de places de stationnement. Ils craignent également une monopolisation des places de stationnement existantes dans la rue par les futurs résidents et souhaitent que des ajustements soient proposés (places de parking ou boxes à la location sur la zone du projet, attribution d'une place de parking privée par habitation pour les résidents de la rue Monselet, etc). S'inquiète des mesures qui seront prises pour limiter les vis-à-vis rue Monselet du fait de l'augmentation des hauteurs et s'il est envisagé de planter des arbres adultes sur le linéaire manquant (en face des numéros 8 et 10 rue Monselet).		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				Souhaite savoir si la partie résidentielle sera limitée à l'extension de deux étages par le haut, ou si les bureaux seront également transformés en logements.		
766	Web	Anonyme	Site d'Orange	Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier. Demande un zonage UD.		
665	Email	Pierre Leclainche	Site d'Orange	S'inquiète du changement de zonage de la parcelle où sont implantés les bâtiments Orange (passage de zone UG à UO qui autoriserait des constructions sans limite de hauteur) Signale l'impact sur les habitants de la rue François Duine : circulation, pollution. Demande pour les bâtiments les plus à l'ouest de la parcelle de rester sur du R+3 au plus haut et R+2 pour les plus proches des maisons.		
592	Web	Adeline		S'agissant du projet Legendre à Maurepas et le terrain Orange Patton-Armorique, à Rennes, opposition à la densification urbaine massive et au changement de zonage d'un terrain constructible d'une zone UG qui prévoyait uniquement des installations de services publique ou d'intérêt collectifs, à une zone UO qui permettrait de densifier massivement le secteur. Demande de rester en UG, ou en UE ou UD, afin d'y faire construire de nouveaux logements, mais en limitant par avance la hauteur sur le PLU.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
576	Web	Ménard Gilles		S'oppose au changement de zonage du lieu nommé, square de la chapelle Brûlon, situé à l'angle du boulevard d'Armorique et de l'avenue Patton. Rennes Métropole accède à la demande de France Télécom de changer de zonage de UG2a en UO1, ce qui donne des droits à construire de plus de 30 mètres de hauteur ce qui va supprimer toute intimité sur mon cadre de vie et celle de mes voisins. Se pose la question de la surdensification du quartier de Maurepas avec son corollaire de problèmes en tout genre : trafic de drogue, sécurité, difficulté d'accès et de circulation.		
228	Email	Marc Poujol		Habite la rue François Duine, impasse perpendiculaire à l'Avenue Patton et se trouvant au sud de l'ilot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique (actuellement en zonage UG2a). La proposition de la présente demande de modification est de passer cet ilot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Ce quartier possède une densité démographique importante, avec beaucoup d'insécurité, de la pollution et une dégradation de l'environnement. S'oppose au changement de zonage pour le reste de cet ilot de UG2a à UO1, ce qui laisserait donc aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Propose le passage en UD. Les conséquences seraient alarmantes : -Densification accrue : La population du quartier, déjà très dense, augmenterait encore.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				-Circulation et pollution aggravées : Une affluence supplémentaire saturerait davantage les axes routiers, augmentant à la fois la pollution et les nuisances. -Atteinte à la qualité de vie : Le vis-à-vis sur les habitations existantes, les jardins et les terrasses deviendrait problématique.		
403	Email	Mr et Mme Bonhomme	Site d'Orange	Concernant les bâtiments Orange bld Patton, ils sont opposés au passage du PLUi de la zone UG2a en zone U01. Ce changement conduirait à une densification des habitations dans un quartier qui intègre déjà de très nombreuses tours très hautes et qui aspire à intégrer des habitations de petite hauteur pour le bien-être de ses habitants. Cette densification se répercuterait encore davantage sur la circulation, avec embouteillages, pollution atmosphérique et sonore.		
314	Web	Anonyme	Site d'Orange	S'oppose au passage en zonage UO1 à l'angle de l'avenue Patton et du boulevard d'Armorique, modification destinée à valider une augmentation des étages et du nombre de logements sur une parcelle initialement placée en UG2a.		
679	Web	Corson, Michael		Opposé au changement en UO1 du site France Telecom		
546	Web	Anonyme		Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
307	Email	Association ADHfine		La rue Duine est une impasse qui se situe au sud de l'îlot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique en zonage UG2a. Il est prévu de passer cet îlot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Cela laisserait aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Le quartier (Maurepas/Patton/Gros Chêne) souffre au quotidien du trafic de drogues, d'une circulation toujours plus forte. De nombreux petits pavillons et jardins disparaissent au profit d'immeubles de plus en plus haut. La mixité sociale y est de moins en moins respectée. Elle s'oppose au passage de ce petit ilot en zonage UO1.		
40	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Demande de modification à la baisse du plan de détail des parcelles N° 632, 677, 755 en limitant à R+4 la hauteur maximale des bâtiments dans le quartier de la Poterie, par suite d'un projet de construction au 171 rue de Vern à Rennes. Opposition des riverains car l'aménagement ne prend pas en compte les problématiques d'infrastructures, de circulation, de stationnements, de réseaux, d'ombres portées. Les constructions envisagées (R+9, R+7, R+5, avec possibilité de 2 sur hauteurs et 1 attique) ne correspondent pas à la nature du quartier.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
6	Web	Collectif NANSSA		Opposition au plan de détail 238-36 correspondant au siège social d'Aiguillon Construction sis 171 rue de Vern à Rennes. Les gabarits ne correspondent ni aux attentes exprimées par les participants aux ateliers de « concertation », ni aux avis exprimés depuis 2019 lors des différentes enquêtes et pétitions (pages 69 et 70 du document de présentation de Rennes). Au regard de l'annexe 11, les possibles sur-hauteurs /attiques / combles / étages partiels peuvent être ajoutés aux hauteurs indiquées sur le plan : le règlement littéral est assez opaque. Les bâtiments de la Poterie n'excèdent pas R+4, offrant une harmonie architecturale et un sentiment de quartier à taille humaine, à la différence du projet. La dernière fourchette de 175-190 logements sur une parcelle de 7856 m², dépasse de manière démesurée les nouveaux objectifs du PLH 2023-2028 (100 logts par ha). La raréfaction des T4 et T5 va pénaliser encore une fois les familles qui vont devoir s'éloigner. Le quartier 7 a, depuis 2016, mis en production quasiment 2000 logements. C'est une ville qui se construit trop vite et où l'on entasse les habitants. La surdensification entraine une perte d'ensoleillement, des surcharges dans les transports en commun, des bouchons, des problèmes de stationnements, suppression d'espaces verts, dégradation de la qualité de vie. (Annexes dont l'historique, annexe 8 concertation préalable au PLUI-16 Permettre le renouvellement urbain secteur rue de Vern/ bld Paul Hutin Dégréés). Pour toutes ces raisons, ils sont opposés au		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				caractère dérogatoire du plan de détail n° 238-36 et demandent des hauteurs homogènes dans l'ensemble de la rue de Vern. Le cas échéant, ils souhaitent que les deux parcelles KV677 et KV755, propriétés de la Ville ne soient pas cédées à Aiguillon Construction. L'obstination du bailleur social à ne pas dialoguer avec les riverains depuis 2019, de même que les évolutions irréfléchies proposées tous les deux ans, empêchent une co-construction intelligente et respectueuse de son environnement.		
783	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Opposé au projet Aiguillon rue de Vern et notamment aux hauteurs qui ne correspondent pas aux bâtiments existants du quartier de la Poterie en R+2, R+3 et R+4. Considère que l'aménagement choisi ne prend pas en compte les problématiques de circulation, de besoins de stationnements, d'ombres portées sur plusieurs bâtiments voisin et d'insécurité grandissante.		
759	Web	Anonyme		Pour la préservation du quartier, ils ne souhaitent pas la construction des futures tours prévues au 171 rue Vern et au cimetière de l'est.		
685	Web	Anonyme		Opposé au projet rue de Vern qui ne répond pas aux attentes de habitants qui, lors des ateliers, ont indiqué souhaiter limiter la densification avec une hauteur maximum des immeubles de R+4.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
625	Web	Anonyme	Aiguillon Construction rue de Vern	Le départ du siège social d'Aiguillon vers l'avenue du Canada est une opportunité pour réduire le nombre de logements et les hauteurs prévues. L'enquête actuelle ne justifie pas un zonage en R+7 et R+9 dans un secteur déjà congestionné. Ce nombre d'étages est démesuré pour notre quartier homogène, en contradiction avec les retours des habitants lors des consultations publiques. Les avis exprimés n'ont jamais été pris en compte. Les ajustements réalisés découlent uniquement de litiges avec les architectes et des évolutions liées au télétravail. La commission d'enquête de 2019 avait déjà souligné : - La difficulté pour les riverains d'accepter des projets de grande hauteur sans concertation préalable. -La nécessité d'intégrer les projets dans l'existant, avec un respect du voisinage et une approche architecturale innovante pour éviter les erreurs des années 70. Aujourd'hui, nous ignorons le nombre exact de bâtiments et de logements prévus. Qu'en est-il des hauteurs : 9 étages ? 10 ? 12 ? Malgré les déclarations récentes, parler de « horizontalité » pour un projet R+9 entretient l'ambiguïté. La priorité ne semble pas être le bien-être des habitants. Nous regrettons que ce projet doive se régler devant les tribunaux. Il doit être annulé et repensé avec les habitants. Nous appelons à considérer les avis de ceux qui font l'âme de la Poterie et à être solidaires		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				des riverains du secteur Motte Baril, déjà fortement impactés par la bétonisation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
602	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Dénonce la communication désastreuse de cette enquête publique et la période choisie pour la réaliser. Les affichages des avis d'enquête sont peu visibles (taille ridicule) et en nombre insuffisant. Dans ICI RENNES les articles sont petits et concentrés. Concernant le site du siège d'Aiguillon, son futur aménagement doit respecter les hauteurs du quartier Poterie afin de permettre son intégration avec les bâtiments alentours. Le désir d'un promoteur ne doit pas être le seul écouté, les habitants ont des opinions et leurs observations sensées doivent être prises en compte. Il faut que tous les habitants s'y sentent bien, un programme qualitatif de faibles hauteurs avec espaces verts pour permettre un bien vivre ensemble. On devrait limiter le nombre de logements sur cet endroit restreint entre 4 voies routières. Moins de 70 logements serait à mon sens l'idéal sachant que la surface au sol « exploitable » est de 7000 m2 environ (soit 0,7 hectare) en englobant les espaces publiques qu'Aiguillon désire acquérir et détruire.		
586	Web	ALTO		Opposé au projet d'Aiguillon Construction rue de Vern qui n'est pas en cohérence avec l'existant et qui ne tient pas compte des ateliers de "concertation" qui ont eu lieu.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
567	Web	Denis Jacques		Projet d'Aiguillon : construire des tours de 10 à 12 étages dans un quartier qui en est dépourvu, ne me semble pas cohérent. De plus de nombreux logements seront privés d'ensoleillement une partie de la journée vue la hauteur des tours. Il faudrait limiter la hauteur des bâtiments à 5/6 étages comme l'ensemble des immeubles du secteur.		
564	Web	Laudrin,brûo		Opposé au PLUi qui permettra à Aiguillon de procéder au projet R+12 rue de Vern à Rennes.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
370	Web	Anonyme	Aiguillon Construction rue de Vern	La modification du projet de renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées doit être revue. Bien que plusieurs concertations aient eu lieu, les attentes des riverains exprimées dans un document collectif semblent ignorées. Ces attentes visaient à équilibrer la production de logements, la préservation du cadre de vie et la viabilité financière pour le bailleur social. Cependant, le promoteur privilégie des immeubles de grande hauteur (R+12 à R+8), incompatibles avec le tissu urbain environnant composé de pavillons et d'immeubles bas. Ces choix aggraveraient les nuisances : perte d'espaces naturels, diminution de l'ensoleillement, saturation des voiries et manque de services. Les riverains soulignent qu'il est possible de créer des logements sociaux ou abordables sans dénaturer le quartier ni compromettre la qualité de vie actuelle et future. Le concept de "lieux singuliers" dans le PLUI, justifiant ces tours jusqu'à R+18, doit être repensé pour mieux prendre en compte l'environnement local et ses limites. Ainsi, la modification du secteur Vern Poterie doit être réévaluée en intégrant les attentes des habitants et en cherchant un compromis respectueux. Construire une ville ne doit pas se réduire à des impératifs financiers ou de production, mais viser une durabilité sociale et environnementale.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
347	Web	Anonyme		Opposition au projet Aiguillon Construction au 171 rue de Vern à Rennes, en raison de la densification et de la verticalisation excessive, ainsi que des nuisances sonores. Demande de préservation d'une qualité de vie et des arbres.		
346	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Opposition au projet Aiguillon, rue de Vern à Rennes, pour des raison de densification urbaine, de trafic et d'insécurité potentielle.		
304	Email	Mme Le Meur		Elle s'étonne que les contributions de la concertation organisée par Rennes Métropole n'aient pas été prises en compte en raison d'ateliers avec le cabinet privé Scopic sur le projet. Le collectif mobilisé sur le quartier a comblé partiellement cette omission mais les Rennais qui ne prendront pas connaissance de chacune des observations auraient dû avoir accès à ce document sur le registre dématérialisé ainsi que dans les lieux de permanence. Le devenir du 171 rue de Vern est à ce jour trop imprécis pour en apprécier les tenants et les aboutissants. En 2019 c'était 130 logements, en 2024 peut-être 190...Les riverains l'ont très bien exprimé, un maintien du site en R+4 suffira largement à construire 70 logements sur des parcelles qui n'en comportaient jusqu'à présent aucun.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
301	Web	Anonyme		Concernant le projet Aiguillon rue de Vern l'interlocuteur est étonné de constater que la concertation ne semble pas avoir modifié le projet initial. La hauteur des bâtiments, les ombres portées, le bétonnage et ses conséquences sur la vie des habitants du quartier étaient ce qui avaient été discuté : moins de hauteur et étalement des constructions. Inquiétudes sur la circulation et sur la qualité de l'air.		
291	Web	Anonyme		Opposition au projet d'Aiguillon construction, rue de Vern à Rennes, en raison du risque de surpopulation, d'insécurité et du manque d'infrastructures.		
286	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	S'oppose aux projets d'immeubles de 9 à 12 étages du projet Aiguillon en soulignant la perte de qualité de vie des habitants du quartier (insécurité, pollution, accès aux soins médicaux de proximité, places dans les écoles, la perte de valeur de biens qui ont été achetés au fort prix pour être dans un quartier calme, verdoyant et tranquille, …) et considère qu'il faudrait d'aborder penser les infrastructures afin d'accueillir correctement et humainement d'autres habitants par la suite. Déplore la non prise en compte de la concertation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
277	Web	Loussouarn Pierre		Opposition au plan de détail 238-36 correspondant au siège social d'Aiguillon Construction sis 171 rue de Vern à Rennes. Les gabarits ne correspondent ni aux attentes exprimées par les participants aux ateliers de « concertation », ni aux avis exprimés depuis 2019 lors des différentes enquêtes et pétitions (pages 69 et 70 du document de présentation de Rennes). Au regard de l'annexe 11, les possibles sur-hauteurs /attiques / combles / étages partiels peuvent être ajoutés aux hauteurs indiquées sur le plan : le règlement littéral est assez opaque. Les bâtiments de la Poterie n'excèdent pas R+4, offrant une harmonie architecturale et un sentiment de quartier à taille humaine, à la différence du projet. C'est une ville qui se construit trop vite et où l'on entasse les habitants. La surdensification entraine une perte d'ensoleillement, des surcharges dans les transports en commun, des bouchons, des problèmes de stationnements, suppression d'espaces verts, dégradation de la qualité de vie.		
263	Web	LEMONNIER Marie-Hélène	Aiguillon Construction rue de Vern	Opposée au projet Aiguillon rue de Vern, qui impacte sa copropriété : ombres portées, perte de vue, dépenses énergétiques plus importantes, problèmes de circulation et de stationnement.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
217	Web	Anonyme		Dénonce de façon générale, l'urbanisation anarchique et irréfléchie, la saturation des transports, les difficultés de circulation et de stationnement, les incivilités et la délinquance. Constate que les nouveaux bâtiments respectent de moins en moins les constructions avoisinantes. Concernant le projet Aiguillon, demande un plafonnement adéquat du plan de détail en se basant sur les hauteurs du quartier Poterie soit R+4 maxi.		
212	Web	Anonyme		S'oppose au projet Aiguillon rue de vern. Quand tout un quartier s'unit pour dire non à un projet démesuré sur un même terrain, la voix des habitants doit prévaloir. Il ne s'agit pas d'un ou deux riverains gênés par la future vue, c'est un millier de personnes qui refusent de voir leur environnement dénaturé par l'égo d'un promoteur. Conteste le projet qui comporte 9 étages. La boulimie urbanistique actuelle s'accompagne déjà de problèmes de fluidité, d'incivilités, de sécurité, de santé, de disparition de services publics dans le quartier. Souhaite que le projet soit conditionné aux hauteurs proposées par la majorité des contributeurs aux différentes enquêtes publiques.		
199	Web	Anonyme		Opposition au projet de l'ex-siège social Aiguillon Construction à La Pommeraie - La Poterie pour préserver la qualité de vie du quartier, préserver les places de parking et éviter d'augmenter la densité de circulation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
76	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Opposition au plan de détail 238-36 correspondant au siège social d'Aiguillon Construction sis 171 rue de Vern à Rennes. Au regard de l'annexe 11, les possibles sur-hauteurs /attiques / combles / étages partiels peuvent être ajoutés aux hauteurs indiquées sur le plan : le règlement littéral est assez opaque. Les bâtiments de la Poterie n'excèdent pas R+4, offrant une harmonie architecturale et un sentiment de quartier à taille humaine, à la différence du projet. La dernière fourchette de 175-190 logements sur une parcelle de 7856 m², dépasse de manière démesurée les nouveaux objectifs du PLH 2023-2028 (100 logts par ha). La raréfaction des T4 et T5 va pénaliser encore une fois les familles qui vont devoir s'éloigner. Le quartier 7 a, depuis 2016, mis en production quasiment 2000 logements. C'est une ville qui se construit trop vite et où l'on entasse les habitants. La surdensification entraine une perte d'ensoleillement, des surcharges dans les transports en commun, des bouchons, des problèmes de stationnements, suppression d'espaces verts, dégradation de la qualité de vie. (Annexes dont l'historique, annexe 8 concertation préalable au PLUI-16 Permettre le renouvellement urbain secteur rue de Vern/ bld Paul Hutin Dégréés). Pour toutes ces raisons, ils sont opposés au caractère dérogatoire du plan de détail n° 238-36 et demandent des hauteurs homogènes dans l'ensemble de la rue de Vern. Le cas échéant, ils souhaitent que les deux parcelles KV677 et KV755, propriétés de		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				la Ville ne soient pas cédées à Aiguillon Construction.		
12	Courrier	Collectif NANSSA	Aiguillon Construction Rue de Vern	Dépôt d'une pétition du collectif NANSSA contre la construction d'Aiguillon 171 rue de Vern regroupant plus de 1000 signatures de 2021. Les arguments d'opposition restent tout aussi valables aujourd'hui qu'en 2021 : R+9 ou R+12, cela équivaut à tripler ou quadrupler les hauteurs actuelles du quartier (cf. Observations 6 et 41 du collectif). C'est loin d'une intégration harmonieuse dans le quartier.		
68	Web	Anonyme		Conteste le projet de construction de 11 000 m2 de bâtiments en R+11 annoncés par le PDG de Aiguillon au 171 rue du Vern à Rennes. Le projet ne prend pas en compte la concertation des riverains avec SCOPIC en 2024. L'aménagement choisi ne prend pas en compte les problématiques de circulation très importantes aux heures de pointe, les besoins récurrents de places de stationnements, les ombres portées sur plusieurs bâtiments voisins, les besoins de verdure pour éviter les Ilots de chaleur ? Quand les demandes des riverains pour un programme raisonnable seront -elles lues et approuvées par la commission d'Enquête Publique ? Quand la préservation de la qualité de vie à Rennes sera-t-elle prise en compte par la Municipalité en place ?		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
56	Web	BARBE Chrystel		Absolument contre le projet Aiguillon rue de Vern qui apportera nuisance sonore avec un trafic routier en augmentation. De plus, on va abattre des arbres centenaires : la ville a besoin de nature pour avoir un air respirable. Et que ferons-nous des oiseaux qui se cogneront dans la tour en verre et la chouette et les animaux nocturnes qui seront fortement perturbée par la nuisance lumineuse.		
52	Web	Anonyme	Aiguillon Construction rue de Vern	Concernant le projet démesuré du promoteur Aiguillon associé à la municipalité au 171 rue de Vern, le bilan de cette concertation n'a pas été prise en compte par le promoteur et la municipalité. Le collectif de riverains est clairement opposé à ce programme relatif aux constructions envisagées (R+9, R+7, R+5 avec possibilité éventuelles de 2 sur hauteurs et 1 attique ce qui équivaut à R+12) qui ne correspond pas aux bâtiments existants du quartier de la Poterie en R+2, R+3 et R+4. L'aménagement choisi ne prend pas en compte les problématiques de circulation aux heures de pointe, le stationnement, les ombres portées sur plusieurs bâtiments voisins.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
50	Web	Collectif NANSSA	Aiguillon Construction rue de Vern	(Obs 6,41) La réunion publique du 30 janvier 2024 présentait un programme allant de R+12 à R+3 comme la concertation (en 3 ateliers) qui s'est déroulée entre le 10 février 2024 et le 28 mars 2024. La pétition fournie à la permanence de RM du 2 janvier 2025 est donc valable et correspond aux desseins d'Aiguillon repris par son PDG dans un article du média JDE le 28 novembre 2024. Le règlement littéral induit des possibles sur-hauteurs (ex : 2 SH + 1 Attique), donc on peut supposer que les bâtiments pourraient atteindre 12 niveaux avec Rdc en attente de confirmation. Le document de clôture de la concertation menée par Scopic balayait le projet d'Aiguillon avec ses invariants et proposait des constructions harmonieuses, progressives, respectant les hauteurs de quartier plafonnées en R+4. Demande de nouveau la suppression du plan 238-36 et retour au zonage en vigueur dans la Poterie. Par ailleurs, le dossier d'enquête est trop complexe et abondant avec un règlement littéral de 250 pages. La période des fêtes de fin d'année sur 5 semaines et les dates et lieux de permanences ne permettent pas de toucher un maximum de métropolitains.		
163	Web	Anonyme	Motte Baril	Stop à la modification des hauteurs sur le site de la Motte Baril (de 6 à 9 étages) rue Monseigneur Mouezy. Depuis 10 ans le nombre de logements a déjà extrêmement augmenté. Les immeubles pullulent		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
435	Web	Guillaume		Opposé à l'hyper-densification du secteur Motte Baril/Abreuvoir/Mgr Mouezy et à la surélévation des immeubles à 9 étages.		
768	Web	Habitant du quartier7 anonyme et horrifié par la politique rennaise d'urbanisme	Motte Baril	Critique la soi-disant concertation dans la ville de Rennes. il a participé à toutes les réunions de concertation autour des projets immobiliers Motte-Baril / Avenue Monseigneur Mouezy / Rue de l'Abreuvoir. Que reste-t-il des demandes des habitants, pourtant légitimes : moins de hauteurs, moins de béton, moins de voitures, moins de travaux, plus d'arbres, plus de services de proximité. ?		
491	Web	Baptiste		Opposition à la modification des hauteurs et l'ultra-densification du quartier de la Motte Baril à Rennes (passage de 6 à 9 étages) au détriment des espaces verts, avec le risque de générer plus de trafic routier et de pollution.		
431	Web	BREGAND Pierre		Se dit non opposé à la densification mais à l'hyper-densification sans suffisamment de concertation et qui conduit à une dégradation des conditions de vie des habitants et qui n'est pas un cadre de vie rêvé pour les futurs habitants. En outre, les infrastructures ne sont pas adaptées. Enfin, considère que le boulevard Mgr Mouezy ne doit pas être considéré comme une réserve foncière à fort potentiel.		
267	Web	Poulain Thomas		Signale les contraintes quotidiennes du quartier Mouezy: densification, infrastructures non adaptées, embouteillages. Conteste le passage de R+6 (engagement de la ville en 2022) à R+9 en lieu et place de		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				l'ancien Fjt. R+9 ne serait ni acceptable ni raisonnable.		
239	Web	Anonyme		S'oppose à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages).		
162	Web	Bruno	Motte Baril	Stop à la modification de la parcelle Motte Baril (projet SECIB) en R+9. Demande que la hauteur de ce projet situé avenue Monseigneur Mouezy ne dépasse pas le R+6		
159	Web	Anonyme		STOP à la modification des hauteurs du site de la Motte Baril. Ce quartier pavillonnaire doit le rester. Il y a déjà une zone importante pour les grands immeubles à proximité avec la plaine de Baud. Garder un charme humain aux quartiers et ne pas défigurer la belle ville. De nombreux logements restent vides.		
141	Web	Anonyme		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
89	Web	Anonyme		Considère que construire une tour de 12 étages est disproportionné et une aberration écologique. S'oppose à une densification trop rapide et irréfléchie.		
765	Web	Béatrice		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). La modification du PLUi sur cette parcelle viendrait saturer un secteur qui l'est déjà. Vélos, voitures ont du mal à cohabiter aujourd'hui. Imaginez demain !		
760	Web	Vincent Pannetier		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages. Va accentuer l'engorgement du secteur.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
752	Web	M. B-M		Opposition au R+9 (site de la motte baril - FJT).Les bâtiments doivent rester cohérents avec la taille des constructions déjà existants et des maisons environnantes. Les bâtiments les plus hauts du projet doivent rester du R+6 (le long de l'avenue Monseigneur Mouezy) et les bâtiments les plus bas du projets (R+4) doivent être en fond de parcelle le long de l'aller Georges Brassens.		
748	Web	Morin Jean Pierre	Motte Baril	Opposition à la modification de la hauteur de R+6 à R+9 dans quartier de la Motte Baril à Rennes, en raison de l'intensification du trafic routier, de la dangerosité de la coexistence automobile - vélo et piéton sur des espaces trop restreints, de la surdensification et de l'effet canyon.		
742	Web	Anonyme		Opposition au passage en R+9 du site de la Motte Baril pour des raisons de surdensification urbaine, de qualité de vie et d'ilôts de chaleur.		
709	Web	Anonyme		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). La largeur de la rue Mouezy semble insuffisante pour des hauteurs de bâtiments trop élevés. Dans le quartier nous avons tout loisir de constater la baisse de luminosité et de lumière, des effets de couloirs de vent engendrés par ces alignements, ou encore de la circulation et du stationnement. Sans oublier les bruits de voisinage augmentés par les soirées données sur les nombreux balcons et la disparition de l'esthétique caractéristiques rennais.		
690	Web	PHILIPPE Françoise		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril à Rennes en raison de la surdensité.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
680	Web	Malo de Charette		Opposé à la modification de hauteur des immeubles sur le site de Motte Baril à Rennes qui contredit l'engagement pris lors de la dernière campagne électorale et conteste l'absence de prise en compte de retours des habitants à la suite de la concertation avec la population.		
672	Web	Denise Marie		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
668	Web	Anonyme		Désaccord avec le projet de tour de 9 étages alors que les consultations précédentes ont dénoncé cette hauteur. Evoque les problèmes d'ombres portées, de stationnement, et de "surlogement".		
660	Web	Alexandre		S'oppose au projet de La Motte Barril où il est prévu de passer de R+6 à R+9. Signale que l'on est encore dans un quartier où il y a encore des petits collectifs, des maisons et jardins qui ont besoin de lumière, sans compter les problèmes de circulation.		
651	Web	Anonyme	Motte Baril	Opposition à la densification insensée des abords de ces rues. Il n'y a déjà plus assez de place pour que les habitants des rues puissent se garer. Les projets de construction collectives autour dont l'ex-foyer des jeunes travailleurs avenue du monseigneur Mouezy se multiplient. Le projet actuel est R+9 alors qu'il y a 5 ans il avait été validé à la suite de l'opposition des habitants du quartier de rester à R+6. Pour la continuité d'une vie de quartier sereine où les enfants peuvent circuler tranquillement jusqu'à la balade Georges Brassens		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
648	Web	Anonyme		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril à Rennes (de 6 à 9 étages) et à la surdensification.		
646	Web	Michel Helene		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages) et à la densification urbaine. Demande de maintien en R+6 sur ce site. Suspicion à l'égard de la procédure de concertation.		
645	Web	Salomé		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages) et à la densification urbaine. Demande de préservation de la Promenade Brassens.		
620	Web	Sylvie Péron		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
605	Web	Hubert MENAY	Motte Baril	Souhaite exprimer sa plus vive opposition à la modification proposée concernant la hauteur des bâtiments sur le site de la Motte Baril, qui passerait de R+6 à R+9. Ce secteur, est déjà fortement impacté par plusieurs projets immobiliers en cours et à venir. La commission d'enquête avait validé un retour à R+6 après l'enquête publique menée en 2022, à la suite de la première modification du PLUi. Ce projet, ajouté aux 70 logements du projet Bâti-Armor et aux 30 logements du projet Kaufman & Broad, engendrera sur la rue de l'Abreuvoir un véritable danger. La circulation, déjà problématique sur l'avenue Monseigneur Mouëzy, s'aggravera inévitablement, et le danger pour les cyclistes, comme pour tous les usagers de la route, sera grandement accru. L'asphyxie du quartier, causée par une urbanisation excessive et des constructions de plus en plus hautes, serait une erreur majeure pour les années à venir.		
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé		Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
575	Web	SIMON		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
565	Web	Dinard Eric	Motte Baril	Projet du site Motte Baril : n'est pas favorable à un projet R+9 concernant ce projet. Un R+6 me semble plus conforme à la configuration et à l'esprit du quartier de l'avenue Monseigneur Mouezy.		
484	Web	Habitant quartier Mouezy		S'oppose à la modification de la hauteur du site Motte Baril de 6 à 9 étages.		
475	Web	Marigny Katel		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
472	Web	Guillaume P		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
408	Web	Katharina		Stop à la sur-densité dans la ville et la modification des hauteurs du site Motte Baril. La hauteur de R+6 est remise en cause pour une hauteur de R+9. La densité dans la ville de Rennes devient trop importante et il serait bien de prendre en compte l'avis des habitants du quartier.		
394	Web	Anonyme		Opposition à la densification et la verticalisation des nouvelles constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
382	Web	Bertrand Antoine		Estime que les 9 étages projetés du quartier Mouezy/Chateaugiron et celui du fjt Motte Baril n'ont rien à faire dans ce quartier de petits immeubles et maisons et que la tour Signal prévue au niveau du pont SNCF Villebois-Mareuil est surdimensionnée, ce pont est un gros point noir et il faut réfléchir pour le repenser à l'image de la trémie Marbeuf.		
380	Web	Anonyme		S'oppose à la modification de l'espace Motte Baril où la densité est trop importante avec une voirie qui n'est pas adaptée à l'important trafic.		
376	Web	LE BOLZER Françoise	Motte Baril	Contre la modification des hauteurs motte baril (de 6 a 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
369	Web	Gérard		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). Stop à l'asphyxie et à la sur-urbanisation au détriment du bien vivre ensemble.		
362	Web	Cécile		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). STOP à une densification démesurée dans un quartier déjà dense, avec une circulation qui sature. STOP à la diminution des espaces verts, indispensables dans la lutte contre le réchauffement et les modifications climatiques. Les pistes cyclables devraient être obligatoires et sécurisées encore d'avantage, dès lors que l'on augmente le nombre d'habitants dans un quartier.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
361	Web	Ruiz Henri-Noël		Concernant le renouvellement urbain du site Motte Baril, demande que le consensus résultant de la concertation soit respecté (R+6 et non R+9). Ce projet va entraîner une saturation des équipements publics (stationnement, transport en commun, circulation)		
354	Web	Samuel		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages) !!! Le quartier a déjà fortement contribué à l'accueil de nouveaux rennais.es, il est grand temps de le laisser respirer ! Les rues sont saturées, et dangereuses pour les cyclistes... Merci de prendre en compte l'avis des gens qui vivent ici.		
348	Web	Le Collectif Motte Baril		Opposition du "Collectif Motte Baril" à la modification du PLUi sur le site de le Motte Baril (parcelle CH-650), en raison du risque d'hyper-densification du quartier Mouëzy, actuellement en R+6. A souligner la faible crédibilité de la démarche de concertation préalable sur ce site.		
340	Web	FERRAND Geneviève	Motte Baril	Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril, en raison de l'hyperdensification et de la verticalisation de l'avenue Monseigneur Mouezy. Demande de préservation des espaces verts face à la bétonisation de la promenade Georges Brassens.		
321	Web	SALOU-RÉGIS, Eva		Stop à la modification des hauteurs motte baril (de 6 à 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
320	Web	Anonyme		Stop a la modification des hauteurs motte baril (de 6 a 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
316	Web	Anonyme		Stop a la modification des hauteurs motte baril (de 6 a 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
315	Web	Anonyme		Stop a la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages. 2 bâtiments de 6 étages ne pourraient-ils suffire ?		
300	Web	Anonyme		S'oppose à la modification de hauteur du projet immobilier du site de la Motte Baril : le projet initialement de 6 étages est maintenant transformé en un projet de 9 étages !! Cela ne correspond pas du tout aux hauteurs et de la rue et l'homogénéité des habitations.		
295	Web	BAUDRY, PHILIPPE		Opposition à la modification des hauteurs et la verticalisation du site Motte Baril et à l'hyper-densification du quartier		
294	Web	Nicolas BERNIER		Opposition à l'hyper-densification du secteur Brassens Mouezy, 7 de la Pommeraie à Rennes et demande la requalification de l'avenue Mouezy en R+4+A/C/P maximum. Opposition à la surélévation des bâtiments autour du stade Jean Cocquelet et opposition de la modification des hauteurs du site Motte Baril. Demande de préservation de l'allée verte Brassens.		
287	Web	Anonyme	Motte Baril	Considère que l'hyperdensification de la rue de l'Abreuvoir, la modification de hauteur sur le site Motte Baril et l'ensemble des projets immobiliers sur le secteur aura un fort impact négatif notamment en termes de pollution de l'air, de réduction d'espaces verts, de fragmentation des habitats naturels et de perte de biodiversité et qu'ainsi, l'objectif de "territoire vivable" pour les habitants ne pourra pas être atteint.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
285	Web	Mr le Président de l'Association Bien Vivre à Brassens Mouezy #quartier7		S'oppose à la modification des hauteurs sur la parcelle Motte Baril et notamment à l'augmentation des hauteurs en inadéquation avec les hauteurs de l'allée Brassens et la rue de l'Abreuvoir. En outre, craint des pannes d'ascenseur nombreuses alors que les immeubles sont destinés aux personnes âgées et des familles. S'interroge sur le devenir de la promenade Georges Brassens. Dénonce le manque de prise en compte des résultats de la concertation. Dénonce l'hyper-densification du secteur Mouezy/Chateaugiron/Villebois-Mareuil et demande le retrait de l'avenue Mouezy des 4% de densification du territoire rennais ainsi qu'un moratoire sur les PC.		
281	Web	BENOIT		S'oppose à l'augmentation de hauteur des bâtiments à la Motte Baril de R+6 à R+9 à cause du non-respect de l'engagement de la ville de Rennes, de la sur densification de la rue de l'abreuvoir, d'une incertitude inquiétante quant à l'avenir de la parcelle du stade des cheminots, de la création d'îlot de chaleur parallèlement à la suppression de jardins arborés, de la transformation de la promenade G. Brassens et enfin d'un risque de dégradation générale de la sécurité et de la fluidité de la circulation. Propose de répartir la densification de manière équitable sur l'ensemble du quartier.		
276	Web	Stéphane	Motte Baril	Contre la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
275	Web	Anonyme		Contre la modification des hauteurs motte baril (de 6 a 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
274	Web	Anonyme		Voir la 141		
270	Web	Isabelle Evrard		Contre la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages.		
248	Web	HEMERY Marie-Claire		Opposition à la modification des hauteurs et la verticalisation du site de la Motte Baril à Rennes (de R+6 à R+9).		
242	Web	Anonyme		Opposition à la modification des hauteurs et la verticalisation du site de la Motte Baril à Rennes (de R+6 à R+9).		
214	Web	Burin Jean-Philippe		Stop à la modification de R+6 à R +9 des hauteurs du site Motte Baril.		
174	Web	Guérin maxime		Les habitants du site Motte Baril et de l'avenue Monseigneur Mouëzy sont dans l'ensemble contre l'élévation croissante des constructions dans ce secteur. Le quartier étant jusqu'à présent relativement épargné par une modification importante de l'urbanisation. Les projets de construction de 6 étages et plus prévus dans le secteur ne sont ni une stricte nécessité ni souhaitables au vu de la morphologie actuelle du quartier. Une conservation de l'état actuel du quartier d'un point de vue urbanistique est à privilégier et requis par ses habitants.		
173	Web	Anonyme	Motte Baril	Les habitants du site Motte Baril et de l'avenue Monseigneur Mouëzy sont dans l'ensemble contre l'élévation croissante des constructions dans ce secteur. Le quartier étant jusqu'à présent relativement épargné par une modification importante de l'urbanisation. Les projets de construction de		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RENOUVELLEMENT URBAIN -DENSITE - VILLE DE RENNES						
Ref		**Auteur**	**SECTEUR CONCERNE**	**Annotation**	**Pointe de vue de RM**	**Appréciation de la CE**
				6 étages et plus prévus dans le secteur ne sont ni une stricte nécessité ni souhaitables au vu de la morphologie actuelle du quartier. Une conservation de l'état actuel du quartier d'un point de vue urbanistique est à privilégier et requis par ses habitants.		
153	Web	Anonyme		Les habitants du site Motte Baril et de l'avenue Monseigneur Mouëzy sont dans l'ensemble contre l'élévation croissante des constructions dans ce secteur. Le quartier étant jusqu'à présent relativement épargné par une modification importante de l'urbanisation. Les projets de construction de 6 étages et plus prévus dans le secteur ne sont ni une stricte nécessité ni souhaitables au vu de la morphologie actuelle du quartier. Une conservation de l'état actuel du quartier d'un point de vue urbanistique est à privilégier et requis par ses habitants.		
438	Web	Serge		S'oppose à la modification des hauteurs des immeubles de la Motte Baril de 6 à 9 étages.		
387	Web	Anonyme		Opposé à la densification à l'augmentation des hauteurs sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
446	Web	Delignon Joelle		Opposition à l'évolution du quartier de la Pommeraie qui efface toute notion de vivre ensemble et de répartition homogène des activités humaines, en raison de la verticalisation des constructions et de l'absence de préservation des arbres de la promenade Georges Brassens. Suspicion sur l'intérêt de l'enquête publique.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
662	Web	Anonyme	**Acigné**	Des collectifs rue Barbedet à R+4 n'est pas dans l'esprit de la commune. Des collectifs à R+2 seraient un bon compromis.		
76	Courrier	Mme Bessière Johanna	**Betton** **Changement de statut de la parcelle AI133 et AI134 soit le 35 et 37 rue du Parc à Betton de UE3 à UD2a**	Actuellement la rue du Parc est une boucle quasiment fermée, à la circulation peu fréquente. Beaucoup d'enfants et de vélos circulent ainsi en sécurité. C'est un accès régulier de l'école des Omblais au cinéma Le Triskel. Les parcelles concernées se trouvent dans un virage relativement dangereux. La création de deux habitats collectifs dans ce virage provoquerait une augmentation de population soudaine serait un facteur néfaste pour la biodiversité. Habitante de la rue du Parc au numéro 32, elle a le plaisir régulier d'observer une énorme biodiversité dans les jardins		
518	Web	Eric Bourgeois		La modification du PLUi concernant les parcelles entre la rue du parc et le cinéma (zonage UD2a / UE3) est une contradiction totale avec la volonté de "faire du développement durable et du respect de l'environnement une priorité" Le projet immobilier sous-entendu avec cette modification implique la destruction d'une zone végétalisée, la destruction d'un habitat correctement isolé (cf DPE), la production d'une nouvelle structure de béton, empiétant sur un espace boisé apprécié des promeneurs bettonnais.		
492	Web	Époux Defaÿsse		Observations de l'avocate de M. et Mme Defaÿsse, propriétaires d'une maison d'habitation au 30 rue du Parc à Betton, (cadastrée AI n° 157), située dans le lotissement du « Placis Carrel » et bénéficiant d'un environnement privilégié. Les observations sont relatives aux parcelles des 35 et 37 rue du Parc à Betton (cadastrées AI n° 133 et 134), en raison de l'inadaptation du projet de densification urbaine		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				pour une opération de logement collectif, de l'accroissement de trafic routier, de la réduction des espaces verts et de l'atteinte à la qualité et au cadre de vie.		
384	Web	Anonyme		Ne comprend pas la volonté de prendre une partie de la rue du Parc à Betton alors que les maisons concernées sont dans un lotissement. Considère qu'il y a un vice de forme au sujet de cette rue car les maisons en question ne sont pas désignées par leur adresse comme pour les autres projets.		
368	Web	ROUSSEAU Paul		S'oppose au projet correspondant au 35-37 rue du parc à Betton qui prévoit de changer le zonage de UE3 en UD2a. Met en avant la nécessité de préserver la biodiversité dans ce secteur.		
334	Web	LEBAS CLAIRE		S'oppose au passage des parcelles Al 133 et Al 134 du lotissement du Placis Carrel de UE3 à UD2a en indiquant que le lotissement Les Carrels dispose d'un cahier des charges prohibant toute construction collective et oblige à un minimum d'espace vert. Considère que le changement des COS sur de nombreux terrains qui restent avec des COS très faibles pourrait permettre la densification de Betton et qu'il y a d'autres priorités (infrastructures, services, etc) pour accueillir la population en progression.		
269	Web	Anonyme		Souhaite exprimer mon opposition pour le passage de parcelles situées rue du Parc à Betton (actuellement en zonage UE3) en UD2A. Le règlement du lotissement « Placis Carrel », quartier historique de la commune, interdit ce type de changement, seule la voirie est passée dans le domaine public.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				Préservons l'existant, l'environnement et la qualité de vie du quartier		
216	Web	Anonyme		Je suis contre le changement rue du parc. Ce quartier historique charmant ne mérite pas ça. L'objectif est clairement de raser les maisons et le cinéma pour faire des immeubles., et après ce sera la parcelle voisine, puis une autre, et une autre : ça finira comme rennes.		
215	Web	Lesacher,Jean-claude		S'oppose au passage de son lot N° 30 du lotissement du Placis Carrel cadastrée AI 133 de UE3 à UD2a ainsi que du passage dans les mêmes conditions de la parcelle voisine AI 134, lot 31 du Lotissement. Les 2 parcelles étant respectivement sises au 37 et au 35 Rue du parc à Betton.		
211	Web	Barraud Sonia		S'oppose à la transformation- rue du parc- de la zone UE3 en UD2a (voir zonage 040 049)		
210	Web	Anonyme		Opposé aux aménagements prévus rue du parc à Betton. Rappelle que lors de la concertation, il y avait eu 36 contributions faisant état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain aux abords de la rue du parc.		
208	Email	Hélène Bourgeois		Même observation que W204.		
204	Web	Anonyme		Opposition au projet de passer de UE3 en UD2A et par ce classement de pouvoir construire un immeuble à la place de 2 maisons existantes. Cela va contre l'esprit de ce quartier où la verdure prédomine et qui est un lieu de promenade et où de nombreux Bettonnais aiment courir. Par ailleurs le règlement du lotissement « Placis Carrel » empêche un tel changement, seule la voirie étant passée dans le domaine public.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				Alors arrêtons de vouloir construire à tout va, et préservons notre cadre de vie existant et notre environnement.		
185	Web	Levionnois Richard		Opposé au changement de zonage des parcelles AL 133 et AL 134 car elles font partie intégrante du lotissement dit « Du Placis Carrel », y sont édifiées deux maisons parfaitement entretenues notamment au regard des normes énergétiques, ce changement aurait un fort impact sur la circulation et donc la sécurité des nombreux piétons et cyclistes et parce ce que cela porterait atteinte à la faune et à la flore du lotissement.		
178	Web	Anonyme		Demande le maintien du zonage UE3 sur sa parcelle et précise que le zonage prévu est incompatible avec le règlement du lotissement existant.		
108	Web	Alexandre		D'après le document "m2enqpub-rg-planszonage-plan040.pdf", deux parcelles au nord de la rue du parc sont envisagées de rejoindre une zone UD2a. Il semble que tout ce quartier est régi par un règlement de lotissement du Placis Carrel, qui empêche un tel changement. Il n'y a pas de mention de ce changement dans l'OAP correspondant, "m2enqpub-oapcommunale-betton.pdf". Demande à ce que cette modification soit vérifiée au regard des règlements existants et OAP 2025, et retirée si contradictoire.		
110	Web	Anonyme	**Betton**	Demande de faire évoluer le zonage de la parcelle située au 9 chemin des Mézières. Il serait pertinent de réévaluer cette classification pour mieux correspondre aux caractéristiques locales et assurer une meilleure adéquation avec le contexte urbain et paysager (demande de passage de UE2a en UE3 si l'on se réfère au plan joint).	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
520	Web	Anonyme	**Betton**	Propositions sur le secteur de la Motte d'Ille - Haut Chalet à Betton : -Augmenter les hauteurs maximales sur ce secteur pour correspondre à celles autorisées sur la partie sud, -Interroger la formulation de l'orientation pour une place centrale en cœur de quartier, -permettre une certaine souplesse dans l'interprétation des dispositions de l'OAP lorsqu'elles rentrent en contradiction de manière importante avec les prescriptions du PPRI		
256	Web	Dreuslin Baptiste	**Betton**	Le groupe ESPACIL, en collaboration avec la mairie de Betton, travaille sur un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le site des Hauts de Trégor, qui compte actuellement 56 logements sociaux datant de 1985. Il est prévu la réhabilitation énergétique et qualitative de 30 logements sociaux ainsi que la déconstruction de 26 autres pour proposer en lieu et place un habitat neuf, durable et adapté aux demandes (résidence pour nos anciens, logements abordables adaptés aux familles, logements pour jeunes travailleurs...). Le zonage des parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945) est envisagé d'être modifié de UC2 vers UC1. Propose de rester en UC2 pour maintenir les accès automobiles existants à un futur sous-sol et autoriser une construction en limite face à cette même rampe sans créer de préjudice de voisinage. Le passage en UC1 ou UC1h du secteur aujourd'hui en UC2 ne crée des obligations constructives qu'à cet endroit du parcellaire en imposant un retrait de l=H/2 ou D=3m. Alors qu'il est prévu de perméabiliser l'espace entre l'avenue d'Armorique et l'espace vert central,		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				l'obligation de retrait au Sud amènera nécessairement à densifier le linéaire bâti à l'inverse de ce qui est attendu, pérennisant ainsi un front construit continu.		
				Le maintien du secteur en UC2 apparaît plus logique et adapté car seule l'emprise des bâtiments est propriété d'Espacil.		
				Il paraît judicieux de proposer une hauteur de construction autorisée en R+4 pour le secteur des parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945). Il est certain que la hauteur envisagée en R+3+A/C/P permet de maintenir sur la rue du 8 mai 1945 des façades en R+3 en vis à vis avec les entrées et garages de maisons individuelles situées à plus de 20 mètres, soit L>1,5H. Néanmoins une hauteur en R+4 vers l'avenue d'Armorique permettrait de diminuer les emprises bâties au sol par une acceptation modérée de la hauteur.		
773	Web	Anonyme	Bourgbarré Projet d'aménagement de « l'Îlot sud bourg » OAP Centre-bourg	S'inquiète du projet de construction des bâtiments en R+2+A/C/P prévu dans le secteur 4 UD2b, plus précisément pour l'îlot sud bourg. Cette hauteur de construction, à savoir des bâtiments de trois niveaux avec combles, semble incompatible avec l'environnement existant et une telle densification engendrerait une perte significative de luminosité pour les habitations voisines et créerait une promiscuité nuisible à la tranquillité et au confort de vie des résidents.	-	
658	Web	PASCAL		il est prévu la construction de collectifs bâtiments en R+2+A/C/ P entre la rue Joseph PANAGET et la réunion Frédéric Lanne et la classification de l'îlot sud bourg secteur 4 en zone UD2b. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUi, il a été		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Les constructions qui s'implantent doivent être moins hautes ou à égale hauteur des constructions existantes en R+1 (résidence domaine de Jeanne) : perte d'ensoleillement, d'espaces verts...		
220	Web	Guehenneuc David		Indique que la classification de l'îlot sud bourg secteur 4 en zone UD2b et la possibilité d'y construire des bâtiments en R+2+A/C/P sera dommageable pour la qualité de vie et n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Par ailleurs, souhaite, sur cette même rue Panaget la création d'un espace vert sur les parcelles longeant les jardins des bâtiments situés aux numéros 3, 5 et 7, afin d'atténuer l'impact visuel et environnemental des futures constructions.		
118	Web	Emmanuel SAGET		il est prévu des collectifs entre la rue Joseph Panaget et la réunion Frédéric Lanne. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUi, il a été précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Pour éviter d'être privé de soleil et de nuisances visuelles, je souhaiterai que les bâtiments n'aient pas plus d'un étage comme le bâtiment où il habite actuellement et à une distance permettant d'avoir le soleil sur mon terrain même l'hiver.		
756	Web	Anonyme	**Bruz**	Un secteur de constructibilité limitée avenue Jules Tricault figure sur les plans du PLUi. (plan D-2-1-1.158). Or, ce secteur identifié lors de l'approbation du PLUi est caduc depuis le 19/12/2024. Il est demandé à ce qu'il ne figure plus sur les plans et que l'information soit supprimée de la page 79 du règlement littéral.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
722	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	**Bruz**	La société Nass&Wind est propriétaire d'un terrain situé à Bruz, 8-10 rue de la Chaussairie et cadastré ZE n° 146, 13, 190 et 324. La constructibilité du terrain de la société Nass&Wind dépend non seulement des dispositions contenues dans le PLUi mais également des dispositions résultant d'une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La Propriété Nass&Wind est concernée par deux zones : - zone UE2b qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé - zone A qui correspond à la zone agricole, zone de protection affectée à l'activité agricole où les possibilités de construire sont, pour l'essentiel, limitées aux constructions liées à une activité agricole. Ces zonages sont identiques au projet de PLUi La société Nass&Wind souhaite que le zonage applicable à ses parcelles soient revus afin de permettre la réalisation d'un projet. En effet, afin de sortir de cette situation, il faudrait : - soit, changer les règles du PLUi pour permettre l'accueil d'activités, en correspondance avec l'arrêté préfectoral ; - soit, alerter la préfecture du fait que la rédaction retenue en 2013, qui renvoie à un document devenu obsolète (et qui l'était par nature, de sorte que ce renvoi est parfaitement inopportun, voire illégal), afin que la combinaison de cette servitude d'utilité		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				publique et les dispositions du PLU ne gèlent pas les possibilités de construction sur le terrain de la société Nass&Wind.		
638	Web	Alexandre HENON	**Bruz**	OAP secteur Legault/Providence L'OAP impose une servitude de création d'un espace dédié à la création d'une station de bus scolaire or projette la construction d'un nouvel service de restauration scolaire à cet emplacement. Ce choix est contraint par la volonté de dissocier le projet de l'actuel équipement pour éviter une relocalisation temporaire, pour avoir un accès direct à la voirie (livraisons). En outre, il permet de préserver le foncier disponible pour de futurs projets et offre un front bâti à la sûreté de l'établissement. Indique que la mise en place de cette nouvelle ligne de transport collectif à cet emplacement n'a pas été confirmée à ce jour par l'autorité organisatrice de ces transports et que cet aménagement générera des problèmes de circulations sur la rue Pierre de Coubertin, à cause de l'attente, du stockage mais surtout du retournement des bus sur le domaine public routier aux heures de pointe. Propose d'implanter la station de bus scolaire sur le parking du COSEC.	-	
553	Email	Damien MARC et Thony BATARD pour l'ASL du clos des Poiriers	**Bruz**	Il s'agit d'un lotissement de 4 maisons qui a vu le jour en 2014 et qui se situe en périphérie de la ville, aux portes de la campagne et du domaine équestre "Fénicat". Cette parcelle 077 mitoyenne est actuellement en Zone UE2A (comme notre lotissement) et le nouveau PLUi envisage de la passer en zone UE2B, ce qui permettrait la mise en place d'un lotissement très dense (14 maisons) pour une superficie identique à notre lotissement. Sollicite l'annulation de cette modification de zonage		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				urbaine sur cette parcelle afin qu'un nombre limité de maison puisse être envisagé sur ce futur lotissement.		
207	Web	Maître Emmanuelle BEGUIN	**Bruz**	La création d'une OAP communale n° 12 « Haye de Pan ». L'un des enjeux et objectifs de cette OAP consiste au développement de l'habitat, « accompagné de rez-de-chaussée animés ». Il « prévoit l'aménagement de logements, accompagnés de rez-de-chaussée animés et nécessaires à la vie de quartier ». La rédaction ne semble pas affirmer suffisamment la vocation commerciale du site, dont le maintien est pourtant nécessaire. La parcelle principalement concernée est la parcelle cadastrée section BW n° 0023, d'une surface de 15.109 m². Cet espace accueil déjà plusieurs activités commerciales : - la société BRUZ DISTRIBUTION enseigne SUPER U, le pôle services (location de véhicules, Drive, station-service, station de lavage, laverie) ; - la société HDP DISTRIBUTION (enseigne MARCHE AUX AFFAIRES). Au regard des besoins induits par les nombreuses créations de logements sur le site, il est important qu'à minima une superficie commerciale équivalente soit garantie et une certaine diversité des activités. Une réflexion est actuellement en cours avec le service urbanisme de la ville de BRUZ pour le transfert du MARCHE AUX AFFAIRES vers la zone de MONS à BRUZ mais n'est à ce jour pas acté. La réalisation d'études d'aménagements confirme la possibilité d'y réaliser un projet urbain mixte logements en étages courants / commerces en rez-de-chaussée. Il est important de pouvoir permettre une opération mixte logements / commerce afin		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				d'augmenter le nombre de logements du secteur, sans « grignoter » sur le capital foncier de la commune, puisque la parcelle est déjà urbanisée. Le maintien de la vocation commerciale est largement favorable à la satisfaction des orientations prévues le PLUi et des objectifs fixés par le SCOT (qui sont développés dans le courrier). La fonctionnalité du site sera grandement améliorée, tout comme sa connexion avec les lieux de vie, du fait de la réalisation d'un programme mixte logements/commerce. L'accessibilité par tout mode le sera également comme le suggèrent les études d'aménagement réalisées par ses clientes, qui proposent de tisser des liaisons douces et de créer une nouvelle voie pour desservir le site et soulager la rue de la Haye de Pan, conformément au tracé de l'emplacement réservé n° 86. Ainsi il est nécessaire d'affirmer plus explicitement dans la rédaction de l'OAP la vocation commerciale du site de la Haye de Pan.		
193	Web	Patrick	**Bruz**	Le lieu-dit "La Massue" à Bruz est composé : pour partie d'une zone artisanale, d'une zone semi-industrielle et d'une zone mixte d'habitat et de terrains pour gens du voyage. Demande de maintenir un « esprit village » avec quelques habitations sur un secteur classé "habitat".		
260	Web	Hogrel, Yves	**Lieu-dit la Massue Bruz**	Rappelle que les dernières modifications du PLUi permettaient de développer (un peu) les constructions pour "densifier" en utilisant les terrains dits "dents creuses". Ces parcelles sont désormais classées en zone naturelles. Demande à avoir la possibilité de construire dans les dents creuses et avoir la possibilité de diviser de		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				grandes parcelles bâties pour permettre la construction de nouvelles maisons.		
183	Email	Julien BUAN - GROUPE PIERREVAL	**Bruz**	Groupe Pierreval souhaite une modification du plan masse afin de pouvoir densifier le cœur de la parcelle section CE n°63. A constaté une mutation des parcelles environnantes avec l'implantation de constructions de type collectif en R+3++C ou R+4+A. qui contraste avec le potentiel inexploité de la parcelle section CE n°63, qui pourrait contribuer à une meilleure utilisation des ressources foncières disponibles.	-	
757	Web	RACINE Alexandre	**Cesson-Sévigné**	OAP « Îlot Avenue des Peupliers », ajustements nécessaires à apporter : -1. Formes urbaines • Perméabilité visuelle et organisation des volumes bâtis : Demande la suppression de la notion d'implantation des constructions en peigne, afin de permettre une organisation alternative des bâtiments (notamment en quinconce), autorisant un alignement avec la Vilaine et le long de la rue de la Fontaine. • Rythme des façades et épannelage : Demande que soit autorisée une hauteur supérieure à celle actuellement prévue dans le PLUi, afin de mieux répondre aux enjeux spécifiques du projet et d'optimiser son intégration dans son environnement urbain. • Traitement des socles des constructions : demande la suppression de l'adressage des surfaces actives en RDC sur les rues de Paris et de la Fontaine afin de laisser la possibilité à une surface active de s'ouvrir sur les bords de Vilaine.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				2. Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances • Traitement paysager des espaces libres : Demande la suppression de la notion de faille pour permettre une plus grande liberté dans l'organisation des espaces libres et de ne pas limiter les possibilités d'adaptation paysagère et urbaine. 3. Représentation graphique de l'OAP • Porosité visuelle : Demande la suppression d'axes de vue et de sa représentation graphique afin de permettre une interprétation plus souple et une meilleure adaptation aux contraintes du site du projet tout en garantissant des porosités visuelles.		
559	Web	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	**Cesson-Sévigné**	Un projet immobilier, portant 2 Avenue des Peupliers est en cours d'étude, en concertation avec la Mairie, depuis fin 2022. C'est un projet de renouvellement urbain mixte permettant la création d'hébergement pour les étudiants et jeunes actifs et de surfaces à vocation tertiaire. Au vu de la situation du site par rapport à la Vilaine, et afin de limiter l'impact d'un sous-sol, une partie des stationnements pourront venir à rez-de-chaussée des bâtiments. -Modifier l'OAP « Site de l'ancienne téléphonie centrale » concernant le stationnement comme suit : Afin d'affirmer le caractère urbain du site, les besoins en stationnement devront être assurés en sous-sol ou à rez-de-chaussée des bâtiments et ne pas impacter le traitement paysager en surface. Ils demandent : - Modifier le plan graphique de hauteur et passer la hauteur de R+4+A/C à R+5+A+C pour permettre d'intégrer du stationnement à rez-de-chaussée.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
195	Web	Céline Bertrand	**Cesson-Sévigné**	Demande que le périmètre du secteur de constructibilité limitée ne s'applique plus à la parcelle cadastrée Section BB n° 166 partiel, rue du chêne Germain, en raison du dépôt d'un permis de construire le 19/12/2024 (PC N°035 051 24 A0075 en cours d'instruction).	-	
758	Web	Michel Choisy	**Cintré**	Conteste le projet concernant sa parcelle n°B1835 située impasse de la Vigne. S'il s'agit d'imposer que l'accès à sa parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. Dans le PLUi actuel, sa parcelle B1835 est classée UO1, ce qui signifie qu'elle est opérationnelle, immédiatement urbanisable (Règlement Littéral PLUi). - de déclasser sa parcelle en zone 1AUO1 (D-2-1-1 095 et D-2-1-2 page 6); - de remplacer, par une servitude de localisation de voirie n°26 dénommée "allée du Chêne Vert" (D-2-1-1), la partie de l'emplacement réservé n°176 prévue, au PLUi actuel, traversant sa parcelle d'Ouest en Est, pour voie de desserte au bénéfice de Rennes Métropole. - de ne pas augmenter, sur sa parcelle, les hauteurs de constructions à R+3+A/C (D-2-2-1 p.7), ce qui est en contradiction avec les indications portées page 5; - d'intégrer, semble-t-il, sa parcelle dans une zone délimitée par des pointillés, dénommée OAPq (D-2-2-1 Hauteurs n°18, D-2-2-2 Coefficient de végétalisation n°18) sans précision ; - d'intégrer sa parcelle dans le périmètre des OAP n°9, 15 (D-2-2-7, pièce non consultable). - Les conséquences de la séparation de l'emplacement réservé n°176 en 2 parties ne sont ni	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				détaillées ni justifiées. - p25, l'OAP de quartier Clos Bossard : Dans la présentation de la modification, en bas à gauche de la page 5, il est indiqué abusivement " Evolution du zonage d'urbanisation future (2AU) en zonage opérationnel (1AUO1) ". Cela est inexact, puisque sa parcelle est, elle, en zone UO1, et envisagée déclassée en 1AUO1. Sa parcelle ne fait pas partie de l'appellation Clos Bossard et est séparée de la parcelle B1326, par la partie communale de l'impasse de la Vigne. Différents éléments mentionnés indiquent que sa parcelle ne fait pas partie de l'OAP. Les Objectifs indiqués page 25 sont respectés par son projet sur sa parcelle, présenté dans sa demande de Permis d'aménager. Un cheminement piéton peut également être facilement réservé en bordure immédiate Ouest de la voie communale. L'allée des Peupliers, au Nord, se termine en impasse au cimetière de Cintré sur une partie très large pouvant même aisément être aménagée en rond-point p26. 4/ Mobilités " Secteur C2 : 1 seul accès sera réalisé en lien avec le secteur C1 : S'il s'agit d'imposer que l'accès à ma parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. D'autres points sont développés dans l'observation.		
641	Web	Marie-Laure	**Corps-Nuds** **Site de l'ancienne cantine**	Demande de limitation de la hauteur du bâti sur la « zone de l'ancienne cantine » à RDC + combles	-	
298	Web	Morin Yann		Opposition à l'évolution du PLUi du site de l'ancienne cantine à Corps-Nuds autorisant la construction R+2, en raison de la préservation architecturale du centre bourg et des espaces verts, de l'augmentation du		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				trafic routier et du risque de densification des surfaces artificialisées.		
156	Web	Philippe		Opposés au projet de modification du site de l'ancienne cantine scolaire, à savoir la construction d'un collectif de niveau RDC+2+combles : - D'un point de vue esthétique, cette réalisation serait une véritable hérésie car elle serait à proximité de l'église de Corps-Nuds, classée aux Bâtiments de France; -La densification de logements entraînera un flux de véhicules conséquent par la rue du Point du Jour ; - ce projet va nuire à l'ensoleillement et à l'intimité depuis leur jardin et leur maison, ainsi que pour les autres maisons voisines ; - dépréciation de la valeur de leur bien ; - nuisances sonores.		
145	Web	Besnier André et Monique		Opposition au projet d'immeuble prévu à l'emplacement de l'ancienne cantine à Corps-Nuds.		
140	Web	BRULE Dominique		Opposition au projet de construction d'un immeuble RC+2+ATIC sur le site de l'ancienne cantine à Corps-Nuds.		
121	Web	LAURAIN Nathalie-Sébastien		Opposition personnelle à l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds : architecture, perte d'intimité, de vue, d'ensoleillement, perte de valeur immobilière. Opposition collective aux évolutions prévues : perte de la qualité architecturale, inquiétudes sur la densité, sur la dégradation de la qualité de vie (en particulier des personnes âgées), sur le stationnement (nombreuses pertes de place de parking)		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
105	Web	Murielle		Mécontentement concernant l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds, contre un projet de construction de collectif R1+C OU R2+C pour les motifs suivants : perte d'ensoleillement et de tranquillité, nuisance sonore, plus de passage...dévalorisation de ma maison déjà impactée par des collectifs, plus de vue sur l'église. Désir garder un cadre agréable et accessible aux personnes âgées qui vivent dans le bourg.		
34				Indique que les parcelles 659 et 661 apparaissent classées en 1AU01(d) dans le rapport de présentation alors qu'elles ont été exclues de la ZAC de la Touche en 2012 et devraient être classées UE2d.		
430	Web	Erwan DUMONT	**La Chapelle Chaussée**	Souhaite que dans l'OAP modifiée, il soit bien précisé en page 9 que "le PLH impose une densité minimale de 30 logements/ha applicables aux nouvelles opérations d'aménagement et en secteur diffus, et non pour les opérations ayant déjà débutées, comme la ZAC du Chemin Neuf par exemple, pour laquelle la densité reste bien de 20 logements/ha.	-	
711	Web	Marie LE DANTEC Avocat	**Laillé** **Secteur de la Cale de Chancors**	S'opposent aux modifications proposées dans le secteur des rues de la Halte et de la cale de Chancors (création d'une OAP, modification de zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C/P La modification proposée aboutit à une déréglementation des possibilités de construction, elle permettra des possibilités de construction disproportionnées et portera atteinte aux caractéristiques du quartier et à l'intérêt architectural et patrimonial du bourg de Laillé.	- - -	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
628	Web	PHILIPPE		Trouve tout à fait inacceptable que l'on puisse autoriser la construction de bâtiments d'habitation de 3 étages alors tout autour de ce projet, il y a près de 15 maisons individuelles. Il y a assez de place sur la commune pour de nouveaux quartiers avec des immeubles.		
525	Web	Lemercier Philippe		Ne comprennent pas ce changement. Il s'agit d'une zone pavillonnaire, alors même que d'autres secteurs, comme Les Boulais, ne seront pas concernés par des constructions en R+3. Ces changements auront pour conséquence : une augmentation de la densité, un remplacement de la végétation par du béton, une pollution lumineuse accrue, des nuisances sonores supplémentaires, perte de vue du fait de la hauteur des constructions, dévalorisation du bien immobilier, rupture de l'harmonie architecturale, augmentation de la pollution de l'air, l'imperméabilisation des sols aggravera les risques d'inondations, abattage d'arbres centenaires.		
322	Web	Anonyme		Demande que le secteur ne soit pas modifié pour les raisons suivantes : 1) Pollution : o Une urbanisation accrue augmentera les niveaux de pollution de l'air et des particules fines dues au trafic, o Et augmentera encore les trajets pendulaires Laillé-Rennes déjà saturés (bouchons). o La bétonisation (parkings, routes, immeubles) augmentera le risque d'imperméabilisation des sols, favorisant des problèmes de ruissellement et d'inondations locales. 2) Sécurité		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				• Une densification accrue des logements entraînera une augmentation du trafic automobile, amplifiant le risque d'accidents sur les routes locales, d'autant plus que l'école privée se trouve en face de la zone concernée. • Le besoin de nouveaux aménagements pour les piétons et les cyclistes devra être anticipé pour éviter des dangers supplémentaires. • Sécurité due à la densification de la population 3) Environnement • L'abattage d'arbres, supprimera ainsi une zone verte significative au cœur de la commune (effet rafraîchissant en cas de canicule, bien-être des habitants en général) • Des questions se posent également sur l'avenir des chauves-souris, chouettes … dans le centre de la commune et sur le terrain concerné. 2. Impacts sur les propriétés 1) Nuisances lumineuses L'installation de nouveaux éclairages pour desservir des collectifs, éclairer les parkings et les collectifs privés en eux-mêmes, plus nombreux et plus élevés, générera une pollution lumineuse accrue, affectant le confort des résidents la nuit (alors qu'il n'y a aucun éclairage public actuellement dans la zone concernée). 2) Nuisances sonores • La construction d'immeubles de grande hauteur entraînera une phase de travaux longue et bruyante. En sachant qu'il y a de plus en plus de télétravail. • La densification pourrait augmenter les nuisances sonores permanentes dues au trafic accru et aux activités quotidiennes des nouveaux habitants. 3) Calme et tranquillité		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				• La hausse de la densité bâtie augmentera la population locale, impactant le calme et la tranquillité du voisinage • Une densification sans infrastructures adaptées pourrait engendrer une pression sur les réseaux d'assainissement, les parkings, et les espaces verts. 3. Impact sur notre propriété 1. Vue et paysage • La construction d'un collectif obstruera définitivement notre vue actuelle, transformant un espace ouvert arboré, en une façade imposante, réduisant l'agrément visuel. • La construction de bâtiments altérera directement l'ensoleillement de notre maison en projetant une ombre prolongée sur notre jardin et nos pièces de vie 2. Dévalorisation (valeur marchande) de notre bien immobilier : • La rupture d'harmonie dans l'architecture du quartier réduira son attrait patrimonial et esthétique (cf collectifs construits récemment à Laillé, sans vision architecturale ni sociétale, place du marché notamment, qui enlaidissent le bourg.) • Deux collectifs existants de 3 et 5 niveaux sont voisins des dites maisons, nous nous retrouverions entourés de collectifs. Nous avons choisi d'avoir des jardins ouverts (pas de murs). Si collectif il y a, nous demanderons la construction d'un mur afin de nous préserver des nuisances (sonores, visuelles …).		
34	Mairie de Corps-Nuds	M. Mounier François	**Laillé**	Indique que les parcelles 659 et 661 apparaissent classées en 1AU01(d) dans le rapport de présentation alors qu'elles ont été exclues de la ZAC		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				de la Touche en 2012 et devraient être classées UE2d.		
400	Email	Dugué	**L'Hermitage**	Souhaite passer sa parcelle AH 343 de la zone UI1a en UE2a dont ils sont mitoyens. Depuis le 27 mars 2008, la maison n'est plus liée à l'activité du garage automobile (plans contribution 401).		
75	Web	Pellois Nelly	**Montgermont**	Densification trop importante rue Pierre Tixier par la réalisation d'une barre d'immeuble aboutissant à une bétonisation du quartier au lieu de le végétaliser.		
734	Web	Anonyme	**Mordelles**	Demande de modifier le zonage le long de la route de Rennes, à Mordelles, de UE3 en UE2c pour éviter une trop grande densification des parcelles qui déstabilise l'équilibre actuel entre espace de jardin et habitation.		
455	Web	Anonyme	**Mordelles**	Non au projet démesuré du 16 route de Chavagne à Mordelles,ce projet n'a rien à faire là, même si situé en zone UE2C.		
437	Web	Anonyme	**Mordelles**	Demande que l'intégralité de la parcelle AH616 soit zonée en UA1a(d), or 7m2 de cette parcelle se trouvent en UD2b(d).		
93	Web	LEMARIE JULIE	**Mordelles**	Demande reclassement en UE2d ou UE3 d'un terrain de de 1500m² sur la commune de Mordelles, pour permettre une division parcellaire et rendre constructible un terrain de 475 m². Les règles du PLUi classent ce terrain UE2C et limitent la constructibilité, ne permettant pas l'échappement de la bande de retrait de 18m par rapport à la voirie.		
776	Web	Anonyme	**Noyal-Châtillon-sur-Seiche**	S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
771	Web	Anonyme	**ZAC Cœur de ville**	S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) à l'heure de la sobriété		
708	Web	Anonyme		NON à la ZAC Cœur de Ville Le projet prévoit 80 logements avec un "nouvel espace public majeur" va nécessiter de monter fortement en étages avec du R+4.Pourquoi dans les autres OAP de renouvellement urbain y a-t-il 41 logements à l'hectare et pourquoi la jauge est ici au double? Il n'y a aucune raison de faire autant de logements dans cette zone. Les préconisations de l'OAP Centre-Ville paraissent raisonnables avec des hauteurs plus importantes le long des axes structurant de la ville (Rue de Rennes,...) et une diminution en cœur d'îlot. Hauteurs qui doivent rester conformes à l'existant pour une urbanisation harmonieuse. Le projet de ZAC Cœur de Ville va a l'encontre de cela, avec beaucoup trop de logements et des hauteurs libres (RL) demandées dans la présente modification. Il n'y aura pas d'intégration avec l'existant qui est en R+1+C.Il est illusoire de penser que diminuer ces stationnements n'aura pas de répercussions sur les commerces de la zone. Gardons une ville à taille humaine.		
698	Web	Anonyme		Opposition à la ZAC « Cœur de Ville » à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, en raison de la densification urbaine, des problèmes de stationnement, des îlots de chaleur et des problèmes d'imperméabilisation des sols.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
654	Web	Anonyme		STOP à la ZAC Cœur de Ville Le désengagement de Pierre Promotion (Blot) au profit du seul bailleur social Neotoa de la SNC Le Nell sur le secteur Rennes Ouest de l'OAP Centre-Ville va ajouter 57 logements sociaux aux 21 prévus initialement. Ces logement sociaux supplémentaires dépassent les logements sociaux requis pour la ZAC Cœur de Ville (50% des 110 logements initiaux soit 55 logements). Il n'y a donc plus d'utilité publique à créer des logements sociaux dans une zone située à 100m de l'autre. L'utilité publique de la ZAC Cœur de Ville s'en trouve complètement vidée de son sens. Créer un déficit de logements sociaux pour justifier la ZAC Cœur de Ville et justifier les expropriations, portant une atteinte disproportionnée aux propriétaires expropriés au faible prix des domaines. Les contraintes de nombre de logements sociaux ne doivent pas être assouplies sur les autres projets pour in-fine justifier la ZAC Cœur de Ville.		
652	Web	Anonyme		NON à la ZAC Cœur de Ville L'Allée des Bouvreuils est le poumon vert du cœur de ville avec des jardins avec de nombreux arbres, haies, fleurs hébergeant une faune et une flore riche (insectes, oiseaux,..). C'est grâce à cela que nous avons traversé facilement les différents épisodes caniculaires avec des températures agréables dans nos maisons. Cela n'était pas le cas dans les nouveaux immeubles de la rue de la Grange où il y faisait plus de 28°C à 9h du matin au mois de septembre. La densification, l'artificialisation des sols sont des facteurs qui rendent les villes invivables, irrespirables.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
650	Web	Anonyme		STOP à la ZAC Cœur de Ville Cette frénésie de renouvellement urbain est aberrante. Il y a déjà suffisamment de nouveaux logements prévus avec l'OAP Centre-Ville décrite dans cette modification 2 du PLUi. La ville a quasiment doublé de superficie avec la zone de l'Ise. Les services ne suivent plus. Et le pire c'est que les commerces actuels ne profitent pas de cet afflux de population. Ils sont plutôt en difficulté. Ce n'est pas en densifiant l'hyper centre que cela va s'améliorer. Il faut au contraire s'intégrer avec l'existant, préserver les jardins et espaces verts actuels, la biodiversité,		
647	Web	Anonyme		Opposition à la ZAC Cœur de Ville Orson à Noyal Châtillon-sur-Seiche, en raison de la surdensification, de la verticalisation et sans préservation de la végétalisation, portant atteinte à la qualité de la vie.		
636	Web	Anonyme		S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.		
644	Web	Anonyme		Opposition à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, face de l'Église Saint Léonard, à la modification de la hauteur des constructions qui affectera l'harmonie architecturale de la ville.		
640	Web	Anonyme		Opposition le long de la rue de Rennes, à la modification de la hauteur R+2+C en R+2+A/C, en raison des risques pour la qualité de la vie, la végétalisation du centre bourg et la préservation des abords de l'église Saint Léonard.		
634	Web	Anonyme		S'oppose au projet cœur de ville qui va déshumaniser encore plus le centre-ville. Il y a trop d'immeubles.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
529	Web	Anna TA VANDENDRIESCHE	**Pacé**	Demande le maintien du zonage en UO3 sur la commune de Pacé dans la ZAC des Touches sur les îlots IC3A et IC3B car la modification du zonage en UO4 remet en cause tout l'équilibre du projet.		
74	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. et Mme BETHUEL	**Romillé**	Dans l'OAP du centre bourg, il conteste la création d'une liaison cycle sur la parcelle AD 248 (qui appartient aux propriétaires de la parcelle AD 250).		
434	Email	Les riverains de la rue du Pré Gonel	**Romillé**	S'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel qui n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus importante et qui conduirait à supprimer les 2 seules places de stationnement. Souhaitent que les arbres situés à côté du 10 rue du Pré Gonel soient conservés et indiquent que les silos à grains et à chaux généreront des nuisances sur les futures habitations toutes proches.		
425	Web	Breton joseph	**OAP secteur de la Chauvrais**	Demande à être informé du projet sur le secteur la Chauvrais, commune de Romillé, en tant que riverain directement concerné,		
16	Mairie de Romillé	M. El Yazidi		Aménagement du site de la Chauvrais (création de l'OAP "secteur de la Chauvrais). Satisfait du changement de zonage en UD2b, des hauteurs et des typologies de logements proposées qui sont en cohérence avec l'existant ainsi que de la distance entre le projet et le fond de sa parcelle.		
172	Web	Blanchais Joël	**Romillé**	Fait l'historique de ces précédentes demandes. N'ayant pas d'autre d'accès à la parcelle de terrain (AC275) que le portail d'entrée existant, ils demandent une modification du zonage afin que l'ensemble de notre parcelle se situe en zone UE2b, ce qui correspond bien à sa finalité, afin de garantir		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				notre possibilité d'accès unique au garage et à l'habitation.		
544	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	**Saint-Armel**	Observations formulées par l'avocate de M Cherel et Mme Tascon, propriétaires d'une maison, située 1 Place de l'Église, (cadastré AA n° 366 et 368) à Saint Armel. L'opération de renouvellement urbain inclut la totalité de leur terrain dans le périmètre de l'OAP Minoterie – Chemin de la Fontaine, portant atteinte à leur propriété. Opposition en raison du caractère surdimensionné, imprécis et incohérent du périmètre de l'OAP et demande d'en exclure les parcelles sus mentionnées.		
161	Web	DUMONT, Erwan	**Saint-Armel**	En tant qu'aménageur de la ZAC des Boschaux, fait les remarques suivantes (cf document joint à la contribution): -corriger la délimitation de la zone humide sur la base de l'étude réalisée par RM en complément des éléments déjà fournis par le bureau DM'Eau mandaté par Viabilis. -préciser que la densité imposée par le nouveau PLH (30 logts/ha) concerne les opérations nouvelles et non les opérations en cours (25logts/ha du SCOT) - actualiser la programmation de la ZAC: 383 logements à l'échelle de la ZAC. - composition urbaine (cf cahier OAP communale p19) 1. le projet à, l'angle de la rue des monts d'Arrée et la rue de la poste porte sur la démolition de l'ancienne boucherie (correction à apporter)		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				2. Supprimer le paragraphe sur le projet de l'ancienne graineterie, la réflexion sur ce projet étant toujours en cours, - corriger le plan de l'OAP en supprimant un cheminement piéton et en actualisant la zone inondable		
11	Web	neveu rené	**Saint Gilles**	2.OAP centre bourg : propose que l'on continue l'aménagement de la ZAC centre bourg en créant une nouvelle opération intégrant le sud de la rue de Rennes (n°10 au N° 18) et que le zonage soit UO. Il semble logique de poursuivre l'aménagement de la ZAC avant d'utiliser les terres agricoles de la ZAC de "La Vigne". 3.OAP multi-sites centre bourg/La Vigne : demande à individualiser les 2 sites et ne retenir que le site ZAC centre bourg ouest.		
728	Web	VASSEUR Jean-Charles	**Saint-Grégoire** **Requalification de parcelles en UI3**	Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUi prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c). Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.		
572	Web	MERCIER MAX		Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUi prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c). Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.		
751	Web	Groupe Élu VEVVS	**Thorigné-Fouillard**	OAP- Centre-ville / Beaumanoir: les modifications ne fixent que des volumes de logements à atteindre sans aborder, ni les formes urbaines ni les fonctionnalités de commerces et/ou de services. Rien sur les déplacements. OAP- Nationale / Duguesclin: Loger la population est un enjeu majeur mais avec quelles propositions de mode de vie sur la commune ?		
751	Web	Groupe Élu VEVVS	**Thorigné-Fouillard**	OAP- Omelais / Nationale: s'étonne de voir, à la fois, une densification générale et une OAP qui précise, pour La Clôtière, qu'il conviendrait plutôt d'y favoriser une extension en zone pavillonnaire alors qu'un PC valide a été délivré pour un immeuble. Pourquoi le retrait d'une parcelle de l'OAP?Aucune cartographie ou document ne précise l'équilibre entre habitat et activités économiques entre la rue Nationale et les Longrais (ZA Bellevue) ?		
720	Web	Association ACTIVE	**OAP Omelais / Nationale**	Omelais/Nationale : Nécessité d'une meilleure cohérence dans l'aménagement. Pourquoi une allée cavalière sans lien évident avec d'autres espaces naturels ?		
635	Web	BORGO Philippe		OAP L'Omelais-Nationale Indique qu'une demande de permis d'aménager est actuellement en instruction pour un lotissements de 9 maisons sur les parcelles AL 511-517-408 avec une		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				densité de 25 logements à l'hectare correspondant au SCoT, or l'OAP envisage un changement de la densité minimale de 25 à 45 logements à l'hectare, qui ne sera plus compatible à une intensification urbaine mesurée.		
720	Web	Association ACTIVE	**Thorigné-Fouillard** **OAP Réauté**	Réauté : Doutes sur la gestion d'un troisième cimetière. Quelle pertinence d'un pôle culturel supplémentaire ?		
751	Web	Groupe Élu VEVVS		OAP- Réauté: En dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune ? Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginés à Tizé.		
703	Web	DURAND David	**Thorigné-Fouillard**	Le zonage de la parcelle à être cadastrée section BH n°515 de 705 m², située dans le périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Vigne doit faire l'objet d'un échange avec l'agriculteur exploitant des terres en bordure de cette ZAC . Il devrait être en A et non UO1(d).		
402	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	**Thorigné-Fouillard**	Demande de reclassement des parcelles AK 39 et AK 40 (zone 2AU) en zone UE2b(d) plans en annexe.		
268	Web	MORIN	**Thorigné-Fouillard**	OAP centre bourg : demande le maintien de la formulation existante avant M2;		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
705	Web	LECLAIRE Vincent	**Vern-sur-Seiche**	Le plan de zonage D-2-1-1.166, Vern sur Seiche, secteur rue de la Libération et des deux angles de la rue de Brizante - numéros 1 2 3 et 4, était prévu jusqu'à présent d'être classé en secteur hachuré UD2b à constructibilité limité. La modification apportée au PLUi est de le conserver en secteur pavillonnaire UE2d sur le plan de zonage (UE2b dans le texte de justification ?). Cette modification va à l'encontre des justifications énoncées au motif de « zone à potentiel à renouvellement urbain » dans le cadre de la loi climat et résilience qui doit permettre « la mise en œuvre de projets encadrés assurant une intégration urbaine de qualité ». Cette modification conserverait « un tissu bâti peu structuré ou vieillissant ». La classification de cette zone avant modification, soit en UD2b, répondait aux préconisations ci-dessus citées. Ce qui n'est plus le cas dans cette nouvelle classification.		
661	Web	TA-VANDENDRIESSCHE Anna	**Vern-sur-Seiche**	Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO.		
237	Web	Anonyme	**Vern-sur-Seiche**	Demande un changement de zonage des parcelles AE9, AE117 et AE167 vers de l'habitat avec une hauteur de R+2+C.		
583	Web	DUBREUIL Jean-Louis	**Vézin-le-Coquet**	Estime que la modification n°10 de limiter la densification du secteur Drouettière justifiée par l'éloignement des services de proximité et des commerces sont est "sans intérêt" car certains lotissements sont beaucoup plus éloignés des commerces alors qu'une densification y est prévue.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
411	Web	Anonyme	**Vézin-le-Coquet**	Conteste le terme "entrée de ville"pour la route de Lorient. Y faire référence en tant qu'entrée de ville revient à inciter un trafic sur une zone déjà congestionnée. Cette zone ne peut décemment être densifiée.		
642	Web	Anne Grosset et Clément Hardouin	**Vézin-le-Coquet**	Opposition au projet proposé sur le secteur du Tertre, en raison de : 1/ L'impact sur la propriété privée et le patrimoine familial, 2/ L'absence de complétude des documents, manque de précisions sur le "traitement des hauteurs", 3/ L'inadéquation des infrastructures existantes et mise en danger de la circulation des riverains, 4/ L'insuffisance des études d'impact, incohérence entre les ambitions du projet et la capacité du secteur à absorber un tel développement sur le plan urbanistique et environnemental.		
571	Web	DUBREUIL Jean-Louis	**Le Petit Caradeuc**	La modification n°3 "Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus" à Vézin-le-Coquet autorise des constructions de plus grande hauteur et supprime 20% de végétalisation renforçant le caractère austère de l'entrée de ville et sa minéralisation. Cette cohérence recherchée est très mal à propos et l'avenue des champs bleus peut se permettre de conserver un bâti plus traditionnel en entrée de ville		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
724	Web	BEAUSSIER Benoit		N'est pas d'accord avec la contribution 383. S'oppose à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc Soutient que l'argumentaire de présence d'arbres remarquables (pommiers, peupliers et quelques châtaigniers et noisetiers) ou de qualités paysagères sont fallacieux et cachent mal un refus patent de solidarité avec ceux qui sont mal ou pas logés du tout. Se demande comment loger 5000 habitants supplémentaires par an dans la métropole sans que chacun ne fasse l'effort de renoncer partiellement à son confort, et comment peut-on préserver notre planète si on continue de grignoter encore et toujours des terres agricoles au lieu de construire intelligemment en hauteur et de redéployer des terrains déjà urbanisés.		
657	Web	BEAUSSIER Benoît		Demande ainsi que ses voisins : - d'émettre un avis défavorable à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc. - De demander à la mairie de Vezin le Coquet de lever toutes les entraves dont ses terrains font l'objet. - De proposer à la mairie de Vezin le Coquet et à Rennes métropole un zonage en UC1 en lieu et place du zonage anachronique en UE4.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
552	Web	Rougès		La mairie évoque deux raisons pour déclasser les terrains de toute la zone « Petit Caradeuc » de UE3 vers UE4 : - La sécurité : nécessité de la création d'un giratoire avec le maintien en UE3. Le transit des véhicules a fortement augmenté au Petit Caradeuc ces dernières années. Les voitures, dans leur grande majorité, respectent les limitations grâce à deux dos-d'âne et à deux chicanes. Il n'en est pas partout de même à Vezin ou des quartiers sont proposés constructibles UE3 sans restriction. - le Petit Caradeuc se situe dans une entrée de ville et que le quartier est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettrait de favoriser l'intensification et d'y réaliser de nouveaux logements. La mairie souhaite y limiter au maximum les droits à construire d'où le passage en UE4 de ce secteur. La zone a été classée en 2AU, constructibilité avec sursis à statuer, constructibilité limitée, puis non-constructibilité. Par ailleurs le terrain soumis à un droit de préemption, plusieurs OAP et des servitudes. La mairie a t'elle choisit l'organisme qui a géré l'aménagement des Champs Bleus pour réaliser l'étude de faisabilité de l'intégration du Petit Caradeuc à la ZAC multi-sites en cours de réalisation Si la mairie décidait de déclasser les terrains du Petit Caradeuc de UE3 (avec constructibilité limitée) vers UE4 pour ensuite intégrer ceux-ci dans une ZAC de type multi-sites, alors on pourrait considérer cela comme une opération préparée à l'avance et visant à léser les habitants propriétaires. L'expropriation est dans ce cas possible.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
383	Web	DAVID Thomas		Est favorable au changement de dénomination de la zone de UE3 vers UE4 au Petit Caradeuc ainsi qu'à la création d'une piste cyclable qui longe le Petit Caradeuc.		
355	Web	GACEL Marie-Laure		Opposition au changement de zonage aux Lieux Dit La Longrais et Le Petit Caradeuc pour les passer de UE3 à UE4. Les parcelles au lieu-Dit La Longrais sont en UE3 depuis des dizaines d'années. La commune pour se prémunir d'éventuels projets de construction non concertés et portés par des promoteurs sur le secteur du Petit Caradeuc souhaite passer toute la zone du Petit Caradeuc et de la Longrais en zone UE4 non constructible. Actuellement, la zone fait déjà l'objet sur une partie d'un sursis à statuer instauré en 2020 pour 10 ans et d'un périmètre de constructibilité limitée valable 5 ans du 12 janvier 2023 au 12 janvier 2028. -Étude de ZAC : la commune de Vezin souhaite engager à partir de 2025 une étude globale pour le développement urbain de la commune et établir les zones prioritaires à urbaniser. Cette zone en entrée de commune ne pourra pas faire l'objet d'un agrandissement de son réseau routier car le pont de chemin de fer de Montigné en freine l'accès. -Bâtiments agricoles : il y a sur les parcelles AP 387, AP 615, AP 617, A281 plusieurs bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités aujourd'hui. Ces bâtiments tombent progressivement en ruine. Certains font partis du patrimoine bâti de la commune (granges en terre). Le passage en UE4 ne permettra pas le changement de destination.		
				Souhait : possibilité de garder ses parcelles sur le lieu-Dit La Longrais constructibles en UE3 pour leur permettre d'aménager leur habitat afin tenir compte		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				de nos besoins et de l'évolution de leurs situations familiales. Lever l'emplacement réservé 701 pour une piste cyclable entre la rue des Violettes et la rue de Montigné parcelles : AP 387, AP 617, AP 706, AP 707, AP 99, AP 100 101 et suivants. Ce n'est pas possible en raison du passage de ° l'adduction d'eau Rennes - St Thurial sur la parcelle AP99, et de la présence d'un regard en limite de propriété de 8 m sur 4 avec une surélévation de 60 cm, -°du positionnement de la Longère sur le bord de la voirie au 6 lieu-dit La Longrais car le trottoir et la voirie ne sont assez larges (photos en annexes). La mairie de Vezin réfléchit à l'aménagement d'une piste cyclable sur l'autre côté de la Route, (coté champs bleus) qui permettrai de ce côté une continuité dans les déplacements doux.		
412	Web	Anonyme		Le PLUi propose une reclassification des terrains du petits Caradeuc en UE4, c'est à dire non constructible ? alors qu'il est classé aujourd'hui en UE3. A défaut de projets dans cette zone, la non-constructibilité est un moindre mal.		
290	Web	Anonyme	**Vézin-le-Coquet**	Observation sur l'OAP Haute Rivière, relative à l'excès de densification à Vézin-le-Coquet et demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.	-	
483	Web	Le bouquin Anne	**Vézin-le-Coquet** **Pôle santé**	Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
470	Web	Gasiglia Landeau Frédérique		Demande la modification du zonage pour un projet permettant de créer une maison regroupant l'offre des services autour de la santé dans un même bâtiment au centre du bourg. Ce projet est en bonne voie d'avancement près du cimetière mais ne peut accueillir une pharmacie sans une modification de zonage.		
467	Web	Hélène Carrié		Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		
461	Web	Dessieux lénaïck		Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
458	Web	Jarrige Maud		Désire établir une zone d'accueil pour la future Maison de Santé à savoir à proximité immédiate du cimetière avec une pharmacie. Or il n'est pas possible de prévoir de commerce dans cette zone. Souhait de modifier le PLUi pour pouvoir intégrer une activité commerciale et que la pharmacie puisse être transférée à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		
289	Web	BOUGEARD Alexandre		Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.		
201	Web	Anonyme		La ville a besoin d'un centre médical rapidement. Vezin est une ville proche de Rennes pour autant elle manque de médecin généraliste. Les professionnels de santé ne trouvent pas ou peu de possibilité de local alors ils partent ou ne viennent pas sur Vezin.		
165	Email	Anonyme		Apprend que la maison médicale va s'implanter à l'est de la commune (bas du tertre ou champs bleus). C'est un mauvais choix. Il y a un lieu idéal pour implanter cette maison médicale : la fontaine Saint Méen à côté de la résidence Héléna. Arrêtons de construire ces deux immeubles qui vont densifier notre centre-bourg.		
566	Web	DUBREUIL Jean-Louis	**Vézin-le-Coquet Rue des Violettes**	Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes Cette modification de zonage entraîne une élévation des hauteurs admissibles et, par la configuration du terrain qui descend sur la rue des bruyères, les maisons individuelles auront un mur de plus 12m à l'arrière de leur jardin pouvant générer une sensation d'étouffement et un mal-être. Le maintien d'un zonage UC1 est impératif		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
65	Web	Anonyme		Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.		
457	Web	PHUNG Marie-Claude		Même observation que web 59. Il serait souhaitable de limiter les constructions face à l'école rue des violettes, et de façon générale, prévoir un développement cohérent de la ville et non au gré des opportunités de promoteurs.		
61	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg)	**Vézin-le-Coquet**	A propos des OAP et règlement graphique de Vézin-le-Coquet: Les mesures d'accompagnement à la forte densification (jusqu'à 100 logements/Ha pour une commune périurbaine) sont traitées de façon insuffisante. En centre bourg, les hauteurs de bâtiments, l'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmentent le risque en cas de forte chaleur ; d'autant plus que les projets n'y seront explicitement pas concertés, mais traitées au fil des projets de promoteurs. Les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables sur la commune alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter. L'unité paysagère est également menacée, voire non traitée. Dans les OAP, la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est même pas terminée. S'il doit y avoir densification, alors il faut aussi en analyser les conséquences et les traiter.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE LA DENSITÉ / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
57	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maîtrisé du Bourg)	**Vézin-le-Coquet** **Secteur Boaré**	RESPECT DES CONCERTATIONS - Vézin-le-Coquet Dans le rapport de concertation de la modification n°1, il était indiqué que les parcelles entourant le parc de Boaré à Vézin-le-Coquet bénéficieraient d'une protection et que les constructions y seraient limitées. Or, la constructibilité des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "place de la fontaine St Méen", n'a pas été modifiée. Ils demandent de rectifier cette erreur et que les parcelles soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc.		
409	Web	VVA (Vezin Vert Avenir)		La commune veut protéger la coulée verte du centre bourg le long du ruisseau de la Rosais avec le parc de Boaré. Le projet, porté par le promoteur Nexity, de construire des immeubles d'une hauteur dépassant 15 m sur une parcelle adjacente va dénaturer cet espace arboré au cœur de l'agglomération. Pourtant, d'autres parcelles mitoyennes au parc ont été déclarées non constructibles. Ce projet prévoit la démolition de la seule maison du bourg construite en poudingue de Montfort qui fait partie des derniers bâtiments anciens du Contour de l'Église.		
65	Web	Anonyme		Demande à limiter les constructions dans le parc de Boaré. Demande à revoir le projet place de la Fontaine.		
447	Web	PHUNG Marie-Claude		Demande de classement en UA1a des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "Place de la fontaine St Méen", entourant le parc de Boaré à Vézin-le-Coquet, afin d'éviter des constructions jusqu'à 15m de haut et 56 m de long.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1.2- Renforcer les outils de la mixité sociale

En matière de mixité sociale, la modification du PLUi prévoit d'étendre et d'ajuster les outils réglementaires relatifs au secteur d'équilibre social de l'habitat. Les contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique mentionnent 3 orientations principales :

1 - Une demande de réexamen de la règle de mixité sociale (w785)

Une révision progressive des obligations de mixité sociale est suggérée. L'idée est d'introduire des seuils évolutifs en fonction de la taille des projets immobiliers (par exemple à partir de 15, 30, puis 50 logements…). Cela montre une volonté de mieux adapter la règle aux réalités des projets de construction à différentes échelles, tout en veillant à une intégration progressive de cette obligation.

2 - Une clarification juridique des règles de mixité sociale (w233)

Une demande est formulée pour que le règlement soit conforme à la jurisprudence du Conseil d'État (Arrêt CE N°383079 du 24 février 2016). Cette jurisprudence, relative au respect des règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire, précise que les lotissements en tant qu'opérations d'aménagement, doivent être soumis aux règles de mixité sociale. Actuellement, le règlement ne cible que les projets de construction nouvelle de logement. Une clarification est nécessaire pour étendre ces règles aux opérations d'aménagement, telles que les lotissements.

3 - Une diversification de l'offre de logements et une garantie de mixité de l'habitat individuel et collectif (w720)

L'Association ACTIVE, « Association Citoyenne Thorefoléenne Invitant A Vivre Ensemble » à Thorigny-Fouillard, insiste sur la nécessité de diversifier l'offre de logements (sociaux, intermédiaires et privés) et garantir une mixité équilibrée entre habitat individuel et collectif, traduisant ainsi la préoccupation de répondre aux besoins des habitants, tout en favorisant une intégration sociale harmonieuse.

1.3 - Tenir compte des besoins au vieillissement de la population

Force est de reconnaître qu'à l'issue de cette enquête publique, la thématique du vieillissement est peu abordée par les contributeurs. Seules 2 contributions évoquent cette thématique :

1. Commune de Thorigné-Fouillard (w720)

L'Association ACTIVE, « Association Citoyenne Thoréfoléenne Invitant à Vivre Ensemble » s'interroge sur les solutions à apporter au vieillissement de la population. Elle mentionne le besoin de réflexion autour de l'avenir de l'EHPAD « La Claire Noé » existant à Thorigné-Fouillard ou de nouveaux projets éventuels adaptés aux besoins des aînés.

2. Commune de Saint-Armel (w417)

Un habitant relève l'absence de mention explicite à la « mixité intergénérationnelle » dans la documentation de Rennes Métropole et de Saint-Armel en particulier. Il exprime la crainte que « la construction de logements spécifiques pour les personnes âgées, sans réelle concertation, mène à des

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ghettos pour les vieux », citant l'exemple de la « Cité Obély », rue de Montreuil à Rennes, résidence adaptée aux seniors autonomes de plus de 60 ans.

1.4 - Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

L'analyse des contributions de l'enquête publique fait apparaître des positions minoritaires favorables à l'accueil des gens du voyage (5%), en revanche s'impose une majorité forte d'avis défavorables (95%). A noter que certaines observations sont étudiées dans le cadre des STECAL.

1.4.1 - Avis minoritaires favorables à l'accueil des gens du voyage

A - Observation sur la modification du PLUi de Rennes Métropole (w770)

Une observation générale est favorable à l'accueil des gens du voyage. Cette observation précise que le PLUi de Rennes Métropole « doit contribuer à répondre à l'objectif de création de terrain familiaux locatifs, de logements adaptés (habitat mixte intégrant la résidence mobile, ou tout autre type de terrain aménagé adapté) en prévoyant des zonages dédiés ou n'empêchant pas l'aménagement de ces solutions adaptés ».

Cette observation rappelle que Rennes Métropole est engagée dans le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2025 qui prescrit la création de 50 terrains familiaux locatifs pour les ménages de gens du voyage souhaitant s'ancrer ou se sédentariser. Actuellement, les 17 aires d'accueil existantes sont principalement occupées par des familles sédentarisées, ce qui détourne leur vocation initiale de passage et engendre des problèmes (indisponibilité pour les familles de passage, dégradations des équipements...). Chaque année, environ 300 caravanes s'installent hors des équipements dédiés (terrains publics ou privés, friches, parkings.), ce qui provoque des tensions avec les riverains, de l'insécurité pour les gens du voyage (expulsions, difficultés de scolarisation, branchements illicites) et des complications liées à l'absence de solutions adaptées.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Restaurer la fonction de passage des aires d'accueil,
- Proposer des solutions aux ménages en ancrage ou sédentarisation, en créant des terrains familiaux adaptés,
- Réduire les stationnements hors des équipements dédiés.

B - Observation sur la commune de Vern sur Seiche (w573)

Une deuxième observation favorable à l'accueil des gens du voyage concerne Vern-sur-Seiche et rappelle que cette commune est inscrite au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Ille et Vilaine 2020/2025. Celle-ci doit créer des solutions d'habitat mixte répondant au besoin d'ancrage et de sédentarisation des gens du voyage. Pour ce faire la commune propose le terrain cadastré AH n°79 actuellement en zone UI5.

Cette observation soutient la démarche engagée consistant à faire évoluer le zonage UI5 de la parcelle AH n°79 sur la commune de Vern- sur-Seiche, vers un zonage qui permette l'implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sédentarisés.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1.4.2 - Avis majoritaire défavorable à l'accueil des gens du voyage

La majorité des avis exprimés dans le cadre de cette enquête publique fait part d'une forte opposition à l'implantation d'habitations d'accueil des gens du voyage, notamment sur les sites suivants :

- ZAC d'Orgerblon, commune d'Orgères,

- Rue du Patis Tatelin, commune de Cesson Sévigné.

A - « ZAC d'Orgerblon » à Orgères (w749, w683, w655, w607, w540, w539, w536, w532, w498, w200, w198, w197, w181, w180, w168, w152, w151, w148, w137, w135, w131, w128, w127, w123, 122, 119, 113, 112, w111, w107, w92, w90, w84, w83, w82, w81).

S'agissant du changement de zonage des parcelles de la « ZAC d'Orgerblon » à Orgères. 36 avis défavorables ont été enregistrés au cours de l'enquête, exprimant une opposition massive au projet d'installation de l'aire d'accueil pour les gens du voyage sur le site.

Les principaux points de contestations sont les suivants :
- Destination initiale du terrain **:** De nombreux intervenants insistent sur le fait que le terrain de la ZAC d'Orgerblon a été conçu pour accueillir des activités artisanales et commerciales depuis son lancement en 2009. Ils demandent le maintien de cette vocation.
- Autres terrains disponibles **:** Certains soulignent que la commune possède déjà un terrain, potentiellement sur la route de Bourgbarré, qui serait plus adapté, remettant en question le choix de la ZAC Orgerblon.
- Proximité des habitations et commerces **:** Les riverains considèrent que la localisation proche des zones résidentielles et des commerces est problématique et inappropriée. Certains estiment que des terrains plus éloignés des habitations conviendraient mieux.
- Inquiétudes sur la sécurité et les nuisances **:** Plusieurs observations évoquent des préoccupations liées à des risques de sécurité, des cambriolages déjà constatés et des nuisances potentielles associées à l'installation des gens du voyage.
- Position sur la pérennité du projet **:** Certains rappellent que Rennes Métropole avait initialement présenté ce projet comme une démarche temporaire et réversible, ce qui n'est plus le cas actuellement.
- Refus catégorique : Plusieurs remarques expriment un rejet total du projet en l'état, soulignant une incompréhension et une opposition au changement de vocation du terrain.
- Absence de concertation **:** Une critique récurrente est le manque de consultation des riverains et commerçants concernant ce projet. Ils déplorent ne pas avoir été conviés à une réunion publique.

En résumé, la majorité des avis recueillis est fermement opposée à l'implantation d'habitations d'accueil des gens du voyage sur la ZAC d'Orgerblon à Orgères, avec des arguments centrés sur la vocation du site, les impacts locaux et le manque de dialogue.

B - Commune de Cesson Sévigné (w692, w624, w623)

La pérennisation d'un terrain pour les gens du voyage, situé rue du Patis Tatelin à Cesson Sévigné, sur une parcelle de 5 000 m² cadastrée section YD N°3, génère également une opposition de riverains.

Cet aménagement qui devait être provisoire, s'avère pérenne et non réversible dans la modification N°2 du PLUi. L'attribution définitive de ce terrain aux gens du voyage fait l'objet d'un désaccord des riverains, alors qu'il pourrait servir de parking.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2 - Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)

Ce thème a été analysé dans 82 observations.

2.1 - Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales

Commune de Pacé
44 observations ont été émises sur le maintien en zone UI3 de la zone du boulevard Nominoë. Les observations formulées sont relativement identiques et sont opposées au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominoë en Ul1b, c'est à dire en zone productive. Les dépositaires souhaitent que soient conservées les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur.
En effet, ils estiment :
-que ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien ;
-que ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la Mairie, à proximité immédiate du centre et facilement accessible à pied ou à vélo ;
-que permettre la suite du développement de bureaux boulevard Nominoë est essentiel pour la vie des commerces du centre bourg et une répartition harmonieuse des activités tertiaires sur le territoire de Rennes Métropole afin de ne pas concentrer les bureaux uniquement sur le cœur de métropole ;
-que la zone d'activité Rive Ouest est mieux conçue pour accueillir les activités productives industrielles.

Commune de Gévezé
-w762 concerne la zone GEV'ACTIVE actuellement classée en zone UI1g. Or, la présente modification du PLUi prévoit deux nouveaux zonages : UI1a pour préserver la vocation productive et deux petites zones en UI1b, devant permettre l'accueil des activités de service. Il est demandé d'étendre la zone UI1b sur l'ensemble du macro-lot A, car les activités de service sont potentiellement moins bruyantes que les activités de production. Par ailleurs, cela respecterait les éléments fournis lors de la concertation liée au permis d'aménager. Enfin, ce zonage UI1b sur toute la lisière Nord de la zone d'activités serait plus cohérent avec les objectifs du permis d'aménager et surtout avec l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Commune de Thorigné-Fouillard
-w720, émise par l'association ACTIVE qui concerne l'OAP- Omelais / Nationale. L'accueil de services et de bureaux est également mis en avant dans cet OAP, mais il semble cependant qu'une partie de l'actuelle ZA Bellevue migre vers une fonction d'habitat. Quel est l'avenir des entreprises déjà installées ? Est-il envisagé de les faire migrer vers la Porte de Tizé ou ailleurs ? Est-ce que les emplois et services seront-ils maintenus sur place (garages, vétérinaire…) ?

Commune de Romillé
-w1 : concerne la zone actuellement en UI1 (modification n°7) qui est une activité industrielle (construite en zone A, auparavant des champs) qui est une porcherie accompagnée d'un centre de recherche. Le passage en zone UG2b présente un intérêt pour l'industrie qui est libéré de toute contrainte d'urbanisme. Les porcheries aux alentours, seraient toujours soumises aux règlements d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

-w712 concerne l'aménagement du site de la Chauvrais ; le contributeur souhaite qu'une partie de la zone UO2 (activités économiques) soit basculée en zone d'habitation, pour des raisons de circulation, de stationnement et d'esthétique. Elle suggère que d'autres lieux sont plus adaptés à la préservation d'activités de ce genre.

Commune de Saint-Armel
-w499 : s'oppose à la modification du PLUi concernant la ZA « Les Mottais ». Le contributeur demande le reclassement en zone agricole des espaces non industrialisés, en application de la Loi ZAN, pour éviter la densification de la ZAC sur des espaces agricoles, l'augmentation du trafic et de la pollution, et préserver la biodiversité et le traitement des eaux de pluie.

Commune de Chartres-de-Bretagne
-w480 : le contributeur fait part de son opposition à la proposition de zonage Ul1b sur les parcelles AL485, AL498, AL500, AL502 et AL504, et demande un classement en UB ou éventuellement UI3 cela pour permettre le maintien des activités existantes, de les développer et de les faire évoluer vers de la restauration d'entrée de ville pour laquelle il y a beaucoup de demandes et se qui rendrait aussi possible la clinique posturale, projet soutenu par la Mairie.

Commune de Bruz
Il y a 3 observations sur ce thème réparties en deux sujets.
-w444 : la marbrerie BERTIN est en désaccord sur la modification du PLUi au 24 rue du champ Niguel à Bruz (BT 6), en raison de la modification de zonage UG2b de cette parcelle, dédiée désormais à la réalisation d'équipement collectifs et de service public en lieu et place d'une activité artisanale.
-w4 et w398, observations concernant l'OAP « Portes de Ker Lann ». La SNC Villa est propriétaire d'une parcelle BK 0052 en friche sur la commune de Bruz, d'une surface d'environ 2536 m², anciennement exploitée par un restaurant. Elle est en zone UO1d et une OAP est en vigueur depuis 2017, intitulée "Portes de Ker Lann". Cette dernière se révèle incompatible tant sur le plan technique que financier du fait de sa petite taille et de son étroitesse qui rendent impossible la construction d'un projet mixte comme visé par cette OAP, avec autant de m2. C'est pourquoi la SNC souhaite que le dimensionnement et le retrait obligatoire "zone de flux" soit restreint, ce dernier rendant quasiment inconstructible l'un de nos fonciers. Par ailleurs, le marché du bureau est très faible sur la zone. Et la SNC demande une modification/annulation de l'OAP en cours afin de se concentrer sur des activités et volumes qu'ils maîtrisent, à savoir l'activité de restauration qui doit être maintenue.

Commune de Mordelles
-w3 : l'entreprise de transport DougenPrim, située sur la parcelle ZX122, souhaite, dans le cadre du développement de son entreprise vers la transition écologique, passer la parcelle ZX5 mitoyenne de l'entreprise en zone constructible, afin de pouvoir faire un parking et installer un transformateur et des recharges électriques pour poids lourds à La Basse Belais, dans le cadre du maintien d'une activité artisanale.

2.2 - Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques

Commune de Bruz
-w29 : le contributeur demande que la hauteur prévue dans le zonage UI4 du Parc Expo soit portée à 20 mètres au lieu des 15 mètres actuels.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Commune de Chantepie
-w433 et w515 : les contributeurs demandent à apporter des ajustements à l'OAP "De la porte des loges aux logettes" :
-souplesse pour les hauteurs, pour apporter variations de gabarit dans la partie 1 de l'OAP
-stationnement : adapter la formulation de l'orientation afin de pouvoir trouver le bon équilibre entre dimensionnement de l'offre de stationnement visiteur et qualité des espaces publics et du cadre paysager de l'opération.

Commune de Romillé
-w434 (18 signataires) : les riverains du Pré Gonel (OAP La Chauvrais), se sont regroupés et s'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel qui n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus importante et qui conduirait à supprimer les 2 seules places de stationnement. Souhaitent que les arbres situés à côté du 10 rue du Pré Gonel soient conservés et indiquent que les silos à grains et à chaux généreront des nuisances sur les futures habitations toutes proches.

Commune de Betton
-c59 : le contributeur précise que dans la zone artisanale de la Motte d'Ille, la plupart des terrains passeraient de UA à UO1. Depuis 2018, le maire pousse les propriétaires de la zone à accepter une évolution de la zone vers de l'habitat collectif. Ces propositions de modifier les statuts ont été refusées par les colotis à l'unanimité afin que la partie Nord conserve sa vocation première d'accueil d'activités. Une grande partie de la zone artisanale de la Motte d'Ille est polluée en bordure du canal. Le prix de dépollution est exorbitant. Il vaudrait mieux réserver ces espaces à des espaces verts plutôt que de mettre des futurs habitants en danger.

2.3 - Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN

Deux remarques (w224) sont faites sur le guide de recommandation relatif à la végétalisation et à l'optimisation du foncier en zone d'activités, qu'il trouve par ailleurs utile :
- le titre du guide ne semble pas totalement refléter le contenu dans la mesure où il insiste sur la végétalisation alors qu'il s'agit d'énoncer l'ensemble des principes qui permettent de concevoir une gestion plus vertueuse du foncier en zone d'activités
- les principes de densification exposés en première partie (situations de projets) semblent contradictoires en ce qui concerne l'organisation du stationnement (positionnement à l'arrière de la parcelle ou en accès direct de la voirie).

Commune de Mordelles :
-c10 : émet le souhait que la parcelle ZX 19 de 7020m² classée en 2AU au lieu-dit La Bellais, soit en zone constructible pour des habitations et non en zone artisanale car elle est entourée de maisons.

Commune de Chevaigné :
-w94 : le contributeur demande la modification du zonage actuellement dans la future zone économique en faveur d'un projet d'habitat de l'Association "Emmaüs Terre", dans une logique d'Économie Sociale et Solidaire, pour permettre l'acquisition d'un nouveau logement.

Commune de Saint-Armel :
La société de bâtiment et travaux publics MARC SA projette de s'établir sur les parcelles cadastrées commune de SAINT ARMEL section AB n° 95, 96, 98 et 99, classées au PLUi en zone UI1a, afin de restructurer sur un même lieu l'ensemble de ses activités réparties actuellement sur plusieurs sites du territoire métropolitain. Dans la conception de son projet support de multi-activités (industrielle,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

maintenance entretien poids lourds, bureaux, stockage en plein air et sous abri), il a été décidé de séparer les entrepôts, servants à la fois d'atelier de maintenance poids lourds et stockage, des espaces de bureaux abritant les services supports à la production pour les raisons suivantes : séparation des flux et de la circulation, sécurité incendie, flexibilité d'exploitation, besoins spécifiques des bureaux (énergie, isolation, connectivité), répartition des activités sur le site.
Ce projet a généré 11 contributions, celle de l'entreprise (w779) et celles de personnes opposées à cette installation (c65, c68, w462, w500, w649, w671, w739, w764, w779, w782). La question de la mixité avec les habitations dans les zones d'activité est posée avec les risques de nuisances environnementale, sonore, olfactive, visuelle et d'insécurité. L'implantation de l'entreprise MARC SA serait incompatible avec le bien vivre à St Armel et les opposants s'interrogent sur les zones humides, la biodiversité et les mesures compensatoires.

2.4 - Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

Ce sujet est également abordé dans le cadre des 44 contributions émises sur la commune de Pacé pour le maintien en zone UI3 de la zone d'activités du boulevard Nominoë. (Voir infra 2.1)

Commune de Betton
-w28 : le contributeur pense qu'il est nécessaire de finaliser l'opération commerciale de La Bunelais et Pluvignon et pour ce faire demande le passage de la zone de UGi à UI afin d'élargir aux activités tertiaires, artisanales et de bureaux.

Commune de Cesson-Sévigné
-w218 : la SCI IMMOFI BELLE FONTAINE, dans son observation, et propriétaire de deux parcelles cadastrées BB 166 et BB 140 où il est prévu de développer plusieurs opérations tertiaires totalisant 32 400 m², demande que le périmètre de servitude de constructibilité limitée prévue dans la modification n°2 ne s'applique pas sur ces deux parcelles (plan de zonage 89).
-w453 : le contributeur propose d'adapter le secteur de la RIGOURDIERE et plus particulièrement sa pointe Nord-Ouest de la manière suivante :
-Secteur urbain mixte à créer ou à conforter ;
-Principe de RDC animé avec secteur privilégié d'implantation d'offre de restauration et de service ;
-Principe de repère urbain à créer/ à conforter ;
-Passer en zone UO3
Ceci afin de permettre la transformation de cette zone en proposant un « repère urbain », le maintien du commerce et la création de bureaux, et permettre une mixité des destinations pour accompagner l'enjeu économique de la requalification urbaine d'un tel site. D'autant plus que la ville dispose déjà d'une offre très abondante de bureaux sur d'autres secteurs mieux desservis en transport en site propre.
-w413 : évoque diverses questions pour faire évoluer le stationnement et les hauteurs.

Commune de Saint-Grégoire
-w486 : le contributeur s'oppose au changement de zonage des parcelles AM 455, 498, 495, 496, 497, 499, 301 et 304 en Ul3, qui autorise l'installation d'une salle d'art et de spectacle source potentielle de nuisances pour les riverains. Il demande le maintien en UL1e.

Commune de Rennes
-w519 : le contributeur affirme que les hauteurs prévues sur l'OAP Atalante Bobierre ne permettent pas de s'intégrer à l'existant et que le projet devrait s'appuyer sur la hauteur des immeubles voisins. Il

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

signale la dangerosité du carrefour pour les piétons et cyclistes et la densité d'habitants trop importante.
-w364 : le contributeur indique, pour la ZAC EuroRennes, que la proposition de n'explique pas clairement les changements qui pourront être apportés au projet initial et autorisés à l'avenir.
Commune de Thorigné-Fouillard
-w720 : l'association ACTIVE interroge sur l'impact pour les entreprises en cas de migration de fonctions dans les zones d'activités.

3 - Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU

Ce thème a été analysé dans 35 observations.

3.1 - Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

En premier lieu, les remarques effectuées sur les ouvertures à l'urbanisation prévues par la modification du PLUi se répartissent de la façon suivante :

Commune de Cintré, Le clos Brossard
Viabilis (w537) indique que les éléments de la nouvelle OAP du Clos Bossard sont conformes aux réflexions en cours.

Commune de Corps-Nuds, Le Champ-Noyer
VIABILIS & BÂTI AMÉNAGEMENT (w725) souhaite l'actualisation de l'OAP du Champ Noyer par les éléments suivants :
-Suppression de 3 paragraphes dans l'article Composition urbaine au 1/ Formes urbaines et au 2/ Traitement des lisières à la page 43 des OAP de Corps-Nuds (cf. pj)
-Modification de l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements : la réalisation des équipements de réseaux et de voiries est projetée à partir de 2026.
Elle demande également la traduction des remarques précédentes sue le plan graphique de l'OAP :
- Suppression des vues
- Suppression du cheminement piéton E/O
- Suppression à l'Est de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer »)
- Déplacement à Est du cheminement piéton
- Suppression au Nord de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ».

Toujours à Corps-Nuds, certains contributeurs (w356, w557, w641, w678, et c69) s'opposent à la densification massive et à l'extension urbaine en faisant observer qu'en 15 ans la consommation foncière est passée de 99ha urbanisés en 2001 à 123ha 2016 soit + 124%. Un afflux de plus d'un tiers de population supplémentaire serait incompatible avec le cadre de vie actuel et les capacités des infrastructures existantes. D'ailleurs, la Préfecture demande à la commune de « justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation, au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents. Demande plutôt de mettre l'accent sur la protection de l'environnement, espaces naturels et biodiversité, notamment sur la zone du Champs Noyer. Des solutions alternatives existent certainement : autres terres agricoles non conduites en bio, créer moins de nouveaux logements et utiliser les logements vacants, densifier l'intérieur du bourg.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Commune de Novoitou, La Grande Prée
Les observations w695 et w696 s'opposent à cette opération :
-en raison du reclassement des parcelles B N° 286 et B N° 287 de 2 AU en 1 AUOD et demandent la requalification en terre agricole, zone A ;
-en raison de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation et de l'artificialisation de terres agricoles sans fondements crédibles. Par ailleurs, la création d'un bassin de rétention sur des terre classées N (B N° 499-249-248) retire à l'agriculture 8200 m2.

Commune de Thorigné-Fouillard, La Réauté
L'observation w751 observe qu'en dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune. Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Elle préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginés à Tizé.
L'observation c30 estime incompatible de faire de l'avenue Pierre Galery une artère principale dans le projet. Elle considère que cette avenue et le giratoire proche de son habitation ne sont pas conçus pour recevoir davantage de trafic et devraient être réaménagés, en outre, que cela ne prendrait pas en compte les contraintes des bâtiments patrimoniaux du lieu-dit l'Épine qui ne supporteraient pas les vibrations dues à une augmentation de trafic à proximité. Ainsi, elle propose de rendre à sens unique la portion de l'avenue Galery entre la rue René Laënnec et le rond-point de l'Épine et de créer une voie à l'intérieur de l'OAP qui relierait le rond-point situé à la jonction de la rue Laënnec et de l'avenue Curien à la rue du Mesnil, ces artères étant déjà correctement dimensionnées pour recevoir davantage de trafic. De plus, cette voie permettrait de desservir correctement le quartier des ruelles.
Enfin, l'observation w720 s'inquiète sur l'avenir des exploitations agricoles dans ce secteur.

Par ailleurs, plusieurs demandes particulières d'ouverture à l'urbanisation ont été formulées (passage de 2AU en 1AU).
Commune de Corps-Nuds : w69 et w95, w429, w570 et w780
Commune de Cintré : c1
Commune de Thorigné-Fouillard : w258, w402 et w404
Commune de Mordelles : w149
Commune de Montgermont : w170 et w171
Commune de Vern-sur-Seiche : c54, w134

D'autres contributions manifestent en revanche leur opposition à l'ouverture de zones 2AU :
Commune de Bourgbarré : c436
Commune de Montgermont : w34 et w36

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
436	Web	Anonyme	Bourgbarré	Opposé au projet de modification du PLUi de Bourgbarré, consistant à ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU et qui entraînerait la construction d'habitations dans le lotissement du Douet Pérou car cela détruirait des écosystèmes et des arbres qui sont des puits de carbone, entraînerait un bétonnage excessif et des nuisances sonores.		
1	Mairie de Cintré	Denise DIOT	Chavagne	Demande de passer la parcelle ZD 228 (non ZD 14) de la Morinais actuellement en réserve foncière 2AU en zone AU au PLUi.		
537	Web	VIABILIS	Cintré	Indique que les éléments de la nouvelle OAP du Clos Bossard sont conformes aux réflexions en cours de Viabilis.		
641	Web	Marie-Laure	Corps-Nuds	Opposition à la densification massive et à l'extension urbaine à Corps-Nuds. Un afflux de plus d'un tiers de population supplémentaire serait incompatible avec le cadre de vie actuel et les capacités des infrastructures existantes.		
557	Web	Anonyme	Corps-Nuds	Il est dommage de transformer des terres agricoles cultivées aujourd'hui en bio en terrains constructibles (Le Champ Noyer à Corps-Nuds). Des solutions alternatives existent certainement : autres terres agricoles non conduites en bio, créer moins de nouveaux logements et utiliser les logements vacants, densifier l'intérieur du bourg.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
356	Web	Mr et Mme JURET GEFFARD	Corps-Nuds	Une concertation préalable s'est donc déroulée du 1er décembre 2023 au 23 février 2024, pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU sur Corps-Nuds de 2,5ha en haut du secteur du « Val Chéron ». Dans le projet soumis à l'enquête, l'OAP indique 6,5ha quand le rapport de présentation « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » indique 5,8ha. Cette modification est substantielle. Une explication du projet communal aurait été appréciée. Ils s'interrogent sur la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation autant de zones 2 AU dans le contexte du ZAN. C'est une augmentation de 10% des espaces consommés. Quid de la fragilisation d'une exploitation agricole cornusienne supplémentaire ? A Corps-Nuds, en 15 ans la consommation foncière est passée de 99ha urbanisés en 2001 à 123ha 2016 soit + 124%. S'il faut ouvrir des terrains à l'urbanisation pourquoi ne pas utiliser les 6898m² achetés par la commune en 2022 (parcelles AD340 et ZO 128) situé se long de la voie du Paty Boudier et dans le prolongement du quartier de la Gare, non décorrélée de la partie urbaine de la commune. Au total ce sont à minima 440 logements qui sont à venir, pour un engagement de 222 avec le PLH 2023-2028.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
				La demande de la Préfecture faite à la commune de « justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation, au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents. Pourquoi ne pas remettre sur le marché les 76 logements identifiés comme vacants représentant 5.1% des logements cornusiens ? Les terrains objet de l'OAP Champs Noyer ont un fort enjeu environnemental (cf. plan en annexe). La partie ouest est identifiée dans le rapport de présentation « Grands ensembles naturels ». La MRAE dans son avis n°2022-009608 rendu le 04 mai 2022 à l'occasion de la modification n°1 du PLUi de Rennes Métropole, a déjà pointé que « la mise en place d'habitats collectifs importants en situation d'extension urbaine se traduira par la dégradation du paysage et par usage amplifié de la voiture (cet effet tant amplifié par la conjonction de la distance et du nombre) ». L'avis de la Préfecture demande un inventaire complémentaire des zones humides sur ce secteur. Une des valeurs de ce secteur est le ruisseau de la Sauvagère et sa préservation. S'il n'est pas possible de créer de logements par changement de destination à moins de 200m d'une		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
				exploitation agricole en zone A, N ou Np, pourquoi la construction de logements dans cette même distance serait autorisée ? Par ailleurs, leur propriété est constituée de 3 parcelles : AC 844, AC 847 et ZO 303.Un cheminement piéton serait implanté sur la ZO 303. Ils souhaitent qu'il soit déplacé en dehors de la parcelle.		
725	Web	VIABILIS & BÂTI AMÉNAGEMENT	Corps-Nuds Champ Noyer	Souhaite l'actualisation de l'OAP du Champ Noyer à Corps-Nuds. - Suppression de 3 paragraphes dans l'article Composition urbaine au 1/ Formes urbaines et au 2/ Traitement des lisières à la page 43 des OAP de Corps-Nuds (cf pj) - Modification de l'Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements : la réalisation des équipements de réseaux et de voiries est projetée à partir de 2026. Souhaite la traduction des remarques précédentes sue le plan graphique de l'OAP - Suppression des vues -Suppression du cheminement piéton E/O - Suppression à l'Est de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ») - Déplacement à Est du cheminement piéton - Suppression au Nord de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ».		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
570	Web	Anonyme	Corps-Nuds Le Perray-Sauvagère	Demande que la parcelle ZO N° 4 (11000m2) et au nom des autres propriétaires, sorte de la zone agricole car plus dans cette destination depuis fort longtemps.		
780	Web	PAVOINE		Demande le classement de la parcelle ZO 4 en 1AU à la place de l'autre zone 2AU et ne comprend pas le choix qui a été fait, arguant d'une meilleure situation par rapport au bourg et du fait qu'elle ne soit plus exploitée par un agriculteur car il existe un accord avec un aménageur, et alors que la zone choisie est exploitée en partie en agriculture biologique.		
				Adresse cette demande au nom de l'Indivision BOUGET, nous ne comprenons pas le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploité, alors que le secteur Le Perray/sauvagère se situe à proximité des transports en commun (gare et bus) et que certains terrains ne sont plus exploités depuis plus de 30 ans, l'ensemble des propriétaires de cette zone sont vendeurs depuis plusieurs années et ont d'ailleurs à plusieurs reprises signé des compromis de vente avec différents promoteurs, je vous remercie de classer cette zone actuellement en 2AU en 1AU. Nous espérons une suite favorable à notre requête étant propriétaire de la		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
				parcelle n°2 d'une superficie de 6400 m2.		
				Complément de la contribution N°69 du 6 Janvier 2024, par l'ajout de 2 extraits du plan cadastral section Z0 parcelle 2 sur la commune de Corps-Nuds. Il s'agit de la demande de classement d'une parcelle de 6400 m2 de 2UA en 1UA.		
				Demande le classement de la zone du Perray/sauvagère actuellement en 2UA en 1UA, car à proximité des transports en commun (gare et bus) répondant ainsi beaucoup mieux aux politiques environnementales, et de plus elle n'est plus exploitée depuis de longues années. Alors que le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploitée est prévu sur la commune.		
				Opposition à l'urbanisation d'une zone reclassée en 1AU01c, pour des raisons de mobilité voitures/vélos et de services communautaires.		
				Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
69	Web	Anonyme		Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle à Montgermont, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.		
95	Web	LEPINAY M.CHRISTINE		Zone de la Fougerolles. Souhaite un referendum sur le projet d'extension urbaine du fait du manque de consensus et d'une vive opposition. S'inquiète de l'augmentation du trafic routier (notamment accès sur la RD29) dû aux évolutions prévues.		
429	Web	BUIRON Annie		Complément de W34 Estime nécessaire de prévoir une autre entrée de ville de Montgermont sur la RD 29 au vu de l'urbanisation prévue.		
69	Mairie de Corps-Nuds	M. Aulnette	Corps-Nuds	Souhaite le passage en 1AU de la parcelle ZX19 actuellement classée en 2AU. Laisse entendre qu'elle imagine que ce refus est lié au PDA et indique que la parcelle n'est pas dans ce périmètre.		
171	Web	Ollier Bernard	Montgermont Fougerolles	Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation et de l'artificialisation de terres agricoles sans fondements crédibles. Par ailleurs, la création d'un bassin de rétention sur des terre		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
				classées N (B N° 499-249-248) retire à l'agriculture 8200 m2.		
		PELHÂTE Gérard		Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison du reclassement des parcelles B N° 286 et B N° 287 de 2 AU en 1 AUO. Demande de requalification en terre agricole, zone A.		
751	Web	Groupe Élu VEVVS	Thorigné-Fouillard	OAP- Réauté: En dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune ? Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginés à Tizé.		
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Urbanisation de la Réauté : La conversion de 2AU en 1AU inquiète sur l'avenir des exploitations agricoles.		
404	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	Thorigné-Fouillard	En tant qu'aménageur demande le changement de zonage des parcelles AK 39 et 40 de la zone 2AU en UE2b(d) pour faire 4 lots sur 2845m² dont		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
				575m² pour l'accès par l'AK41 et 45. la trame bocagère sera préservée. Depuis une quinzaine d'années elles sont en zone 2AU et les autres propriétaires de la zone 2AU ne sont pas vendeurs. La ZAC multi sites de la commune en cours d'élaboration est de 30ha et 18 ha sont en extension sur des terres agricoles. La demande est une petite surface.		
402	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES		Demande de reclassement des parcelles AK 39 et AK 40 (zone 2AU) en zone UE2b(d) plans en annexe.		
258	Web	Lermenier, Daniel		Demande de modification de zonage de ses parcelles AK39 et AK40 actuellement en 2AU, en UE2b(d), car il a des accords avec un professionnel de l'aménagement foncier, la société "Terrain service" pour réaliser 4 lots sur ces deux parcelles (accès par la parcelle AK41 en UE2b(d)).		
30	Courrier	M. et Mme Lavoue	Thorigné-Fouillard	OAP la Réauté Estime incompatible de faire de l'avenue Pierre Galery une artère principale dans le projet. Considère que cette avenue et le giratoire proche de son habitation ne sont pas conçus pour recevoir davantage de trafic et devraient être réaménagés, en outre, que cela ne prendrait pas compte les contraintes des bâtiments patrimoniaux du lieu-dit l'Épine qui ne supporteraient pas les vibrations dues		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
				à une augmentation de trafic à proximité. Propose de rendre à sens unique la portion de l'avenue Galery entre la rue René Laënnec et le rond-point de l'Épine et de créer une voie à l'intérieur de l'OAP qui relierait le rond-point situé à la jonction de la rue Laënnec et de l'avenue Curien à la rue du Mesnil, ces artères étant déjà correctement dimensionnées pour recevoir davantage de trafic. De plus, cette voie permettrait de desservir correctement le quartier des ruelles.		
661	Web	TA-VANDENDRIESSCHE Anna	Vern-sur-Seiche	Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO. Souhaite réaliser un parking aérien sur la parcelle AE 124 qui passe de 2AU en Ne. Demande si le règlement littéral le permet. Dans le cas contraire demande à modifier le zonage Ne en zonage compatible avec la réalisation de stationnement aérien.		
54	Rennes Métropole	M. ALLAIN DE BEAUVAIS	Vern-sur-Seiche	Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle AV 174 classée en 2AU. Demande un changement de zonage.		
134	Web	HERCELIN Anne et Christophe	Vern-sur-Seiche	Demandent le reclassement de leur parcelle AE124 à Vern-sur-Seiche, actuellement classée 2AU en U01 au lieu de NE. La modification ne leur laisserait qu'une bande constructible de seulement 6m de large, inexploitable alors que la parcelle possède un accès direct sur la voie		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**AVIS CE**
				publique, ce qui leur serait préjudiciable sur le plan financier. Ils ajoutent que la commune possède les parcelles voisines AE119 et AE160 qui pourraient constituer une zone naturelle.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3.2 - Prendre en compte les dispositions de la Loi Climat et Résilience en vue de limiter la consommation de l'espace

L'association Eau et Rivières indique que dans les faits, 70% de la consommation d'espace est réalisé en renouvellement urbain sur la commune de Rennes, mais que ce taux chute à 30 % pour les autres communes du cœur de métropole et seulement 10 % pour les pôles de proximité. Ce taux est inférieur au temps de renouvellement de ces dernières années pour les autres communes (hors Rennes) ce qui est incompréhensible face à la nécessaire sobriété foncière.

Une observation générale, la w32, estime que la réduction de l'artificialisation des terres agricoles (passant de 90ha à 84ha) est insuffisante pour remplir l'objectif de 50% de la loi ZAN.
De même, à travers l'observation w186, le contributeur souhaite moins de densification, moins de construction de nouveaux logements, et plus de services et de transports. Elle considère que l'artificialisation des sols prend une dimension qui va engendrer rapidement des problèmes en cas d'aléas climatiques.

Commune de Vézin-le-Coquet :
-w91 : le contributeur fait une remarque générale en constatant que les terrains de 5000m2 deviennent une corvée à entretenir pour leurs propriétaires. Il est suggéré de les rendre constructibles afin de limiter la consommation d'espace.

Commune de Corps-Nuds :
-w356, w641, w678 : ces observations, précédemment évoquées (voir infra 3.1) ont trait à des réflexions sur la consommation d'espaces et du grignotage des espaces agricoles.

Commune de Thorigné-Fouillard :
-c19 : le contributeur demande d'arrêter de prendre des bonnes terres.

4 - Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

Ce thème a été analysé dans 33 observations.

L'analyse des contributions relatives au stationnement, exprimées dans le cadre de cette enquête publique fait apparaître les principales observations suivantes :

4.1 - Stationnement automobile

4.1.1 - Intégration et ajustement des périmètres de projet

Avenue André Viollis à Rennes (w787) : Demande d'intégrer cette avenue au périmètre de la règle particulière N°2 pour alignement avec l'OAP « Le Blosne - Bréquigny - Secteur Est ». Justifications : cohérence avec les besoins globaux en stationnement, proximité des transports et intégration des alternatives à l'usage de la voiture (habitat participatif, autopartage, mobilité douce).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

4.1.2 - Stationnement automobile

- Opposition à l'OAP « Bel Air » à Bourgbarré en raison des nuisances sonores, du trafic routier accru et du manque de places de stationnement disponibles (w599).
- Critique de la politique actuelle visant à imposer systématiquement des stationnements voiture au détriment d'espaces pour vélos.
- Proposition de limiter progressivement les stationnements souterrains impactant, notamment ceux sur deux niveaux ou plus.
- Ajustement des règles concernant les aires de stationnement (traitement paysager, définition des haies).
- Abaissement général des normes de stationnement en phase avec l'enquête ménage sur la mobilité de 2018. Avis du groupe Shifters Rennes : « Cette tendance sera à accentuer dans les années à venir pour respecter les trajectoires de décarbonation du secteur des transports compatibles avec les objectifs affichés ».
- Encourager l'implantation des stationnements résiduels en rez-de-chaussée : Avis du groupe Shifters Rennes : Obligation de hauteur à 3 m minimum pour les rez-de-chaussée et étages de stationnement.

L'absence de règle sur la mutualisation du stationnement pour les projets mixtes est un manque à combler.

4.1.3 - Projet spécifique et remarque locale

OAP « De la porte des loges aux logettes » à Chantepie (w511) : Demande, en lien avec la ville et Rennes Métropole, d'assouplissement des règles de stationnement et des hauteurs maximales.

4.2- Stationnement vélo

4.2.1- Stationnement vélo (w632)

- Favoriser les locaux bénéficiant d'un éclairage naturel, sauf lorsque cela compromet la sécurité (ex. accès direct sur rue).
- Clarification demandée sur l'obligation d'attache sécurisée à un point fixe pour le cadre et une roue.
- Propositions :

. Harmoniser la distance maximale de déport des stationnements à 500 m pour permettre la réversibilité des locaux.

. Encourager une offre couverte et sécurisée, avec complément non couvert pour les bâtiments tertiaires. Avis du groupe Shifters Rennes : Pour les bâtiments tertiaires, selon les saisons et la météo, un complément de stationnement vélos est nécessaire pour les usages à la journée par beau temps. Le facteur limitant est la présence d'appuis sécurisés et faciles d'accès, non pas la couverture du local ou son intégration dans le volume construit. Il est pertinent de combiner une capacité permanente couverte et sécurisée, à une capacité additionnelle sécurisée, mais non nécessairement couverte.
. Faciliter la création de locaux vélos sécurisés dans le parc existant : Règle alternative au PLUi en cas d'impossibilité technique, mais avec réalisation du stationnement sur un domaine privé à moins 100m.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Pour le stationnement vélo, le PLUi exige une surface minimale, mais certains instructeurs demandent aussi un nombre de places. La superposition des stationnements vélo en bureaux devraient être autorisée.

4.2.2 - Enjeux de mobilité durable

- Encouragement des politiques en faveur des déplacements doux pour la décarbonation et la santé publique, en lien avec l'Association « The Shifters » Rennes (w341).
- Augmenter les capacités de stationnement pour vélos, cargos et véhicules intermédiaires.
- Favoriser des solutions innovantes comme les locaux vélos en mezzanines dans des rez-de-chaussée hauts.

4.3 - Véhicules intermédiaires

Une collaboration avec Rennes Métropole est demandée par le Président de « l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires » pour anticiper l'arrivée massive des véhicules intermédiaires entre la voiture et le vélo (véhicules électriques, légers voire ultra légers, compacts, se déplaçant à des vitesses entre 20 et 40km/h) et prévoir des aménagements adaptés (w677).

- Stationnement adapté aux véhicules intermédiaires : Proposition complémentaire du groupe Shifters Rennes : Permettre l'optimisation des locaux vélos en mezzanines en structure légère (bois ou métal) dans les rez-de-chaussée de hauteur importante (4m50), sans comptabilisation d'un double niveau.

4.4 - Sécurité et cadre de vie

4.4.1 - Sécurité et cadre de vie

- Commune de Vézin : Inquiétude sur la sécurité des piétons près de l'église et sur la circulation autour des écoles avec l'ajout de constructions nouvelles (w234).
- Commune de Bruz : Demande de stationnements individuels et collectifs par logement avec facilités pour piétons/vélos et moyens collectifs de déplacement (w146).

4.4.2 - Projet spécifique et remarque locale

OAP n°12 « Boulevard Voltaire » à Rennes (w385) : Absence de trottoir rue Monselet, alors qu'il est prévu que des liaisons piétons/cycles y débouchent et inquiétudes concernant la monopolisation des stationnements existants dans la rue par les futurs résidents. Suggestions de création de places locatives ou privatives.

Cette synthèse des contributions met en évidence les demandes d'ajustement des périmètres, de promotion de mobilités douces, de flexibilité sur les stationnements et d'anticipation des évolutions liées aux nouveaux usages, notamment concernant les véhicules intermédiaires (EDPM : Engins de Déplacement Personnel Motorisés ou NVEI : Nouveaux Véhicules Électriques Individualisés : vélo électrique, eBike, trottinette électrique, gyropode, mono-roue, hoverboard…).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Ce thème a été analysé dans 22 observations. Elles ont été déposées provenant notamment d'architectes, de bailleurs sociaux, de coopérative de construction, de la fédération des promoteurs immobiliers, de maître d'ouvrage et d'une association.

5.1 - Intégrer de nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Les remarques générales formulées par les bailleurs sociaux, les coopératives, la FPI (w 763) donnent le ton sur les demandes qui portent à la fois sur les dispositions réglementant l'intérieur des logements et sur la clarification des règles :

1°) Dispositions réglementant l'intérieur des logements :
Les règles d'urbanisme définies par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doivent respecter un cadre strict fixé par le code de l'urbanisme. Ce cadre vise à protéger les droits fondamentaux liés à la propriété et est contrôlé par le juge administratif. Ainsi, chaque disposition du PLU doit être justifiée en fonction des circonstances locales et respecter les articles correspondants du code de l'urbanisme.
Dans le cas du PLUi de la Métropole, certaines règles cherchent à réglementer l'aménagement intérieur des constructions, ce qui dépasse le cadre légal du PLU. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer des normes sur l'organisation intérieure des logements, et la jurisprudence administrative confirme cette limitation. Par exemple, des tentatives de régulation de la surface minimale des logements ou de l'implantation des baies ont été annulées par les tribunaux.
De plus, la réglementation actuelle ne demande pas aux demandeurs de permis de construire de fournir des plans détaillant l'aménagement intérieur des bâtiments. Toute exigence supplémentaire en ce sens serait juridiquement infondée.
Certaines dispositions du PLUi de la Métropole vont pourtant au-delà de la réglementation urbaine et imposent des contraintes sur l'aménagement intérieur, comme : l'obligation de logements traversants dès le T3 et l'interdiction de certaines mono-orientations, les exigences sur l'éclairage, la taille et l'orientation des ouvertures, la définition d'espaces extérieurs attenants aux logements, la réglementation des accès, notamment des locaux vélos, les normes sur l'aménagement intérieur des logements et des espaces communs.
Face à ces irrégularités, l'intervenant recommande de limiter les exigences aux dispositions autorisées par la réglementation nationale, sans imposer de documents supplémentaires lors des demandes de permis de construire.

2°) Sur la clarification des règles :
Étant donné la multiplication des recours sur les projets portés par les différents acteurs, il est nécessaire de limiter autant que possible les fragilités juridiques qui peuvent exister du fait de rédactions trop floues ou sujettes à interprétation dans le PLUi. Un certain nombre de remarques du présent document vise donc à alerter sur les fragilités que comporte la M2 du PLUi, dans sa rédaction actuelle, sur des mentions sujettes à interprétations ou trop peu précises. Certaines de ces dispositions pourront faire l'objet d'une réécriture, pour laquelle les cosignataires se tiennent à la disposition de la Métropole au besoin. Certaines autres, du fait de leur tendance, par essence, à fragiliser davantage les permis de construire, nous semble cependant devoir être tout simplement supprimées.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

5.2 - Demandes concernant la clarification des règles

Le règlement prévoit que les constructions neuves de bureaux doivent être passives. Plusieurs contributeurs (w737-w673) demandent de prévoir une dérogation à l'atteinte du niveau de performance énergétique de niveau passif car certaines morphologies de bâtiments ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance. Par ailleurs, le niveau passif n'est pas atteignable dans le tertiaire en l'état, avec des surcoûts de 300 à 400 €/m2. La non-intégration du passif dans le PLUi est sollicitée.

La M2 du PLUi ajoute un certain nombre de règles visant à renforcer les performances des logements et des hébergements. Selon un contributeur (w 673), ces nouvelles règles ne semblent pas avoir fait l'objet d'étude d'impact sur les coûts de construction. Les surcoûts occasionnés semblent en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et les prix figurant dans les fiches produit. Le retrait de ces règles est sollicité.

Failles :

Concernant les failles, la M2 prévoit l'extension du périmètre concerné par l'obligation de création de failles dans les projets. 2 contributeurs (w 673-w755) demandent davantage de souplesse et la possibilité de bâtir ces failles sur deux ou trois niveaux. Par ailleurs, cette disposition va à l'encontre de la RE 2020, puisqu'elle nuit à la compacité des projets en secteur aménagé, qui est une notion de base de la réglementation environnementale (RE) (w755-w556).

Il est demandé de définir clairement si la profondeur des failles doit être identique à celle du bâti, et de clarifier la situation des constructions de second rang, qui ne sont pas représentés sur les schémas actuels (w 164).

Orientation des logements :

Des ajustements sont demandés sur la partie du règlement relative à l'orientation des logements (w 533-w 673)

Les contributeurs w550 et w549 indiquent que les dispositions sur les orientations des logements peuvent constituer un point de blocage. Demandent à amender le règlement littéral pour préciser que cette règle s'applique exclusivement aux logements traditionnels excluant ainsi la sous-destination d'hébergements.

Un contributeur pose la question des parcelles avec une seule façade mono-orientée Nord (w164). Un contributeur (w 188) demande si les règles d'orientation s'appliquent aux opérations d'hébergement, qui sont généralement concernées par plusieurs logements mono-orientés Nord (problématique des petits logements/studios)

Un contributeur (w556) demande la suppression des dispositions concernant les orientations des logements et la définition des logements traversants.

Logements traversants

L'obligation pour les logements de 3 pièces et plus d'être traversants est trop rigide et parfois impossible à respecter (contraintes urbaines, orientation, etc.) et peuvent réduire le confort des logements. Ils demandent que cette règle soit supprimée ou assouplie et clarifiée. (w673, w397, w251).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Albédo :

L'imposition d'un albédo élevé manque de précision et pose des problèmes de vérification (w673). La notion d'albédo est à clarifier avec des valeurs. Sinon, elle peut constituer une piste de recours (w 556). Sur ce sujet d'albédo, un autre contributeur (w164) fait des observations sur les façades ventilées, l'absorption solaire par les enduits et les peintures et la problématique des étanchéités noires en toiture qui est tout aussi importante que celle des façades.

Énergies renouvelables :

Concernant l'énergie renouvelable (w155, w673), le texte impose une "surface dédiée à l'ENR" en toiture, ignorant la géothermie et autres alternatives. Il serait préférable de fixer un objectif de performance sans imposer un mode opératoire. La production d'énergie renouvelable doit inclure également la géothermie(w164).

Des dispositions plus prescriptives pour la pose de capteurs solaires sur les toitures existantes doivent être apportées, afin d'orienter les porteurs de projets vers des implantations cohérentes(w594). Le projet M2 soumis à l'enquête publique ne précise pas quels types d'énergies renouvelables sont susceptibles d'être mis en œuvre (w325).

Un contributeur recommande d'imposer un degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture (w164).

Espaces extérieurs des hébergements :

Un contributeur demande de garder la même règle en vigueur que celle actuelle sur les espaces extérieurs communs pour l'hébergement (w 549).

Végétalisation des parcs de stationnement :

A partir de 4 emplacements de stationnement aériens, les parcs de stationnement doivent comporter un arbre pour quatre emplacements et être entourées de haies. Un contributeur (w 538) estime que compte tenu des contraintes générées, une règle plus qualitative serait plus appropriée.

Hauteur des constructions, densification et îlots de chaleur

Un contributeur (w761) demande d'être vigilant sur la hauteur des immeubles. La densification de certains quartiers peut aussi avoir des conséquences sur une ville vivable l'été et accentuer les îlots de chaleur. Il est important de prendre cela en compte. De même, une augmentation de la hauteur entraîne une augmentation de la circulation et donc des impacts sur les émissions de GES. Il faut loger mais loger durablement pour les nouveaux arrivants comme pour les personnes déjà installées.

Il serait bon d'intégrer plus clairement une règle sur l'impact des masques bâtis, notamment quand une grosse construction vient entièrement au Sud d'une autre. Il faudrait avoir un ratio minimum d'ensoleillement possible pour les constructions voisines d'un nouveau projet (w16).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

Ce thème a été analysé dans 153 observations.

6.1 - Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

De manière générale, le public est intéressé par cette thématique (106 observations) avec le souhait d'une protection renforcée d'espaces naturels, de protection des trames bocagères, du patrimoine végétal en soulignant l'importance de la végétalisation pour éviter les îlots de chaleur dans les villes. Il cite les bienfaits du végétal face au changement climatique et à l'élévation des températures. Ils souhaitent avoir une commune arborée avec des espaces verts pour lutter contre la pollution et pas une commune « bétonnée et polluée ».

Le public indique que la densification et la verticalisation se font souvent au détriment des espaces verts et de la végétalisation, « on remplace les espaces verts par des places en béton lavé ». Les espaces verts sont associés à la qualité et au cadre de vie, et sont considérés comme des espaces de respiration. Il y a une demande de préservation de la biodiversité, des espaces verts et d'arbres remarquables dans les centres-ville.

Il est souligné qu'en centre-bourg, l'extension de zones très peu végétalisées (< 10%) augmente le risque en cas de forte chaleur.

Certains contributeurs demandent une protection renforcée des espaces naturels sous la forme d'espaces boisés classés (EBC) ou s'agissant de haies bocagères, sous forme d'espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE). Des ajustements sont parfois demandés au regard des conditions réelles observées sur le terrain.

Le cas de Bourgbarré est un exemple. L'OAP « Bel air » à Bourgbarré a pour objectif d'accueillir une opération de logements. Le site fait 0,66ha et il est prévu une densité de 41 logements à l'ha. Le site est actuellement un espace enherbé avec des arbres et une haie en frange d'un secteur d'habitat. Les riverains du secteur ont manifesté lors de l'enquête une forte opposition à cette opération avec 39 contributions contre (w681, w637, w633, w619, w608, w599, w598, w593, w588, w577, w568, w542, w527, w516, w496, w494, w487, w485, w466, w465, w464, w463, w 460, w459, w451, w450, w37, w763, w441, w345, w326, w313, w306, w305, w254, w241, w220, w179, w154) et une pétition de 16 personnes. Les points de contestation sont les suivants :

- atteinte à la vie privée,
- destruction d'espaces verts, perte de biodiversité,
- dégradation de la qualité de vie,
- refus de bétonner un si bel espace,
- difficultés de circulation.

Saint-Grégoire : plusieurs contributeurs (w723, w330, w265, w308, w303, w41, w232, w230) demandent que la décision du conseil municipal de Saint Grégoire de classer le fonds des parcelles AP158 et AP170 en espace boisé classé soit maintenue et respectée. Ils soulignent l'importance de ces fonds de parcelles avec un cèdre remarquable comme espace de respiration pour éviter un îlot de chaleur.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Inventaire bocager, trame verte et bocage

L'association Eau et Rivières de Bretagne regrette que l'inventaire du linéaire bocager soit imprécis, ce qui remet en cause l'information du public et demande la mise à jour des inventaires bocagers, qui pour certains sont anciens et ne reflètent pas la réalité.

Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

Un contributeur formule la crainte que la formulation de la MNIE ne compromette la réalisation de certains projets (règlement p 64) et demande de reconsidérer la formulation de la MNIE en rappelant que le SCOT du pays de Rennes indique que dans les MNIE, les productions d'énergies renouvelables peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux (w767).

Par ailleurs, la M2 du PLUi renforce les règles sur les MNIE (page 64 du règlement). Cependant, intégrer les travaux temporaires dans ces règles est inadapté et pourrait fragiliser les recours. De plus, sans définition précise, la "fonctionnalité écologique" est difficile à évaluer pour un permis de construire.

Espaces boisés classés (EBC)

L'enquête fait apparaître plusieurs demandes de classement d'un certain nombre d'arbres en EBC (Montgermont, Saint-Grégoire, Corps-Nuds) afin d'assurer une bonne protection vis-à-vis notamment des projets urbains ou pour éviter un déboisement total qui pourrait être préjudiciable au site concerné.

Par ailleurs, la M2 du PLUi impose un recul des constructions basé sur la projection au sol des couronnes d'arbres matures (page 65 du règlement). Cette référence est imprécise et pose un risque juridique. Une délimitation zone par zone est préférable (w673)

Espaces d'intérêt paysager et écologique (EIPE)

Plusieurs contributeurs (c24, w310) s'inquiètent des conséquences d'un classement en EIPE de leurs parcelles, qui peuvent être bâties, dans la mesure où le règlement interdit à l'intérieur de ces espaces « les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces ».

Un autre s'interroge sur la façon d'appliquer la compensation à la suppression d'un EIPE sur un terrain et un environnement déjà largement paysagé ? Il peut être opportun d'offrir la possibilité de compenser une suppression d'EIPE surfacique (sans arbre) en plantant des arbres ou des haies.

Végétalisation et règles de compensation par la plantation de deux arbres pour un supprimé

Une demande est formulée pour savoir si un bonus sera accordé pour les arbres plantés dans le cadre de cette compensation et s'il serait possible de les compter en bonus dans les parcelles petites ou contraintes.

Un exploitant de réseau d'eau demande qu'un caractère dérogatoire à la compensation de 2 arbres pour 1 abattu soit rédigé pour des arbres plantés sur un réseau (ou à moins de 1.50m) conformément à la norme NFP 98-332 (norme qui édicte des distances de plantations entre arbres et réseaux), ce qui permettrait à la Collectivité d'intervenir lors de casse de réseaux d'eau potable avec une impossibilité de ne pas toucher aux arbres existants.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Un contributeur demande qu'en échange de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols, on exige la plantation d'un certain nombre d'arbres de haute tige par unité de surface ou volume de piscine.

Coefficient de végétalisation

Un contributeur indique qu'un coefficient de végétalisation retenu de 10% est insuffisant pour limiter les îlots de chaleur en ville.

Deux autres s'interrogent sur les valeurs retenues pour le coefficient de végétalisation. Dans certaines situations, la construction d'un logement sur un petit terrain doté d'un gros coefficient de végétalisation peut conduire à des difficultés. Les remarques concernent également la demande d'homogénéiser les coefficients de végétalisation entre les communes.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-Demande que les zones arborées inventoriées en EIPE, soient basculées en Établissement Boisé Classé. Seul le classement en EBC permet une protection satisfaisante du bocage. Ne pas assouplir cette protection, alors que BREIZH BOCAGE œuvre en parallèle, pour replanter et restaurer des haies. -Demande qu'un véritable inventaire bocager soit mis en œuvre et que l'ensemble du linéaire de haies soit protégé au titre des EBC. -Le chapitre traitant des MNIE est trop permissif et imprécis, en particulier sur les interventions et aménagements, dérogeant même à la définition des MNIE dans le SCoT, qui ne l'autorise que dans les MNIE les plus vastes et sous conditions. Demande que ce chapitre soit revu en : – Précisant la définition d'un projet d'intérêt avéré – Imposant une concertation ou consultation publique		
718	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Rappelle que la réglementation sur les clôtures, qui prévoit pourtant des dispositions permettant le passage de la petite faune, n'est pas respectée. Demande de rappeler dans le texte qu'il n'est pas possible de réaliser des soubassements pleins.		
632	Web	David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	S'interroge sur plusieurs évolutions apportées a règlement : - Comment appliquer la compensation à la suppression d'un EIPE sur un terrain et un environnement déjà largement paysagés ? Il peut être opportun d'offrir la possibilité de compenser une suppression d'EIPE surfacique (sans arbre) en plantant des arbres ou des haies.		
533	Web	LEMOINE Aurélie	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- Compensation pour les arbres abattus (p117) : demande si un bonus sera accordé pour les arbres plantés dans le cadre de cette compensation et s'il serait possible de les compter en bonus dans les parcelles petites ou contraintes.		
510	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Dans tous les cas, en échange de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols exiger la plantation d'un certain nombre d'arbres de hautes tiges par unité de surface ou volume de la piscine demandée.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
386	Web	DUCRUIX Cédric	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Suggère qu'un caractère dérogatoire à la compensation de 2 arbres pour 1 abattu soit rédigé pour des arbres plantés sur un réseau (ou à moins de 1.50m) conformément à la norme NFP 98-332 (norme qui édicte des distances de plantations entre arbres et réseaux), ce qui permettrait à la Collectivité d'intervenir lors de casse de réseaux d'eau potable avec une impossibilité de ne pas toucher aux arbres existants.		
48	Web	christin philippe	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Proposition de maintien de la règle antérieure du stationnement automobile minimum par logement, du stationnement vélo et du coefficient de végétalisation.		
632	Web	david.boittin	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Comment appliquer la compensation à la suppression d'un EIPE sur un terrain et un environnement déjà largement paysagés ? Il peut être opportun d'offrir la possibilité de compenser une suppression d'EIPE surfacique (sans arbre) en plantant des arbres ou des haies.		
684	Web	Agence CITADIN (Lucas Pauline)	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	1/ s'interroge sur des prescriptions du règlement littéral : - le système de bonus paraît complexe. Concernant le bonus de 1%, indique que la plantation n'est possible que lorsque l'espace est suffisamment large : les espaces de moins de 4m de large ne me semblent pas pertinents à comptabiliser car ils ne peuvent pas accueillir de plantation d'arbres de 5m de haut et plus. Suggère donc de retenir un pourcentage maximal de 50% du jardin, de préciser également des dimensions et non pas uniquement des surfaces et de baisser ce coefficient de végétalisation pour s'assurer la plantation de quelques beaux arbres et privilégier le qualitatif (avec une surface foliaire intéressante et permettant de réduire l'îlot de chaleur urbain) au quantitatif. Demande s'il faudra indiquer précisément l'essence plantée lors du dépôt de permis de construire et si les services instructeurs seront en mesure de vérifier la hauteur de l'arbre à maturité en fonction de l'essence plantée.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				Demande si la liste des végétaux annexée au document n'est bien qu'indicative car de nombreuses autres variétés y ont leur place. - souligne que la remarque (p. 122) "La clôture suit le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer un linéaire continu" fonctionne pour les panneaux rigides, mais que les clôtures en simple torsion ou les ganivelles peuvent suivre la pente. - a propos de la remarque (p118) "les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, … et sont entourées de haies ou plantes arbustives " , s'interroge sur les définitions de la haie et d'une plante arbustive, sur la prise en compte des haies privatives autour des aires de stationnement et indique que cela n'est peut-être pas toujours nécessaire dans un environnement		
25	Web	MAUDET Samuel	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande l'intégration de la biodiversité dans les documents d'urbanisme : prévoir dans le règlement des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments et classer les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques (art L151-23 du code de l'urbanisme). Dans le cadre d'une déclaration préalable, le demandeur devrait indiquer si le projet est soumis à une dérogation espèce protégée.		
247	Web	MARC	Acigné	Demande d'homogénéiser les coefficients de végétalisation entre les communes car en fonction des coefficients les constructions ou les extensions sont autorisées ou non (variation de 30% à 50% pour 400m²).		
213	Web	Anonyme	Acigné	Se félicite qu'on ne trouve aucun projet (activités industrielles ou ICPE) de production d'énergies renouvelables dans une zone « espace agro naturel » à proximité immédiate « d'espace boisé classé, d'espace naturel et écologique et d'une trame verte remarquable » .(cf plan d'OAP communale p7) Cette zone est désormais "sanctuarisée", et doit conserver sa spécificité de proximité naturelle de la Forêt de Rennes,		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				véritable lieu de promenade des nombreux habitants de Rennes Métropole qui fréquentent régulièrement ces lieux.		
639	Web	Anonyme	Betton	Se demande pourquoi la totalité de la parcelle AN191 n'a pas été classée EIPE et souhaite le classement en EBC d'un certain nombre d'arbres situés sur cette parcelle ou, a minima, le classement EIPE.		
492	Web	Époux Defaÿsse	Betton	Observations de l'avocate de M. et Mme Defaÿsse, propriétaires d'une maison d'habitation au 30 rue du Parc à Betton, (cadastrée AI n° 157), située dans le lotissement du « Placis Carrel » et bénéficiant d'un environnement privilégié. Les observations sont relatives aux parcelles des 35 et 37 rue du Parc à Betton (cadastrées AI n° 133 et 134), en raison de l'inadaptation du projet de densification urbaine pour une opération de logement collectif, de l'accroissement de trafic routier, de la réduction des espaces verts et de l'atteinte à la qualité et au cadre de vie.		
33	Mairie de Chevaigné	M. Hamon	Betton	Demande la protection d'un beau chêne, Rue du Mont St Michel à Betton (AN 196).		
109	Web	Anonyme	Betton	Certaines protections paysagères identifiées dans le plan de zonage du PLUi apparaissent inadaptées ou obsolètes au regard des conditions réelles observées sur le terrain, notamment aux abords des secteurs situés au 47 rue du Mont-Saint-Michel, de l'allée de Varsovie et de la rue de Londres. Il serait opportun de les réajuster tout en respectant les objectifs de préservation paysagère (plans joints)		
745	Web	Anonyme	Bourgbarré	Demande de végétalisation des parcelles zk 71 et zk 347 à Bourgbarré, en vue de la préservation de la biodiversité, de la régulation des températures, de la filtration de l'air et de la gestion des eaux pluviales.		
732	Web	Huet Michel	Bruz	Opposé à la classification de la totalité de la parcelle cadastrée section AS n° 953 en espace d'intérêt paysager ou écologique, souhaite juste, afin de conserver un corridor écologique de quartier, que les haies situées au nord et fond de la parcelle à l'est soient protégées.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
682	Web	Groupe Lamotte	Bruz	Demande une modification du plan de zonage n°158 imposant de conserver une large frange d'espaces verts sur la parcelle CM 4, compromettent toute possibilité de densification alors que les espaces verts situés sur la partie nord de la parcelle n'ont pas un caractère patrimonial et pourraient être intégrés dans un projet immobilier permettant de densifier la parcelle sous-utilisée tout en préservant les espaces verts situés à l'Ouest.		
656	Web	Anonyme	Bruz	Le projet de construction d'un immeuble au 1 Rue de la Rabine qui est modifié au PLUi est contestable : 1. L'impact visuel liée à la hauteur envisagée du bâtiment manifestement disproportionnée dans le quartier (H=R+3+A/C/P). Le dernier immeuble construit au 2 rue de la Rabine a 2 étages. L'impact visuel sera considérable sur le paysage environnant qui était l'un des seuls espaces arborés protégés de la ville et très peu artificialisé. 2. L'impact environnemental : pourquoi mettre en avant la volonté de « préserver l'aspect paysager du site » alors que ce projet ne manquera pas d'abattre de nombreux arbres remarquables et d'artificialiser de nouvelles terres. Bruz est déjà la commune qui a connu une des plus grandes croissances démographiques ces 20 dernières années. 3. Les incohérences du projet au regard des études urbaines faites en 2022-2023 afin de « guider l'action des différents acteurs de l'aménagement du territoire pour les années à venir (2024 à 2035) ». Cette modification envisagée s'inscrit en contradiction avec cette étude qui avait identifié le secteur comme « continuité écologique à développer ». Demande de retirer le projet de modification ou au moins revoir sa hauteur à R+2 au maximum.	-	
310	Email	P. Léonard L. Bécel et O. Bécel	Bruz	Commune de Bruz, parcelles CN 40 et CN 41. Les documents graphiques du PLUi font apparaître un arbre et des alignements d'arbres qui ne correspondent pas à la réalité du terrain. Demande à les repositionner.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
259	Web	BECEL LÉONARD Patricia	Bruz	Il a été ajouté : - Un arbre isolé de qualité sur la parcelle CN 40 - Un alignement d'arbres en pourtour, encadrant presque la totalité de la zone 1 de la parcelle CN41 dont la partie Nord fait partie de la zone de Kerlann. il conviendrait de faire apparaître les trous dans l'alignement (voir observation) -de positionner la haie en limite de propriété (cf. observation).		
244	Web	ROBERT Valérie	Bruz	Opposition au classement d'une parcelle, située 12 chemin du rosier à Bruz, en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE)		
24	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Godde Dominique	Bruz	1.Propriétaire d'une propriété bâtie en zone UD2b. Les parcelles sont également classées en EIPE. Demande que ce classement EIPE ne la prive pas de droit à construire dès lors que la demande ne viendrait pas dénaturer l'aspect du site ou du bâti existant. 2.Emplacement réservé 98 destiné à un "cheminement en mode actif": la mise en œuvre de ce projet conduirait à la destruction d'un alignement d'arbres. Il serait préférable d'aménager la piste cyclable de l'autre côté de la RD44, pour le même objectif.		
626	Web	Blot Edgard	Cesson-Sevigné	Réflexion sur la partie 1.4 "Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville" qui est pertinente. Pourtant l'entrée et la sortie de ville de Cesson-Sévigné vers Paris ne satisfont pas depuis plusieurs années à cette orientation du fait des trois merlons réalisés avec des déblais de terrassement des chantiers de la ville en bordure Sud de la rocade à hauteur du village de Forge. Début 2017, un aménagement paysager y était prévu et avait été présenté aux habitants riverains de ce village ; aujourd'hui, ce n'est pas réalisé.		
686	Web	Laure	Cesson-Sevigné	Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle. Indique un boisement de plus de 3200 arbres plantés en 2015 sur la parcelle YK0100 non recensé.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				Indique que rien ne pousse sur les 3 merlons constitués à la sortie 2 de la Rocade car l'entreprise qui a déposé son remblai a laissé la bonne terre sous les gravats et que les plantations ont été faites en été, souhaite que cette entreprise tienne ses engagements.		
85	Rennes Métropole	M. NIAY Gérard	Chantepie	Parcelle C610 au lieu-dit Le tertre - souhaite le retrait de l'EIPE sur cette parcelle qui ne correspond pas au critères de classement, seulement quelques arbres, pas de valeur écologique.		
143	Web	Bellon Frédéric	Chartres-de-Bretagne	Demande la réduction de l'Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) et demande de la requalifier en UE2b pour permettre la constructibilité de la parcelle N°AR-0029 à Chartres de Bretagne.		
704	Web	LE BEUZE Marie	Chevaigné	- déplore l'urbanisation à outrance de la commune depuis une dizaine d'années. La hauteur des immeubles R+3 rue de la Mairie est inadaptée à un bourg rural et la couleur de l'enduit de l'immeuble en construction choque. Préserver les lagunes actuelles de toute intervention humaine. - déplore également la disparition progressive de tous les espaces verts. A l'heure où l'on parle de végétaliser les centres villes pour se prémunir du réchauffement climatique, à Chevaigné, on concentre les immeubles en centre bourg, on remplace les espaces verts par des places en béton lavé (place de l'Accolade). Les arbres plus que trentenaire ne sont pas préservés. Propositions : Planter par des professionnels des arbres de 2m au minimum, des fruitiers, des érables champêtres, des noisetiers, des acacias, pour attirer la faune, oiseaux et abeilles.		
64	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme DESMOTS	Corps-Nuds	Demande de préservation de la biodiversité, des espaces verts et d'arbres remarquables dans le centre-ville.		
641	Web	Marie-Laure	Corps-Nuds	Demande de protection de l'environnement, espaces naturels et biodiversité, notamment sur la zone du Champs Noyer.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
388	Web	Anonyme	Laillé	Souhaite que le règlement graphique n°197 de Laillé soit modifié [vers la rue des violettes - cf plan joint] par le classement en EBC d'un alignement d'arbres et par l'agrandissement de l'espace d'intérêt paysager ou écologique.		
360	Web	Anonyme	Laillé	Conteste la modification du PLU concernant la commune de Laillé, qui vise à densifier la ville avec comme conséquences : - Une dénaturation de son caractère rurale par des projets immobiliers sans vision architecturale (Des immeubles les plus rentables et donc les plus hauts). - une bétonisation dans le centre à la place des espaces verts existants.		
755	Web	Lefrancois Matthieu	Le Rheu	- demande de rectification du périmètre MNIE au titre d'une erreur matérielle. L'évolution du périmètre indiqué sur le règlement graphique (Plan de Zonage D211098) ne tient pas compte de l'état actuel de la parcelle cadastrée AI n°9, puisqu'il s'agit d'une allée bitumée située entre deux alignements d'arbres qui est une voie de desserte au golf de la de la Freslonnière en contradiction avec les dispositions de l'OAP ci-jointe.		
240	Web	Anonyme	Montgermont	Demande de protection d'un espace boisé à la Châtaigneraie, en EBC ou EIPE (AK75 et AK267).		
70	Web	Anonyme	Montgermont	Commune de Montgermont : interrogation sur la possibilité de classement en EIPE ou autre des parcelles AK 265, 266, 267, 75.		
697	Web	PELHÂTE Gérard	Nouvoitou	Opposition à la protection en « Espace d'intérêt paysager ou écologique » (EIPE) de la partie nord de la parcelle AE N° 34, au Teillac, actuellement en zone 2 AU.		
767	Web	Anonyme	Orgères	La société LANGA INTERNATIONAL souhaite réaliser un projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle ZB 102 répertoriée en MNIE. Craint que la formulation de la MNIE dans la modification n°2 compromette ce projet. Demande à reconsidérer la formulation de la **MNIE,** en rappelant que le SCOT du pays de Rennes indique que dans les MNIE, les productions d'énergies renouvelables peuvent être admis s'ils		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux.		
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé	Rennes	Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.		
340	Web	FERRAND Geneviève		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril, en raison de l'hyperdensification et de la verticalisation de l'avenue Monseigneur Mouezy. Demande de préservation des espaces verts face à la bétonisation de la promenade Georges Brassens.		
491	Web	Baptiste		Opposition à la modification des hauteurs et l'ultra-densification du quartier de la Motte Baril à Rennes (passage de 6 à 9 étages) au détriment des espaces verts, avec le risque de générer plus de trafic routier et de pollution.		
579	Web	Anonyme	Rennes	Constate qu'il subsiste des trames bocagères, dans un état de conservation plus ou moins bon. Demande que ces trames soient systématiquement protégées, dès lors que les sujets sont en bon état, soit en EIPE, soit en EBC. Donne un exemple de vestige de haie bocagère sur talus situé chemin Eugène Bigot sur Rennes.		
495	Web	Anonyme	Rennes	Opposition au projet d'aménagement du campus de Beaulieu, à la fois pour les étudiants et les habitants aux alentours, afin de préserver les espaces verts et les équipements sportifs.		
17	Web	Anonyme	Rennes	Demande d'attribuer un pourcentage d'espace vert public à chaque périmètre (quartier) défini par une grille. Si le périmètre est en manque d'espaces vert public, la ville pourrait préempter pour créer un espace partagé et vert pour tous.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
503	Web	LE SAOUT GWENOLA	Saint-Armel	Comment le PLUi remplit il sa mission de biodiversité et nature en ville sur la commune de Saint Armel ?		
196	Web	Brasset Gilles	Saint-Armel	Demande de préserver la végétation arborée pour un terrain de 2200m² situé à Saint-Armel (section AA numéro 205) sur lequel ils habitent.		
723	Web	DUPONT Francis	Saint-Grégoire	Demande que la décision du Conseil Municipal du 06/11/2023 de classer le fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles.		
716	Web	Agir Autrement SG	Saint-Grégoire	Signale plusieurs demandes de particuliers qui souhaitent une protection renforcée d'espaces naturels sur la commune, ce qui correspond à la politique environnementale locale Les éléments à disposition dans le dossier d'enquête manquent de précision.		
330	Web	PANNETIER Joseph	Saint-Grégoire	Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.		
265	Web	BOUVIER Françoise		Demande à classer les fonds de parcelle AP0158 et AP170 en EBC. L'espace vert ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les copropriétaires riverains dans un secteur où l'urbanisation va être fortement densifiée sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique. Cette attente concerne plus de 100 logements.		
308	Email	E. et C. Bougreau		Les plans proposés (point N° 8° pour la partie concernant Saint Grégoire) ne semblent pas tenir compte de l'annonce qu'un représentant de l'équipe municipale avait faite en mairie, le 6/11/2023, à savoir la décision du Conseil Municipal, de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP 170 en "espace boisé classé" lors d'une prochaine modification du PLUi.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				L'espace vert dont un magnifique cèdre ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les nombreux occupants des logements riverains dans un secteur ou l'urbanisation va être fortement densifiée (120 logements à l'ha) sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique et à l'élévation des températures.		
303	Web	DUPONT NADINE		Insiste pour que la décision (Conseil Municipal du 06/11/2023) de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles, préservant à la fois des arbres imposants et en bonne santé dont un grand cèdre, et procurant une zone de fraîcheur.		
41	Courrier	M. et Mme Pagès		Prise en compte de la contribution RM-C12 du 17/01/2025, relative à la demande de préservation d'un espace boisé classé à ST Grégoire dans le cadre d'un projet constructif (AP158 & AP170)		
21	Web	MEYER Gérard		Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte : il s'agissait de préserver un espace de verdure au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densité atteinte de 180 logements/ha est déjà très importante.		
232	Web	persehaye Loïc		Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.		
230	Email	Jacques BOUCHET et Jeanne QUENTREC		Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
31	Mairie de Chevaigné	Mme Bracq Martine		Demande la prise en compte de la préservation d'un espace agro-naturel, situé entre la rue Alphonse Milon et la rue de l'Église à St Grégoire.		
177	Web	CALVEZ Claire et Olivier		Ils sollicitent le classement d'un cèdre et d'une lignée de vieux chênes situés sur notre propriété au titre d'espace d'intérêt paysager ou écologique EIPE sur les parcelles AH 327 et AH 325 dans la suite de leur démarche réalisée auprès de la commune de Saint Grégoire (voir pièce jointe.		
24	Web	Persehaye Loïc		Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte : il s'agissait de préserver un espace de verdure au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densification va accroître l'îlot de chaleur estivale ce qui est un non sens climatique		
249	Web	COUDRAYE Georges	Saint-Grégoire	Demande de classement d'une parcelle espace vert, située au bout de la rue de la Prée à St Grégoire.		
268	Web	MORIN	Thorigné-Fouillard	Demande que les arbres plantés en limite de propriété des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 142 soient protégés et classés afin qu'ils soient entretenus et pas abattus.		
769	Web	Laurence	Vern-sur-Seiche	Zonage du PLUi et coefficient de végétalisation. Les deux sont-ils compatibles ? Cite la zone UE2b qui permet une plus grande densité avec des terrains plus petits, mais non compatibles avec un coefficient de végétalisation de 60%. D'une manière générale, les secteurs en UE2b, proposant des parcelles de 300m² de moyenne auront des difficultés à répondre cette demande		
449	Web	PHUNG Marie-Claude	Vézin-le-Coquet	Réserves sur les OAP et le règlement graphique de Vézin-le-Coquet, en raison de l'insuffisance des mesures d'accompagnement à la forte densification, à la verticalisation et à la faible végétalisation du centre bourg. A noter que les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables, alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				reporter et que la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est pas terminée.		
379	Web	Damien Lepage	Vézin-le-Coquet	Demande que les parcelles AD508, AD509 et AD510 soient protégées (limitation des constructions) comme le sont les autres parcelles bordant le parc de Boaré.		
292	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Demande de préservation des terres agricoles, des espaces verts et de la qualité architecturale au Champs Bleus à Vézin-le-Coquet.		
280	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vézin-le-Coquet	Le coefficient de végétalisation retenu de 10% est incohérent pour limiter l'îlot de chaleur du centre-ville.		
189	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Demande que les parcelles AD508 AD509 AD510, sur la "place de la fontaine St Méen" soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc de Boaré afin de respecter le bilan de la concertation menée lors de la M1 qui indiquait que les constructions autour du parc resteraient limitées.		
165	Email	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Apprend que la maison médicale va s'implanter à l'est de la commune (bas du tertre ou champs bleus). C'est un mauvais choix. Il y a un lieu idéal pour implanter cette maison médicale : la fontaine Saint Méen à côté de la résidence Héléna. Arrêtons de construire ces deux immeubles qui vont densifier notre centre-bourg.		
65	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Demande à limiter les constructions dans le parc de Boaré. Demande à revoir le projet place de la Fontaine. Demande à protéger certains sites: la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchales. Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.		
61	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vézin-le-Coquet	A propos des OAP et règlement graphique de Vézin-le-Coquet: Les mesures d'accompagnement à la forte densification (jusqu'à 100 logements/Ha pour une commune périurbaine) sont traitées de façon insuffisante. L'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmentent le risque en cas de forte chaleur.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
59	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vézin-le-Coquet	Le centre-ville présente un îlot de chaleur urbain au niveau de l'école, qui vient d'être revégétalisée. Le passage à un coefficient de végétalisation de 10% est incohérent au regard des enjeux climatiques.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6.2 - Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

Ce thème a été analysé dans 11 observations. Mais ce nombre est plus élevé car certaines observations seront étudiées dans le cadre des STECAL comme celle concernant le golf de Saint Grégoire.

Eau et Rivières de Bretagne souligne que plusieurs inventaires communaux des zones humides sont anciens (2017-2019). A cette période, la méthode pour qualifier une zone humide se basait sur un critère cumulatif entre les inventaires pédologiques et floristiques. Depuis, nous sommes revenus à un critère alternatif (inventaire pédologique ou floristique) et toutes les communes n'ont pas choisi ce critère alternatif. Des Inventaires complémentaires sont à mener avant d'envisager d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, un STECAL. (w741).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Eau & Rivières demande que des commissions d'inventaires soient mises en place et ouvertes à la fois aux riverains, élus et associations de protection de l'environnement. Mise à jour des inventaires zones humides et des inventaires bocages. Lors de la réalisation du PLUi pas de mise à jour, les différents inventaires ayant été simplement accolés. En conséquence, l'exhaustivité varie très fortement d'une commune à l'autre et certains d'entre eux ne reflètent plus la réalité. Nécessité d'un critère alternatif (inventaire pédologique ou floristique). - Eau & Rivières demande d'harmoniser l'écriture du Règlement littéral, en prenant comme règle la rédaction du règlement du SAGE Rance. - Eau & Rivières demande que les zones humides soient toutes basculées en zonage NP.		
699	Web	JEAN	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Document C1-1 « Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue » en vue des modifications suivantes : p30 : remplacer « restreindre » par « interdire » la réduction ou la suppression des zones humides.		
686	Web	Laure	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle.		
170	Web	Ollier Bernard	Montgermont	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.		
171	Web	Ollier Bernard	Montgermont	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle à Montgermont, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				(risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.		
161	Web	DUMONT, Erwan	Saint-Armel	En tant qu"aménageur de la ZAC des Boschaux à St Armel, fait les remarques suivantes (cf document joint à la contribution): -corriger la délimitation de la zone humide sur la base de l'étude réalisée par RM en complément des éléments déjà fournis par le bureau DM'Eau mandaté par Viabilis. - corriger le plan de l'OAP en supprimant un cheminement piéton et en actualisant la zone inondable	-	
120	Web	Sauvé Fabien	Saint-Grégoire	Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUi. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.		
144	Web	Chevalier		Attention portée à la préservation de la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait à Saint-Grégoire et demande d'inscription en tant que zone humide dans le PLUi.		
126	Web	BERNARD		Il souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUi. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.		
125	Web	MATHIEU PATRICE		Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUi. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.		
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Espaces verts : Doutes sur l'intérêt d'un nouvel espace public en zone humide (Manoir de la Noé). Priorité suggérée : prévoir un espace vert à la Réauté, zone à urbaniser.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6.3 - Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

Ce thème a été analysé dans 30 observations. Ce thème concerne principalement la taille des bassins de piscine qui passerait de 48 à 25m3.

Si 4 contributeurs (w76, w510, w513, w 574) apportent leur soutien à cette mesure pour protéger l'eau dans l'intérêt général, les autres contributeurs (20) essentiellement des professionnels de la piscine s'opposent à la réduction des tailles de piscine. Ils indiquent que sur la base de simulations réalisées sur des bassins de 25 et 48 m3, la taille du bassin n'a pas d'incidence sur la consommation d'eau d'une piscine. Et ainsi ils demandent à revoir cette mesure (w790, w789, w738, w676, w664, w555, w514, w508, w440, w45, w405, w392, w312, w36, w227, w222, w209, w184, w150, w37). La proposition de la profession est de rendre obligatoire la mise en place un système de couverture ainsi qu'un système de récupération d'eau de pluie.

Un contributeur (w673) indique que l''obligation d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10m3 est inadaptée pour certains projets (îlot, petits espaces verts) et doit être modulée. L'exigence de rejet direct des eaux d'exhaure des sous-sols dans le milieu naturel est difficilement applicable et devrait être revue.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Page 24 du Règlement littéral, il est indiqué que « en complément, dans la zone NP sont autorisés… les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site ». Or les plans d'eau et les travaux nécessaires à leur création peuvent avoir des impacts forts sur la biodiversité pré existante et sur la qualité de l'eau. Dans ce cadre leur autorisation en zonage NP nous semble incompatible avec la préservation de la biodiversité. Demande de retirer cette ligne du Règlement littéral.		
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	L'obligation d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10m3 est inadaptée pour certains projets (îlot, petits espaces verts) et doit être modulée. L'exigence de rejet direct des eaux d'exhaure des sous-sols dans le milieu naturel est difficilement applicable et devrait être revue. En complément, pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets.		
632	Web	David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	La mesure relative aux eaux issues du rabattement relève plutôt de dispositions propres au chantier. Elle n'a pas vocation à être insérée au PLUi.		
226	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes	- Récupération des eaux pluviales collectées en toiture - Dimensionnement basé sur l'emprise au sol. Il est préférable de dimensionner les ouvrages		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
			de la métropole	de récupération des eaux de pluie en fonction de l'emprise au sol de la construction, plutôt que sur la surface plancher, car cette dernière n'influence pas directement le potentiel de récupération. - Dimensionnement des ouvrages pour la catégorie 2 - Réduire le volume minimal des ouvrages de récupération des eaux pluviales de 5 m³ à 3 m³ pour les immeubles d'habitation et bureaux en catégorie 2 (SP > 150 m², étage ≤ R+1+sommet). Cas des bâtiments industriels et commerciaux. La règle imposant 10 m³ à tous les bâtiments n'est pas adaptée. Elle doit tenir compte de la superficie et de la destination des projets. Exemples de cas où un ouvrage de récupération ne serait pas pertinent : Petit bâtiment artisanal (80 m², 1 sanitaire), entrepôt de stockage (200 m², 1 sanitaire), toilettes sèches ouvertes au public, préau. Préciser les règles pour les bâtiments mixtes (logements avec commerces, équipements collectifs, ou services publics). Difficultés techniques rencontrées : problèmes de fonctionnement dus au manque de maintenance, souvent coûteuse. Les ouvrages enterrés compliquent l'installation de dispositifs naturels en aval (noue, jardin de pluie) à cause de la hauteur du trop-plein. Infiltration. Clarification sur l'interdiction des rejets Les eaux de ruissellement collectées par drainage périphérique ne devraient pas être concernées par l'interdiction de rejet. Seuls les		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				rejets d'eaux de nappe doivent être interdits dans les réseaux d'assainissement publics. Ajouter au PLUi une définition claire des termes liés (rabattement, drainage, détournement, eaux de nappe, eaux de ruissellement).		
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein,		
722	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	Bruz	La société Nass&Wind est propriétaire d'un terrain situé à Bruz, 8-10 rue de la Chaussairie et cadastré ZE n° 146, 13, 190 et 324. La constructibilité du terrain de la société Nass&Wind dépend non seulement des dispositions contenues dans le PLUi mais également des dispositions résultant d'une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La Propriété Nass&Wind est concernée par deux zones : - zone UE2b qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé - zone A qui correspond à la zone agricole, zone de protection affectée à l'activité agricole où les possibilités de construire sont, pour l'essentiel, limitées aux constructions liées à une activité agricole. Ces zonages sont identiques au projet de PLUi. La société Nass&Wind souhaite que le zonage		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME RESSOURCES EN EAU						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				applicable à ses parcelles soient revus afin de permettre la réalisation d'un projet. En effet, afin de sortir de cette situation, il faudrait : - soit, changer les règles du PLUi pour permettre l'accueil d'activités, en correspondance avec l'arrêté préfectoral ; - soit, alerter la préfecture du fait que la rédaction retenue en 2013, qui renvoie à un document devenu obsolète (et qui l'était par nature, de sorte que ce renvoi est parfaitement inopportun, voire illégal), afin que la combinaison de cette servitude d'utilité publique et les dispositions du PLU ne gèlent pas les possibilités de construction sur le terrain de la société Nass&Wind.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6.4 - Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation

Ce thème a été analysé dans 7 observations. Ils concernent plusieurs volets :

- crainte que la densification urbaine et l'imperméabilisation des sols viennent aggraver la vulnérabilité vis-à-vis des inondations (w698-w597)
- articulation entre PLUi et PPRI ou zones inondables hors PPRI, selon les règles fixées par le règlement littéral.
- gestion des eaux pluviales des eaux de drainage et leur rejet dans le milieu naturel.

Un contributeur (w 673) signale, que s'agissant des zones inondables hors PPRI, le PLUi interdit certaines constructions sous la cote de référence, notamment les sous-sols. Cette règle empêche aussi les sous-sols cuvelés pour le stationnement, alors qu'ils réduisent les risques d'inondation. Faute d'adaptation, les parkings devront être réalisés en RDC ou R+1, limitant la capacité de construction et la rentabilité des projets.

« A la Motte Baril, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté ».

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME « RISQUES INONDATION »						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**		
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Zones inondables hors PPRI : le PLUi interdit certaines constructions sous la cote de référence, notamment les sous-sols. Cette règle empêche aussi les sous-sols cuvelés pour le stationnement, alors qu'ils réduisent les risques d'inondation. Faute d'adaptation, les parkings devront être réalisés en RDC ou R+1, limitant la capacité de construction et la rentabilité des projets.		
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-s'interroge sur l'articulation entre PLUi et PPRI -interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein		
528	Web	Aiguillon Construction	Laillé	Sur l'OAP « Place André Récipon », demande de revoir le périmètre pour inclure les parcelles définies par l'OAP dans le secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales (plan joint). En effet, les maisons en bordure sud de la parcelle, le long de la rue du Point du Jour présentent d'importants problèmes de remontée d'humidité et il ne faudrait pas qu'une infiltration trop localisée et importante vienne perturber le système hydraulique actuel et la présence de nombreux puits sur les parcelles voisines. Le plan d'obligation d'infiltration du PLUi tend à confirmer cette crainte, puisque toutes les parcelles autour de cette emprise sont en zone non obligatoire à l'infiltration des EP.		
698	Web	Anonyme	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Opposition à la ZAC « Cœur de Ville » à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, en raison de la densification urbaine, des problèmes de stationnement, des îlots de chaleur et des problèmes d'imperméabilisation des sols.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

735	Web	LJA Architecture	Rennes	Sur la parcelle DK 599, pour ne pas avoir un volume en RDC inexploité puisque inondable serait-il possible : -d'augmenter la hauteur à R+8*+A/C/P (actuellement en R+7*+A/C/P) afin de ne pas perdre un niveau de bureaux. -d'avoir un système de vélo superposé.		
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé	Rennes	Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.		
418	Web	Anonyme	Rennes	Canal Saint-Martin : demande le retrait à l'intérieur de la zone 1AUG1 de la nouvelle zone de compensation naturelle qui correspond à une zone non inondable et donc demande le retour à la situation du PLUi en vigueur		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

7 - Encadrer le développement des constructions en campagne

Ce thème a été analysé dans 106 observations. Eau et Rivières a fait une observation dans ce thème (w741).

7.1 - Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant

Une observation (c49).

7.2 - Annexes des logements existants

2 observations (w675, w560).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME CAMPAGNE HORS STECAL						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande un inventaire de la qualité des sols agricoles à l'échelle du territoire afin de préserver en priorité les meilleures terres pour les activités agricoles, dans un objectif de développement de l'autonomie alimentaire de Rennes Métropole. Cet inventaire permettra d'identifier de nouvelles Zones Agricoles Protégées (ZAP) ou Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Inventaires complémentaires à mener avant d'envisager d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone. ZONE NP : Le PLUi n'assure pas la protection des milieux naturels composant le zonage NP : • Équipements d'intérêt collectif et services publics avec une emprise au sol illimitée. • Constructions agricoles et forestières : une emprise allant jusqu'à 400 m² par bâtiment. • Extensions des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail : pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole une emprise allant jusqu'à à 100 m². Eau & Rivières demande que le règlement graphique soit modifié et que zonage NP devienne « strictement inconstructible ». Plusieurs sièges d'exploitation sont situés dans ce zonage NP. Il faudrait donc organiser un travail collectif, afin de trouver une solution pérenne, tant pour ces exploitants, que pour la protection des milieux naturels.		
675	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Souhaite un assouplissement de la règle d'implantation des extensions soit revu, notamment en zones A et N, pour les petits terrains (retrait des 2 mètres), lorsque les terrains voisins ne comportent aucune habitation. En effet, les		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME CAMPAGNE HORS STECAL						
Ref		**Auteur**	**Commune :**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				annexes quant à elles n'ont aucune obligation de retrait, mais leur fonctionnalité n'a rien à voir avec une extension.		
49	Mairie de Cintré	M. et Mme Bertrand	Mordelles	Lieu-dit La Garenne. Indique que le PLUi en cours n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300m2 et si chaque partie mesure au moins 150m2. Indique que les parcelles 8 et 88 de sa propriété classée PBIL n'a pas pu être vendu, à cause de cette clause. Constatant une crise du logement et qu'il y a peu de bâtiments d'une emprise au sol au moins égale à 300m2 et peu de logements dont elle est de 150m2, propose de modifier le PLUi de manière à ce qu'il soit possible de diviser un bâtiment de 200m2 dont chaque lot aurait une superficie minimum de 100m2.		
560	Web	ANTHONY MEHAULT	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Propriétaire d'une résidence principale sur 1800 m2 de terrain en zone naturelle protégée, se plaint de ne pas avoir l'autorisation de construire un carport.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

7.3 - Création de nouveaux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Ce thème a fait l'objet de 96 observations avec des demandes sur certains secteurs qui focalisent l'attention :

7.3.1-Hameaux ouest de Chantepie

21 contributeurs (w85, w79, w627, w511, w504, w414, w410, 273, w236, w229, w182, w169, w160, w158, w157, w132, w117, w46, w45, w39, w166) demandent un changement de zonage A ou N vers un zonage constructible, soit parce qu'ils possèdent des grands terrains bâtis, d'habitations dotées de grands jardins, qu'il est impossible de diviser en vue d'une nouvelle construction, soit parce qu'ils sont proches, mais en dehors, des STECAL Ah où Nh qui existent dans le secteur. Ils contestent l'interdiction de diviser les grands jardins de ce quartier.

En 2024, une pétition a été lancée pour demander une révision du PLUi à Chantepie, mais cette initiative est restée sans réponse, laissant un sentiment d'injustice et d'inaction.

Leurs arguments : permettrait de répondre en partie à la forte demande de logements, proche du métro et des zones commerciales, le lieu est idéalement situé près de Rennes et raccordé à tous les réseaux, petites parcelles inexploitables par les agriculteurs, certains terrains sont en friche.

Ils demandent d'appliquer la procédure STECAL sur ces terrains.

7.3.2- STECAL loisirs à Saint Grégoire

42 contributeurs (w781, w46, w716, w713, w643, w604, w601, w596, w589, w562, w561, w551 w545, w531, w490, w482, w422, w393, w38, w3, w363, w339, w335, w33, w324, w309, w262, w243, w238, w235, w231, w176, w175, w142, w139, w138, w133, w130, w129) font part de leur opposition à la création de ce STECAL destiné à renforcer l'activité existante du golf par la création d'un espace restauration. Les contributeurs dénoncent les atteintes aux zones humides, à la qualité paysagère du site. Ces espaces sont nécessaires et fragiles tant au niveau hydrologique qu'au niveau de la préservation de la biodiversité. Ils indiquent que l'évaluation environnementale de ce projet est insuffisante et ils renvoient aux avis donnés par le Préfet et la CDPENAF sur ce dossier.

7.3.3 -Collectif Hameau Léger Sud Rennes

Un collectif d'habitants engagés dans un projet d'habitat réversible et écologique souhaite louer un terrain communal pour y développer un hameau léger pouvant accueillir entre 6 et 8 foyers. Ce projet vise à répondre aux défis sociaux et environnementaux actuels, tout en s'intégrant harmonieusement au territoire communal.
Il sollicite la création d'un STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Le collectif s'est exprimé à travers 12 contributions qui concernant 12 communes au sud de Rennes.

A noter que la création de STECAL habitat en campagne ne fait pas l'unanimité : Un contributeur demande de ne pas autoriser de nouveaux STECAL habitat dans et autour des hameaux. Ce serait un retour de 40 ans en arrière où l'arbitraire définissait les zones constructibles.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
297	Web	Payoux Mélanie	Acigné	Demande de création de STECAL sur la parcelle E1052 au Lieu-dit La Ville Aubrée à Acigné pour la création de Tiny Houses.		
67	Mairie de Corps-Nuds	M. GICQUEL et Mme GOURMELEN	Bourgbarré	Demandent un changement de classement pour un bâtiment situé sur la parcelle ZK 138 « La ferme du Portail » , afin de dissocier l'activité agricole de celle de l'activité de la salle (assemblée générale, réunions, fête de famille). Est-ce possible de faire un STECAL?		
610	Web	GUELENNOC Véronique	Bruz	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Bruz.		
106	Email	Patrick ROUILLE	Bruz	Pour les élus de la liste Unir pour Agir de Bruz: la mise en place d'un STECAL au lieu-dit « Le clos Renaud » avec un bâtiment qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier pourrait si changement de destination, porter atteinte à la pérennité de l'exploitation en activité ou à son évolution. Ce découpage foncier lié à une séparation d'exploitation agricole a conduit à une situation où l'activité commerciale du magasin est dissociée de l'activité agricole. Cette situation est regrettable, mais elle ne justifie pas, à notre sens, la création d'un STECAL pour pérenniser l'activité commerciale car cette décision pourrait avoir des conséquences bien plus larges que le cas spécifique de cette exploitation: Un précédent dangereux à l'échelle de la métropole, une atteinte à la vocation agricole des terrains, une distorsion de concurrence avec le commerce local, une pression sur les espaces naturels et agricoles, ne pas ajouter des contraintes au milieu agricole. Plutôt que de créer un STECAL, est-il possible		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				d'intégrer cette activité dans une zone déjà définie comme constructible ou mixte.		
618	Web	LEBIGOT Émeline	Cesson-Sevigné Demande de création de STECAL	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".		
618	Web	LEBIGOT Émeline		Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".		
532	web	de LISLE Alexis	Cesson-Sévigné Habitat	Propriétaire d'un terrain à bâtir parcelle YD329, opposé au passage en Ag terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible alors qu'en octobre 2023, Rennes métropole a confirmé que ce terrain "s'intègre dans une démarche d'accueil temporaire, sur la base d'une utilisation réversible" et que les objectifs fixés par le PLH pour Cesson-Sévigné sont déjà atteints.		
547	Web	Rassima	Opposition à la création d'un STECAL Gens du voyage	Opposition du propriétaire d'un terrain à bâtir (réf YD), parcelle N°329, rue du Patis Tatelin à Cesson-Sévigné, à la révision du PLUi tendant à faire passer le terrain mitoyen, en terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible (zone Ag).		
614	Web	GUELENNOC Véronique	Chartres-de-Bretagne	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Chartres-de-Bretagne. .		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
606	Web	LEBIGOT Émeline	Chantepie Demande de création de STECAL Habitat	Collectif Hameau Léger Sud Rennes, un collectif d'habitants engagés dans un projet d'habitat réversible et écologique, et souhaite louer un terrain communal pour y développer un hameau léger pouvant accueillir entre 6 et 8 foyers. Ce projet vise à répondre aux défis sociaux et environnementaux actuels, tout en s'intégrant harmonieusement au territoire communal. Sollicite la création d'un STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Bénéfices pour la commune : dynamisation locale, Valorisation foncière et préservation des paysages, Réponse à une demande croissante d'habitats alternatifs, encadrement maîtrisé grâce à un bail emphytéotique, conformité avec le ZAN. Il existe des associations spécialisées pour accompagner et former les communes ou les collectifs, à la mise en œuvre de projets innovants.		
6	Mairie de Gévezé	M. et Mme Bernard THEBAULT	La Chapelle Chaussée	Demande la création de 2 logements éphémères sur la parcelle 971 pour l'extension d'un gîte rural et le classement de cette parcelle où se trouve la piscine dans une zone à vocations d'hébergement touristique STECAL.		
611	Web	GUELENNOC Véronique	Laillé	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Laillé.		
124	Web	Bernard Michel	Laillé	Demande accompagnée d'une analyse de 14 pages pouvant être résumée ainsi : Le PLUi de Rennes Métropole autorise à titre exceptionnel la création de STECAL à destination d'habitations en zone naturelle.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				Eu égard aux caractéristiques du territoire, au type d'urbanisation du secteur, à la proximité de la parcelle YC 83 avec les constructions existantes, à sa desserte par les réseaux et à sa proximité avec les équipements collectifs, le caractère exceptionnel de la situation de la parcelle YC 83 justifie qu'il soit créé une STECAL en tout ou partie du terrain. Ce STECAL répondrait précisément aux objectifs du PLUi lequel a créé une zone Nh dans l'objectif de densifier les hameaux existants par de nouveaux logements, et eu égard à la proximité de la parcelle avec le bourg de Laillé, aux objectifs du PADD qui militent pour « l'échelle de proximité ». Enfin, dans un contexte où le besoin croissant de logements en périphérie de Rennes se heurte aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, la création de cette zone Nh permettrait une constructibilité respectueuse du caractère naturel du secteur. Pour ces raisons, le classement de tout ou partie de la parcelle YC 83 en zone Nh apparaît fondé et conforme, tant au projet d'aménagement de Rennes Métropole qu'aux enjeux nationaux d'aménagement du territoire.		
72	Web	Karim	Le Rheu	Souhaite qu'une modification soit apportée au STECAL Nl situé sur les parcelles ZP 127, ZP 131 et ZP 114 afin de tenir compte de l'évolution de notre activité touristique : 30 chambres supplémentaires ainsi qu'un spa avec une surface au sol nécessaire de 1 300 m². Souhaite également réhabiliter 2 bâtiments (classés en Patrimoine bâti d'intérêt local 2 étoiles) en leur redonnant leur vocation agricole et en y aménageant un chai pour l'exploitation viticole qui verra le jour en 2025.		
78	Courrier	Veillard Jean-Paul	Montgermont	Habite dans le quartier de la Vizeule à Montgermont parcelle AK0047 de 4127m². Depuis 2019 ils		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				souhaitent vendre une partie de ce terrain pour la construction d'une maison. Ce terrain a été constructible et maintenant il est en zone agricole. Ils demandent l'agrandissement du STECAL.		
774	Web	Anonyme	Montgermont	Demande d'aligner le zonage AH sur la Commune de Montgermont secteur La Vizeule avec les parcelles cadastrales afin de permettre la densification du hameau avec de nouvelles habitations individuelles, et d'accueillir de nouvelles familles.		
365	Web	Roselyne AUFFRAY	Montgermont	Est opposée au projet de STECAL Loisirs/tourisme à La Boussardière- commune de Montgermont pour les raisons suivantes: -accès inadapté-absence de concertation publique préalable -inexactitude sur l'activité du manoir -impacts environnementaux négligés -erreurs dans la fiche descriptive du projet (annexe4) -nuisances pour le voisinage -atteinte au patrimoine -avis de la CDPENAF émis sur la base d'informations erronées		
202	Web	DURAND PASCAL / BREMOND ISABELLE	Montgermont	Opposition au projet de création d'un STECAL Loisir/Tourisme au lieu-dit la Boussardière en tant que voisins immédiats puisque la maison d'habitation se trouve à 10 mètres du zonage pressenti pour ce STECAL et leur grange est mitoyenne au manoir. L'accès au manoir et donc au projet de STECAL se fait par un droit de passage sur leur propriété sur une distance de 150 mètres, cet accès restreint par sa largeur et sa praticité (talus boisé d'une part et fossé de l'autre) passe devant leur maison et correspond à un usage domestique. Il n'est pas approprié à un usage accueillant du public. Il y aurait un impact fort sur leur habitation et celle de leurs voisins en termes	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				d'accessibilité puisque 2 véhicules ne peuvent se croiser (ni même un véhicule et un vélo), mais aussi en termes de nuisances sonores et de pollution de l'air. Il n'existe pas d'autres accès à ce STECAL. Ni la commune de Montgermont ni Rennes Métropole n'ont organisé une concertation sur ce projet. Le manoir n'est absolument pas un lieu touristique : il n'y a aucune activité de tourisme, de loisir ou de réception dans ce manoir. L'autorisation de transformation de l'habitation en chambres d'hôtes n'est juridiquement pas actée. En effet, les délais de recours ne sont pas terminés en raison de l'absence d'affichage des autorisations obtenues. De ce fait, et conformément à la législation en vigueur, la bâtisse en question demeure, en l'état, juridiquement considérée comme une maison individuelle. La création de ce STECAL entraînerait donc forcément une augmentation significative des mobilités qui n'a pas été prise en compte. L'arrêt de bus le plus proche se situe non pas à 800m mais à 1200m en suivant une route peu large qui n'est pas aménagée pour le cheminement piéton. La gare de métro est située à 3,4 km et non à 2,3 km comme indiqué dans le document. De plus, l'activité prévue sur ce STECAL correspond généralement à une clientèle qui se déplace en voiture et non en transport en commun, ce qui est en opposition avec l'objectif de modification du PLUi de diminuer la place de la voiture. Le Conseil municipal de Montgermont justifie la création de ce STECAL pour « Conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière » (cf Avis commune – Délibération n° 2024-66-03 du 28 novembre 2024. Dans les faits il n'a jamais existé		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				d'activité de réception ou de loisir à la Boussardière sur les 20 dernières années. Le manoir est inoccupé depuis 8 ans suite au décès de l'ancien propriétaire et en « restauration » depuis 2 ans suite à l'achat par le nouveau propriétaire. Il s'agit de toute évidence d'un argument erroné et trompeur qui est repris dans la fiche descriptive du STECAL. Ils viennent d'apprendre fortuitement qu'une autorisation de changement de destination pour la résidence a été obtenue pour la création de chambre d'hôtes. Cependant, une fois de plus, ils n'ont pas été informés. Ces autorisations ne peuvent être considérées comme valables. Ils se réservent toutes les possibilités de recours à cet égard. Ce STECAL n'a pas fait l'objet d'une analyse multicritère permettant de définir la sensibilité environnementale du site. De ce fait les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas pu être définies de façon objective. La proximité immédiate d'une zone humide et le ruisseau situé au nord du secteur qui alimente successivement les 2 MNIE de Montgermont (la prairie humide de la Talmousière (2MO) le Marais (1MO) en font pourtant un site très sensible. Une grande partie de la propriété est classée en zone naturelle boisée, la faune sera donc impactée de manière significative. Le développement de nouvelles activités émettra des déchets contaminants (eaux usées notamment) vers ce ruisseau et cette zone humide. Lors des travaux actuels, la mare présente sur le site a été récemment remblayée avec les déchets de matériaux de construction entraînant une pollution sauvage et la condamnation d'un plan d'eau.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				Les travaux réalisés sur le manoir compromettent sérieusement sa qualité patrimoniale pourtant répertorié d'intérêt local sur le PLU. Les murs en bauge ont été recouverts d'un enduit ciment. La création de lucarnes, les modifications apportées aux façades, la suppression des cheminées d'origine, altèrent significativement l'apparence et la cohérence architecturale du bâtiment. Le verger de pommiers existant a été récemment détruit sur la zone du STECAL. De nombreux arbres de plusieurs décennies ont été abattus dans un bois protégé. L'activité de réception entraînera par nature des nuisances sonores pour le voisinage à des horaires tardifs et en dehors des jours ouvrés ainsi qu'une circulation automobile impactante au regard de la proximité des habitations. L'augmentation des rejets d'eaux usées ne pourra être traitée sans impact sur l'environnement proche. o Aucune zone de présentation des containers (volume des déchets) n'est envisageable sur l'espace public, et une aire de retournement est également inenvisageable dans le chemin privé de par sa largeur. La CDPENAF a émis un avis favorable concernant la création de ce STECAL « Considérant que la délimitation des STECAL est cantonnée aux stricts besoins des activités existantes », alors même que cette activité n'a jamais existé. Il semble donc que cette commission ait basé sa décision sur des informations fausses.		
454	Web	DURAND PASCAL	Montgermont	En complément à sa contribution n° 202, suite à son rendez-vous avec M. le maire. Il lui a indiqué qu'il avait connaissance avant 2023 d'un projet d'activité de réception sur la zone concernée et que la		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
				commission urbanisme de Montgermont avait, pour permettre ce projet, proposé la création d'un STECAL dans la modification du PLUi. Par la suite (en août 2024) M. le maire a autorisé la création de 5 chambres d'hôtes et d'un parking de 20 places au manoir, qui est une maison d'habitation individuelle, accordant de ce fait un changement de destination dans une zone agricole bien qu'il n'y ait pas de lien avec une activité agricole. Ceci dans le but de justifier la création ultérieure du STECAL en le nommant « conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière ». Cette « stratégie » et la chronologie des décisions sont en opposition avec le droit de l'urbanisme.		
612	Web	LEBIGOT Émeline	Nouvoitou	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.		
617	Web	GUELENNOC Véronique	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.		
432	Web	BTR Ingénierie - Benjamin REUZÉ	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Souhaite faire évoluer le zonage des parcelles AL 373 et AL 376 du zonage Ni (secteur STECAL) vers un zonage N, zonage qui permettrait d'envisager la construction d'une annexe de type garage.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
205	Web	luceau	Orgères	Propriétaire d'un bien comprenant un hangar (1 le cos Vezin sur la parcelle Z0 47 - 195, souhaite créer une activité de brocante sur place en zonage N. Cette activité n'entraînerait pas d'impact sur l'environnement ni sur le domaine public dans la mesure où il est propriétaire d'un terrain attenant pour le stationnement. Sollicite la création d'un STECAL d'activité, un changement de zonage.	-	
17	Mairie de Corps-Nuds	M. Delaunay Joseph	Orgères	Ancien adjoint à l'urbanisme d'Orgères demande de ne pas autoriser de nouveau dans et autour des hameaux dans les nouveaux périmètres appelés STECAL et donc de ne pas donner suite à la délibération de la commune du 6 décembre 2024. C'est un retour de 40 ans en arrière où l'arbitraire définissait des zones constructibles. Le projet de modification n°2 ne mentionne pas la création de STECAL pour des logements. Le 4 juillet 2024 Rennes Métropole a refusé la création de nouvelles STECAL de logements. Sur Orgères, il n'y a pas eu d'études d'impact et d'urbanisme et concertation sur ce sujet. Il n'y a pas de périmètre arrêté au hameau de la Plardière ce qui ouvre la voie à de nombreux recours.	-	
613	Web	GUELENNOC Véronique	Pont Péan	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Pont Péan.		
367	Web	morel	Rennes	Demande à faire passer 2 parcelles de Ne (dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité- note du CE) en Nh (STECAL-note du CE) afin de pouvoir transformer un ancien local professionnel attenant à sa maison, en habitation.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS THÈME DES STECAL						
Réf		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**CE**
621	Web	LEBIGOT Émeline	Saint-Armel	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Armel		
622	Web	GUELENNOC Véronique	Saint-Erblon	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Erblon		
11	Courrier	Jehannin Noam	Saint-Grégoire	Souhaite construire, à l'appui d'un document de 16 pages, des logements modulaires démontables (Permakub) sur un terrain lui appartenant en zone A (41 route de St Malo) afin de répondre rapidement et efficacement à la demande croissante de logements étudiants dans la région et de respecter les contraintes légales et environnementales de la zone A, en proposant une installation réversible, sans impact permanent sur le terrain. La position géographique (présence assez proche des transports en commun, de certains services, etc..) et la conception novatrice justifient la demande présentée.	-	
616	Web	LEBIGOT Émeline	Saint-Jacques-de-la-Lande	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".		
609	Web	LEBIGOT Émeline	Vern-sur-seiche	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

8 - Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL)

Ce thème a été analysé dans 38 observations relatives au patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

8.1 - Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles

La grande majorité (16) des observations portent sur une demande de classement en PBIL de certaines constructions réparties sur 11 des 43 communes de Rennes métropole (Vézin-le-Coquet, Mordelles, Gévezé, Rennes, Cesson-Sévigné, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Chantepie, Romillé et Thorigné-Fouillard). La plupart de ces demandes sont réalisées dans l'optique de pouvoir bénéficier ultérieurement d'un changement de destination. Plusieurs requérants réclament la protection de constructions autour de l'Église de Vézin le Coquet.
D'autres observations expriment une opposition à la destruction d'une maison ancienne et d'un mur en bauge au lieu-dit Les Gérault à Mordelles.
L'entreprise STELLANTIS s'oppose à un classement 3 étoiles du bâtiment 34 sur le pôle de la Janais.
Des requérants signalent des incohérences ou erreurs ou demandent des précisions (w522, c49, c18) sur la classification de certains bâtiments.

8.2 - Ajuster certaines règles existantes au patrimoine

Trois observations abordent d'une manière générale cette thématique.
L'un, constatant que la création de nouveaux logements étant limitée essentiellement aux changements de destination de bâtiments identifiés au titre du PBIL, suggère que le règlement littéral de la zone A soit modifié afin que ces nouveaux logements créés à partir d'un changement de destination puissent bénéficier des mêmes droits que les autres logements de la zone en les autorisant à construire des annexes (w51).
Le second estime qu'il conviendrait de faciliter la rénovation des bâtiments agricoles en pierre et terre afin qu'ils ne soient abandonnés (w91).
Enfin, un contributeur considère que les plans présentés concernant la préservation du patrimoine bâti rural sont illisibles et que cette préservation n'est effective que lorsqu'aucun projet n'est envisageable (w587).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
66	Email	Morgane HASENEYER	Cesson-Sevigné	Demande d'inscription au PBIL de bâtiments situés 3 bout de la Mare sur la parcelle cadastrale 000 ZI 50. Un dossier photographique est joint à la demande.		
2	Courrier	Anthony DELAMOTTE	Cesson-Sevigné	Demande de classement en "Patrimoine d'intérêt local" le bâtiment construit au 19° siècle composé de pierres de schistes en soubassement, et de terre en élévation au lieu-dit Le Bas du jardin (photos jointes). Ce statut pourrait contribuer à valoriser le bâtiment et encourager des initiatives de restauration respectueuses.		
85	Rennes Métropole	M. NIAY Gérard	Chantepie	Parcelle C610 au lieu-dit Le tertre Demande le classement en PBIL du hangar sur la parcelle pour un éventuel changement de destination.		
89	Rennes Métropole	BUIL	Chartres-de-Bretagne	Signale au titre du PBIL que le puits est toujours là mais recouvert de lierre donc invisible et qu'il y a une ancienne marre (peut-être la carrière en eau ?).		
522	Web	GRU Philippe	Chartres-de-Bretagne	A l'adresse 100 le BAS BOIS, l'habitation concernée par cette modification souffre d'une grosse incohérence. En effet, elle est coupée en deux par les frontières des communes de Chartres de Bretagne (AN565 et AN567) et de Bruz. La partie en Bruz est classée PBIL à usage d'habitation et la partie à Chartres de Bretagne en zone A est considérée comme un bâtiment agricole. Or il s'agit d'une même unité et d'une bâtisse, aussi il souhaite que cette maison dans son entièreté sur le territoire de Bruz et de Chartres de Bretagne soit classée PBIL à usage d'habitation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
517	Web	STELLANTIS	Chartres-de-Bretagne	Opposé à l'évolution du classement du bâtiment 34 voulu par la municipalité de 1 à 3 3 étoiles).		
56	Mairie de Gévezé	Mme DESLOGES	Gévezé	Demande de classement d'un bâtiment en PBIL, sur parcelle C 1286.		
52	Mairie de Gévezé	Mme Chartier Mireille	Gévezé	Demande le classement en PBIL de la grange située parcelle B884, 3 ruelle Verte à Gévezé. Indique que la longère située sur la même parcelle est déjà classée PBIL.		
46	Courrier	M. et Mme LEFEUVRE BOURGES	Gévezé	Sollicitent que les bâtiments situés sur la parcelle D 234 soient considérés comme PBIL en vue d'un changement de destination.		
221	Email	Bourges	Gévezé	Sollicitent le passage de leurs bâtiments se trouvant sur la parcelle section D N° 234 au PBIL, ceci dans la perspective d'un changement de destination. Ils joignent des photos afin d'appuyer cette demande.		
42	Mairie de Gévezé	M. et Mme Morlais Michel	Le Rheu	Révision d'un classement d'un PIBL situé Château Rose, parcelle AI 7 107 rue de Rennes.		
72	Web	Karim	Le Rheu	Souhaite réhabiliter 2 bâtiments (classés en Patrimoine bâti d'intérêt local 2 étoiles) en leur redonnant leur vocation agricole et en y aménageant un chai pour l'exploitation viticole qui verra le jour en 2025.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
740	Web	JEAN	Rennes	Recommandations particulières concernant les ensembles d'habitats « Maillols - Maison tournesol ». Ces habitations sont pastillées d'une étoile au titre de l'intérêt patrimoniale. Pourquoi maintenir ce classement 1 étoile, cette appréciation tenant plus à la qualité du signataire qu'au contenu du projet.		
80	Web	Georgeault Alexis	Rennes	Demande le classement en PBIL de deux bâtiments à usage agricole édifiés selon la technique de la bauge (parcelle ? 184)		
53	Web	Le Hir Antoine	Rennes	Souhaite faire reconnaître un bâtiment sur le terrain DZ 104 au PBIL afin de préserver ses principales caractéristiques historiques et culturelles. Ce bâtiment, datant du 20e siècle, inclut une charpente métallique de type Eiffel, construite après-guerre, ainsi qu'un poste de transformation électrique des années 60		
73	Web	Le Hir Antoine	Rennes	Précisions DZ 104 correspond à 9002 Le Pâtis des Couannes		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
49	Mairie de Cintré	M. et Mme Bertrand	Mordelles	Lieu-dit La Garenne. Indique que le PLUi en cours n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300m2 et si chaque partie mesure au moins 150m2. Indique que les parcelles 8' et 88 de sa propriété classée PBIL n'a pas pu être vendu, à cause de cette clause. Constatant une crise du logement et qu'il y a peu de bâtiments d'une emprise au sol au moins égale à 300m2 et peu de logements dont elle est de 150m2, propose de modifier le PLUi de manière qu'il soit possible de diviser un bâtiment de 200m2 dont chaque lot aurait une superficie minimum de 100m2.		
543	Web	Anonyme	Mordelles	Opposition à la destruction du lieu-dit « Les Gérault s » à Mordelles qui risque de dénaturer le paysage avec la construction d'un immeuble de 37 logements.		
507	Web	Anonyme	Mordelles	NON à la destruction du lieu-dit " Les Gérault s, à Mordelles par le biais d'une construction massive d'un immeuble de 37 logements qui dénaturera complètement le paysage actuel et détruira une partie du patrimoine Mordelais: démolition d'une maison présente depuis le 19ème siècle.		
377	Web	Anonyme	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
378	Web	Anonyme	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.		
351	Web	Le collectif Sauvons Les Gérault s	Mordelles	S'oppose à la démolition de la maison du 16 rte de Chavagne au lieu-dit Les Gérault s à Mordelles, datant du 19-ème siècle et faisant partie d'un ensemble architectural appelé « une ferme organisée autour d'une cour » typique du Pays de Rennes pour y construire une résidence de 37 logements collectifs dans une zone exclusivement pavillonnaire au 16 Route de Chavagne à Mordelles. Complètement disproportionné à l'égard du lieu, qui détruit notre patrimoine avec la destruction partielle du Mur en Bauge longeant la parcelle du 16 Route de Chavagne au Lieu-dit les Gérault s.		
284	Web	Poignard	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.		
18	Mairie de Corps-Nuds	Mme Touffet Augustine	Mordelles	Dans l'annexe du PIBL p128 de Mordelles, il est indiqué 3 bâtiments au 23 Chancé. Or c'est 2 bâtiments au 19 (Tour, four à pain***), et 2 autres bâtiments au 19 classés**, c'est à rectifier. Ils souhaitent par ailleurs le classement des 3 autres bâtiments avec des fondations en pierre du 19		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				Chancé (cf. photos de Mme Touffet Augustine web 99 à 101, 116; plan Web 98 et compléments web115).		
98	Web	TOUFFET Augustine	Mordelles	Demande de rectification concernant l'annexe PBIL de Mordelles. 3 bâtiments sont classés PBIL au numéro 23 Chancé, or 2 bâtiments sont identifiés au 19 et non au 23. Par ailleurs, Mme Augustine TOUFFET demande le classement en PBIL de 3 autres bâtiments au 19 Chancé. Plans voir contribution 18 de Mme TOUFFET.		
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	OAP- Nationale / Duguesclin : Un bâti classé semble avoir disparu des plans – est-ce une erreur ou un déclassement ?		
585	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vézin-le-Coquet	Demande que le zonage en UA1(h) sur la Rue de Montfort s'étende au Contour de l'Église et en particulier aux n°15 et n°17 et faire la jonction avec n°13 Contour de l'Église et le N°2 Rue des Violettes, cet ensemble architectural constituant les seuls vestiges du bourg rural historique de Vezin. Demande le classement au PBIL de la maison du n°15 Contour de l'Église, considérant que sa destruction prévue au titre d'un programme immobilier est un assassinat de l'histoire rurale de Vezin.		
448	Web	PHUNG Marie-Claude	Vézin-le-Coquet	Demande de reclassement en UA1h de l'ensemble des parcelles entourant l'église de Vezin le Coquet et d'inscription sur la liste des maisons remarquables à sauvegarder, l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 Contour de l'église.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
379	Web	Damien Lepage	Vézin-le-Coquet	Demande que la maison située au 15 contour de l'église et figurant sur la base patrimoine de la région Bretagne depuis presque 20 ans, figure sur la liste du "Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL) de Vezin.		
279	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vézin-le-Coquet	Demande le classement en PBIL de la maison située au 15 Contour de l'Église et figurant sur les bases Gertrude de la région Bretagne depuis 2006 et MERIMEE du ministère de la Culture. Par ailleurs, propose le classement de la parcelle portant cette maison, située face à l'église, en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.		
190	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Observation sur la nécessité au centre bourg de Vezin-Le-Coquet de protéger l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 contour de l'église, en reclassant la parcelle en UA1h.		
58	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vézin-le-Coquet	La commune de Vezin le Coquet possède une seule et unique maison en pierre de Montfort. Elle se situe au 15 contour de l'église et figure sur la base Gertrude de la région Bretagne depuis 2006. La base Gertrude en fait référence pour le Patrimoine Bâti d'intérêt local breton. Il faut réparer cette omission. La parcelle portant cette maison, située face à l'église, devrait être reclassée en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.		
409	Web	VVA (Vezin Vert Avenir)	Vézin-le-Coquet	Le projet, porté par le promoteur Nexity, de construire des immeubles d'une hauteur dépassant 15 m prévoit la démolition de la seule maison du bourg construite en poudingue de Montfort qui fait partie des derniers bâtiments anciens du Contour de l'Église. Dans un autre secteur de la commune, l'un des bâtiments historiques de la ferme de la Tramabonnière, enclavés dans		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				le quartier nouveau des Champs Bleus, est en péril, faute d'entretien par la mairie pour la partie la concernant. Il est urgent d'intervenir pour éviter des dégâts irrémédiables.		
65	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Demande à protéger certains sites : la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchales.		
136	Web	Esnault Patrice	Vézin-le-Coquet	Demande un changement de destination vers de l'habitat pour un ancien bâtiment agricole actuellement utilisé comme local commercial au numéro 8 champ Noël.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

Ce thème a été analysé dans 2 contributions directement dédiées.

9.1 - Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

Trois contributions abordent ce sujet (W130, W231, W235) à travers le prisme du STECAL du Golf de Saint-Grégoire, demandant que les zones humides soient protégées avant de développer le tourisme fluvestre.

9.2 - Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord -Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire)

Aucune observation sur ce projet métropolitain

9.3 - Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais

L'entreprise STELLANTIS (w517) demande l'adaptation de l'OAP sur le site de La Janais au travers 19 modifications/ajustements sur la partie littérale de l'OAP ainsi que des ajustements sur la partie graphique.

Adaptation du règlement du PLUi :
-Stellantis souhaiterait classer le secteur du bâtiment 34 (classé UI1f) en UO4 ce qui permettrait un développement plus cohérent de la zone Nord-Est en grande partie classée UO4.
-valide la servitude de localisation pour la création d'une voirie secondaire et d'un cheminement piéton
-valide les conditions de stationnement pour les salariés de Stellantis
-indique que le stockage des véhicules pour les besoins de la production ne doit être soumis à aucune règle de stationnement
- accord de Stellantis sur la suppression du coefficient de végétalisation (désaccord avec la commune qui demande un coefficient de 10%)
-soutien le classement en PBIL en 1 étoile pour le bâtiment 34 (la commune demande un classement 3 étoiles)
-EIPE: Stellantis demande que soient vérifiés les linéaires des EIPE afin qu'ils correspondent à la réalité (plans joints).

Modification/ajustements sur le règlement littéral :
-zone UO4: à ajuster : un programme de bureaux de moins de 700 m2 peut être autorisé s'il est en lien avec une activité économique
-zone UI1j: divers ajustements demandés

Stellantis rappelle que les espaces de stockage des véhicules neufs produits à l'usine ne doivent pas être concernés par des prescriptions paysagères et environnementales.

Sur le même site, **Eiffage Aménagement et d'Eiffage Immobilier Grand Ouest** produisent une contribution commune (w731) et souhaitent attirer l'attention sur les contradictions entre le projet de modification n°2 du PLUi et les projets d'aménagement et immobiliers portés par Eiffage sur ce site

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

(121 459 m² où sont prévus : l'aménagement de voiries et d'espaces communs au lotissement, la création de quatre lots immobiliers destinés à la construction de bâtiments industriels pour trois d'entre eux et d'une offre servicielle pour le lot A, pour une surface totale de plancher d'environ 40 000 m2 SDP) et déjà autorisés et sur les inconforts qu'elles génèrent. Elles indiquent que les modifications proposées ne seront en réalité pas opposables aux permis de construire déposés dans le périmètre du permis d'aménager un lotissement obtenu le 21 mars 2024 par Eiffage Aménagement sur le site, et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. Elles considèrent d'ailleurs que l'introduction des modifications envisagées dans le périmètre du permis d'aménager alors même qu'elles ne seront pas opposables engendre un risque d'incompréhension pour un public non averti des aménagements et constructions pouvant réellement être réalisées sur le site concerné. En conséquence :

1/ Demande la suppression des modifications de l'assiette du zonage Ul1f qui ne couvre plus le terrain du lot A du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement ainsi que la suppression de la modification de l'OAP qui s'y rattache. En effet, le lot A se trouverait désormais rattaché au secteur UI1j, beaucoup plus restrictif et ne permettant qu'une programmation industrielle, or le requérant estime que la justification de cette modification est peu compréhensible car le lot A est situé en entrée de site, entre la halte ferroviaire et le bâtiment de la Calvenais, et accompagnerait d'autant mieux l'essor du pôle de services qui y est envisagé. La modification menacerait de compromettre la satisfaction des besoins identifiés avec les prospects des lots B, C et D et le développement équilibré du site. De plus, l'installation d'une salle d'escalade est prévue sur le lot A et a été validée par les acteurs locaux lors des travaux collaboratifs.

Signale également que le plan et la rédaction de l'OAP, maintienne la perméabilité piétonne à travers le lot A, ce qui serait incompatible avec un site à vocation uniquement industrielle et avec ses potentielles contraintes en matière de sécurité.

2/ Demande la suppression de la modification du linéaire des « façades urbaines à structurer » édifié sur l'intégralité de la limite nord du lot C

Le requérant souhaite comprendre précisément les attentes derrière cette modification, car il collabore déjà avec les acteurs locaux sur ce sujet depuis 3 ans et cette concertation a permis d'obtenir l'approbation du projet du lot C, pour lequel le permis de construire a été déposé en novembre 2024.

9.4 - Poursuivre le développement de ViaSilva

Ce projet métropolitain est abordé indirectement par une observation (W218) sur l'offre tertiaire (voir infra 2.4)

9.5 - Diversification d'activités de la route du Meuble

Aucune observation sur ce projet métropolitain.

9.6 - Zone industrielle (ZI) Sud-Est

Aucune observation sur ce projet métropolitain.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DES PROJETS MÉTROPOLITAINS						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
731	Web	MAZURIER Margaux	**Site de la Janais**	Souhaite attirer l'attention sur les contradictions entre le projet de modification n°2 du PLUi et les projets d'aménagement et immobiliers portés par Eiffage sur le site de la Janais (121 459 m² où sont prévus : l'aménagement de voiries et d'espaces communs au lotissement, la création de quatre lots immobiliers destinés à la construction de bâtiments industriels pour trois d'entre eux et d'une offre servicielle pour le lot A, pour une surface totale de plancher d'environ 40 000 m2 SDP) et déjà autorisés et sur les inconforts qu'elles génèrent. Indique que les modifications proposées ne seront en réalité pas opposables aux permis de construire déposés dans le périmètre du permis d'aménager un lotissement obtenu le 21 mars 2024 par Eiffage Aménagement sur le site, et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. Considère d'ailleurs, que l'introduction des modifications envisagées dans le périmètre du permis d'aménager alors même qu'elles ne seront pas opposables engendre un risque d'incompréhension pour un public non averti des aménagements et constructions pouvant réellement être réalisées sur le site concerné. : 1/ Demande la suppression des modifications de l'assiette du zonage Ul1f qui ne couvre plus le terrain du lot A du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement ainsi que la suppression de la modification de l'OAP qui s'y rattache. En effet, le lot A se trouverait désormais rattaché au secteur UI1j, beaucoup		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DES PROJETS MÉTROPOLITAINS						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				plus restrictif et ne permettant qu'une programmation industrielle, or le requérant estime que la justification de cette modification est peu compréhensible car le lot A est situé en entrée de site, entre la halte ferroviaire et le bâtiment de la Calvenais, et accompagnerait d'autant mieux l'essor du pôle de services qui y est envisagé. La modification menacerait de compromettre la satisfaction des besoins identifiés avec les prospects des lots B, C et D et le développement équilibré du site. De plus, l'installation d'une salle d'escalade est prévue sur le lot A et a été validée par les acteurs locaux lors des travaux collaboratifs. Signale également que le plan et la rédaction de l'OAP, maintienne la perméabilité piétonne à travers le lot A, ce qui serait incompatible avec un site à vocation uniquement industrielle et avec ses potentielles contraintes en matière de sécurité. 2/ Demande la suppression de la modification du linéaire des « façades urbaines à structurer » édifier sur l'intégralité de la limite nord du lot C. Le requérant souhaite comprendre précisément les attentes derrière cette modification, car il collabore déjà avec les acteurs locaux sur ce sujet depuis 3 ans et cette concertation a permis d'obtenir l'approbation du projet du lot C, pour lequel le permis de construire a été déposé en novembre 2024.		
517	Web	STELLANTIS	**Site de la Janais**	Stellantis produit une note de 13 pages. Stellantis propose 19 modifications/ajustements sur la partie littérale de l'OAP ainsi que des ajustements sur la partie graphique.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME DES PROJETS MÉTROPOLITAINS						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				Adaptation du règlement du PLUi. -Stellantis souhaiterait classer le secteur du bâtiment 34 (classé UI1f) en UO4 ce qui permettrait un développement plus cohérent de la zone Nord-Est en grande partie classée UO4. -valide la servitude de localisation pour la création d'une voirie secondaire et d'un cheminement piéton -valide les conditions de stationnement pour les salariés de Stellantis -indique que le stockage des véhicules pour les besoins de la production ne doit être soumis à aucune règle de stationnement - accord de Stellantis sur la suppression du coefficient de végétalisation (désaccord avec la commune qui demande un coefficient de 10%) -soutien le classement en PBIL en 1 étoile pour le bâtiment 34 (la commune demande un classement 3 étoiles) -EIPL: Stellantis demande que soient vérifiés les linéaires des EIPE afin qu'ils correspondent à la réalité (plans joints). Modification/ajustements sur le règlement littéral : -zone UO4: à ajuster: un programme de bureaux de moins de 700 m2 peut être autorisé s'il est en lien avec une activité économique -zone UI1j: divers ajustements demandés Stellantis rappelle que les espaces de stockage des véhicules neufs produits à l'usine ne doivent pas être concernés par des prescriptions paysagères et environnementales.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

10 - Procéder à des ajustements divers

Ce thème a été analysé dans 64 contributions. Dans une contribution, il peut y avoir plusieurs sous-thèmes.

Les « Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI », Shifters, des architectes et des entreprises ont réalisé des observations sur le règlement littéral, celles-ci sont étudiées dans les différents thèmes ci-dessus et aussi dans cette partie.

10.1 - Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

1 observation concerne les sous-destinations des constructions : Le principe d'aparthotel est-il assimilable à de l'hôtellerie ? Un DATA CENTER peut-il être considéré comme un entrepôt (w 413) ?

10.2 - Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

33 observations concernent des emplacements réservés ou un chemin à créer dont 5 demandes d'amélioration ou de créations de liaisons piétonnes et cyclistes qui pourraient si besoin faire l'objet d'un emplacement réservé :

- une traversée entre Thorigné et Saint Grégoire pour les vélos sur la RD29 (c 19).
- une liaison cyclable sécurisée avec Pacé sous la RN12 car c'est extrêmement dangereux pour les vélos, notamment aux heures de pointes (w 64).
- le réaménagement du carrefour au croisement de la rue de Nantes/bd Mermoz/bd Jacques Cartier/bd Pompidou pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes (w 49).
- sécuriser la traversée de la seconde rocade, la RD29 à Saint Grégoire, de manière à pouvoir la franchir à vélo ou à pied pour rejoindre les transports en commun (w 20).
- création de voies vélos entre Thorigné et Saint Grégoire (RD 29) (c 19).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
63	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme GARANCHER	Bourgbarré	Suppression de l'emplacement réservé N°67 sur la parcelle ZC 372 et demande de déplacement vers le Nord de la zone constructible (cf. Plans en annexe).		
444	Web	BERTIN Jean - François	Bruz	Désaccord sur la modification du PLUi de l'entreprise Bertin François, marbrier-granitier funéraire, situé 24 rue du champ Niguel à Bruz (BT 6), en raison de la modification de zonage UG2b de cette parcelle, dédiée désormais à la réalisation d'équipement collectifs et de service public. Il est prévu un emplacement réservé sur la parcelle pour l'extension du cimetière.		
24	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Godde Dominique	Bruz	Emplacement réservé 98 destiné à un "cheminement en mode actif": la mise en œuvre de ce projet conduirait à la destruction d'un alignement d'arbres. Il serait préférable d'aménager la piste cyclable de l'autre côté de la RD44, pour le même objectif.		
89	Rennes Métropole	BUIL	Chartres-de-Bretagne	S'oppose à la création du chemin piétons-cycles C10 à l'est de la parcelle AK927 qui serait un doublon avec l'impasse du Four Provost pour rejoindre le chemin de la métairie neuve et l'allée des tennis et alors que la pente du terrain rendrait les travaux plus coûteux. S'oppose à la création de la voie à créer V5 au sud de la parcelle AK925 alors que le terrain est en contrebas de la rue et que les compteurs se trouvent en lisière.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
252	Web	ARCHIPEL HABITAT	Chavagne	À la suite des échanges avec la Ville de Chavagne et Rennes Métropole en janvier 2025 concernant le projet développé 2 rue de l'Avenir (PC déposé en décembre 2024), il est demandé une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant à 3m ainsi qu'une possibilité d'assouplir sa localisation (OAP cœur de ville Chavagne).		
50	Mairie de Corps-Nuds	M. Ollivoux Alexis	Corps-Nuds	Afin de ne pas supprimer une partie de la haie classée au PLUi pour créer un accès à son terrain constructible, demande la suppression du chemin piétons-cycles prévu dans l'impasse de la Sauvagère. Ce chemin n'a plus lieu d'être puisque l'impasse a fait l'objet de travaux de voirie jusqu'au cours d'eau et qu'elle se trouve désormais en zone 20.		
36	Web	De la motte rouge thibault	Montgermont	Estime nécessaire de prévoir une autre entrée de ville de Montgermont sur la RD 29 au vu de l'urbanisation prévue.		
23	Web	CLÉMENT Dominique	Pont Péan	Interrogation sur le bien-fondé de l'ER 404 grevant la parcelle ZA 175 pour 825 m² alors que la mairie indique qu'il n'y a pas de projet prévu		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
778	Web	Lefrancois	Rennes	Demande le retrait de la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement sur les parcelles CD 791 et 792, au motif que l'état parcellaire de référence à la date d'approbation du PLUi de 2019 a changé. En effet, la servitude ne s'applique pas si la surface de la parcelle est inférieure à 600 m² ou peut changer de cas applicable en fonction de la taille réelle du terrain. Or, la contenance réelle des parcelles concernées est inférieure à 600m².		
691	Web	SCI Archi 3 D	Rennes	Copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.		
426	Web	Kehr Caroline	Rennes	Dans cette copropriété horizontale de 20 maisons, il y a une allée privative entretenue par les riverains et empruntée par les habitants du quartier. Cette copropriété souhaite la rétrocéder à la Ville qui n'est pas « intéressée » par cette rétrocession... Or, le PLUi classe cette allée comme "chemin piéton / cycle à conserver". Donc si la municipalité souhaite "conserver" ce chemin, pourquoi ne pas accepter cette rétrocession de l'allée privative ? Demande s'ils peuvent fermer cette allée		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
78	Web	TRAJECTOIRES	Rennes	Trajectoires note que l'emplacement réservé référencé n°447 portant sur la réalisation d'une trémie, d'une voie de desserte et d'élargissements ponctuels, est toujours reporté au PLUi. Ce projet étant en lien avec le passage à niveau situé rue de Chateaugiron. Cependant, il constate qu'au regard du programme et des investissements, ces deux projets apparaissent difficilement compatibles en matière d'emprises de travaux et de calendrier.		
49	Web	Anonyme	Rennes	Demande de réaménagement du carrefour au croisement de la rue de Nantes/bd Mermoz/bd Jacques Cartier/bd Pompidou pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes.	-	
509	Email	Mme Deffains et Mr Do Monte	Romillé	La parcelle RD 248 est concernée par un cheminement piéton, cycles à aménager ou à conforter. Mais celui-ci se trouve sur leur citerne eau comprenant leur compteur d'eau et leur réseau d'eau pluviale. Quels vont être les nuisances matérielles et sonores que cela va occasionner ?	-	
53	Mairie de Romillé	Indivision Briot		Contestent le passage d'un cheminement doux prévu sur les parcelles AD247, AD693 et AD696.		
257	Email	indivision Briot		Conteste l'aménagement d'un chemin piéton et cycles à aménager ou à conforter sur leur propriété privée AD 247, 693 et 696.		
93	Courrier	BRIOT indivision		Voir les observations précédentes : conteste le passage à mobilité douce prévu sur leurs parcelles.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
70	Mairie de Romillé	BRIOT		Ils déplorent qu'aucun élu ne les ait alertés du projet. Sur les parcelles AD 236, 247, 397 avec un accès possible par les parcelles achetées AD 693, 696, il souhaite pouvoir construire à titre personnel 2 maisons. Lors de la succession, les parcelles ont été évaluées comme des parcelles constructibles.		
666	Email	Famille Béthuel		Conteste le projet cycles à aménager ou à conforter sur le chemin privé parcelle AD 248.		
13	Mairie de Cintré	M. et Mme Mounier	Saint Gilles	Lieu-dit La Perrière Demande la suppression de l'ER n°611 sur les parcelles B349 et B350 (chemin piétons / cycles) pour continuité piétonne / itinéraire randonnée Largeur = 5m. Estime que le projet nuirait à l'exploitation agricole qu'il traverserait et serait dangereux pour les randonneurs. Propose un tracé alternatif en utilisant les chemins ruraux existants et balisés entre les lieux dits Tramabon et le Haut Champ.		
3	Courrier	Mairie de Saint-Gilles		Le Maire demande de supprimer l'emplacement réservé n°611 (1258m²) au lieu-dit la Perrière sur le plan graphique et dans la liste des emplacements réservés. Compte tenu des difficultés dans la continuité de cet itinéraire, la commune a opté pour une modification des itinéraires par des chemins ruraux à Tramabon et Le Haut Champ Court.		
30	Email	Grégoire LEPAGE	Saint-Grégoire	Souhaite la suppression de l'emplacement réservé qui grève sa parcelle AM22 pour y créer une issue de		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				secours complémentaire et un accès aux locaux techniques (ENEDIS, photovoltaïque et ordures ménagères) pour leur projet de construction ainsi que des aménagements paysagers.		
20	Web	Soladié Antoine	Saint-Grégoire	Demande de sécuriser la traversée de la seconde rocade D29 à Saint Grégoire, de manière à pouvoir la franchir à vélo ou à pied pour rejoindre les transports en commun. Sans cela, l'usage de la voiture est inévitable sauf à prendre des risques importants.		
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Emplacement réservé 736 : Pourquoi modifier son statut alors qu'une servitude de passage existe déjà pour les enfants de l'école ?		
674	Web	DURAND David	Thorigné-Fouillard	Rappel de l'avis de la commune sur la modification n°2 du PLUi et la demande d'ajustement par la création d'un emplacement réservé au lieu-dit L'Épine. Voir avis de la commune		
302	Email	G.Kerinec	Thorigné-Fouillard	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°665 qui existe depuis 20 ans. Elle a un projet de division de la parcelle, son maintien pourra gêner celle-ci. L'allée de Bourgogne qui a été créée permet de circuler à pied de la rue nationale vers la rue d'Auvergne puis rejoindre la forêt. L'aménagement réalisé ne permet pas aussi de réaliser un chemin accessible au PMR.		
729	Web	Anonyme	Vern-sur-Seiche	Demande de supprimer l'emplacement réservé n°V23 concernant la création d'une voie de circulation qui n'a plus de raison d'être, en raison d'un projet		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME DES EMPLACEMENTS RÉSERVES						
REF	**Lieu**	**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				immobilier permettant d'améliorer la part de logements sociaux sur la commune de Vern-sur-Seiche.		
64	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Une liaison cyclable sécurisée avec Pacé serait la bienvenue, le passage sous la RN12 est extrêmement dangereux pour les vélos, notamment aux heures de pointes.		
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Servitude d'établissement pénitentiaire (III.5.10). L'ajout d'un point 5.10 en zones UG1 et UG2 (page 91) impose de renuméroter cette disposition en 5.11 (page 92).		
397	Email	Archipel Habitat	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Opération de 28 logements de locatifs social, 2 rue de l'Avenir à Chavagne : Demande d'une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant à 3m ainsi qu'une possibilité d'assouplir sa localisation. Projet de construction bd de Vitré, Square Quentin à Rennes : . Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

10.3 - Conserver la transparence des vitrines commerciales

Une observation a été réalisée concernant la transparence des vitrines commerciales (w632).

10.4 - Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

5 observations concernent ce sujet : Deux observations, les marges de recul (w578 et C83), une la largeur des voies (w720) une les zones de recul (w524), et une autre la desserte des immeubles en peigne(w164).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEME : HÉBERGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- En complément, pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets. - Servitude d'établissement pénitentiaire (III.5.10) L'ajout d'un point 5.10 en zones UG1 et UG2 (page 91) impose de renuméroter cette disposition en 5.11 (page 92).		
632	Web	Boittin David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	S'interroge sur plusieurs évolutions apportées à règlement : - la hauteur de 3m pour les annexes s'avère trop contraignante en cas de stationnement vélos superposés, il peut être opportun de prévoir une règle alternative dans ce cas de figure. - La mesure relative à la transparence des vitrines relève plutôt du règlement local de publicité. Elle n'a pas lieu de figurer dans le PLUi. - Les projets qui justifient de contraintes techniques, sécurités, architecturales ou qui ne peuvent remplir ces obligations dans des conditions économiquement acceptables devraient pouvoir être exemptés de ces obligations des règles allant au-delà des réglementations nationales en vigueur concernant la performance énergétique.		
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-demande à approfondir la règle des bandes d'implantation et de hauteur pour les règles architecturales particulières, -interroge sur la définition de l'extension en zonage UG,		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU THÈME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEME : HÉBERGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				-fait une observation sur la définition de la surface utile et signale une incohérence avec le règlement littéral.		
524	Web	FABRICE GRIMAUD	Bruz	Demande s'il est possible de supprimer la zone de recul sur son terrain (2 rue de la chaussairie) afin de réaliser un carport et pour la rénovation de son garage, sachant que cette zone de recul a été modifié pour la zone UE2b.		
83	Courrier	M. Buin Pierre	Rennes	Demande une adaptation de la marge de recul de 7,5m à 6,5m pour ne pas impacter le projet d'extension de l'habitation sise 2, rue Guérin et voudrait être assuré que la côte est bien à la nue du mur de la berge.		
578	Web	Robert Aude	Rennes	Dans le cadre de l'étude en cours sur le secteur Louis Armand intégré à la ZAC EuroRennes, demande une évolution du PLUI permettant un décalage d'un mètre de la marge de recul de la voie Louis Armand afin qu'elle passe de 14m à 13 m de large.		
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Routes : Les voies étroites dans les nouvelles zones sont-elles adaptées aux futurs transports en commun?		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

10.5 - Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

27 observations sont diverses :

- 7 demandes de modifications de la règle des clôtures (w 684, w631, w595, w399, w395, w225, C32)
- la définition des surfaces semi-perméables (w147),
- les constructions neuves soient livrées équipées de solutions des recharges pour les voitures électriques (w670),
- des constructions d'annexes en zones UE3, UE2b (w 538, w630),
- des questionnement sur des règles diverses,
- des demandes d'adaptation pour des projets particuliers (CROUS, Hôtel de Police,...).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
777	Web	Dubois Nicolas	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Remarque portant sur la limitation inchangée de l'emprise au sol supplémentaire de 20 m2 autorisé pour la réhabilitation et l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLUI de 2019 et dont l'emprise au sol est supérieure à 130 m2 Néanmoins en maintenant cette surface à 20 m2 cela n'encourage pas à réaliser la meilleure isolation possible. En effet il faut compter sur une épaisseur de mur périphérique de 50cm dans l'idéal. Ce qui veut dire que pour une emprise au sol de 20 m2, il ne restera que 13,5 m2 utile (ou habitable). D'un point de vue général investir dans un projet d'extension pour si peu de surface utile supplémentaire n'est déjà pas très motivant mais il y a aussi des cas particuliers où cela empêche complètement le projet de se faire. De plus, dans les modifications même de ce PLUI, celui-ci souhaite harmoniser les règles par rapport au propre règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en augmentant de 20 à 40 m2 les extensions autorisées non couvert par des moyens en eau (cela dans le tableau de destination habitation/logement des zones A et N). La disposition prévue est donc incohérente. Demande donc à autoriser une emprise au sol supplémentaire de 40 m²		
700	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Zone UA1 - 1.2 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Un projet d'extension d'une maison existante situé en zone UA1a à Rennes située dans la zone entre 16.50 et 20 m depuis l'alignement devient irréalisable. Sachant que l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de cette bande d'implantation, une extension devient impossible, alors qu'au-delà de 20 mètres, les extensions sont autorisées.	-	
				Clôtures		
684	Web	Lucas Pauline	- plusieurs ou toutes les	- souligne que la remarque (p. 122) "La clôture suit le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
			communes de la métropole	un linéaire continu" fonctionne pour les panneaux rigides, mais que les clôtures en simple torsion ou les ganivelles peuvent suivre la pente. Souligne que la remarque « Les plaques de soubassement à l'exception du soutènement des terrains existants ou remblayés, sont interdites" fait fi de la réalité car ces plaques sont partout et parfois demandées par certains services techniques pour faciliter la tonte.		
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	La mention d'une intégration "harmonieuse" des coffrets et boîtes aux lettres est subjective et devrait être supprimée. - Des corrections de numérotation sont à apporter dans la section sur les toitures, matériaux et ravalements.		
631	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande d'interdire l'utilisation d'occultants synthétiques du type lame plastique, film plastique, bâche, film tressé ou tissé et d'exiger au moins en partie la présence de haies pour le maintien en agglomération d'habitat pour la faune.		
225	Web	Charpentier Philippe	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Attire l'attention sur le fait que la baisse des hauteurs des clôtures interfère et ne respecte pas l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Celui-ci mentionne entre autres que " Ces clôtures doivent avoir une hauteur de 2 mètres au-dessus de la planche d'envol et s'étendre sur au moins 2 mètres de chaque côté de la ruche". Aussi, il demande, dans le respect de l'arrêté préfectoral, de bien vouloir prévoir l'ajout d'une exception au PLUi modifié (au titre des règles alternatives dans le chapitre 6.2.2), sur une portion de clôture.		
595	Web	Rebuffie Laurent	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Observation dans les zones U, la définition du claire-voie pour les dispositifs installés sur un mur bahut en limite de l'espace public (ajouré à 50%) est trop stricte. Il faudrait moins contraindre le pourcentage du dispositif ajouré ou bien laisser une libre appréciation aux communes.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
395	Email	Bâti Armor	Rennes	Bâti Armor, opérateur pour le projet en construction du 32 rue de l'Alma à Rennes, demande de faire évoluer la règle qui impose une haie végétale doublée à la clôture de 1,20 de haut. Sur les limites le long de la rue d'Alma et au sud le long de la rue Louis Blériot, demande en substitution d'une clôture de 2 m, sans haie.	-	
32	Mairie de Chevaigné	Anonyme	Non indiqué	Demande la prise en compte de l'application de l'arrêté préfectoral du 4/08/2004 sur les règles de hauteur de clôture en cas de ruches.		
670	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Le PLUi devrait inciter à ce que les constructions neuves soient livrées déjà équipées de solutions de recharge pour véhicule électrique. L'équipement des parkings des immeubles collectifs est une condition primordiale au déploiement de la mobilité électrique dans les zones urbaines.		
630	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande que la hauteur maximale des constructions d'annexes (dont font partie les garages non adossés) soit relevée à 3,5m à compter du terrain naturel, pour le moins pour les grands terrains, type zone UE3 pour correspondre, notamment, à certaines pentes de toiture du bâti existent.		
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-demande à approfondir la règle des bandes d'implantation et de hauteur pour les règles architecturales particulières, -interroge sur la définition de l'extension en zonage UG, -fait une observation sur la définition de la surface utile et signale une incohérence avec le règlement littéral.		
548	Web	MAUDET Jérémie	Bruz	Question posée de la possibilité d'implanter un abri de jardin (15 m²) dans un espace inconstructible situé en fond de terrain (parcelle BI 154 et 155), 29 avenue des Ecotais à Bruz.		
147	Web	Anonyme	Cesson-Sevigné	Proposition que la définition des surfaces semi-perméables prenne en compte la notion de débord de toit et surplombs, y compris sur pilotis, ayant une hauteur supérieure à 1,20m (comme les surfaces de pleine terre).		
558	Web	MARINE MEHAULT	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Concernant les zones naturelles protégées : Pourquoi est-il impossible d'y installer un garage ou encore un carport pour protéger les véhicules notamment ? Concernant l'emprise au sol un car port n'abîme pas le sol.	-	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
687	Web	KERMARREC Arnaud et Aude	Rennes	Sollicite la modification du plan d'épannelage, afin que des constructions annexes puissent être édifiées au 26 rue Lanjuinais, à Rennes, en limite de rue et dans la limite de la hauteur maximale fixée par le PLUi.		
669	Web	Renaissances	Rennes	Dans le cadre d'un programme de réhabilitation et de construction de logements d'environ 1 200m² SDP avec une prise en compte du patrimoine bâti d'intérêt local prévu au 26 rue Saint Louis à Rennes, souhaite une adaptation du plan de détail D 2-31-238-45 sur les emprises et les hauteurs définies. L'ensemble des bâtiments en fond de parcelle est prévu en R+1+C, avec un passage sous porche au niveau de l'emplacement réservé.		
526	Web	Françoise et Eric Latreuille	Rennes	Demande la possibilité de construire au 71 rue Bigot de Préameneu (parcelle 345) un deuxième logement en fond de parcelle et souhaite dans ce cadre qu'il soit possible de relier l'annexe existante et pour une toute petite surface à l'annexe de la future extension (sur 80cm)		
788	Email	Hervé TOURMENTE	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande que le classement de la parcelle sur laquelle est établi l'hôtel de police de Rennes, 22 boulevard de la Tour d'Auvergne, actuellement UG1a, soit revu de manière à permettre de disposer de plus de souplesse pour l'implantation des futures constructions prévues d'ici à 2030.		
714	Web	Crous Bretagne	Rennes	A identifié un blocage réglementaire pour le projet CROUS, voisin au Restaurant universitaire l'Étoile à Beaulieu, notamment sur la possibilité d'implantation de commerces à rez-de-chaussée. Demande une évolution des règles au PLUi sur le site pour la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants.		
323	Web	GARNIER David et Katia	Chartres-de-Bretagne	Présentation d'un projet en second rideau en zone UE2a sur les parcelles jouxtant la parcelle AK 1046.		
72	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme LEOST Laura	Bruz	Souhaite faire une extension 55 avenue Alphonse Légault (AS 114) en dehors de l'emprise maximale du bâti figurant sur le plan masse 2.3.3-047 comme cela est possible pour la voisine au 53 avenue Alphonse Légault (AS 113).		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIÉES AU SOUS-THEME COHÉRENCE ET CLARIFICATION DE RÈGLES						
REF		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				Le plan masse n'est pas joint au dossier.		
353	Web	BUIN pierre	Rennes	Désire réaliser la rénovation de leur propriété située au 2 rue A GUERIN. La marge de recul dans les documents est de 7,5m. Il a réalisé un plan topographique en janvier 2024, idéalement la cote de 7,5 m doit être légèrement adaptée à +6,5 m Maxi pour le projet d'extension. Il veut s'assurer que la cote du plan du PLUI est bien à la nue du mur de la berge car le plan du PLUI n'est pas précis (plan graphique en annexe avec marge de recul).		
61	Mairie de Chevaigné	M. FAUDE Patrick	Saint-Grégoire	Demande la modification du PLUi afin de permettre la construction d'aménagements et notamment de carport dans la bande des 5 mètres au trottoir 5 rue de l'Armor. Se demande à quoi sert cette réserve ?		
290	Web	Anonyme	Vézin-le-Coquet	Demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

11 - Hors sujet

La commission d'enquête estime que 20 observations sont hors sujet car elles ne concernent pas la modification du PLUI.

16 concernent des demandes de constructibilité dans des zones agricoles ou naturelles de différentes communes de Rennes Métropole (w 66, c 62, c 51, c 48, w 357, w328, c 38, c 26, w 97, w96, c 15, w 87, w 47, w 26, c4, c7).
En effet, la procédure de modification du PLUI ne peut pas être utilisée pour réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N). Ainsi la commission d'enquête a considéré que ces observations étaient hors sujet (L153-31 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, cinq observations ne sont pas compréhensibles ou sont hors sujet.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

II - Enquête publique sur le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes

Treize observations traitent des périmètres délimités des abords autour des monuments historiques.

2.1 - Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques à Rennes

Treize observations traitent des périmètres délimités des abords autour des monuments historiques.

Huit concernent la commune de Rennes.
Quatre contributions proviennent de personnes qui ont été destinataires d'un courrier les informant de la tenue de l'enquête et souhaitant informer la métropole qu'ils n'étaient plus propriétaire du bien concerné par la procédure.
La région Bretagne, propriétaire de deux bâtiments indique quant à elle son accord sur le projet.
Deux requérants font part de leur crainte de voir un appauvrissement de la qualité architecturale du fait de l'évolution des PDA, tandis qu'un requérant s'étonne des possibilités offertes de densification dans l'OAP Atalante - Bobierre à proximité immédiate du bâtiment d'honneur de l'école d'agriculture (MH).

2.2 - Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques dans les communes hors de Rennes

Ces mêmes craintes se retrouvent dans des requêtes concernant la commune de Sainte Armel.

En revanche, deux requérants s'étonnent du périmètre du PDA de Saint Gilles qu'ils estiment trop grand.

Enfin deux communes (St Armel et Saint Grégoire) ont indiqué l'avis favorable du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DÉLIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
319	Web	Rennes	S'étonne du projet d'immeuble pouvant atteindre R+17 dans le projet d'OAP Atalante Bobierre et situé tout près du bâtiment classé de l'école d'agriculture.		
311	Email	Rennes	Propriétaire de 2 bâtiments protégés au titre des monuments historiques sur la commune de Rennes, la Région Bretagne donne un avis favorable à la création d'un PDA.		
103	Web	Rennes	La politique de la mairie de Rennes de laisser plus ou moins libre court aux démolitions des quartiers anciens a progressivement appauvri la beauté de cette ville, et laisse la place à des immeubles qui n'ont que très peu d'apport esthétique. Il ne faut surtout pas que la modification des périmètres des ABF soit une excuse pour démolir plus des maisons/constructions anciennes.		
55	Web	Rennes	Contre la modification des périmètres de protection des édifices protégés au titre des MH dont le seul but est de densifier le centre-ville avec des constructions anarchiques toujours plus hautes et sans style qui dénaturent notre ex-belle ville.		
44	Courrier	Rennes	Indique que la SOGIMM a été clôturée pour insuffisance d'actif et que la SELARL concernée n'existe plus.		
43	Courrier	Rennes	Indique qu'ils ne sont plus propriétaires du bien concerné par le nouveau périmètre des abords		
7	Email	Rennes	Des anciens propriétaires ont signalé qu'ils n'étaient plus propriétaires de l'immeuble à Rennes et ont signalés le nom des nouveaux.		
29	Courrier	Rennes	Indique ne plus être propriétaire du MH 1 rue des portes Mordelaises concerné par le PDA de Rennes.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DÉLIMITES DES ABORDS					
Référence		**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
782	Web	Saint-Armel	S'interroge que l'implantation de l'entreprise Marc S A à moins de 50 m d'habitations avec les risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprise industrielles, sans riverains.		
497	Web	Saint-Armel	Opposition à la modification du PLUI sur la commune Saint-Armel dans la mesure où la réduction du périmètre des bâtiments de France va altérer l'identité de la commune, la qualité de vie des habitants, ainsi que la cohérence architecturale du centre bourg.		
2	Email	Saint-Armel	Le conseil municipal de Saint Armel après en avoir délibéré émet un avis favorable sur la proposition d'évolution du Périmètre Des Abords du monument historique (PDA) autour de l'église.		
42	Web	Saint Gilles	Demande d'exclusion du Périmètre Délimité des Abords de la Croix en Granit sur la Commune de Saint Gilles, de la zone au Nord de l'église en raison de l'absence de cône de visibilité.		
11	Web	Saint Gilles	1.PDA croix de granit : s'étonne que l'on mentionne la rue du commerce (lapsus ?) rapport de présentation p27/35		
8	Courrier	Saint-Grégoire	Avis favorable du Conseil Municipal concernant la modification du PDA pour la croix du XVème siècle sur la commune de Saint-Grégoire		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

III- Enquête publique sur la suppression de 3 plans d'alignements sur 2 communes de la métropole

L'enquête a fait l'objet de 7 observations.

Cinq d'entre elles concernent la suppression du plan d'alignement de l'allée du champ de la Vigne à Rennes. Elles proviennent de contributeurs riverains de l'impasse. Trois sont favorables à cette suppression tandis que deux observations indiquent un souhait de conserver ce plan d'alignement pour des raisons de sécurité routière.

Deux observations concernent la suppression des plans d'alignement impasse de la Gressaudière et impasse du Clos à Bruz. Elles proviennent de propriétaires des parcelles grevées d'un plan d'alignement qui demandent des renseignements complémentaires sur leurs droits suite à la suppression.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
615	Web	Anonyme	Rennes	Plan d'alignement allée du Champ de la Vigne : une évaluation de l'impact de la disparition des placettes de retournement sur la sécurité dans une "Zone de Rencontre" desservant de nombreux logements a-t-elle été réalisée ?		
	Web	Langlais	Rennes	Concernant le projet de suppression des plans d'alignement de voirie des parcelles n°455 et n°596 (16 et 18 de l'allée du champ de la vigne), il conviendra avant toute transformation de s'assurer, pour des raisons de sécurité de : 1.l'accessibilité des secours et en particulier des pompiers pour les logements enclavés des parcelles n°730 (immeuble comprenant 5 appartements), n°731 (3 logements individuels accessibles via un porche en fond d'impasse), n°449, n°450, n°451, n°454, soit 12 logements en totalité (n°19, 19bis, 21, 23, 25 et 20) ; 2.permettre le retournement de véhicules en fond d'impasse afin d'éviter les marches arrière dangereuses.		
706	Web	Nadine PELLETIER	Rennes	Demande la suppression des alignements de l'allée du champ de la vigne. Cela constitue l'aboutissement du changement entrepris en 2022 lors de la modification du PLUi , avec la suppression de l'emplacement réservé Rennes ER 575, mais où persiste un reliquat d'alignement datant de 1935, inutile et sans objet, déjà qualifiée en 1987 d'anomalie par la Municipalité. Cela mettra ainsi fin, à une situation en contradiction avec les objectifs du PLUi de maîtrise de la circulation automobile et des problèmes de stationnement, de favoriser les mobilités douces, de verdir l'espace urbain, et parfaire la décision des élus municipaux d'étendre le stationnement payant dans le secteur Sud-gare début 2024.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
702	Web	Christian BRU	Rennes	Il est faux de prétendre que tous sont enclavés : 19 & 19bis disposent de leur propre cour intérieure qui débouche sur l'allée par un porche. Les 20 et 21 ont leur propre garage en bordure d'allée, et les 23, et 25 ont un accès par un chemin privé (emprunté par des véhicules). Toutes ces propriétés 19, 19bis, 20,21,23 25 ont été construites, agrandies, ou aménagée dans les années 2000-2010, avec l'autorisation des services de l'urbanisme. L'espace public disponible (rue de 8m de large) permet tout accès des services. Les propriétaires des n°16 et18 en occupant totalement leur parcelle pour leur usage privatif, n'ont jamais perturbé en rien l'accessibilité d'éventuels secours, et ils ont constamment et à toute heure « débarrassé » leurs véhicules de l'espace public. D'évidence le contributeur opposé espère utiliser l'espace privatif de ses voisins (en leur faisant supporter tous les coûts) pour son propre confort, quand il n'a pas lui-même organisé, au nom de la prudence et de la sécurité qu'il invoque, sa propre et vaste parcelle. L'allée est une zone de rencontre (voie partagée limitée à 20km/h, priorité aux piétons), elle n'a pas vocation à faciliter la circulation, ni le retournement de véhicules mais au contraire de les limiter. Le récent passage au stationnement payant a grandement apaisé la circulation et a permis de régler le problème des cheminements des modes doux.		
74	Web	Anonyme	Rennes	Souhaite la suppression du plan d'alignement sur l'allée du champ de la Vigne sur la commune de Rennes. Cela constitue l'aboutissement d'une démarche entreprise depuis plusieurs années, qui mettra fin à une situation		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		**Auteur**	**Commune**	**Annotation**	**Rennes Métropole**	**Avis CE**
				en contradiction avec les objectifs du PLUi, et cohérente avec les avis précédents de la commission d'enquête.		
667	Email		Bruz	Impasse du Clos Interrogation sur la limite de propriété après la suppression du plan d'alignement en vue de clôturer la parcelle. Question sur un poteau téléphonique qui se situe sur la propriété.		
67	Web	JEANNINE	Bruz	Mme Braun a reçu un courrier adressé à son père aujourd'hui décédé, concernant le plan d'alignement au 47 rue de la Gressaudière à Bruz. Souhaite savoir si la partie qui a été frappée d'alignement par le passé peut être restituée.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2° PARTIE : QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les questions de la commission d'enquête ont été réalisées à partir du dossier, des avis des communes, des avis des personnes publiques associées et des observations du public.

Enquête publique et dossier

Enquête publique

Comment ont été choisi les lieux de permanences ?

Comment sont articulés les concertations des différents projets dans les communes et la modification n°2 du PLUI ?

Quand le public pourra t'il consulter le PLUI approuvé ?

Dossier d'enquête

Pourquoi tous les plans concernant les coefficients de végétalisation et les hauteurs ne sont-ils pas dans le dossier d'enquête ?

I - Modification n°2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Quelles sont les orientations stratégiques qui ont fondé la modification N°2 du PLUi ? Quelles sont les priorités de mise en œuvre ?

1- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

1.1 Renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation

Dans la partie "justification" du rapport de présentation des communes faisant l'objet d'ouvertures à l'urbanisation, seule la réponse aux objectifs du PLH est mise en avant pour les secteurs à vocation d'habitat. Il serait intéressant de compléter cette partie afin d'apporter des précisions par rapport au potentiel et aux temporalités en renouvellement urbain (syndicat mixte du Pays de Rennes).

Quel est le nombre actuel de logements vacants par commune et pour tout Rennes Métropole ?

Quel est le potentiel de logements des zones 1 AU actuelles qui restent disponibles à la construction par commune et pour tout Rennes Métropole ?

Quel est le potentiel dans les zones U, dans les zones 1AU créés précédemment en U ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Quel est le potentiel de logements des zones 2AU se transformant en 1AU dans la M2 par commune et pour tout Rennes Métropole ?

Selon Eau et Rivières pour les communes du cœur de métropole le renouvellement urbain est de 30% et pour les pôles de proximité de 10%. Ce taux est inférieur au taux de renouvellement de ces dernières années (web 741). Comment améliorer la sobriété foncière dans ces communes ?

Le PLH prévoit de produire 5000lgts/ an dont 10% en recyclage immobilier. Qu'est-ce que le recyclage immobilier ? Comment ce % a-t-il été choisi ?

1.2 - Renforcer les outils de la Mixité sociale

Quel est l'indicateur de mixité sociale, intégrant la dimension générationnelle, utilisé en référence aux objectifs fixés dans la modification N°2 du PLUi ?

La commune de Saint Grégoire déplore que le PLUI impose des secteurs de mixité sociale en zone UG privant les opérations immobilières dans ces zones, d'aides à la surcharge foncière fragilisant de manière significative les opérations de renouvellement urbain.
La commune de Cesson Sévigné demande de ne pas inscrire de secteurs de mixité sociale dans les zones UG et de limiter ces périmètres aux sites situés sur l'îlot C1 et le campus de Central Supélec et de modifier le plan graphique en conséquence. Qu'en pensez-vous ?

1.3 - Augmenter les niveaux de densité

Dans le cadre de la modification N°2 du PLUi, comment les habitants ont été associés à la mise en œuvre de la politique de densification urbaine ? Face aux niveaux de densité ciblés, le risque de sur-densification et ses conséquences sociales a-t-il été évalué ?

Le plan de détail de la rue de Vern à Rennes n° D-2-3-1.238-36 mentionne des hauteurs de R+5, R+7 et R+9. Est-il possible de réaliser en plus des sur-hauteurs (ex : 2 SH+ Attique (A), comble(C) ou étage partiel (P)) qui ne sont pas indiqué sur les plans de détails ?

1.4 - Tenir compte des besoins au vieillissement de la population

La modification N°2 du PLUi tient compte des besoins liés au vieillissement de la population et retient l'objectif de produire 1500 logements adaptés par an, à l'échelle de Rennes Métropole. Afin de clarifier les objectifs cumulés de production de logements par an dédié au vieillissement, quelle est l'évolution annuelle de la production de logements adaptés depuis la mise en œuvre du PLUi en 2019 ? Quelle est, en parallèle, l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans sur la même période et à la date d'aujourd'hui ?

Pour tenir compte du vieillissement de la population, le PLUi prévoit une production de logements adaptés autour des centralités, à proximité des services et commodités du quotidien. Néanmoins, il ne semble pas y avoir, à l'image des linéaires commerciaux, une obligation pour les professionnels de santé de s'installer à proximité de ces logements, comment s'assurer que l'offre en services sera en adéquation avec l'offre de logements ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1.5 - Répondre aux besoins d'accueil des Gens du voyage

S'agissant du dispositif d'accueil des gens du voyage, la modification du PLUi précise que parmi les 23 STECAL créés pour l'aménagement de terrains d'accueil, 20 STECAL ont uniquement pour objectif de mettre en cohérence le PLUi avec la réalité du terrain. Quels sont les 3 STECAL faisant l'objet d'une création ? Par ailleurs, préciser la destination des STECAL pour l'accueil des gens du voyage, soit aire de grand passage, soit aire permanente d'accueil, terrains familiaux ?

La commune d'Orgères souhaite pouvoir accueillir des gens du voyage sur la parcelle ZC 307 située dans la zone d'activités d'Orgerblon et sollicite pour cela une modification du zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI. Quel est votre avis ?

La commune du Rheu demande à modifier le zonage de la parcelle ZC 175 au lieu-dit "Le Haut Plessis" (station d'épuration) afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage. Quel est votre avis ?

La commune de Montgermont demande d'ajuster le zonage de la parcelle UG 2B pour permettre sa transformation d'aire d'accueil des gens du voyage en terrains familiaux. Quelle suite donnez-vous ?

La commune de Pacé demande de modifier le zonage UG2b du terrain situé à l'est du cimetière du Père Grignon en vue d'autoriser la construction de logements pour les gens du voyage et répondre au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Quelle suite donnez-vous ?

La commune de Saint-Armel demande d'adapter le zonage du parking rue Denis Papin pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Quelle suite donnez-vous ?

1.6 - Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones (sauf celles en 3)

La commune d'Acigné demande que l'OAP rue de Rennes/rue de la Lande soit modifiée au niveau des hauteurs, comme cela a été fait dans d'autres OAP pour répondre à la demande de densification imposé par le ZAN. Quelle est votre position ?

La commune de Bourgbarré demande :
-D'inscrire un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des îlots concernés par l'OAP du centre-bourg (pour répondre au PLH),
-D'adapter la programmation de l'OAP de Bel Air aux contraintes d'aménagement du site (difficulté de densifier en raison de la topographie), de définir un nombre minimal de logements 10 ou 15 logements, plutôt que des densités minimales et de mixité sociale difficilement atteignables,
-Pour l'OAP Îlot de la Motte en centre-bourg : adapter la programmation de l'OAP et étendre la densité de 41 logements/ha à tout l'îlot et le secteur 2 ; adapter le zonage des sous-secteurs 1 à 4 en passant de la zone UD2b à UO1 et pour le secteur 1 ; adapter la norme des hauteurs projetées de H=R+A+A/C/P à H=R+2+A/C/P ; préciser à l'OAP que le principe d'alignement prévu le long de la rue de l'ancienne mairie pourra être positionné en retrait dans l'alignement du mur en pierre à identifier au titre du PIBL et que les clôtures devront participer à la mise en valeur du site, et d'indiquer dans l'OAP qu'il devra être préserver au moins en partie en permettant la création d'une voie cycle-piéton le long de sa façade sud ; D'ajuster à l'OAP le tracé de principe du cheminement piéton-cycle à aménager sur la frange Ouest et Sud de l'îlot afin qu'il traverse le sous-secteur 4 jusqu'à l'impasse de la Motte ;

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Quelles suites donnez-vous à ces demandes ?

La commune de Bruz demande :

-pour l'OAP de la Haye du Pan : correction d'erreurs matérielles en élargissant le périmètre du secteur urbain mixte sur le schéma de l'OAP pour intégrer l'ancien garage, le parking et la station-service ; en retirant le sous-secteur 3 car aucune opération n'est envisagée en raison de la protection de cette propriété boisée.

- pour l'OAP Maisons de Associations, définir une règle particulière pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer.

-pour l'OAP des Rosiers : correction d'erreurs matérielles en retirant les principes de déplacement.

Quelles réponses apportez-vous à ces demandes ?

La commune de Cesson-Sévigné demande :

-Pour l'OAP de la Rigourdière : modifier les tracés des principes de voirie et de cheminements piétons à créer afin de prolonger vers l'est l'axe central de composition urbaine initié sur le lotissement du Haut Grippé, et dans le texte de l'OAP mieux affirmer l'objectif de prolongement de cet axe ; positionner le parking relais sur BE 368 pour préserver une zone tampon à caractère végétal au nord du site et dans le texte de l'OAP préciser que la mutualisation du stationnement avec le parking relais pourrait s'accompagner d'un foisonnement ; préciser les périmètres minimaux des opérations d'ensemble,

-Pour l'OAP de l'ancienne téléphonie centrale : réécrire l'OAP pour permettre du R+5 afin de permettre la création de stationnement en aérien dans le bâtiment pour faisabilité éco du projet.

Quelle suite donnez-vous à ces demandes ?

La commune de Chantepie demande les ajustements suivants :

-OAP des Logettes : modifier le plan de zonage et le schéma de l'OAP pour tenir compte du nouveau tracé du prolongement de la rue du Vieux Jardin vers la rue du Manège par le prolongement de la rue du Courtil et la suppression de la servitude de localisation ; reprendre l'écriture de l'OAP pour autoriser des constructions plus élevées en frange sud.

-OAP de l'Hallouvry, à hauteur des terrains que l'EDEFS souhaite libérer : demande de reprendre l'écriture de l'OAP pour permettre la construction de logements collectifs (R+3+A/C) en partie Est plutôt que du logement individuel de manière à préserver davantage d'arbres et de maintenir un écran végétal en limite de voirie ; Indiquer que les constructions les plus élevées devront se trouver en cœur d'îlot.

Quelle est votre position sur ces ajustements ?

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche demande :

-modifier l'OAP « centre-ville » pour le secteur Orson de vocation « mixte habitat-activités » à « dominante habitat » et faire apparaître le symbole des MH de l'église St Léonard sur le schéma de l'OAP,

- mettre à jour certaines données littérales du texte de l'OAP communale.

Quelle réponse apportez-vous à ces demandes ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Rennes demande :

-Sur l'OAP du secteur Cleunay, il est proposé de procéder à un ajustement des hauteurs maximales autorisées en passant de H=R+4+A/C/P à H=R+5 pour assurer la restructuration du site en apportant une souplesse dans la conception et réalisation du dernier niveau des constructions.

-Sur les faubourgs, axes de renouvellement urbain de la Ville, une OAP de quartier "faubourg" a été intégrée au dossier d'enquête publique afin d'encadrer les mutations en fonction du contexte urbain et paysager. Il est proposé d'apporter des compléments ponctuels à cette OAP sur les principes urbains (exemple : ajout d'arbres à planter) et une homogénéisation de mise en forme et d'illustrations entre les différents axes de faubourgs. Une clarification des rues concernées par les dispositions "règles architecturales particulières" présentes en annexe du règlement littéral est également proposée.

Quelle réponse apportez-vous à ces propositions ?

La commune de Romillé demande pour l'OAP de quartier « Intensification du centre-bourg » :

-en ce qui concerne le secteur de l'Encrier, procéder à un ajustement par le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais. Cet ajustement permettra une meilleure prise en compte du projet d'aménagement de ce site de renouvellement urbain. Il complète la fiche 3 de Romillé au sein du Rapport de présentation.

- en ce qui concerne le secteur de Perronnaye sud : ajuster la partie littérale, afin de prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. En effet, ce secteur se compose de vastes parcelles faiblement bâties, dont il convient d'encadrer davantage les conditions de réalisation et ainsi éviter une évolution désorganisée, au coup par coup. Cet ajustement complète la fiche 4 de Romillé au sein du Rapport de présentation.

Quelle est votre position sur ces propositions ?

La commune de Saint-Armel demande :

-OAP "secteur chemin de la Gare" : ajuster le tracé de principe de façade urbaine structurée à conforter/structurer dans la continuité de l'alignement du front bâti existant du chemin de la gare ; ajuster la délimitation des secteurs à dominante habitat et d'espace public majeur dans l'objectif de prendre en compte la recomposition du parcellaire attendue ; Partie littérale : préciser que la programmation du sous-secteur 2 pourra intégrer une offre de service.

-OAP « secteur Minoterie-chemin de la Fontaine » : préciser dans la partie littérale le principe d'accès du sous-ilôt 4 par la rue de la Minoterie et/ou par la route de Corps-Nuds et supprimer le principe de voie de desserte existante à conforter ou à créer sur le graphique.

-OAP « ZAC des Boschaux » : supprimer le principe de cheminement piéton/cycle passant par l'ancienne graineterie sur la partie graphique (pour ne pas obérer une éventuelle réhabilitation du bâtiment) tout en laissant cette possibilité dans la partie littérale.

Quelle est votre position sur ces sujets ?

La commune de Saint-Jacques de la lande demande :

Pour l'OAP Basse Chevrolais (page 33 paragraphe 4) : la condition de réalisation suivante « les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de celles ayant une fonction d'accompagnement des jardins familiaux » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d'abri de jardin (voir plan de détail page 8). Accédez-vous à cette demande ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Vern-sur-Seiche demande pour l'OAP "Chemin Roblot", la commune demande que soit précisé :
-qu'aucun nouvel accès ne sera créé pour desservir chaque sous-secteur depuis le chemin Robot pour desservir chaque sous-secteur et que seuls les accès existants des riverains pourront être conservés.
- sous-secteur 4 : prévoir une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs pour éviter tout déport sur l'espace public. Quel est votre avis sur ces demandes ?
La commune de Vézin-le-Coquet demande un ajustement sur le point « Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus », pour permettre l'évolution de l'OAP en fonction d'un concours d'architecte. Quel est votre avis sur ce point particulier ?

Le syndicat mixte du pays de Rennes signale que concernant l'OAP "Landes d'Apigné" du Rheu, la centralité de quartier est étendue dans l'OAP modifiée. Sa configuration s'étend de part et d'autre de l'ancienne RN 24, axe d'entrée de ville dans le projet de modification n°2. Cette centralité de quartier n'est pas délimitée au règlement graphique, mais un linéaire commercial est inscrit le long de cette voie automobile, dispositif pourtant réservé aux centralités. Le syndicat du pays de Rennes indique que l'étendue linéaire de la centralité de quartier affichée dans l'OAP, ainsi que la mise en place d'un linéaire commercial au règlement graphique hors centralité posent question au regard des orientations du SCOT et de leur impact sur la centralité principale. Le syndicat du pays de Rennes demande donc à reconsidérer le périmètre de cette centralité. Quelle est votre position ?

2 - Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)

Les questions évoquées ci-après viennent en complément de celles soulevées dans la partie 1 synthèse des observations du public correspondante sur lesquelles la commission d'enquête souhaite avoir des réponses circonstanciées.

2.1 - Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales

Quel est le potentiel de gisement foncier existant au niveau des zones artisanales et industrielles par commune ?

Est-il possible d'annexer l'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme, au PLUi dans le cadre de cette procédure ou à date de sa réalisation effective afin de clarifier les gisements fonciers potentiels et de pouvoir appréhender le taux de vacance (comme indiqué au 3° dudit article) ?

La commune de Saint-Grégoire souhaite l'alignement des documents d'urbanisme sur les projets et documents cadres de la métropole, en particulier pour assurer la protection des zones artisanales, notamment la ZA du PONTAY. Quelle réponse apportez-vous à cette suggestion ?

Pour compenser les ouvertures à l'urbanisation de nouvelles ZAE, il est prévu la densification des ZAE existantes pour s'inscrire dans le contexte du ZAN. La renaturation de friches industrielles est un moyen supplémentaire pour atteindre les objectifs du ZAN, pourquoi cet outil n'est-il pas mobilisé ?

2.2 - Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités

L'OAP « Hil 3 » (Noyal-Châtillon-sur Seiche) peut-elle affirmer plus fortement l'objectif d'optimisation foncière (Chambre d'agriculture) ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Compte-tenu des surfaces importantes en renouvellement sur le secteur de la Janais, quels éléments supplémentaires pouvez-vous porter à notre connaissance afin de justifier l'ouverture d'autres ZAE à l'urbanisation (9,3 ha à Laillé et 13,1 ha à Noyal-Châtillon) ? A ce jour, quelles sont les surfaces mobilisables sur la zone de la Janais en renouvellement ?

2.3 - Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN

La commune de Gévezé pose une réserve générale visant une répartition plus équitable de l'activité économique sur la métropole et des emplois, afin de limiter les migrations pendulaires domicile/travail. Quelle est votre position sur ce sujet ?

L'OAP « ZA Les trois Prés et Bout de Lande » (Laillé) peut-elle se rapprocher de la 2x2 voies (Chambre d'agriculture) ?

L'ouverture de nouvelles zones d'activités (notamment à Laillé) n'est-elle pas en contradiction avec le fait de vouloir conserver des activités productives à proximité de Rennes et de son maillage de transport en commun ?

2.4 - Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

La commune d'Orgères sollicite l'autorisation d'installer des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UI (dans la ZA Orgerblon) ou de permettre un changement de destination en activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin d'accueillir une activité de salle de sports (demande de classement d'une partie de la zone en UI1b qui autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle). Quelle est votre position sur cette demande ?

Ne faut-il pas plus de mixité fonctionnelle bureau logement dans certains quartiers qui limiterait les déplacements, les stationnements disponibles… ?

3 - Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

Pourrez-vous vérifier les différences sur les surfaces et le nombre de logements envisagés, et mettre en cohérence les différents documents du PLUI (Chambre d'agriculture) ?
Est-il prévu d'informer les exploitants en place des zones à urbaniser le plus en amont possible et d'évaluer l'impact sur leur système d'exploitation, de la perte de ce foncier (Chambre d'agriculture) ?

Les éléments présents dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation sont absents des ajustements du rapport de présentation du PLUI. Ainsi, dans celui-ci, il n'est nullement mentionné la consommation foncière supplémentaire de 82,4 ha dont 56,8 à destination d'habitat, 22,4 à destination d'activité économique et 3,2 à destination d'équipement. Si ces chiffres sont convenablement détaillés dans la délibération et la notice, ils sont absents du rapport de présentation du PLUi qui ne fait pas l'objet d'actualisations suffisantes. Est-ce-que le rapport de présentation du PLUi inclura les chiffres actualisés de consommation foncière (Préfet) ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Existe-t-il une clef de répartition par secteurs pour l'ouverture des zones à l'urbanisation ou ces dernières relèvent-elles d'une étude approfondie des besoins de la population au regard des potentialités foncières ? En effet, la commission a relevé que certaines communes disposaient d'ouverture à l'urbanisation importantes au regard de leur population actuelle, comme Romillé. Y a-t-il une explication particulière (offres de transport, évolution démographique, etc...) ou cela est-il la conséquence d'une stratégie générale ?

3.1 - Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

3.1.1- Ouverture à l'urbanisation - Cintré - secteur du Clos Bossard :

-Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi?
-Les zones humides potentielles et avérées seront-elles représentées dans l'OAP ? (Préfet)
-Leur prise en compte, leur évitement, leur maintien, ou la restauration de leurs fonctionnalités seront-ils des éléments intégrés au projet d'aménagement ? (Préfet)
-Est-ce qu'un linéaire de plantation est prévu en lisière ouest du projet ? (Préfet)
-Si oui, pourrait-t-il être intégré au règlement en « plantation à réaliser » ? (Préfet)

-Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et de calendrier des projets (urbanisation et amélioration de l'assainissement ? (Préfet)

-Est-il possible de présenter au projet les évolutions de l'assainissement (secteur UG4) et les mesures compensatoires prévues associées au projet ? (Préfet)

-Est-il possible d'apporter des précisions en matière de gestion des eaux pluviales sur le projet d'aménagement de l'OAP Le Clos Bossard en lien avec l'interdiction d'infiltration aux abords du cimetière, situé en périphérie nord du secteur ? (Préfet)

3.1.2- Ouverture à l'urbanisation – Corps-Nuds :

-Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)
-Les zones humides potentielles et avérées seront-elles représentées dans l'OAP ? (Préfet)
-Leur prise en compte, leur évitement, leur maintien, ou la restauration de leurs fonctionnalités seront-ils des éléments intégrés au projet d'aménagement ? (Préfet)

-Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Chartres-de-Bretagne-Saint-Erblon et d'amélioration du système d'assainissement) ? (Préfet)

La commune de Corps-Nuds demande, pour l'OAP Champs Noyer :
-Préciser que les formes urbaines devront préserver des perspectives en direction du vallon du Chéron depuis la RD410 (en plus de maintenir les vues en direction du clocher de l'église),
-Décaler le cheminement piéton/cycle [SE-No] au sud du cours d'eau pour assurer une liaison avec le bois communal situé à l'est de l'OAP et supprimer 2 axes piétons/cycles -celui EO du centre et celui NS à l'Est) car non justifiés (pas de connexion avec le reste de l'agglomération).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Quelles réponses apportez-vous à ces demandes ?

3.1.3 - Ouverture à l'urbanisation - Gévezé - OAP de Guery La Douve :

-Quels sont les éléments contenus dans l'OAP permettant de justifier la non-obligation d'infiltration des eaux pluviales (plan thématique/carte n°4 eaux pluviales du règlement) sur une majeure partie du site ? (Préfet)

-La gestion alternative des eaux pluviales n'est pas présentée dans l'OAP, notamment dans les zones sans obligation d'infiltration. Est-il possible d'y remédier ? (Préfet)

-Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de la Mézière) ? (Préfet)

-Est-il prévu des investigations complémentaires sur les zones humides potentielles au stade du projet ? (Préfet)

-Est-il possible que le plan inséré dans l'OAP soit plus précis sur le maintien des haies existantes en centralité du secteur de projet notamment au vu des résultats des inventaires faune/flore réalisés ? (Préfet)

-Ne faut-il pas envisager un classement en EBC pour ces haies à enjeux ? (Préfet)

3.1.4 - Ouverture à l'urbanisation - Laillé - ZA Les trois prés et bout de Lande à Laillé :

-Est-il prévu de repérer les zones humides (potentielles et avérées) sur cette OAP préalablement à l'approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

3.1.5 - Ouverture à l'urbanisation - Nouvoitou - Secteur de La Grande Prée :

-Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Châteaugiron en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Châteaugiron et calendrier du programme d'actions d'amélioration du système d'assainissement : extension de la station d'épuration et travaux réseaux) ? (Préfet)

3.1.6 - Ouverture à l'urbanisation – Noyal-Châtillon-sur-Seiche :

La modification envisagée sur le secteur du Hil 3 en passant d'un zonage 2AU à 1AUO4 est justifiée uniquement par le fait qu'il s'agit d'un objectif du Programme Local d'Aménagement économique (PLAE). Cependant, au regard de la superficie concernée (13,1 ha), pouvez-vous nous apporter des éléments complémentaires substantiels afin de mieux appréhender cette modification ?

3.1.7 - Ouverture à l'urbanisation - Pont-Péan - secteur de la Fontaine-Blanche :

-Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

-Au vu des déversements constatés sur différents ouvrages et des études en cours, le raccordement de nouveaux branchements doit être conditionné à la réalisation de travaux qui permettent de supprimer ces déversements. Cet élément est-il pris en compte ? (Préfet)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

-Est-il possible que le dossier de modification du PLUI précise le cheminement des effluents à partir de la zone à aménager jusqu'au PR général “Mine”, sur un plan de réseau, en faisant ressortir les postes de refoulement qui sont impactés par le projet ? (Préfet)

-Quelle est l'incidence du projet sur le fonctionnement de ces postes de refoulement ? (Préfet)

3.1.8 - Ouverture à l'urbanisation – Rennes :

3.1.9 - Ouverture à l'urbanisation Romillé - secteur La Houltais Sud et renouvellement

-Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

-Le secteur de l'OAP La Chauvrais à Romillé est-il situé intégralement en zone humide potentielle ?

-Pourquoi la haie existante en limite Sud du secteur de La Houltais Sud n’est-elle pas protégée à minima en EIEP ? (Préfet)

-Pourquoi les haies à replanter ne figurent-elles pas en « éléments à planter au règlement graphique, y compris celles permettant de ceinturer le site de la station d'épuration sur le secteur de La Chauvrais à Romillé ? (Préfet)

-Sur le secteur de La Chauvrais à Romillé, est-il envisagé que l'EPTB Eaux & Vilaine soit consulté spécifiquement sur les besoins d'évolution du règlement graphique aux abords du projet de station d'épuration afin de permettre la réalisation du projet de renaturation du cours d'eau (classement adapté de la ripisylve et des haies impactées par le projet de renaturation) ? (Préfet)

3.1.10 - Ouverture à l'urbanisation - Saint-Sulpice-la-Forêt - secteur Sud :

-Du fait de la proximité immédiate du Bois de Fayel (MNIE, ZNIEFF, et zone concernée par le projet d'extension du site Natura 2000 Forêt de Rennes-Liffré-Chevré), n’est-il pas nécessaire de réaliser un inventaire faune/flore au stade de la planification ? De même, ne faut-il pas vérifier la présence d'habitat d'intérêt communautaire ou d'espèce d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation du site Natura 2000 ? (Préfet)

-Pourquoi l'inventaire des zones humides réalisé par IAOSENN lors de la phase amont du projet de ZAC l'Orée du Bois n’est-il pas présenté dans le dossier de modification du PLUi ? (Préfet)

-Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Saint-Sulpice-la-Forêt en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation) ? (Préfet)

3.1.11 - Ouverture à l'urbanisation - Thorigné-Fouillard - OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté :

-Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi? (Préfet)

-Pourquoi les haies situées en secteur 2AU ne sont-elles pas protégées, à minima au titre du L.151-23 du Code l'urbanisme ? (Préfet)

-Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement d'Acigné-Thorigné, et de la programmation des travaux en assainissement) ? (Préfet)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

-De quelle manière le niveau de protection des haies du secteur sont adaptées en fonction des enjeux de protection des habitats des espèces inventoriées ? De quelle façon est utilisée la protection EBC ? (Préfet)
-Pour quelles raisons plusieurs linéaires de haies à enjeux situées en zones 2AU, à proximité de la zone TAUOT, ne sont pas protégées au règlement graphique. (cf. extrait du règlement graphique - figure 4) ? (Préfet)

3.1.12 - Ouverture à l'urbanisation - Vern-sur-Seiche - OAP ZAC de la Haute Perrière :

-Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement auquel le projet a vocation à se raccorder. Les justifications sont attendues en matière de charges organique et hydraulique et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement concerné) ? (Préfet)

-Pourquoi l'ensemble des haies et boisement présents sur le secteur de projet ne bénéficient-ils pas de protection ? Y a-t-il un nouvel inventaire faune/flore le justifiant ? (Préfet)

3.2 - Prendre en compte les dispositions de la Loi climat pour limiter la consommation de l'espace

Bien que les OAP imposent une densité minimum par opération, les objectifs de création de logements des opérations suivantes ne permettent pas d'atteindre la densité minimum du nouveau PLH, pourquoi ? :

- Guéry-la-Douve à Gévezé, la création de 465 logements sur 14,9 ha (16,7 ha moins 1,8 ha pour un potentiel équipement public) ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 log/ha.
- Le Champ Noyer à Corps-Nuds, environ 200 logements sur 6,5 ha ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 logements à l'hectare. Pourquoi n'y a-t-il pas d'orientation de densité sur les secteurs 2 et 3 de renouvellement urbain (Chambre d'agriculture) ?

Les densités imposées ne concernent-t-elles que les ouvertures à l'urbanisation et les opérations futures ?

4 - Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

4.1 - Adapter la délimitation des secteurs de stationnement afin de prendre en compte les résultats de l'enquête

- S'agissant de l'objectif de modification du PLUi pour « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture », il est fait mention à l'adaptation de la délimitation des secteurs de stationnement pour prendre en compte les résultats de « l'Enquête ménage déplacement de 2018 ». Peut-on obtenir communication du résultat de cette enquête ? Par ailleurs, disposez-vous de résultats d'enquêtes plus récents sur la mobilité et les déplacements ?

- La modification du PLUi interroge la question de la participation citoyenne et la capacité à s'inscrire au plus près des attentes de la population. Comment les habitants ont été associés à la mise en œuvre de la politique de mobilité ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Quelle mutualisation des espaces de stationnement est en envisageable ?

4.2 - Adapter les règles de stationnement automobile des logements

Quel est le mode de stationnement des véhicules prioritaires (professionnel de santé) identifiés ?

La commune de Vern-sur-Seiche souhaite que la réalisation des logements identifiés dans L151-34 du code de l'urbanisme soit accompagnée d'une obligation de réalisation d'au moins une place de stationnement par logement. Leur suppression n'apparaît pas compatible avec des territoires communaux situés avec une desserte des transports en commun moins fournie qu'en cœur de de la métropole ?

Quelle est la position de Rennes Métropole au regard des observations formulées concernant les communes suivantes :

Commune de Chantepie
Reste du secteur des Logettes : pour permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13, la ville souhaite pouvoir recourir à la règle particulière de stationnement n°2 sur l'îlot entre les rues du Vieux Jardin, des Logettes et des Loges.
La commune demande de préciser les modalités d'application de la règle de stationnement n°7.1, notamment de préciser le seuil de performance énergétique à atteindre, de questionner leur cumul éventuel (hors PBIL, amélioration des performances énergétiques et mise en valeur patrimoniale) et leur périmètre d'application (en faire une règle alternative en zone UE par ex).

Commune de Laillé demande : Règles de stationnement : demande d'annuler les règles particulières prévues (demande initiale de la commune) et d'inscrire les zones suivantes en zone S5 : ZAC de la Touche, le Pâtis du Fresche, les Boulais)

Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche : la commune craint un report des véhicules sur le domaine public du fait d'une offre de stationnement moins importante et un risque de transfert des dépenses de réalisation des stationnements vers le bilan d'opération ZAC.

Commune de Pacé : Emet les observations et remarques suivantes valant proposition de modifications concernant le règlement littéral, la commune demande :
-Maintenir en secteur stationnement 4 et 5 la zone urbanisée, en effet l'orientation liée aux règles de stationnement fait passer le secteur stationnement en zone 4. Or, les arguments de Rennes Métropole présentent un biais statistique. En analysant les chiffres de l'AUDIAR, les données spécifiques sur la commune de Pacé montrent que la typologie de la population ne correspond pas aux chiffres et moyennes justifiant les évolutions proposées tels que la taille des ménages, la part modale des véhicules motorisés.

-Maintenir l'application de la règle nationale applicable pour le logement social qui prévoit, au maximum, une place de stationnement par logement.

Commune de Saint Grégoire : Sollicite une réévaluation de son classement en secteur 5 et non en secteur 4. Par ailleurs, elle souhaite que le périmètre des règles particulières soit appliqué en

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

cohérence avec le périmètre de la ZAC Multisite - secteur centre-ville (hors secteur de la médiathèque).

4.3 - Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements

La commune de Bruz demande de définir sur le plan thématique du stationnement une règle particulière pour l'OAP Maison des Associations pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer. Quel est votre avis ?

4.4 - Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets

Entre transition énergétique et numérique, Rennes Métropole vise à limiter la place de la voiture au sein de la métropole en limitant le stationnement.

- Suite à la contribution de « l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires », quelle collaboration est envisagée ? (Réf 677)
- Comment est envisagé le développement des mobilités basées sur l'arrivée massive des véhicules intermédiaires ? (véhicules électriques légers ou ultra légers, nouveaux véhicules électriques individuels : NVEI).

4.5 - Ajuster les règles de stationnement vélos dans les constructions

Quelle est la position de Rennes Métropole au regard des observations formulées concernant les communes suivantes :

La commune de Nouvoitou émet des réserves sur la dimension exigée des stationnements vélos à adapter en fonction de la destination des bâtiments.

La commune de Pacé demande en matière de stationnement vélo d'alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre réglementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions techniques qui permettraient une mise en application adaptées aux différents projets immobiliers.

5 - Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Pouvez-vous répondre aux différentes points soulevés dans le procès-verbal des observations du public sur ce thème ?

Les bâtiments agricoles ou d'élevage, sont hors champ de la RE2020. Le nouvel article 5.1.1.3 du règlement littéral concernant l'obligation de production d'énergie renouvelable en toiture (bien-être animal, petits projets, distances de raccordement) peut conduire à rendre impossible les constructions agricoles sur le territoire de la Métropole, ainsi la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable à son application. Quelle réponse pouvez-vous apporter (Chambre d'agriculture) ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Dans l'OAP "Rennes - Porte de Cleunay", il est demandé de respecter a minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Cette mention est en contradiction avec le référentiel bas carbone intégré au PLUi, qui va plus loin. Allez-vous rectifier l'OAP ?

La commune d'Orgères souhaite mener à son terme un projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle ZB 102 répertoriée en MNIE. Ce projet est-il compatible avec un classement de la parcelle en MNIE ?

La commune de Chartres de Bretagne demande le maintien d'un coefficient de végétalisation de 10% dans le parc technologique Jean Monnet (La Janais). Quelle suite pouvez-vous donner ?

La commune de Bourgbarré émet des réserves sur la modification des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions neuves (p 113 à 116 du règlement littéral) : les performances renforcées dans les zones U et 1AU avec l'utilisation de matériaux très qualitatifs et bas carbone pour les prochaines constructions risquent fortement d'augmenter le coût de la construction. Le surcoût des constructions de logements lié à ces nouvelles règles a-t-il été estimé (commune de Bourgbarré) ?

6 - Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

6.1 - Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) : Les MNIE sont délimitées sur les plans de zonage par une trame particulière et les dispositions applicables sont précisées dans le règlement littéral. Cette nouvelle protection est créée en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme qui permet au PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage et les sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs écologiques.
Dans le rapport de présentation tome 5 page 57, il est précisé "protection non existante de MNIE" dans le PLUi de 2019 et la M1 de 2022.
Confirmez- vous ?
S'il s'agit d'une nouvelle protection introduite dans la modification n°2, comment est assurée aujourd'hui la protection de ces sites naturels riches en biodiversité ? Au travers le SCoT ?

Un paragraphe a été rajouté p 64 du règlement littéral concernant les MNIE. Au regard du SCOT, il conviendrait de revoir la rédaction de ce qui est admis sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques des MNIE, le SCOT limitant ces possibilités aux MNIE les plus vastes et présentant des enjeux bien identifiés et reconnus. Il convient de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation, la notion de "projet présentant un intérêt public avéré" étant trop ouverte, elle nécessite de définir précisément et de lister les types de projet présentant un intérêt public avéré. Le syndicat mixte du pays de Rennes a émis une réserve sur ce point Quelle est votre position ? (Syndicat mixte du pays de Rennes).

Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) : Lors des permanences, plusieurs personnes sont venues s'informer sur les conséquences d'un classement en espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) avec la crainte que les terrains couverts par un EIPE deviennent inconstructibles, quand bien même ils sont classés par ailleurs en zone urbaine.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le règlement littéral (p 65-66) indique qu'à l'intérieur de ces espaces sont interdits : les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces.
Mais le même règlement littéral précise p 66 que à l'intérieur des EIPE sont admis sous réserve de compensation :

- Les autres constructions, ouvrages ou travaux dans la limite d'une suppression partielle limitée à 30% de sa superficie ou de son linéaire au sein d'une même unité foncière ou d'un projet d'ensemble, sous réserve de compensation.

Comment doit-on interpréter les effets de ces dispositions, qui semblent contradictoires ?

L'État recommande de transformer tout ou partie des recommandations du guide "végétalisation et optimisation du foncier en zone d'activités" en principes d'aménagement applicables à toutes les OAP portant sur des ZAE afin d'en garantir leur opposabilité aux porteurs de projet. Quelle suite donnez-vous ?

Est-il possible d'envisager que la protection des haies implantées et financées par le dispositif Breizh Bocage soit assurée par l'outil EBC ?

Des haies représentant des enjeux potentiellement forts ne sont pas protégées au titre du code de l'urbanisme. Pouvez-vous faire une vérification complémentaire de la protection des haies à enjeux à assurer a minima en EIPE, sur plusieurs communes dont celles de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard, Nouvoitou ?

La commune de Bruz demande la correction d'erreurs matérielles sur le recensement des arbres (se reporter à la délibération). Quelle est votre position ?

La commune de Nouvoitou émet les remarques suivantes :

- La règle de renforcer à 200% au lieu de 100% les règles de la surface ou du linéaire impacté des espaces d'intérêt paysager ou écologique ne peut s'appliquer que hors agglomération.
- Propose de donner une définition de l'arbuste au Règlement Littéral afin de répondre à certaines situations où implanter des arbres n'est pas possible.
- Suggère de modifier la rédaction du point 6.1.1.4 dans les zones U et 1AU comme suit : « le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes : 1 arbre ou arbuste planté par tranche complète de 200m2 de surface pleine terre à l'exception des terrains de sport relevant de la sous-destination équipements sportifs ».

Qu'en pensez-vous ?

En cas d'abattage des arbres non protégés, 2 arbres sont replantés pour un arbre abattu. Pourquoi y a-t-il une exception à la compensation pour les arbres abattus par leur état phytosanitaire ou s'ils ont atteint leur seuil de longévité (compensé 1 pour1) ?

La modification vise à imposer un recul des constructions par rapport aux arbres protégés en EBC ou EIPE, dans la limite de la projection au sol de leur couronne. Est-il possible que cette règle littérale soit accompagnée d'une vérification du règlement graphique visant à ne repérer aucun EBC ou EIPE au sein des sièges et sites bâtis d'exploitations agricoles ou bordant des bâtiments ou installations agricoles car cela empêcherait toute extension ou construction de bâtiments ou installations agricoles (Chambre d'agriculture) ?

39 contributeurs manifestent leur opposition à l'OAP Bel Air à Bourgbarré qui va conduire à la destruction d'un espace vert à proximité d'une zone habitée et une perte de biodiversité. Quelle est votre position ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Espace boisé classé

La commune de Le Rheu souhaite créer un EBC sur la parcelle AI 80 dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain. Quelle suite pouvez-vous donner à cette demande ?

Les espaces boisés classés seront-ils déclassés sous les lignes de 90kV N0 1 BELLE-EPINE-HERMITAGE et 90kV N0 1 BELLE-EPINE-GUER-PLELAN (EDF) ?

Espèces invasives et allergisantes

Pouvez-vous mettre à jour la liste des espèces exotiques envahissantes en vous basant sur la nouvelle liste publiée par le conservatoire botanique national de Brest en 2024 ?

Les dispositions du PLU ne devraient-elles pas inciter à recourir à des plantations qui ne produisent pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants ?

6.2 - Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

La préfecture signale la présence de zones humides avérées ou potentielles sur un certain nombre d'opérations et demande qu'un inventaire détaillé des zones humides soit réalisé au stade de la planification, avant approbation de la modification du PLUi. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte. Il s'agit des secteurs suivants :

- OAP Le Clos Bossard à Cintré (4,5 ha)
- OAP Champs Noyer à Corps-Nuds (6,5 ha)
- OAP ZA Les trois prés et bout de Lande à Laillé, où des zones humides ont été identifiées (9,5ha en extension urbaine)
- -OAP de la Fontaine Blanche à Pont-Péan (2,1 ha)
- OAP La Houltais sud à Romillé (0,5 ha))
- OAP secteur de La Chauvrais à Romillé (1,8ha)
- OAP La Réauté à Thorigné-Fouillard (18 ha)

Quelle suite comptez-vous donner à ces demandes (cf. 3- Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU) ?

La commune de Bruz signale une erreur matérielle sur le périmètre de compensation d'une zone humide parcelle BN 35. L'arrêté préfectoral du 03/02/2020 présente l'entièreté du site en compensation. Pouvez-vous vérifier ?

Où doivent être localisées les compensations de destruction des zones humides ? A qui incombe l'organisation et la gestion des sites de compensation : Rennes Métropole, les communes, les syndicats de bassin ?

D'autre part, le Sage Vilaine interdit la destruction de plus de 1000 m2 de zones humides dans certains sous-bassins de le Vilaine, c'est le cas du bassin versant de la Seiche pour ce qui concerne Rennes Métropole. Cette disposition s'applique à tous. Pourquoi n'a-t-elle pas été intégrée dans la modification du PLUi ? (Préfet)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Nouvoitou indique que l'objectif prioritaire est de conserver les zones humides d'origine, et émet une réserve sur la règle prévue au règlement qui dit que "la compensation lorsqu'elle est exigée, doit être au moins égale à 200% de la surface supprimée". Confirmez- vous cette règle de compensation ?

Le règlement littéral (titre 4 point 1.1.2 page 100) fixe une marge de recul minimum par rapport à la berge du cours d'eau de 5 mètres en zone U et 1AU, et de 10 mètres en zone 2AU. Dans un souci de cohérence et de bon sens, pouvez-vous prévoir une marge de recul de 10 mètres en zone 1AU par cohérence avec la marge pour la zone 2AU (Préfet) ?

Le règlement littéral fixe des distances minimales de recul à respecter pour les constructions en bord de cours d'eau mais ne protège pas explicitement les cours d'eau : la disposition 16 du Sage Vilaine demande par exemple, d'inscrire et de protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme en les matérialisant par une trame spécifique sur les plans et documents graphiques du PLU.
Les cours d'eau ne sont pas identifiés sur le règlement graphique. Cela ne permet pas, tant pour le citoyen que pour un porteur de projet, d'appréhender correctement les enjeux liés à ces milieux et fait peser un risque sur leur protection. Est-il possible que les cours d'eau soient représentés lisiblement au règlement graphique ? (Préfet)
Les marges de recul associés au cours d'eau ne semblent pas non plus figurer au règlement graphique.

6.3 - Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

Adéquation Besoins/ Ressources en eau : Existe-t-il, pour les dix prochaines années, un schéma directeur d'alimentation en eau potable et un plan d'action ? Qui est responsable de cette planification, Rennes métropole, le CEBR ou/et le SMG 35 ?

Sécurité de l'alimentation en eau potable : le dossier C-C-1 OAP à l'échelle intercommunale_page 31 évoque le projet AVA (aqueduc Vilaine Atlantique) actuellement en cours, qui vise à sécuriser la ressource en eau en optimisant les infrastructures existantes. Le projet AVA relie le barrage d'Arzal (56) à l'Ille et Vilaine.
Pouvez-vous préciser où en est ce projet et indiquer succinctement le principe de fonctionnement de cette conduite d'interconnexion ainsi que les débits transférables ?

Les services de l'État indiquent que la capacité du territoire à accueillir l'ensemble des projets de développement devrait être interrogée notamment sur le volet de la ressource en eau, dans un contexte du changement climatique. Le PLUi modifié pourrait utilement comporter des évolutions et des dispositions qui permettent d'orienter le territoire vers la trajectoire de réduction des prélèvements en eau demandée par le plan"eau". Pouvez-vous apporter des éléments de réponse à cette demande?

Les données sur les besoins en eau et les prélèvements en eau sont anciennes, les plus récentes datent de 2018 (rapport de présentation-tome 3 p 373 et suivantes). Pouvez-vous actualiser ces données ?

Plusieurs entreprises construisant des piscines indiquent qu'après remplissage initial, la différence de consommation serait négligeable entre deux bassins de profondeur égale (l'un de 25 m3 et l'autre de 48m3) sous réserve que les deux soient équipés d'une couverture. Qu'en pensez-vous ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

L'association Eau et Rivières soutient la modification du règlement concernant le volume des piscines en limitant leur volume à 25 m3 mais souhaiterait que leur construction soit interdite en zone NP (espaces naturels de protection renforcée). Quelle est votre position ?

Dans le cadre des objectifs de sobriété des usages de l'eau, pourquoi n'est-il prévu aucune mesure concernant la mise en place d'équipements hydro-économes (mousseurs de robinet, économiseur d'eau WC, pomme de douche faible débit,...) dans les constructions neuves et les réhabilitations ? Ces mesures pourraient -elles trouver leur place dans le règlement littéral ?

La commune de Nouvoitou indique que le PLUI devrait être plus incitatif concernant les économies d'eaux pluviales et réutilisation des eaux pluviales et grises. Des mesures peuvent-elles être prises ?

Le préfet recommande que l'OAP Santé Énergie Climat soit complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface (Préfet). L'OAP peut-elle être complétée ?

Les données sur l'assainissement (stations et réseaux) ne semblent pas avoir été actualisées depuis la première modification du PLUi (rapport de présentation-tome 3 p 382 et suivantes). Peuvent-elles être actualisées ?

Pouvez-vous indiquer que le site d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande est concerné par le périmètre de protection éloignée des captages de Fénicat, Pavais et Marionnais sur les communes de Bruz et Chartres-de-Bretagne (cf. rapport de présentation-évaluation environnementale -annexe 4-p83) ?

6.4 - Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation

Suite aux inondations de fin janvier début février 2025, faut-il remettre en cause l'urbanisation de certains espaces, dans Rennes et dans d'autres communes de Rennes Métropole ?

7 - Encadrer le développement des constructions en campagne

7.1 - Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant

Concernant la création de restaurant en campagne par changement de destination de constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, est-il possible de mettre les mêmes conditions que pour la création de logement soit une distance de 200 m distance par rapport aux bâtiments agricoles et 5 ans après la cessation de l'activité agricole (Chambre d'agriculture) ?

Quel est votre position sur les projets d'habitat léger et d'habitat nomade, notamment en zone A, solution prônée par certains pour résoudre en partie la problématique d'accès au logement ? Cette

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

forme d'habitat en plein développement n'est pas spécialement abordée dans cette modification, mais ne faudrait-t-il pas dès à présent la prendre en compte en lui réservant certaines portions du territoire ou en l'intégrant au règlement présenté ?

7.2 - Création de nouveaux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Faut-il maintenir le STECAL du golf de Saint-Grégoire suite aux avis de la préfecture, de l'avis défavorable de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture, de l'évaluation environnementale dans le dossier et des différentes contributions dont l'association Eau et Rivières ?
Les analyses complémentaires concernant les zones humides comme indiqué dans l'expertise environnementale ont-elles été réalisées ?
Pourquoi la surface du STECAL est si importante étant donné que l'emprise au sol maximale autorisée est limitée à 200m² ?

En raison des 21 observations concernant la demande de constructibilité ou l'extension de STECAL à Chantepie, est-il possible dans le cadre de la M2 d'examiner cette question ?

Le préfet demande qu'un inventaire des zones humides potentielles soit réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur les STECAL de la Freslonnière au Rheu et celui de la Boussardière à Montgermont. Quelle suite pouvez-vous donner ?

Concernant le STECAL Loisirs/tourisme à La Boussardière - commune de Montgermont, il est indiqué que ce STECAL renforce une activité existante. Or, après vérification, le manoir concerné ne semble pas proposer à ce jour d'activités touristiques ou d'hébergements. Cependant, les avis, notamment celui de la CDPENAF ont été pris sur cette base. Pouvez-vous confirmer l'existence d'une activité touristique dans ce lieu ? Dans le cas contraire, quelle est votre position sur cette création qui n'apparaît pas répondre aux exigences de création d'un STECAL ?

Concernant les STECAL Tourisme, sur le plan graphique, la création d'un STECAL sur la commune du Rheu, site du Tertre n'est pas listé dans le document « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain ». Est-ce un oubli (Chambre d'agriculture) ?

Le repérage des STECAL gens du voyage, qui correspondent à un zonage Ag ou Ng, est difficile à localiser puisqu'ils n'apparaissent pas dans les cahiers « exposés des évolutions envisagées sur le territoire des communes » ; il est nécessaire, pour les trouver et les situer, de consulter les 210 plans de zonage du règlement graphique. Cela nuit à la bonne information du public et rend difficile d'appréhender l'impact sur les zones agricoles ou naturelles. Pouvez-vous apporter une réponse ?
La commune d'Orgères réitère son souhait de créer un STECAL sur le hameau de La Plardière et d'étudier la possibilité d'en créer dans d'autres hameaux. Quel est votre avis ?

La commune de Laillé souhaite qu'une réflexion soit menée au sein de Rennes Métropole afin de définir les critères objectifs pour la création de STECAL habitat démontable. La commune est également favorable à la création d'un STECAL habitat démontable sur l'ensemble du secteur des Bouessettes (hameau des Bouessettes). Quelle suite pouvez-vous donner ?

La commune de Saint-Grégoire rappelle qu'aucune demande de STECAL pour les gens du voyage à Maison Blanche n'a été formulée, la parcelle concernée étant déjà suffisante pour répondre aux futures obligations légales. Par conséquent, elle rejette cette inscription et refuse de valider le périmètre envisagé en raison des erreurs identifiées. Quelle suite comptez-vous donner ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche demande de modifier le STECAL gens du voyage du Bois Harel pour intégrer quatre propriétés supplémentaires. Quelle suite donnez-vous ?

8 - Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL)

8.1 - Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles

Les fiches PBIL ne semblent contenir que des édifices qui pourraient éventuellement faire l'objet de changement de destination, pourquoi n'y trouve-t-on pas les croix, puits, fours à pain, les murs en pierre sèches (ex demande classement en PBIL de la commune de Bourgbarré et à Mordelles par plusieurs requérants), pour une meilleure préservation de ce « petit » patrimoine ?

Outre les demandes de particuliers, les communes de Laillé et de Noyal-Châtillon-sur-Seiche souhaitent que soient intégrés au PBIL des « nouveaux recensements » ; à l'inverse, la ville de Rennes souhaite la suppression au titre des PBIL du 35 Boulevard Beaumont. Ces demandes feront-elles l'objet d'une analyse conjointe avec le service de l'inventaire de la région et quelles réponses allez-vous y apporter?

Le classement/déclassement au titre de PBIL a-t-il une influence sur les atteintes des objectifs du PLH?

8.2 - Intégrer de nouveaux guides de recommandations

Comment allez-vous prendre en compte les remarques de la commune de Rennes qui souhaite que soit complété et homogénéisé les diagnostics et les recommandations entre les différents ensembles urbains de l'architecte Maillols étudiés dans les guides de recommandations ?

8.3 - Ajuster certaines règles existantes au patrimoine

Contrairement à l'avis exprimé par la chambre d'agriculture, plusieurs communes (Bourgbarré, Le Verger, Pacé, Saint Armel) s'opposent aux nouvelles règles pour la création de logement par changement de destination d'un PBIL les estimant trop contraignantes. Pourquoi ces nouvelles distances ? Ne risquent-elles pas de voir tomber en ruine des bâtiments qui pourraient être transformés en logement ? Ne peut-on envisager d'assouplir cette règle au moins pour les PBIL situés dans des zones Nh ?

Les mêmes règles seront-elles appliqués pour tout changement de destination (et pas forcément en vue d'un logement) ?

A l'inverse, une nouvelle installation agricole (ou un agrandissement) devra t'elle se situer à plus de 200m d'un PBIL ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les bâtiments classés en PBIL pouvant potentiellement prétendre à un changement de destination vers de l'habitat bénéficient-ils des mêmes possibilités d'agrandissement ou d'annexes que les habitations dans les zones A et N ?

9 - Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

Les questions évoquées ci-après viennent en complément de celles soulevées dans la partie 1 correspondante sur lesquelles la commission d'enquête souhaite avoir des réponses circonstanciées, notamment en ce qui concerne le site de la Janais.

9.1 - Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

Il convient de souligner que des compléments ont été apportés sur les projets de sentier métropolitain et de Schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre. Il est suggéré de favoriser leur mise en œuvre en mobilisant certains outils, emplacements réservés par exemple, lorsque cela est possible. Quelles précisions pouvez-vous apporter sur ce sujet ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

9.2 - Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord - Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire)

L'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » précisent les dispositions prévues sur ce site porteurs de projets urbains, également concerné par le projet de modification n°3 du SCoT en cours. Il conviendrait d'ajuster la rédaction de cette OAP sur les évolutions à venir. Est-ce possible d'accéder à cette demande ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

Afin d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de rappeler dans l'OAP métropolitaine « ZA Nord / Coteaux de l'Ille » les dispositions du DAC sur les secteurs de mutation : « Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACom, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnement dédiés ». Étés-vous d'accord avec cette suggestion ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

9.3 - Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais

La demande de modification de limite de zonage entre UO4 et UI1f au niveau du bâtiment 34 (cf. plan figurant dans la délibération de la commune de Chartres-de-Bretagne) peut-elle être réalisée ?

Pour ce secteur, il convient également de se référer au point 2-2.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

9.4 - Poursuivre le développement de ViaSilva

Dans l'OAP ViaSilva, le projet est recentré sur les Pierrins et les secteurs de renouvellement urbain (268 ha) ce qui correspond à ce qui peut être mis en œuvre à l'échéance du PLUi. Il serait intéressant de compléter cette OAP afin d'intégrer à la composition urbaine, l'enjeu de la mutualisation et de la perméabilité des stationnements. Est-il possible d'accéder à cette demande ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

9.5 - Diversification d'activités de la route du Meuble

Concernant le secteur ouest de la zone du Haut Danté en bordure de la Route du Meuble, est-ce que le classement en UI2 est compatible juridiquement avec les évolutions du SCOT permettant l'ouverture aux commerces dans ce secteur ?

10 – Procéder à des ajustements divers

10.1 - Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

Peut-on intégrer au sein du règlement la distinction entre les sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » (Préfet) ?

La sous-destination « hébergement » peut-elle être interdite en zone UI1f pour que les établissements hôteliers existants aux alentours soient fréquentés par les visiteurs de La Janais (commune de Chartres de Bretagne) ?

Les prescriptions relatives à la création de la sous-destination des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent-elles être repensées car cela crée une grande permissivité d'installation des lieux de culte avec de grands risques en ce qui concerne la cohabitation et la pérennisation de l'activité agricole (commune de Vern sur Seiche) ?

Le principe d'aparthotel est-il assimilable à de l'hôtellerie ? Un DATA CENTER peut-il être considéré comme un entrepôt (w 413) ?

10.2 - Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

La commune de Rennes demande de réduire l'emplacement réservé numéro 454.Qu'en pensez-vous ?

Certaines autres communes demandent d'inscrire des emplacements réservés, est-ce possible ?

- Emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement vers le Sud des parcelles AB 557, 561, 563 pour réaliser un passage piéton de la place de l'église à l'ancienne motte féodale (commune de Bourgbarré),
- Emplacement réservé ou une servitude de localisation pour un chemin piétons-cycles à créer entre le NO du site et l'impasse de la Sauvagère (en lieu et place de l'actuel principe de localisation d'un cheminement piétons-cycles à conserver) (commune de Corps-Nuds),

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre les deux communes (commune de Le Rheu),
- Emplacement réservé sur les parcelles AL 667 et AL 668 pour liaison viaire, square… (commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche),
- Emplacement réservé sur la parcelle AA 379 pour une connexion piétonne (Saint-Armel),
- Emplacement réservé pour liaison piétonne et espaces verts à l'Épine parcelle AY 273 de 1000m² (Thorigné-Fouillard).

Par ailleurs, la commune de Corps-Nuds demande de déplacer le cheminement piéton-cycle à conserver sur le cours d'eau du Chéron sur le cheminement existant plus au Nord reliant l'impasse de la Sauvagère et la voie du Paty. Est-il nécessaire de mettre un emplacement réservé ?

10.3 - Conserver la transparence des vitrines commerciales

Les règles relatives à la vitrophanie pourront-elles être intégrées lors d'une prochaine évolution du RLPI (Préfet) ?

10.4 - Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

Est-il possible de clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies dans les zones UA1h et UD2h pour éviter les confusions sur les possibilités de recul (commune de Saint-Armel) ?

10.5 - Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

L'OAP Santé Énergie Climat sera t'elle complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface (préfet) ?

Sur les plans de détail notamment dans les zones UB1 et UD1, les sur hauteurs, attique et comble sont-ils toujours indiqués ?

La marge de recul aux abords de la RD 288 sur la ZA du Chêne Vert est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul « loi Barnier ». Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi. La marge de recul peut-elle être réduite à 50 m dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers (commune de Le Rheu) ?

Sur le secteur site administratif du quartier de Beauregard, est-il possible d'ajuster le périmètre de constructibilité limitée, de supprimer partiellement les marges de recul, de réduire l'emplacement réservé numéro 454 pour voie ainsi que l'emprise de la servitude de localisation voirie V12 afin de permettre la construction de bâtiments d'intérêt collectif (collège et crèche) en cohérence avec les études urbaines en cours sur le site du département (commune de Rennes) ?

Remarque de la commune de Saint-Jacques-de-La-Lande relative à l'évolution de la règle alternative qui concerne la hauteur des constructions principales (règlement littéral p 107 et 108 article 2.1.2)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

qui dispose que « dans les cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés au rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique Hauteur) peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site ». Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2. Quel est votre avis ?

10.6 - Affiner les indicateurs de suivi du PLUI

Des indicateurs concernant la production des énergies renouvelables seront-ils ajoutés (Préfet) ?

10.7 - Servitudes de canalisation de transport de gaz

GRT gaz signale la présence de canalisations de transport de gaz naturel haute pression sur 24 communes de Rennes Métropole qui font l'objet de servitudes d'utilité publiques à intégrer dans le PLUi. Par ailleurs, il a listé les OAP impactées par la présence des ouvrages gaz et leur SUP : L'Hermitage, Laillé, Orgères, Saint-Armel, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vern-sur-Seiche. Ces servitudes ont-elles été bien prises en compte dans le dossier ?

II - Enquête publique sur le projet de 12 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur 8 communes

Certaines personnes (W103, W53) s'inquiètent que les modifications des périmètres soient des prétextes pour démolir des maisons anciennes et dénaturer les communes. Pouvez-vous nous indiquer s'il existe des projets de rénovation urbaine ou de densification qui se situent dans les anciens périmètres de 500 m ou PDA et qui seraient écartés des nouveaux périmètres de PDA ? S'il en existe, des prescriptions architecturales et urbanistiques encadrant ces nouvelles possibilités de constructions sont-elles prévues dans le cadre du PLUI ?

III- Enquête publique sur la suppression de 3 plans d'alignements sur 2 communes de la métropole

La suppression des plans d'alignement est justifiée par la métropole par l'absence d'utilité aujourd'hui d'élargir l'espace public pour la circulation automobile et parce qu'ils portent souvent atteinte au patrimoine architectural.

La suppression de ces plans d'alignement permet-elle une densification des parcelles jusque-là frappées d'alignement ? Sont-elles également concernées par la M2 ?
Si cette suppression offre de nouvelles possibilités de densification, quid de l'atteinte au patrimoine architectural mentionnée dans la notice et qui semble justifier pour partie ces suppressions ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

7- Lettre accompagnant le mémoire en réponse et prolongation de l'enquête

RENNES MÉTROPOLE

Direction Aménagement Urbain et Habitat
Service Planification et Études Urbaines

Suivi par Françoise LOSTANLEN
Tél : (+33) 02 99 86 62 39
Mail : flostanlen@rennesmetropole.fr

Assistante : Gaëlle LE ROUX
Tél : (+33) 02 99 86 62 54
Mail : glerou@rennesmetropole.fr
Référence : DAUH/SPEU/CBB/GLR/25-02-14

MADAME CAMILLE HANROT-LORE
38 RUE HENRI JUMELAIS
56000 VANNES

Objet : Enquête publique unique M2/PDA/plans d'alignement, transmission mémoire en réponse
PJ : 1 mémoire

Le 07 MARS 2025

Madame la Présidente,

J'ai le plaisir de vous transmettre le mémoire en réponse à votre procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique pour la deuxième modification générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, la création et la modification de Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de monuments historiques et la suppression de plans d'alignement. Il a été élaboré en lien avec les communes concernées et l'Architecte des Bâtiments de France.

Certaines questions et observations nécessitent toutefois de poursuivre les échanges ou de solliciter l'avis de notre expert juridique (notamment la possibilité de répondre favorablement à des sujets qui n'étaient pas soumis à enquête publique). Elles feront l'objet d'une réponse définitive après approfondissement et arbitrages du Comité de Pilotage, dans le cadre de la finalisation du dossier, dont l'approbation est envisagée en juin 2025.

Consciente du nombre important d'observations pour cette procédure d'adaptation d'ampleur, je tiens à vous remercier pour l'implication de l'ensemble de la commission d'enquête et pour la qualité de votre synthèse.

J'ai pris bonne note de votre demande de report de délai, par courrier daté du 21 février 2025, pour la remise de votre rapport, avis et conclusions, autour de la mi-avril 2025.

Madame Lostanlen, responsable du service Planification et Études Urbaines, reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma parfaite considération.

La Vice-Présidente à l'aménagement

Laurence BESSERVE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

8 - Mémoire en réponse du maître d’ouvrage en 4 parties

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

Mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête publique

Partie 1

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Création et modification de Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de monuments historiques

Suppression de plans d'alignement

RENNES MÉTROPOLE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Sommaire

PREAMBULE 5

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) .. 12

1. Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 12

1.1. Renouvellement urbain et densité 12

1.2. Renforcer les outils de la mixité sociale 103

1.3. Tenir compte des besoins au vieillissement de la population 103

1.4. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage 103

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) .. 103

2.1. Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales . 103

2.2. Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques 107

2.3. Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN 109

2.4. Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole 110

3. Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU 112

3.1. Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs 112

3.2. Prendre en compte les dispositions de la Loi Climat et Résilience en vue de limiter la consommation de l'espace 131

4. Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture 131

4.1. Stationnement automobile 131

4.2. Stationnement vélo 131

4.3. Véhicules intermédiaires 131

4.4. Sécurité et cadre de vie 131

5. Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique 132

5.1. Intégrer de nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique 132

5.2. Demandes concernant la clarification des règles 133

6. Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole 137

6.1. Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations 137

6.2. Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations 168

6.3. Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau 175

6.4. Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation 179

7. Encadrer le développement des constructions en campagne 185

7.1. Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant 185

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

7.2. Annexes des logements existants 185
7.3. Création de nouveaux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 188

8. Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL) 203

8.1. Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles 203
8.2. Ajuster certaines règles existantes au patrimoine 203

9. Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine 214

9.1. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain 214
9.2. Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord-Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire) 214
9.3. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais 214
9.4. Poursuivre le développement de ViaSilva 214
9.5. Diversification d'activités de la route du Meuble 214
9.6. Zone industrielle (ZI) Sud-Est 214

10. Procéder à des ajustements divers 218

10.1. Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions 218
10.2. Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements 218
10.3. Conserver la transparence des vitrines commerciales 227
10.4. Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public 227
10.5. Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles 232

11. Hors sujet 243

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE 12 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES 244

1. Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques à Rennes 244

2. Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques dans les communes hors de Rennes 244

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA METROPOLE 251

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Préambule

Ce préambule introduit les réponses aux observations et aux questions de la commission d'enquête et permet de les mettre en perspective dans le cadre global de la modification du PLUi.

1.1. Les compétences et rôles respectifs de Rennes Métropole et des 43 communes membres

La commission d'enquête, dans son procès-verbal de synthèse, interroge Rennes Métropole sur les suites à donner concernant certains sites de projet, ou sur les choix en matière de densification et les conditions d'association des habitants sur ces sujets. Pour répondre à ces questions, il convient de rappeler les compétences et responsabilités respectives de Rennes Métropole et des communes membres.

Les modes de gouvernance traditionnels du territoire, ainsi que la répartition des compétences entre Rennes Métropole et les communes, impliquent une co-construction étroite pour l'élaboration et les adaptations du PLUi dans le respect des prérogatives de chaque collectivité. En effet, si Rennes Métropole a pris la compétence PLU depuis le 1er janvier 2015 (date de sa transformation en métropole), les communes ont toutefois conservé la compétence urbanisme. Concrètement, la complémentarité des différents niveaux d'intervention se décline de la manière suivante :

- Les communes conservent la responsabilité de la définition de leur projet urbain, c'est-à-dire qu'elles décident des orientations stratégiques et spatiales de leur développement. Elles assurent la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement publiques (en particulier les ZAC, sauf pour certaines opérations de compétence métropolitaine : il s'agit de la ZAC de la Courrouze, et des zones d'activités métropolitaines). Elles négocient avec les porteurs de projet la mise en œuvre des opérations d'initiative privée. Elles définissent et assurent les modalités de concertation concernant les projets assurant la mise en œuvre de leur projet communal. Le Maire délivre les autorisations d'urbanisme.
- Rennes Métropole définit le cadre collectif dans lequel doivent s'inscrire les projets urbains des communes notamment en matière de production de logements. Ces orientations collectives sont issues en particulier du SCoT et du PLH, et s'appuient sur une longue tradition de planification. Ainsi, Rennes Métropole veille au respect d'une cohérence d'ensemble et des équilibres globaux (exemple : répartition de la production de logements entre les communes), mais n'intervient pas dans les choix des communes quant aux sites de de projet, partis d'aménagement, formes urbaines… dans un souci de respect du principe de subsidiarité.

  Outre la politique de l'habitat portée par le PLH, Rennes Métropole assure des compétences diverses : aménagement économique, mobilité, voirie, assainissement …Elle élabore les documents cadres définissant la stratégie métropolitaine pour ces différentes thématiques (ex : Plan de Déplacements Urbains, Programme Local d'Aménagement Économique…), et développe les actions de concertation qui leur sont liées.

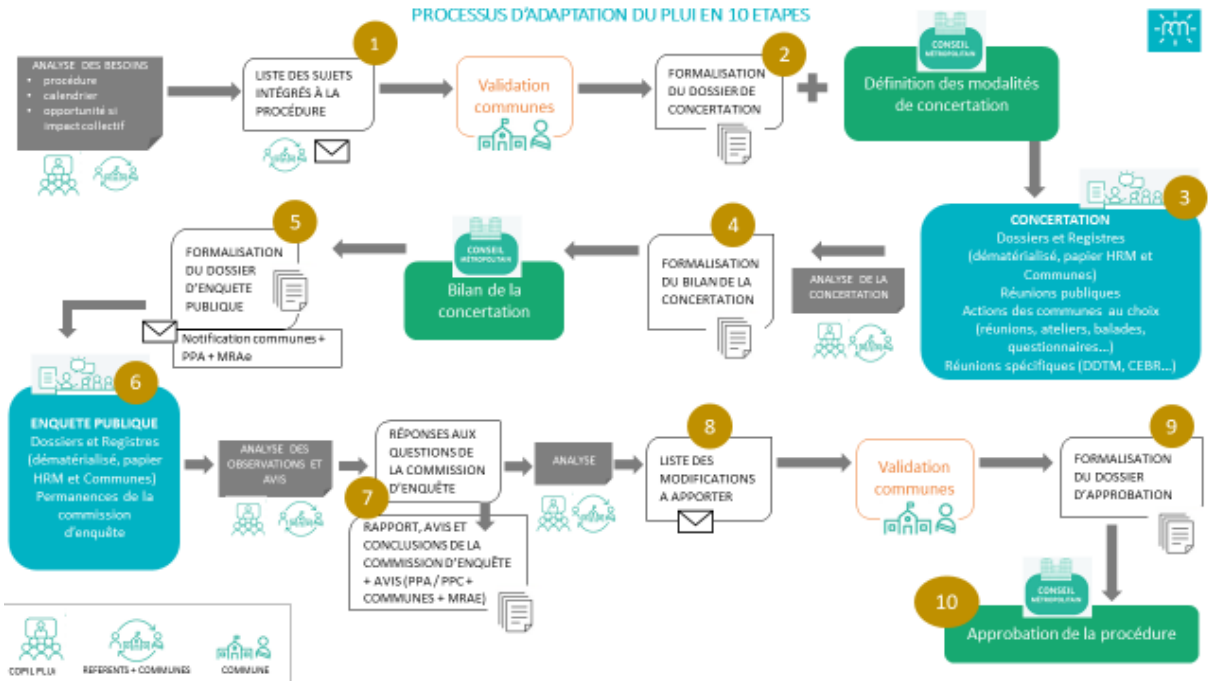
Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PLUi et la présente modification se sont construits par itérations successives et interactions entre les réflexions d'échelle communale et celles d'échelle métropolitaine, qui se sont alimentées mutuellement pour enrichir et préciser les différentes dispositions. Cette approche se traduit notamment dans la structure des différentes pièces du PLUi :

- Les projets communaux sont traduits sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) communales, avec un "zoom" sur les sites de projet opérationnels à travers les OAP de quartier. Les plans du règlement graphique (zonage, hauteur, coefficient de végétalisation…) ont été construits de manière à décliner les choix des communes : elles ont élaboré ces plans avec Rennes Métropole qui leur a proposé de traduire graphiquement leur projet communal à partir d'une palette d'outils réglementaires communs à l'ensemble du territoire. Les ajustements apportés sur ces pièces dans la présente modification sont donc décidés par Rennes Métropole en collaboration avec les communes concernées. Il en est de même des suites à donner aux demandes issues de l'enquête publique qui impactent ces mêmes pièces.
- Les orientations collectives d'échelle métropolitaine sont formalisées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP métropolitaines, et le règlement littéral qui garantissent la cohérence d'ensemble du développement du territoire. La présente modification peut conduire à ajuster certaines dispositions des OAP métropolitaines et du règlement littéral, selon les décisions du Comité de Pilotage du PLUi piloté par Rennes Métropole.

Une Charte de Fonctionnement a été adoptée en mai 2023 pour préciser les modes de collaboration entre Rennes Métropole et les communes en matière d'urbanisme. Elle formalise les conditions d'organisation de différentes missions partagées en matière d'action foncière, d'instruction des autorisations d'urbanisme et d'adaptation du PLUi.

Extrait de la charte de fonctionnement "urbanisme"



Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Par ailleurs, le processus de décision quant aux suites à donner aux observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique intègre une analyse par Rennes Métropole de la recevabilité des demandes. En effet, pour ajuster les documents du PLUi après l'enquête publique, les évolutions doivent respecter 5 conditions cumulatives :

- Procéder de l'enquête publique
- Relever du champ d'application d'une procédure de modification
- Être en lien avec l'objet initial de la modification
- Ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet soumis à enquête
- Ne doivent pas donner lieu à évaluation environnementale

Ces principes méthodologiques et cette gouvernance nécessitent plusieurs itérations entre Rennes Métropole et les communes. Certaines observations pour lesquelles la Commission d'Enquête souhaitait dans son procès-verbal de synthèse obtenir rapidement la position de Rennes Métropole quant aux suites à donner nécessitent d'approfondir l'analyse et de poursuivre les échanges ; une réponse d'attente est donc apportée dans certains cas dans le présent mémoire en réponse.

1.2. La prise en compte de l'avis du Préfet sur la modification n°2 du PLUi

Le Préfet a rendu, le 19 décembre 2024, un avis favorable avec réserves sur la modification n°2 du PLUi.

Des échanges se sont engagés entre les services de la DDTM et ceux de Rennes Métropole pour identifier les ajustements permettant de lever ces réserves, qui s'articulent principalement autour de la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau, aux capacités d'assainissement et au traitement des zones humides dans le cadre des nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

1.2.1. Concernant la ressource en eau

Le Préfet demande une actualisation de l'évolution des prélèvements et consommations en eau, ainsi que des évolutions des dispositions du PLUi permettant d'orienter le territoire vers la trajectoire de réduction des prélèvements en eau demandée par le plan "eau".

Le Tome 3 du rapport de présentation du PLUi présente le diagnostic établi lors de l'élaboration du PLUi en 2019. Les chiffres présentant la consommation datent donc de cette période ; ils seront actualisés dans le dossier d'approbation du PLUi sur la base des observations et prévisions récentes de la Collectivité Eau du Bassin Rennais et pour prendre en compte l'élaboration d'un nouveau Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.

Concernant les dispositions du PLUi en faveur de la réduction des prélèvements, le PLUi prévoit des dispositions en faveur de la préservation de la ressource en eau depuis son élaboration en 2019 principalement au travers de deux outils qui permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets, de favoriser les surfaces perméables et végétales, et de renforcer la trame verte :

- Le coefficient de végétalisation, qui impose un minimum de surfaces de pleine terre ou éco-aménagée,
- Le dispositif de gestion des eaux pluviales, qui prescrit l'infiltration à la parcelle (sauf sur les secteurs d'interdiction identifiés sur le plan thématique "gestion des eaux pluviales"), et qui impose le stockage des eaux pluviales sur le terrain afin de limiter et ralentir les rejets dans les réseaux.

Avec la modification n°2 du PLUi, les objectifs de préservation de la ressource et de réduction des prélèvements sont renforcés grâce à la traduction réglementaire de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole. Elle se traduit principalement de la manière suivante :

- Restriction plus forte des possibilités de réduction ou suppression des zones humides, renforcement des compensations et amélioration de la connaissance par la mise à jour de certains inventaires communaux,
- Interdiction de rejet dans le réseau des eaux de drainage de la nappe en lien avec la construction de sous-sols,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Limitation du volume des piscines à 25 m3, accompagnée de dispositifs complémentaires (limitation de l'évaporation…).
- Développement de la récupération des eaux pluviales pour usages extérieurs ou sanitaires.

Les échanges intervenus avec les services de l'État ont permis de confirmer que ces différentes mesures permettaient de répondre à la demande du Préfet, qui invite néanmoins à compléter le dossier de modification du PLUi en mentionnant les mesures mises en œuvre par la Collectivité Eau du Bassin Rennais au travers du programme ECODO.

Ces actions de sensibilisation du public visent à faire évoluer les comportements en faveur de la consommation d'eau potable. Elles comprennent notamment des incitations à doter les logements de matériel hydro-économe. Ces équipements ne relèvent pas des règles d'urbanisme, ne peuvent être intégrés dans les demandes d'autorisation du droit et des sols et donc n'entrent pas dans le champ d'intervention du PLUi.

Le programme ECODO sera précisé dans le Tome 3 du rapport de présentation, mais ne pourra pas faire l'objet d'une traduction réglementaire prescriptive. En revanche, ce type de mesures est décliné dans d'autres dispositifs développés par Rennes Métropole, en particulier dans le cadre du référentiel NF Habitat HQE territorialisé qui s'applique aux opérations de logements conventionnées au titre du PLH, ou dans le Référentiel Énergie Bas Carbone mis en œuvre dans les opérations d'aménagement de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole.

1.2.2. Concernant les capacités d'assainissement

Le Préfet appelle à justifier la faisabilité des ouvertures à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement.

Les échanges intervenus avec les services de l'État ont permis de préciser leurs attentes, qui sont principalement de deux ordres :

- Avoir une vision globale et actualisée de la situation des ouvrages d'assainissement et de leurs capacités d'accueil au regard des différents projets prévus sur le territoire,
- Vérifier que les ouvertures à l'urbanisation décidées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, qui concernent parfois des secteurs dans lesquels des adaptations du système d'assainissement sont nécessaires, ne se réaliseront concrètement sur le terrain qu'après mise à niveau des ouvrages d'assainissement.

L'analyse des capacités globales d'assainissement du territoire est l'objet de documents cadres élaborés en dehors du cadre du PLUi ; toutefois ces éléments sont mentionnés dans différentes pièces du PLUi :

- Le Tome 3 du rapport de présentation du PLUi (partie 4.2) expose la situation et les perspectives de développement du système d'assainissement en date de 2019, date de l'approbation du PLUi. Il indique que la métropole dispose d'une capacité d'épuration potentielle pour 574.000 équivalents habitants en assainissement collectif (pour un besoin de 410.000 équivalents habitants en 2019). Pour accueillir l'ensemble du développement prévu dans la métropole, des schémas directeurs d'assainissement ont été élaborés qui permettent d'identifier notamment les besoins d'évolution des stations d'épuration, les modalités possibles de gestion des boues d'épuration, les nécessités d'investissement sur les réseaux de collecte … L'ensemble de ces démarches se traduit par un programme d'actions pluriannuel, mis en œuvre progressivement et adapté selon les besoins des communes notamment en fonction du rythme des ouvertures à l'urbanisation.
  Depuis 2019, ces schémas directeurs ont été actualisés, avec en particulier une nouvelle étude de capacité des stations d'épuration, et la mise à jour des schémas directeurs réseaux par secteur géographique.
  ⇨ Rennes Métropole envisage d'actualiser ce diagnostic pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre de ces schémas directeurs.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation métropolitaine "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel" rappelle, dans la partie 2.6 "Un maillage d'équipements diversifiés" synthétise la stratégie d'évolution des systèmes d'assainissement et établit différents principes d'aménagement, dont celui d'"adapter les capacités des équipements d'assainissement pour répondre aux besoins liés au développement du territoire".

- Les annexes du PLUi (E5_01- Assainissement) contiennent différents plans et notices concernant l'assainissement eaux usées, eaux pluviales et l'alimentation en eau potable.
  ⇨ Une mise à jour de ces annexes est prévue avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Concernant les capacités d'assainissement précises pour les différents sites d'ouverture à l'urbanisation, elles sont examinées dans les démarches pré opérationnelles (études d'impact, dossiers loi sur l'eau…). Au regard des préoccupations des services de l'État, des compléments sont envisagés pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de quartier des différents sites de projet, et notamment des ouvertures à l'urbanisation, présentent un "échéancier prévisionnel de réalisation des équipement".
  ⇨ Rennes Métropole envisage de compléter ces OAP de quartier en indiquant, le cas échéant, la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

- L'évaluation environnementale de la modification du PLUi comprend une "annexe 4" qui présente une analyse détaillée des secteurs de projet à forts enjeux environnementaux. Les incidences et mesures d'évitement / réduction confirment la capacité du système d'assainissement à traiter l'augmentation des rejets en eaux usées liées au projet au regard des études d'impact réalisées dans le cadre de la phase pré opérationnelle du projet d'aménagement.
  ⇨ Rennes Métropole envisage d'ajuster si nécessaire le contenu des mesures d'évitement / réduction pour améliorer leur cohérence avec les compléments apportés aux OAP de quartier si nécessaire.

D'une manière générale, il convient de de distinguer les éléments qui relèvent de la temporalité et des procédures opérationnelles d'une part, et ce qui relève d'un PLUi, document de planification stratégique d'autre part. Il peut ainsi y avoir des sites de projet qui font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation en 2025, mais pour lesquels toutes les solutions techniques en matière de réseaux, voirie, assainissement, … ne sont pas complètement identifiées. Les études techniques nécessaires pourront aboutir et les travaux être réalisés en amont de la mise en œuvre effective des autorisations d'urbanisme, dont la délivrance sera de toutes façons conditionnée à des garanties quant à l'achèvement des travaux préalablement à la réalisation des constructions, notamment pour ceux liés à l'assainissement.

Cette condition découle directement de l'article R-111.2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule qu'aucun permis de construire ne peut être accordé s'il ne respecte pas les conditions de sécurité et de salubrité publique, ou sous réserve de prescriptions spéciales. Ainsi, la délivrance des autorisations d'urbanisme implique de vérifier que le terrain est bien desservi par des réseaux de capacité suffisante ou qu'il le sera dans un délai à définir par l'autorité compétente.

En synthèse, la modification n°2 du PLUi permet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui sont le cas échéant pris en compte dans le programme d'investissements pluriannuel pour l'assainissement et pour lesquels la mise en œuvre effective des constructions reste liée à la réalisation effective des travaux requis sur le système d'assainissement.

⇨ Le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi pourra être complété, sur le volet "Ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU", pour préciser ces principes de planification et rappeler les préalables à la mise en œuvre effective des constructions.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1.2.3. Concernant les zones humides

Plusieurs réserves ou recommandations du Préfet appellent à réaliser des inventaires des zones humides notamment sur certains secteurs d'ouverture à l'urbanisation

Le PLUi de Rennes Métropole requiert une vérification sur le terrain de la présence de zones humides préalablement à toute ouverture à l'urbanisation, et plus largement préalablement à tout projet situé sur un secteur présentant une sensibilité environnementale. Cette vérification s'opère soit dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi, soit dans le cadre des études pré opérationnelles du projet d'aménagement (étude d'impact).

Toutefois, il s'avère que le dossier de la modification du PLUi soumis à enquête publique n'a pas toujours rendu compte de manière précise du résultat de ces inventaires.

Ainsi, les demandes du Préfet relatives à la réalisation d'inventaires des zones humides dans différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation (Clos Bossard à Cintré, Champ Noyer à Corps-Nuds, Fontaine Blanche à Pont-Péan, Houltais Sud à Romillé, Orée du Bois à Saint-Sulpice, Réauté à Thorigné-Fouillard...) seront bien prises en compte d'ici l'approbation de la modification n°2.

⇨ Les OAP de quartier correspondantes ainsi que les fiches incidences de l'annexe 4 du rapport de présentation seront complétées sur ce volet

Plusieurs réserves ou recommandations du Préfet demandent d'inscrire les zones humides potentielles dans les OAP des secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les Zones Humides Potentielles figurent sur des cartes qui visent à orienter la réalisation d'expertises terrain sur certains secteurs afin de vérifier la présence ou non de zones humides de manière prioritaire. Ces expertises de terrain se substituent donc aux cartes des zones humides potentielles. Le résultat de ces relevés est pris en compte dans les OAP des zones d'ouverture à l'urbanisation qui font état des zones humides avérées. Les échanges avec les services de l'État ont permis de confirmer cette approche, mais ont aussi conduit à proposer d'intégrer les cartes des zones humides potentielles dans l'annexe 4 du rapport de présentation de la modification n°2 ; il s'agit de compléter les fiches incidences des différents sites d'ouverture à l'urbanisation pour information.

Enfin, le Préfet demande le rappel de l'interdiction de destruction de plus de 1 000 m^2 de zones humides dans certains bassins versants du Sage Vilaine, ainsi que de la séquence ERC à décliner avant tout projet avant d'introduire les règles de compensation pour le secteur du Sage Vilaine.

Les discussions avec les services de l'État ont permis de lever les incompréhensions en expliquant que la M2 du PLUi va au-delà du SAGE Vilaine en interdisant la destruction des zones humides dès le premier m2, sauf exceptions ; dans le cadre des exceptions, les compensations sont renforcées à 200%.

Les ajustements demandés consisteront donc à expliciter la séquence ERC dans le règlement littéral, et à expliquer les différences entre le SAGE Vilaine et le PLUi dans le rapport de présentation.

Les conclusions des échanges entre Rennes Métropole et les services de l'État permettent d'envisager la levée de l'ensemble des réserves du Préfet ; cette levée des réserves sera appréciée par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité lors de l'approbation du PLUi.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Partie 1
Les réponses aux observations

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

1. Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

1.1. Renouvellement urbain et densité

1.1.1. Contestation de la densification urbaine

1.1.2. Demande de préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie

1.1.3. Attente d'un processus de programmation urbaine plus participatif

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
662	Web	Anonyme	Acigné	Des collectifs rue Barbedet à R+4 n'est pas dans l'esprit de la commune. Des collectifs à R+2 seraient un bon compromis.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car l'augmentation de la hauteur maximale autorisée d'un niveau par rapport à la règle actuelle reste mesurée et participera à l'atteinte des objectifs d'intensification urbaine et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par ailleurs l'OAP "Allée des Genêts" impose aux futures constructions de présenter des épannelages variés et de ménager des transitions de hauteurs avec les constructions voisines. Le contexte environnant devra donc être pris en compte par le futur projet de construction. Enfin, il convient de noter que les dernières opérations de renouvellement urbain réalisées ou programmées (ZAC Judith d'Acigné) s'inscrivent désormais dans des gabarits allant jusqu'au R+4.	
76	Courrier	Mme Bessière Johanna	Betton Changement de statut de la parcelle AI133 et AI134 soit le 35 et 37 rue du Parc à Betton de UE3 à UD2a	Actuellement la rue du Parc est une boucle quasiment fermée, à la circulation peu fréquente. Beaucoup d'enfants et de vélos circulent ainsi en sécurité. C'est un accès régulier de l'école des Omblais au cinéma Le Triskel. Les parcelles concernées se trouvent dans un virage relativement dangereux. La création de deux habitats collectifs dans ce virage provoquerait une augmentation de population soudaine serait un facteur néfaste pour la biodiversité. Habitante de la rue du Parc au numéro 32, elle a le plaisir régulier d'observer une énorme biodiversité dans les jardins	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande, dans la mesure où le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant. Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés	
518	Web	Eric Bourgeois		La modification du PLUI concernant les parcelles entre la rue du parc et le cinéma (zonage UD2a / UE3) est une contradiction totale avec la volonté de "faire du développement durable et du respect de l'environnement une priorité" Le projet immobilier sous-entendu avec cette modification implique la destruction d'une zone végétalisée, la destruction d'un habitat correctement isolé (cf DPE), la production d'une nouvelle structure de béton, empiétant sur un espace boisé apprécié des promeneurs bettonnais.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
492	Web	Epoux Defaÿsse		Observations de l'avocate de M. et Mme Defaÿsse, propriétaires d'une maison d'habitation au 30 rue du Parc à Betton, (cadastrée AI n° 157), située dans le lotissement du « Placis Carrel » et bénéficiant d'un environnement privilégié. Les observations sont relatives aux parcelles des 35 et 37 rue du Parc à Betton (cadastrées AI n° 133 et 134), en raison de l'inadaptation du projet de densification urbaine pour une opération de logement collectif, de l'accroissement de trafic routier, de la réduction des espaces verts et de l'atteinte à la qualité et au cadre de vie.	tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif. En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Par ailleurs, le cahier des charges du lotissement initial, qui interdisait la construction de logements collectifs, ne constitue plus un fondement légal et n'est donc plus applicable. La commune souhaite engager un mouvement d'évolution des règles d'urbanisme pour favoriser un renforcement de la densification à terme, quand bien même il n'y a pas de projets à court termes sur ce site.	
384	Web	Anonyme		Ne comprend pas la volonté de prendre une partie de la rue du Parc à Betton alors que les maisons concernées sont dans un lotissement. Considère qu'il y a un vice de forme au sujet de cette rue car les maisons en question ne sont pas désignées par leur adresse comme pour les autres projets.		
368	Web	ROUSSEAU Paul		S'oppose au projet correspondant au 35-37 rue du parc à Betton qui prévoit de changer le zonage de UE3 en UD2a. Met en avant la nécessité de préserver la biodiversité dans ce secteur.		
334	Web	LEBAS CLAIRE		S'oppose au passage des parcelles AI 133 et AI 134 du lotissement du Placis Carrel de UE3 à UD2a en indiquant que le lotissement Les Carrels dispose d'un cahier des charges prohibant toute construction collective et oblige à un minimum d'espace vert. Considère que le changement des COS sur de nombreux terrains qui restent avec des COS très faibles pourrait permettre la densification de Betton et qu'il y a d'autres priorités (infrastructures, services, etc) pour accueillir la population en progression.		
269	Web	Anonyme		Souhaite exprimer mon opposition pour le passage de parcelles situées rue du Parc à Betton (actuellement en zonage UE3) en UD2A. Le règlement du lotissement « Placis Carrel », quartier historique de la commune, interdit ce type de changement, seule la voirie est passée dans le		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				domaine public. Préservons l'existant, l'environnement et la qualité de vie du quartier		
216	Web	Anonyme		Je suis contre le changement rue du parc. Ce quartier historique charmant ne mérite pas ça. L'objectif est clairement de raser les maisons et le cinéma pour faire des immeubles., et après ce sera la parcelle voisine, puis une autre, et une autre : ça finira comme rennes.		
215	Web	Lesacher,Jean-claude		S'oppose au passage de son lot N° 30 du lotissement du Placis Carrel cadastrée AI 133 de UE3 à UD2a ainsi que du passage dans les mêmes conditions de la parcelle voisine AI 134, lot 31 du Lotissement. Les 2 parcelles étant respectivement sises au 37 et au 35 Rue du parc à Betton.		
211	Web	Barraud Sonia		S'oppose à la transformation- rue du parc- de la zone UE3 en UD2a (voir zonage 040 049)		
210	Web	Anonyme		Opposé aux aménagements prévus rue du parc à Betton. Rappelle que lors de la concertation, il y avait eu 36 contributions faisant état d'une opposition au principe de densification et de renouvellement urbain aux abords de la rue du parc.		
208	Email	Hélène Bourgeois		Même observation que W204.		
204	Web	Anonyme		Opposition au projet de passer de UE3 en UD2A et par ce classement de pouvoir construire un immeuble à la place de 2 maisons existantes. Cela va contre l'esprit de ce quartier où la verdure prédomine et qui est un lieu de promenade et où de nombreux Bettonnais aiment courir. Par ailleurs le règlement du lotissement « Placis Carrel » empêche un tel changement, seule la voirie étant passée dans le domaine public. Alors arrêtons de vouloir construire à tout va, et préservons notre cadre de vie existant et notre environnement.		
185	Web	Levionnois Richard		Opposé au changement de zonage des parcelles AL 133 et AL 134 car elles font partie intégrante du lotissement dit « Du Placis Carrel », y sont édifiées		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				deux maisons parfaitement entretenues notamment au regard des normes énergétiques, ce changement aurait un fort impact sur la circulation et donc la sécurité des nombreux piétons et cyclistes et parce ce que cela porterait atteinte à la faune et à la flore du lotissement.		
178	Web	Anonyme		Demande le maintien du zonage UE3 sur sa parcelle et précise que le zonage prévu est incompatible avec le règlement du lotissement existant.		
108	Web	Alexandre		D'après le document "m2enqpub-rg-planszonage-plan040.pdf", deux parcelles au nord de la rue du parc sont envisagées de rejoindre une zone UD2a. Il semble que tout ce quartier est régi par un règlement de lotissement du Placis Carrel, qui empêche un tel changement. Il n'y a pas de mention de ce changement dans l'OAP correspondant, "m2enqpub-oapcommunale-betton.pdf". Demande à ce que cette modification soit vérifiée au regard des règlements existants et OAP 2025, et retirée si contradictoire.		
110	Web	Anonyme	Betton	Demande de faire évoluer le zonage de la parcelle située au 9 chemin des Mézières. Il serait pertinent de réévaluer cette classification pour mieux correspondre aux caractéristiques locales et assurer une meilleure adéquation avec le contexte urbain et paysager (demande de passage de UE2a en UE3 si l'on se réfère au plan joint).	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour mieux distinguer les zonages en fonction de la morphologie urbaine existante. En ce sens, le maintien d'un zonage UE3 s'avère nécessaire pour la parcelle identifiée, afin d'assurer la cohérence du règlement d'urbanisme avec les caractéristiques bâties et les dynamiques du secteur.	
520	Web	Anonyme	Betton	Propositions sur le secteur de la Motte d'Ille - Haut Chalet à Betton : -Augmenter les hauteurs maximales sur ce secteur pour correspondre à celles autorisées sur la partie sud, -Interroger la formulation de l'orientation pour une place centrale en cœur de quartier, -permettre une certaine souplesse dans l'interprétation des dispositions de l'OAP lorsqu'elles rentrent en contradiction de manière importante avec les prescriptions du PPRI	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la vocation du site en R+4 est déterminée en cohérence avec les contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), qui impose des rez-de-chaussée non habitables. Ce secteur constitue l'unique périmètre communal concerné en dehors de la zone d'activités de La Plesse par ce règlement des hauteurs. L'augmentation des hauteurs n'est pas envisagée, compte tenu de la proximité du PBIL et de la nécessité d'assurer une transition	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant. Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) demeure un document schématique. Elle peut faire l'objet d'ajustements mineurs, à condition de respecter les principes directeurs d'aménagement définis pour la zone.	
256	Web	Dreuslin Baptiste	Betton	Le groupe ESPACIL, en collaboration avec la mairie de Betton, travaille sur un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le site des Hauts de Trégor, qui compte actuellement 56 logements sociaux datant de 1985. Il est prévu la réhabilitation énergétique et qualitative de 30 logements sociaux ainsi que la déconstruction de 26 autres pour proposer en lieu et place un habitat neuf, durable et adapté aux demandes (résidence pour nos anciens, logements abordables adaptés aux familles, logements pour jeunes travailleurs...). Le zonage des parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945) est envisagé d'être modifié de UC2 vers UC1. Propose de rester en UC2 pour maintenir les accès automobiles existants à un futur sous-sol et autoriser une construction en limite face à cette même rampe sans créer de préjudice de voisinage. Le passage en UC1 ou UC1h du secteur aujourd'hui en UC2 ne crée des obligations constructives qu'à cet endroit du parcellaire en imposant un retrait de I=H/2 ou D=3m. Alors qu'il est prévu de perméabiliser l'espace entre l'avenue d'Armorique et l'espace vert central, l'obligation de retrait au Sud amènera nécessairement à densifier le linéaire bâti à l'inverse de ce qui est attendu, pérennisant ainsi un front construit continu. Le maintien du secteur en UC2 apparait plus logique et adapté car seule l'emprise des bâtiments est propriété d'Espacil. Il paraît judicieux de proposer une hauteur de construction autorisée en R+4 pour le secteur des	Il est envisagé de tenir compte de cette demande dans la mesure où le projet initial a connu des évolutions depuis les premières réflexions et les échanges portant sur les perspectives d'implantation et les formes urbaines envisagées. Ainsi, au regard des contraintes effectives liées à la modification du zonage du secteur du Trégor, et compte tenu des objectifs d'implantation du projet à proximité du centre commercial tout en s'éloignant des secteurs pavillonnaires voisins, il est proposé de maintenir le zonage UC2 initial. Cette approche permettrait d'assurer une meilleure cohérence urbanistique tout en intégrant les ajustements nécessaires dans le plan thématique des hauteurs, afin d'autoriser un gabarit évolutif en R+3 avec attique, combles ou étage partiel/ (R+3+A/C/P). Cette proposition vise à garantir un équilibre entre densification maîtrisée, intégration dans l'environnement existant et respect des enjeux urbanistiques du territoire.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				parcelles AK 74 à 81 (entre l'avenue d'Armorique et la rue du 8 Mai 1945). Il est certain que la hauteur envisagée en R+3+A/C/P permet de maintenir sur la rue du 8 mai 1945 des façades en R+3 en vis à vis avec les entrées et garages de maisons individuelles situées à plus de 20 mètres, soit L>1,5H. Néanmoins une hauteur en R+4 vers l'avenue d'Armorique permettrait de diminuer les emprises bâties au sol par une acceptation modérée de la hauteur.		
773	Web	Anonyme	Bourgbarré Projet d'aménagement de « l'Ilot sud bourg » OAP Centre-bourg	S'inquiète du projet de construction des bâtiments en R+2+A/C/P prévu dans le secteur 4 UD2b, plus précisément pour l'îlot sud bourg. Cette hauteur de construction, à savoir des bâtiments de trois niveaux avec combles, semble incompatible avec l'environnement existant et une telle densification engendrerait une perte significative de luminosité pour les habitations voisines et créerait une promiscuité nuisible à la tranquillité et au confort de vie des résidents.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car l'augmentation de la norme de hauteurs à H=R+2+A/C/P permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain, tout en proposant des formes urbaines diversifiées. Leurs gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment en transition avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives rue Joseph Panaget et pavillonnaires entre l'allée du Meslier et la rue Frédéric Lanne. Ce principe est bien précisé dans l'OAP de quartier "centre-bourg" et plus précisément sur l'ilot "sud-bourg" : *"Des opérations de logements seront mises en œuvre, dont les implantations et les gabarits des formes urbaines devront être définis en cohérence avec le tissu environnant"*. La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+A/C/P afin de laisser une souplesse dans la programmation urbaine relative au projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épannelage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité, …). Par ailleurs, l'OAP de quartier "centre-bourg" prévoit que des espaces de nature en ville soient aménagés et notamment une coulée verte qui assurera une continuité douce reliant la rue Frédéric Lanne au cœur de bourg en traversant l'ilot "sud bourg".	
658	Web	PASCAL		il est prévu la construction de collectifs bâtiments en R+2+A/C/ P entre la rue Joseph PANAGET et la réunion Frédéric Lanne et la classification de l'îlot sud bourg secteur 4 en zone UD2b. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUI, il a été précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Les constructions qui s'implantent doivent être moins hautes ou à égale hauteur des constructions existantes en R+1 (résidence domaine de Jeanne) : perte d'ensoleillement, d'espaces verts...		
220	Web	Guehenneuc David		Indique que la classification de l'îlot sud bourg secteur 4 en zone UD2b et la possibilité d'y construire des bâtiments en R+2+A/C/P sera dommageable pour la qualité de vie et n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Par ailleurs, souhaite, sur cette même rue Panaget la création d'un espace vert sur les parcelles longeant les jardins des bâtiments situés aux numéros 3, 5 et 7, afin d'atténuer l'impact visuel et environnemental des futures constructions.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
118	Web	Emmanuel SAGET		il est prévu des collectifs entre la rue Joseph Panaget et la réunion Frédéric Lanne. Lors de la réunion de présentation de la modification du PLUI, il a été précisé que le nombre d'étages serait à définir dans cette zone. Pour éviter d'être privé de soleil et de nuisances visuelles, je souhaiterai que les bâtiments n'aient pas plus d'un étage comme le bâtiment où il habite actuellement et à une distance permettant d'avoir le soleil sur mon terrain même l'hiver.		
756	Web	Anonyme	Bruz	Un secteur de constructibilité limitée avenue Jules Tricault figure sur les plans du PLUi. (plan D-2-1-1.158). Or, ce secteur identifié lors de l'approbation du PLUi est caduc depuis le 19/12/2024. Il est demandé à ce qu'il ne figure plus sur les plans et que l'information soit supprimée de la page 79 du règlement littéral.	Il est envisagé de retenir cette demande car le périmètre de constructibilité limitée ne s'applique plus depuis décembre 2024 (délai de 5 ans à partir de la date d'instauration du périmètre par le PLUi)	
722	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	Bruz	La société Nass&Wind est propriétaire d'un terrain situé à Bruz, 8-10 rue de la Chaussairie et cadastré ZE n° 146, 13, 190 et 324. La constructibilité du terrain de la société Nass&Wind dépend non seulement des dispositions contenues dans le PLUi mais également des dispositions résultant d'une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La Propriété Nass&Wind est concernée par deux zones : - zone UE2b qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé - zone A qui correspond à la zone agricole, zone de protection affectée à l'activité agricole où les possibilités de construire sont, pour l'essentiel, limitées aux constructions liées à une activité agricole. Ces zonages sont identiques au projet de PLUi La société Nass&Wind souhaite que le zonage	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet la commune et Rennes Métropole ont déjà été sollicitées sur ce sujet, lequel relève plutôt de l'application et de l'éventuelle évolution de l'arrêté préfectoral de protection du captage d'eau potable. Il a été indiqué au pétitionnaire qu'il devait se rapprocher de la Préfecture afin de demander une évolution de l'arrêté préfectoral.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				applicable à ses parcelles soient revus afin de permettre la réalisation d'un projet. En effet, afin de sortir de cette situation, il faudrait : - soit, changer les règles du PLUi pour permettre l'accueil d'activités, en correspondance avec l'arrêté préfectoral ; - soit, alerter la préfecture du fait que la rédaction retenue en 2013, qui renvoie à un document devenu obsolète (et qui l'était par nature, de sorte que ce renvoi est parfaitement inopportun, voire illégal), afin que la combinaison de cette servitude d'utilité publique et les dispositions du PLU ne gèlent pas les possibilités de construction sur le terrain de la société Nass&Wind.		
638	Web	Alexandre HENON	Bruz	OAP secteur Legault/Providence L'OAP impose une servitude de création d'un espace dédié à la création d'une station de bus scolaire or projette la construction d'un nouvel service de restauration scolaire à cet emplacement. Ce choix est contraint par la volonté de dissocier le projet de l'actuel équipement pour éviter une relocalisation temporaire, pour avoir un accès direct à la voirie (livraisons). En outre, il permet de préserver le foncier disponible pour de futurs projets et offre un front bâti à la sureté de l'établissement. Indique que la mise en place de cette nouvelle ligne de transport collectif à cet emplacement n'a pas été confirmée à ce jour par l'autorité organisatrice de ces transports et que cet aménagement générera des problèmes de circulations sur la rue Pierre de Coubertin, à cause de l'attente, du stockage mais surtout du retournement des bus sur le domaine public routier aux heures de pointe. Propose d'implanter la station de bus scolaire sur le parking du COSEC.	Il est envisagé de retenir cette demande car il s'agit d'une mise en cohérence entre le projet qui se développera sur le secteur Legault/Providence et la desserte en transports collectifs, dans le respect des objectifs de l'OAP.	
553	Email	Damien MARC et Thony BATARD pour l'ASL du clos des Poiriers	Bruz	Il s'agit d'un lotissement de 4 maisons qui a vu le jour en 2014 et qui se situe en périphérie de la ville, aux portes de la campagne et du domaine équestre "Fénicat". Cette parcelle 077 mitoyenne est actuellement en Zone UE2A (comme notre	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car celle-ci vise à diminuer la densité du projet envisagé sur ce secteur, ce qui ne va pas dans le sens d'une optimisation du foncier.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				lotissement) et le nouveau PLUI envisage de la passer en zone UE2B, ce qui permettrait la mise en place d'un lotissement très dense (14 maisons) pour une superficie identique à notre lotissement. Sollicite l'annulation de cette modification de zonage urbaine sur cette parcelle afin qu'un nombre limité de maison puisse être envisagé sur ce futur lotissement.	Le terrain est actuellement constructible. Le projet doit prendre en compte de nouvelles exigences (PLH) et doit répondre aux enjeux de densifications et de sobriété foncière.	
207	Web	Maître Emmanuelle BEGUIN	Bruz	La création d'une OAP communale n° 12 « Haye de Pan ». L'un des enjeux et objectifs de cette OAP consiste au développement de l'habitat, « accompagné de rez-de-chaussée animés ». Il « prévoit l'aménagement de logements, accompagnés de rez-de-chaussée animés et nécessaires à la vie de quartier ». La rédaction ne semble pas affirmer suffisamment la vocation commerciale du site, dont le maintien est pourtant nécessaire. La parcelle principalement concernée est la parcelle cadastrée section BW n° 0023, d'une surface de 15.109 m². Cet espace accueil déjà plusieurs activités commerciales : - la société BRUZ DISTRIBUTION enseigne SUPER U, le pôle services (location de véhicules, Drive, station-service, station de lavage, laverie) ; - la société HDP DISTRIBUTION (enseigne MARCHE AUX AFFAIRES). Au regard des besoins induits par les nombreuses créations de logements sur le site, il est important qu'à minima une superficie commerciale équivalente soit garantie et une certaine diversité des activités. Une réflexion est actuellement en cours avec le service urbanisme de la ville de BRUZ pour le transfert du MARCHE AUX AFFAIRES vers la zone de MONS à BRUZ mais n'est à ce jour pas acté. La réalisation d'études d'aménagements confirme la possibilité d'y réaliser un projet urbain mixte logements en étages courants / commerces en rez-de-chaussée. Il est important de pouvoir permettre une opération mixte logements / commerce afin d'augmenter le nombre de logements du secteur, sans « grignoter » sur le capital foncier de la	Il est envisagé tenir compte de cette demande. L'écriture de l'OAP devra intégrer qu'aucune centralité ne sera possible car non prévue au SCoT. Une étude commerciale communale a été menée, laquelle indique un besoin en commerces. Actuellement un commerce spécialisé est implanté sur ce site, ce qui pose la question de sa relocalisation. L'écriture de l'OAP devra être travaillée avec le service Commerce de Rennes Métropole afin de bien intégrer les objectifs de la politique métropolitaine.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				commune, puisque la parcelle est déjà urbanisée. Le maintien de la vocation commerciale est largement favorable à la satisfaction des orientations prévues le PLUi et des objectifs fixés par le SCOT (qui sont développés dans le courrier). La fonctionnalité du site sera grandement améliorée, tout comme sa connexion avec les lieux de vie, du fait de la réalisation d'un programme mixte logements/commerce. L'accessibilité par tout mode le sera également comme le suggèrent les études d'aménagement réalisées par ses clientes, qui proposent de tisser des liaisons douces et de créer une nouvelle voie pour desservir le site et soulager la rue de la Haye de Pan, conformément au tracé de l'emplacement réservé n° 86. Ainsi il est nécessaire d'affirmer plus explicitement dans la rédaction de l'OAP la vocation commerciale du site de la Haye de Pan.		
193	Web	Patrick	Bruz Lieu-dit la Massue Bruz	Le lieu-dit "La Massue" à Bruz est composé : pour partie d'une zone artisanale, d'une zone semi-industrielle et d'une zone mixte d'habitat et de terrains pour gens du voyage. Demande de maintenir un « esprit village » avec quelques habitations sur un secteur classé "habitat".	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande et de maintenir le rétrozonage. En effet, la configuration et l'état des voiries ne permettent pas une intensification des flux de circulation et donc du nombre de logements sur ce site.	
260	Web	Hogrel, Yves		Rappelle que les dernières modifications du PLUI permettaient de développer (un peu) les constructions pour "densifier" en utilisant les terrains dits "dents creuses". Ces parcelles sont désormais classées en zone naturelles. Demande à avoir la possibilité de construire dans les dents creuses et avoir la possibilité de diviser de grandes parcelles bâties pour permettre la construction de nouvelles maisons.		
183	Email	Julien BUAN - GROUPE PIERREVAL	Bruz	Groupe Pierval souhaite une modification du plan masse afin de pouvoir densifier le cœur de la parcelle section CE n°63. A constaté une mutation des parcelles environnantes avec l'implantation de constructions de type collectif en R+3++C ou R+4+A. qui contraste avec le potentiel inexploité de la parcelle section CE n°63, qui pourrait contribuer à	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car bien que des réflexions soient en cours sur le plan masse Avenue Legault, aucune réflexion n'est à ce jour engagée sur le secteur Jan. La parcelle concernée est très arborée avec une partie en Espace Boisé Classé (EBC) et une	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				une meilleure utilisation des ressources foncières disponibles.	étude de recensement arbres en cours. Avis défavorable à l'évolution de la zone constructible à ce stade.	
757	Web	RACINE Alexandre	Cesson-Sévigné	OAP « Îlot Avenue des Peupliers », ajustements nécessaires à apporter : -1. Formes urbaines • Perméabilité visuelle et organisation des volumes bâtis : Demande la suppression de la notion d'implantation des constructions en peigne, afin de permettre une organisation alternative des bâtiments (notamment en quinconce), autorisant un alignement avec la Vilaine et le long de la rue de la Fontaine. • Rythme des façades et épannelage : Demande que soit autorisée une hauteur supérieure à celle actuellement prévue dans le PLUi, afin de mieux répondre aux enjeux spécifiques du projet et d'optimiser son intégration dans son environnement urbain. • Traitement des socles des constructions : demande la suppression de l'adressage des surfaces actives en RDC sur les rues de Paris et de la Fontaine afin de laisser la possibilité à une surface active de s'ouvrir sur les bords de Vilaine. 2. Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances • Traitement paysager des espaces libres : Demande la suppression de la notion de faille pour permettre une plus grande liberté dans l'organisation des espaces libres et de ne pas limiter les possibilités d'adaptation paysagère et urbaine. 3. Représentation graphique de l'OAP • Porosité visuelle : Demande la suppression d'axes de vue et de sa représentation graphique afin de permettre une interprétation plus souple et une meilleure adaptation aux contraintes du site du projet tout en garantissant des porosités visuelles.	Il est envisagé de retenir ces différentes demandes d'assouplissement des dispositions de l'OAP (implantation obligatoire des constructions en peigne, failles, RDC actif interdit sur la Vilaine, …) et du règlement (hauteur limitée à R+4+A/C) car elles vont permettre de travailler à une meilleure intégration du projet dans son environnement. Par exemple, à surface de plancher équivalente, autoriser une hauteur supérieure d'1 ou 2 niveaux par rapport au R+4+A/C initialement envisagé permettra de réduire l'emprise au sol des constructions ou encore de limiter le recours à du stationnement sous-sol en proximité immédiate de la Vilaine.	
559	Web	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	Cesson-Sévigné	Un projet immobilier, portant 2 Avenue des Peupliers est en cours d'étude, en concertation avec la Mairie,	Il est envisagé de retenir cette demande car autoriser la réalisation d'une partie du	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				depuis fin 2022. C'est un projet de renouvellement urbain mixte permettant la création d'hébergement pour les étudiants et jeunes actifs et de surfaces à vocation tertiaire. Au vu de la situation du site par rapport à la Vilaine, et afin de limiter l'impact d'un sous-sol, une partie des stationnements pourront venir à rez-de-chaussée des bâtiments. -Modifier l'OAP « Site de l'ancienne téléphonie centrale » concernant le stationnement comme suit : Afin d'affirmer le caractère urbain du site, les besoins en stationnement devront être assurés en sous-sol ou à rez-de-chaussée des bâtiments et ne pas impacter le traitement paysager en surface. Ils demandent : - Modifier le plan graphique de hauteur et passer la hauteur de R+4+A/C à R+5+A+C pour permettre d'intégrer du stationnement à rez-de-chaussée.	stationnement au rez-de-chaussée de la construction permettra de réduire l'empreinte carbone du projet, en cohérence avec les objectifs généraux de la modification n°2 du PLUi. Autoriser une hauteur en R+5+A+C permettra par ailleurs de compenser la surface de plancher perdue au rez-de-chaussée par le stationnement.	
195	Web	Céline Bertrand	Cesson-Sévigné	Demande que le périmètre du secteur de constructibilité limitée ne s'applique plus à la parcelle cadastrée Section BB n° 166 partiel, rue du chêne Germain, en raison du dépôt d'un permis de construire le 19/12/2024 (PC N°035 051 24 A0075 en cours d'instruction).	Il est envisagé de retenir cette demande car la délivrance du permis de construire interviendra avant l'entrée en vigueur de la M2. Le périmètre de constructibilité limitée peut donc être retiré sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par le projet. Le reste de la parcelle BB 166 doit en revanche être maintenu en périmètre de constructibilité limitée car, compte tenu de son important potentiel constructible, il est nécessaire préalablement à sa mise en œuvre d'évaluer les besoins de renforcements des réseaux.	
758	Web	Michel Choisy	Cintré	Conteste le projet concernant sa parcelle n°B1835 située impasse de la Vigne. S'il s'agit d'imposer que l'accès à sa parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. Dans le PLUi actuel, sa parcelle B1835 est classée UO1, ce qui signifie qu'elle est opérationnelle, immédiatement urbanisable (Règlement Littéral PLUi).	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande La parcelle de M. Choizy, initialement classée en zonage opérationnel (UO) depuis l'élaboration du PLUI en 2019, ne remplit toutefois pas les caractéristiques d'accès pour supporter un trafic de véhicules et des conditions de sécurité publique suffisantes ; l'autre accès envisagé par M. Choizy ayant vocation à demeurer un chemin bocager réservé	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				- de déclasser sa parcelle en zone 1AUO1 (D-2-1-1 095 et D-2-1-2 page 6); - de remplacer, par une servitude de localisation de voirie n°26 dénommée “allée du Chêne Vert” (D-2-1-1), la partie de l’emplacement réservé n°176 prévue, au PLUi actuel, traversant sa parcelle d’Ouest en Est, pour voie de desserte au bénéfice de Rennes Métropole. - de ne pas augmenter, sur sa parcelle, les hauteurs de constructions à R+3+A/C (D-2-2-1 p.7), ce qui est en contradiction avec les indications portées page 5; - d’intégrer, semble-t-il, sa parcelle dans une zone délimitée par des pointillés, dénommée OAPq (D-2-2-1 Hauteurs n°18, D-2-2-2 Coefficient de végétalisation n°18) sans précision ; - d’intégrer sa parcelle dans le périmètre des OAP n°9, 15 (D-2-2-7, pièce non consultable). - Les conséquences de la séparation de l’emplacement réservé n°176 en 2 parties ne sont ni détaillées ni justifiées. - p25, l’OAP de quartier Clos Bossard : Dans la présentation de la modification, en bas à gauche de la page 5, il est indiqué abusivement “ Evolution du zonage d’urbanisation future (2AU) en zonage opérationnel (1AUO1) ”. Cela est inexact, puisque sa parcelle est, elle, en zone UO1, et envisagée déclassée en 1AUO1. Sa parcelle ne fait pas partie de l’appellation Clos Bossard et est séparée de la parcelle B1326, par la partie communale de l’impasse de la Vigne. Différents éléments mentionnés indiquent que sa parcelle ne fait pas partie de l'OAP. Les Objectifs indiqués page 25 sont respectés par son projet sur sa parcelle, présenté dans sa demande de Permis d'aménager. Un cheminement piéton peut également être facilement réservé en bordure immédiate Ouest de la voie communale. L’allée des Peupliers, au Nord, se termine en impasse au cimetière de Cintré sur une partie très	à un usage piéton-vélo. C'est ce qu'a rappelé le Tribunal Administratif, rejetant la requête contentieuse de M. Choizy le 10 décembre 2024. Le fait de classer en zone urbaine une parcelle, ne suffit pas à permettre la réalisation d'un projet immobilier s'il ne respecte pas les caractéristiques et conditions de réseaux et de desserte que par ailleurs il appartient à la collectivité de définir et de rappeler. Cette décision du TA est ainsi venue confirmer les différents refus de Permis d'Aménager déposés par M. Choizy, par la commune au titre précisément de ce motif. Afin que le projet de M. Choizy puisse se mettre en œuvre, le PLUi invite à l'intégrer dans une réflexion urbaine d'ensemble avec une nouvelle zone à urbaniser de 4ha, située à l'ouest de la parcelle de M. Choizy. Cette approche globale se traduit par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Le Clos-Bossard". Celle-ci découpée en plusieurs secteurs C1, C2 et C3 organise de manière cohérente le fonctionnement et les circulations dont la desserte du terrain de M. Choizy, qui pourra donc développer son projet dans des conditions adaptées aux passages des véhicules de chantier et de sécurité d'une part et des futurs occupants d'autre part. L'emplacement réservé n°176 a été pour une partie transformé en servitude de localisation (V26) pour donner plus de marge à l'implantation de la voirie d'accès et permettre davantage de souplesse à l'organisation bâtie du projet de M. Choizy. L'intégration du projet de M. Choizy dans un ensemble plus large avec des dispositions cohérentes en termes d'OAP et de règlement sont de nature à faciliter son projet dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble cohérent recherché par la commune	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				large pouvant même aisément être aménagée en rond-point p26. 4/ Mobilités “ Secteur C2 : 1 seul accès sera réalisé en lien avec le secteur C1 : S’il s’agit d’imposer que l’accès à ma parcelle se fasse en traversant au préalable la parcelle B1326, cela constitue une entrave. D'autres points sont développés dans l'observation.	Enfin, l'augmentation de la hauteur maxi autorisée, demandée par M. Choizy pourra tout à fait être examinée pour offrir davantage de constructibilité.	
641	Web	Marie-Laure	Corps-Nuds Site de l’ancienne cantine	Demande de limitation de la hauteur du bâti sur la « zone de l’ancienne cantine » à RDC + combles	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la modification consiste seulement à étendre la norme de hauteurs à H=R+2+C sur l'ensemble du site, la norme de hauteurs actuellement en vigueur étant déjà de R+2+C pour les constructions de 1er rang, sur ce site mais également sur ses franges. Cette harmonisation de la norme de hauteurs sur ce site est proposée en cohérence avec la définition d'un zonage UO1 afin de permettre un projet d'ensemble répondant aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain et notamment avec les tissus pavillonnaires et les tissus historiques du centre-bourg. En effet, la norme de hauteurs à H=R+2+C n'est pas étendue aux attiques (A) et aux étages partiels (P), afin que les constructions s'élèvent à un ou deux niveaux maximums et que leurs toitures soient à double pente. Cette norme de hauteurs est établie en cohérence avec l'intégration de ce site au sein du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église protégée au titre des monuments historiques. La qualité urbaine et architecturale du projet sera ainsi garantie par l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), auquel sera soumis toutes demandes d'autorisations d'urbanisme.	
298	Web	Morin Yann		Opposition à l’évolution du PLUI du site de l’ancienne cantine à Corps-Nuds autorisant la construction R+2, en raison de la préservation architecturale du centre bourg et des espaces verts, de l’augmentation du trafic routier et du risque de densification des surfaces artificialisées.		
156	Web	Philippe		Opposés au projet de modification du site de l'ancienne cantine scolaire, à savoir la construction d'un collectif de niveau RDC+2+combles : - D'un point de vue esthétique, cette réalisation serait une véritable hérésie car elle serait à proximité de l'église de Corps-Nuds, classée aux Bâtiments de France ; -La densification de logements entraînera un flux de véhicules conséquent par la rue du Point du Jour ; - ce projet va nuire à l'ensoleillement et à l'intimité depuis leur jardin et leur maison, ainsi que pour les autres maisons voisines ; - dépréciation de la valeur de leur bien ; - nuisances sonores.		
145	Web	Besnier André et Monique		Opposition au projet d'immeuble prévu à l'emplacement de l'ancienne cantine à Corps-Nuds.		
140	Web	BRULE Dominique		Opposition au projet de construction d'un immeuble RC+2+ATIC sur le site de l'ancienne cantine à Corps-Nuds.		
121	Web	LAURAIN Nathalie-Sébastien		Opposition personnelle à l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds : architecture, perte d'intimité, de vue, d'ensoleillement, perte de valeur immobilière.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				Opposition collective aux évolutions prévues : perte de la qualité architecturale, inquiétudes sur la densité, sur la dégradation de la qualité de vie (en particulier des personnes âgées), sur le stationnement (nombreuses pertes de place de parking)	Par ailleurs, la commune compte associer les riverains au projet, et a déjà organisé une rencontre afin de leur exposer la réflexion en cours sur ce site et préciser ses intentions en matière de programmation, qui s'oriente vers une opération à destination d'un public sénior. La norme de hauteurs a été définie au maximum à H=R+2+C afin de laisser une souplesse dans la programmation urbaine relative au projet, mais les hauteurs pourront faire l'objet d'un épannelage afin de veiller à intégrer les nouvelles constructions en prenant en compte les questions relatives à leur cohabitation avec les logements existants (ensoleillement, intimité,…).	
105	Web	murielle		Mécontentement concernant l'évolution du site de l'ancienne cantine de Corps-Nuds, contre un projet de construction de collectif R1+C OU R2+C pour les motifs suivants : perte d'ensoleillement et de tranquillité, nuisance sonore, plus de passage...dévalorisation de ma maison déjà impactée par des collectifs, plus de vue sur l'église. Désir garder un cadre agréable et accessible aux personnes âgées qui vivent dans le bourg.		
34				Indique que les parcelles 659 et 661 apparaissent classées en 1AU01(d) dans le rapport de présentation alors qu'elles ont été exclues de la ZAC de la Touche en 2012 et devraient être classées UE2d.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	
430	Web	Erwan DUMONT	La Chapelle Chaussée	Souhaite que dans l'OAP modifiée, il soit bien précisé en page 9 que "le PLH impose une densité minimale de 30 logements/ha applicables aux nouvelles opérations d'aménagement et en secteur diffus, et non pour les opérations ayant déjà débutées, comme la ZAC du Chemin Neuf par exemple, pour laquelle la densité reste bien de 20 logements/ha.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, l'OAP communale rappelle les objectifs généraux du PLH 2023-2028 en matière de densité pour les nouveaux projets. En revanche, l'OAP de quartier "ZAC du Chemin Neuf", qui correspond à un projet déjà engagé avant l'adoption des nouvelles densités du PLH, conserve toujours bien l'objectif initial minimum de 20 logements/ha. Enfin c'est à l'occasion de l'actualisation de la convention d'application de l'opération que la notion de coup-parti définie dans le PLH sera appréhendée.	
711	Web	Marie LE DANTEC Avocat	Laillé Secteur de la Cale de Chancors	S'opposent aux modifications proposées dans le secteur des rues de la Halte et de la cale de Chancors (création d'une OAP, modification de zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C/P	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les règles proposées sont compatibles avec le projet communal et les objectifs de sobriété foncière. En effet :	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				La modification proposée aboutit à une dérèglementation des possibilités de construction, elle permettra des possibilités de construction disproportionnées et portera atteinte aux caractéristiques du quartier et à l'intérêt architectural et patrimonial du bourg de Laillé.	La distance des constructions pouvant être envisagées par rapport aux riverains existants parait propice à autoriser des hauteurs de R+3+C (assiette foncière de plus de 6 000 m²). Ces hauteurs sont un maximum. Les arbres remarquables sont recensés au PLUi et seront maintenus. Ce secteur fera l'objet d'une étude d'ensemble pour laquelle la population sera interrogée car des équipements publics pourraient y être intégrés en plus d'une mixité de logements. Concernant l'impact de ce projet sur les ouvrages d'assainissement, le préambule du présent mémoire en réponse expose les moyens et démarches mis en œuvre par Rennes Métropole pour assurer une planification coordonnée du développement urbain et du programme d'intervention sur les ouvrages d'assainissement.	
628	Web	PHILIPPE		Trouve tout à fait inacceptable que l'on puisse autoriser la construction de bâtiments d'habitation de 3 étages alors tout autour de ce projet, il y a près de 15 maisons individuelles. Il y a assez de place sur la commune pour de nouveaux quartiers avec des immeubles.		
525	Web	Lemercier Philippe		Ne comprennent pas ce changement. Il s'agit d'une zone pavillonnaire, alors même que d'autres secteurs, comme Les Boulais, ne seront pas concernés par des constructions en R+3. Ces changements auront pour conséquence : une augmentation de la densité, un remplacement de la végétation par du béton, une pollution lumineuse accrue, des nuisances sonores supplémentaires, perte de vue du fait de la hauteur des constructions, dévalorisation du bien immobilier, rupture de l'harmonie architecturale, augmentation de la pollution de l'air, l'imperméabilisation des sols aggravera les risques d'inondations, abattage d'arbres centenaires.		
322	Web	Anonyme		Demande que le secteur ne soit pas modifié pour les raisons suivantes : 1) Pollution : o Une urbanisation accrue augmentera les niveaux de pollution de l'air et des particules fines dues au trafic, o Et augmentera encore les trajets pendulaires Laillé-Rennes déjà saturés (bouchons). o La bétonisation (parkings, routes, immeubles) augmentera le risque d'imperméabilisation des sols, favorisant des problèmes de ruissellement et d'inondations locales. 2) Sécurité		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				• Une densification accrue des logements entraînera une augmentation du trafic automobile, amplifiant le risque d'accidents sur les routes locales, d'autant plus que l'école privée se trouve en face de la zone concernée. • Le besoin de nouveaux aménagements pour les piétons et les cyclistes devra être anticipé pour éviter des dangers supplémentaires. • Sécurité due à la densification de la population 3) Environnement • L'abattage d'arbres, supprimera ainsi une zone verte significative au cœur de la commune (effet rafraichissant en cas de canicule, bien-être des habitants en général) • Des questions se posent également sur l'avenir des chauves-souris, chouettes … dans le centre de la commune et sur le terrain concerné. 2. Impacts sur les propriétés 1) Nuisances lumineuses L'installation de nouveaux éclairages pour desservir des collectifs, éclairer les parkings et les collectifs privés en eux-mêmes, plus nombreux et plus élevés, génèrera une pollution lumineuse accrue, affectant le confort des résidents la nuit (alors qu'il n'y a aucun éclairage public actuellement dans la zone concernée). 2) Nuisances sonores • La construction d'immeubles de grande hauteur entraînera une phase de travaux longue et bruyante. En sachant qu'il y a de plus en plus de télétravail. • La densification pourrait augmenter les nuisances sonores permanentes dues au trafic accru et aux activités quotidiennes des nouveaux habitants. 3) Calme et tranquillité • La hausse de la densité bâtie augmentera la population locale, impactant le calme et la tranquillité du voisinage • Une densification sans infrastructures adaptées pourrait engendrer une pression sur les réseaux d'assainissement, les parkings, et les espaces verts.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				3. Impact sur notre propriété 1. Vue et paysage • La construction d'un collectif obstruera définitivement notre vue actuelle, transformant un espace ouvert arboré, en une façade imposante, réduisant l'agrément visuel. • La construction de bâtiments altérera directement l'ensoleillement de notre maison en projetant une ombre prolongée sur notre jardin et nos pièces de vie 2. Dévalorisation (valeur marchande) de notre bien immobilier : • La rupture d'harmonie dans l'architecture du quartier réduira son attrait patrimonial et esthétique (cf collectifs construits récemment à Laillé, sans vision architecturale ni sociétale, place du marché notamment, qui enlaidissent le bourg.) • Deux collectifs existants de 3 et 5 niveaux sont voisins des dites maisons, nous nous retrouverions entourés de collectifs. Nous avons choisi d'avoir des jardins ouverts (pas de murs). Si collectif il y a, nous demanderons la construction d'un mur afin de nous préserver des nuisances (sonores, visuelles …).		
34	Mairie de Corps-Nuds	M. Mounier François	Laillé	Indique que les parcelles 659 et 661 apparaissent classées en 1AU01(d) dans le rapport de présentation alors qu'elles ont été exclues de la ZAC de la Touche en 2012 et devraient être classées UE2d.	Il est envisagé de retenir cette demande car il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, des fonds de parcelles sont intégrés en zone 1AUO1 (ZAC de la Touche) alors qu'elles ne sont pas dans le périmètre de la ZAC.	
400	Email	Dugué	L'Hermitage	Souhaite passer sa parcelle AH 343 de la zone Ul1a en UE2a dont ils sont mitoyens. Depuis le 27 mars 2008, la maison n'est plus liée à l'activité du garage automobile (plans contribution 401).	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande Sur la ZA de la Hautière qui date de la fin des années 70, plusieurs maisons d'habitation, souvent sur de grandes parcelles, ont été construites en accompagnement d'activités artisanales. En cohérence avec les orientations du Programme Local d'Aménagement Économique métropolitain, il est souhaité ne pas renforcer d'autres destinations que les activités	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					productives sur ces fonciers en préservant un zonage d'activité (UI1a). Les nouvelles destinations commerce et services y sont proscrites, tout comme l'habitat. De plus, le projet urbain communal dédie d'autres secteurs à une offre nouvelle de logements par exemple sur la ZAC du Lindon située à proximité ou dans le centre-ville.	
75	Web	Pellois Nelly	Montgermont	Densification trop importante rue Pierre Tixier par la réalisation d'une barre d'immeuble aboutissant à une bétonnisation du quartier au lieu de le végétaliser.	Demande non retenue. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune depuis 2020 et ne nécessite pas d'adaptation du PLUi	
734	Web	Anonyme	Mordelles	Demande de modifier le zonage le long de la route de Rennes, à Mordelles, de UE3 en UE2c pour éviter une trop grande densification des parcelles qui déstabilise l'équilibre actuel entre espace de jardin et habitation.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Cet axe d'entrée de ville constitue en effet un enjeu important, en particulier avec le développement de la tranche 3 de la ZAC Val de Sermon au sud de la route. Un zonage UE2 permettrait de contenir des évolutions au coup par coup dans l'attente d'une réflexion urbaine cohérente sur l'ensemble du secteur.	
455	Web	Anonyme	Mordelles	Non au projet démesuré du 16 route de Chavagne à Mordelles, ce projet n'a rien à faire là, même si situé en zone UE2C.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024, et qui n'est pas inscrit à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	
437	Web	Anonyme	Mordelles	Demande que l'intégralité de la parcelle AH616 soit zonée en UA1a(d), or 7m2 de cette parcelle se trouvent en UD2b(d).	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée pour que le zonage corresponde bien à l'emprise parcellaire du projet.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
93	Web	LEMARIE JULIE	Mordelles	Demande reclassement en UE2d ou UE3 d'un terrain de de 1500m² sur la commune de Mordelles, pour permettre une division parcellaire et rendre constructible un terrain de 475 m². Les règles du PLUi classent ce terrain UE2C et limitent la constructibilité, ne permettant pas l'échappement de la bande de retrait de 18m par rapport à la voirie.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Il s'agit d'une proposition qui va dans le sens de la densification douce et progressive de ce tissu pavillonnaire. Le périmètre pertinent ainsi que le type de zonage (UE2b ou UE2d) seront ainsi examinés.	
776	Web	Anonyme	Noyal-Châtillon-sur-Seiche ZAC Cœur de ville	S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces demandes car Noyal-Châtillon-sur-Seiche a connu un développement urbain important ces dernières années comme toute commune de première couronne au sein de l'aire métropolitaine. Elle a ainsi répondu à son échelle au besoin d'accueil de population sur Rennes Métropole, défini par le Programme Local de l'Habitat. Issue de deux communes mitoyennes qui ont fusionnées en 1993, Noyal-Châtillon sur Seiche ne bénéficie pas d'une centralité à sa mesure, la Place Pierre Croc créée en frange de la rue de Rennes constituant une aire de stationnement de faible importance aujourd'hui saturée. L'installation d'une véritable centralité constitue un pilier du développement urbain futur. En parallèle, la mutation du secteur Orson conforterait l'offre de logements permettant l'installation de toutes typologies de ménages. Au travers d'une opération multisites Cœur de ville et Orson, Noyal-Châtillon-sur-Seiche aurait ainsi la capacité de répondre aux enjeux démographiques et de composer un véritable cœur de ville permettant de rassembler l'ensemble des Castelnodais autour d'un espace partagé. Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée ont été engagées sur ces deux secteurs. À ce stade, le projet n'est donc pas abouti et une enquête publique	
771	Web	Anonyme		S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) à l'heure de la sobriété		
708	Web	Anonyme		NON à la ZAC Cœur de Ville Le projet prévoit 80 logements avec un "nouvel espace public majeur" va nécessiter de monter fortement en étages avec du R+4.Pourquoi dans les autres OAP de renouvellement urbain y a-t-il 41 logements à l'hectare et pourquoi la jauge est ici au double? Il n'y a aucune raison de faire autant de logements dans cette zone. Les préconisations de l'OAP Centre-Ville paraissent raisonnables avec des hauteurs plus importantes le long des axes structurant de la ville (Rue de Rennes...) et une diminution en cœur d'îlot. Hauteurs qui doivent rester conformes à l'existant pour une urbanisation harmonieuse. Le projet de ZAC Cœur de Ville va a l'encontre de cela, avec beaucoup trop de logements et des hauteurs libres (RL) demandées dans la présente modification. Il n'y aura pas d'intégration avec l'existant qui est en R+1+C.Il est illusoire de penser que diminuer ces stationnements n'aura pas de répercussions sur les commerces de la zone. Gardons une ville à taille humaine.		
698	Web	Anonyme		Opposition à la ZAC « Coeur de Ville » à Noyal-Chatillon-sur-Seiche, en raison de la densification urbaine, des problèmes de stationnement, des ilots		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				de chaleur et des problèmes d'imperméabilisation des sols.	spécifique est prévue dans le cadre de cette procédure de création de ZAC, qui devrait avoir lieu fin 2025 – début 2026	
654	Web	Anonyme		STOP à la ZAC Cœur de Ville Le désengagement de Pierre Promotion (Blot) au profit du seul bailleur social Neotoa de la SNC Le Nell sur le secteur Rennes Ouest de l'OAP Centre-Ville va ajouter 57 logements sociaux aux 21 prévus initialement. Ces logement sociaux supplémentaires dépassent les logements sociaux requis pour la ZAC Cœur de Ville (50% des 110 logements initiaux soit 55 logements). Il n'y a donc plus d'utilité publique à créer des logements sociaux dans une zone située à 100m de l'autre. L'utilité publique de la ZAC Cœur de Ville s'en trouve complètement vidée de son sens. Créer un déficit de logements sociaux pour justifier la ZAC Cœur de Ville et justifier les expropriations, portant une atteinte disproportionnée aux propriétaires expropriés au faible prix des domaines. Les contraintes de nombre de logements sociaux ne doivent pas être assouplies sur les autres projets pour in-fine justifier la ZAC Cœur de Ville.		
652	Web	Anonyme		NON à la ZAC Cœur de Ville L'Allée des Bouvreuils est le poumon vert du cœur de ville avec des jardins avec de nombreux arbres, haies, fleurs hébergeant une faune et une flore riche (insectes, oiseaux...). C'est grâce à cela que nous avons traversé facilement les différents épisodes caniculaires avec des températures agréables dans nos maisons. Cela n'était pas le cas dans les nouveaux immeubles de la rue de la Grange où il y faisait plus de 28°C à 9h du matin au mois de septembre. La densification, l'artificialisation des sols sont des facteurs qui rendent les villes invivables, irrespirables.		
650	Web	Anonyme		STOP à la ZAC Cœur de Ville Cette frénésie de renouvellement urbain est aberrante. Il y a déjà suffisamment de nouveaux logements prévus avec l'OAP Centre-Ville décrite		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				dans cette modification 2 du PLUI. La ville a quasiment doublé de superficie avec la zone de l'Ise. Les services ne suivent plus. Et le pire c'est que les commerces actuels ne profitent pas de cet afflux de population. Ils sont plutôt en difficulté. Ce n'est pas en densifiant l'hyper centre que cela va s'améliorer. Il faut au contraire s'intégrer avec l'existant, préserver les jardins et espaces verts actuels, la biodiversité,		
647	Web	Anonyme		Opposition à la ZAC Cœur de Ville Orson à Noyal Chatillon-sur-Seiche, en raison de la surdensification, de la verticalisation et sans préservation de la végétalisation, portant atteinte à la qualité de la vie.		
636	Web	Anonyme		S'oppose aux projets démesurés (et notamment à la ZAC cœur de ville) alors que les infrastructures ne sont pas adaptées.		
644	Web	Anonyme		Opposition à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, face de l'Église Saint Leonard, à la modification de la hauteur des constructions qui affectera l'harmonie architecturale de la ville.		
640	Web	Anonyme		Opposition le long de la rue de Rennes, à la modification de la hauteur R+2+C en R+2+A/C, en raison des risques pour la qualité de la vie, la végétalisation du centre bourg et la préservation des abords de l'église Saint Léonard.		
634	Web	Anonyme		S'oppose au projet cœur de ville qui va déshumaniser encore plus le centre-ville. Il y a trop d'immeubles.		
529	Web	Anna TA VANDENDRIESCHE	Pace	Demande le maintien du zonage en UO3 sur la commune de PACE dans la ZAC des Touches sur les îlots IC3A et IC3B car la modification du zonage en UO4 remet en cause tout l'équilibre du projet.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	
74	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	M. et Mme BETHUEL	Romillé	Dans l'OAP du centre bourg, il conteste la création d'une liaison cycle sur la parcelle AD 248 (qui appartient aux propriétaires de la parcelle AD 250).	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. En effet, la modification vise justement à supprimer l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60, grevant les parcelles concernées. En complément, l'intention de "chemin piéton/cycle à aménager	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					ou à conforter" sera retirée de l'OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg"	
434	Email	Les riverains de la rue du Pré Gonel	Romillé OAP secteur de la Chauvrais	S'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel qui n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus importante et qui conduirait à supprimer les 2 seules places de stationnement. Souhaitent que les arbres situés à côté du 10 rue du Pré Gonel soient conservés et indiquent que les silots à grains et à chaux généreront des nuisances sur les futures habitations toutes proches.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. Premièrement, la définition à venir du projet d'aménagement du secteur de la Chauvrais permettra notamment d'en assurer l'intégration paysagère, de dimensionner la prolongation de la rue du Pré Gonel et de conserver a minima la capacité de stationnement existant. Ce projet sera bien soumis à la concertation de la population. Deuxièmement, il est précisé que la prolongation de la rue du Pré Gonel jusqu'à la rue de la Chauvrais aura pour vocation de desservir les nouveaux logements créés et non de devenir une voie de transit. Cette fonction de transit demeura assurée par les rues de la Chauvrais et des Grands Carrés.	
425	Web	Breton joseph		Demande à être informé du projet sur le secteur la Chauvrais, commune de Romillé, en tant que riverain directement concerné,		
16	Mairie de Romillé	M. El Yazidi		Aménagement du site de la Chauvrais (création de l'OAP "secteur de la Chauvrais). Satisfait du changement de zonage en UD2b, des hauteurs et des typologies de logements proposées qui sont en cohérence avec l'existant ainsi que de la distance entre le projet et le fond de sa parcelle.		
172	Web	Blanchais Joël	Romillé	Fait l'historique de ces précédentes demandes. N'ayant pas d'autre d'accès à la parcelle de terrain (AC275) que le portail d'entrée existant, ils demandent une modification du zonage afin que l'ensemble de notre parcelle se situe en zone UE2b, ce qui correspond bien à sa finalité, afin de garantir notre possibilité d'accès unique au garage et à l'habitation.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. En effet, plutôt que d'intégrer l'ensemble de la parcelle AC275 au zonage UE2b, il semble plus approprié d'étendre le zonage UD2b et l'OAP de quartier à l'ensemble de l'unité foncière de Monsieur Blanchais.	
544	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	Saint-Armel	Observations formulées par l'avocate de M Cherel et Mme Tascon, propriétaires d'une maison, située 1 Place de l'Eglise, (cadastré AA n° 366 et 368) à Saint Armel. L'opération de renouvellement urbain inclut la totalité de leur terrain dans le périmètre de l'OAP Minoterie – Chemin de la Fontaine, portant atteinte à leur propriété. Opposition en raison du caractère surdimensionné, imprécis et incohérent du périmètre de l'OAP et demande d'en exclure les parcelles sus mentionnées.	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Il n'est pas envisagé de retenir la demande concernant le retrait de la propriété située 1 place de l'église à l'OAP de quartier "Minoterie - Chemin de la Fontaine" puisque le périmètre de l'OAP a été défini sur l'ensemble de cet ilot historique dans l'objectif de pouvoir assurer une cohérence dans la mise en œuvre d'un projet d'ensemble, et de décliner les intentions pour chaque sous-ilot. La propriété située 1 place de l'église est intégrée au sein du sous-ilot 2, qui se compose d'un tissu urbain	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					constitué, et pour lequel l'objectif est de préserver sa composition et son ambiance urbaine et notamment son patrimoine bâti d'intérêt local. Seul l'aménagement d'une liaison douce est projeté sur cette propriété, et matérialisé dans la partie graphique de l'OAP et au règlement graphique par l'emplacement réservé n°585, afin de créer une connexion entre le chemin de la Fontaine et la rue de la mairie. L'emprise de cet emplacement réservé n'affecte d'ailleurs pas la grange en terre puisque l'objectif est bien de préserver le patrimoine bâti de ce sous-ilot. En ce sens, il est envisagé de retenir la demande relative à la préservation de cette grange, qui pourra faire l'objet d'un classement au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).	
161	Web	DUMONT, Erwan	Saint-Armel	En tant qu'aménageur de la ZAC des Boschaux, fait les remarques suivantes (cf document joint à la contribution): -corriger la délimitation de la zone humide sur la base de l'étude réalisée par RM en complément des éléments déjà fournis par le bureau DM'Eau mandaté par Viabilis. -préciser que la densité imposée par le nouveau PLH (30 logts/ha) concerne les opérations nouvelles et non les opérations en cours (25logts/ha du SCOT) - actualiser la programmation de la ZAC : 383 logements à l'échelle de la ZAC. - composition urbaine (cf cahier OAP communale p19) 1. le projet à, l'angle de la rue des monts d'Arrée et la rue de la poste porte sur la démolition de l'ancienne boucherie (correction à apporter) 2. Supprimer le paragraphe sur le projet de l'ancienne graineterie, la réflexion sur ce projet étant toujours en cours, - corriger le plan de l'OAP en supprimant un cheminement piéton et en actualisant la zone inondable	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Il est envisagé de retenir les demandes concernant l'adaptation de l'OAP de la ZAC des Boschaux concernant : L'actualisation dans la partie littérale de la programmation en matière de nombre de logements. La précision dans la partie littérale, relative à l'aménagement du front bâti Place de l'église et rue de la mairie, qui sera poursuivi dans le cadre d'une démolition/reconstruction sur l'angle avec la rue des Monts d'Arrée, La suppression du principe de cheminement piéton traversant l'ancienne graineterie dans la partie graphique. Par ailleurs la mention de ce scénario dans la partie littérale de l'OAP sera maintenue au regard de son éventualité, et restera traduite de manière conditionnelle puisque la réflexion est en cours.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					Il est envisagé de ne pas retenir la demande concernant la précision relative à la densité du nouveau PLH dans l'OAP communale. L'OAP communale rappelle les objectifs généraux du PLH 2023-2028 en matière de densité pour les nouveaux projets et l'OAP de quartier mentionne toujours l'objectif initial minimum de 25 lgts/ha. C'est à l'occasion de l'actualisation de la convention d'application de l'opération que la notion de coup parti définie dans le PLH sera appréhendée. La demande concernant la modification de la zone inondable hors PPRi (et non la "zone humide") est non retenue car non recevable. En effet la réduction d'une protection ne relève pas du champ d'une modification. Cette zone inondable hors PPRi fera l'objet d'une étude hydraulique menée par Rennes Métropole, afin de définir des cotes de référence dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.	
11	Web	neveu rene	Saint Gilles	2.OAP centre bourg : propose que l'on continue l'aménagement de la ZAC centre bourg en créant une nouvelle opération intégrant le sud de la rue de Rennes (n°10 au N° 18) et que le zonage soit UO. Il semble logique de poursuivre l'aménagement de la ZAC avant d'utiliser les terres agricoles de la ZAC de "La Vigne". 3.OAP multi-sites centre bourg/La Vigne : demande à individualiser les 2 sites et ne retenir que le site ZAC centre bourg ouest.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces demandes : OAP ZAC Centre Bourg L'objectif de la ZAC Centre Bourg était d'affirmer le cœur de la ville avec la création de logements, de service, d'équipements et d'espaces publics par du renouvellement urbain. Cette ZAC est arrivée à terme avec la réalisation du dernier Ilot A à l'angle de la rue de Rennes et de la rue du Centre avec la création de 28 logements. L'ensemble bâti entre le n°10 et 18 de la rue de Rennes est constitué en grande partie d'éléments patrimoniaux inscrits au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ; ils n'ont pas vocation à être restructuré dans le cadre de la ZAC, mais	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					uniquement conforté par ce que permet le zonage UA1h. OAP ZAC multi site Centre Ouest La Vigne La ZAC est une procédure adaptée à la réalisation d'opération d'aménagement permettant l'acquisition du foncier, l'aménagement et la réalisation d'équipements publics et de production de logements. Le caractère multi-site de la ZAC Centre Ouest La Vigne permet d'établir un programme cohérent à l'échelle du territoire (densité, nombre de logement par an, équipements …) mais également un équilibre financier de l'opération d'aménagement.	
728	Web	VASSEUR Jean-Charles	Saint-Grégoire Requalification de parcelles en UI3	Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUI prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c). Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le changement de zonage sur ces parcelles est nécessaire ; le zonage existant est trop contraignant et ne permet de développer une activité sur ce secteur. Le zonage UI3 proposé est en cohérence avec le reste de la zone qui bascule majoritairement en UI3 et est moins permissif que le UI2. Il est donc préconisé de maintenir le zonage UI3.	
572	Web	MERCIER MAX		Les parcelles 495-498 sont classées UI1e mais le nouveau PLUI prévoit la requalification de ces parcelles en UI3 avec pour conséquence la modification de l'affectation de ces parcelles ouvrant la possibilité d'installation d'un espace de restauration et d'une salle de spectacle. Les nuisances induites par ce type d'établissement sont difficilement compatibles avec la proximité des habitations de la rue d'Ouessant et de l'allée de Molène édifiées dans un secteur reconnu comme lotissement à usage d'habitation (UE2c).		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				Demande de maintenir dans le classement actuel les parcelles concernées.		
751	Web	Groupe Elu VEVVS	Thorigné-Fouillard	OAP- Centre-ville / Beaumanoir : les modifications ne fixent que des volumes de logements à atteindre sans aborder, ni les formes urbaines ni les fonctionnalités de commerces et/ou de services. Rien sur les déplacements. OAP- Nationale / Duguesclin : Loger la population est un enjeu majeur mais avec quelles propositions de mode de vie sur la commune ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet. Ainsi, concernant l'OAP de quartier Centre-ville/Beaumanoir, celle-ci indique bien les formes urbaines attendues sur le secteur : "*L'accroche entre les nouvelles constructions et celles existantes (gabarit, hauteur et implantation) doit à ce titre être recherchée afin d'éviter toute rupture morphologique. Les hauteurs développées s'inscrivent ainsi dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3, pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)".* Il en est de même de l'OAP Nationale/Duguesclin : *"À l'échelle de l'OAP, et en tenant compte des principes définis par îlot, les hauteurs développées devront marquer un épannelage diversifié. Elles s'inscrivent dans des gabarits moyens de l'ordre du R+2 à R+3 pouvant être surmontés d'un ou deux sommets (attique, double attique, comble, etc.)".*	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					Enfin, les deux OAP de quartier définissent également les orientations et objectifs à atteindre en matière de déplacements et de développement des commerces, services et équipements de proximité.	
751	Web	Groupe Elu VEVVS	Thorigné-Fouillard OAP Omelais / Nationale	OAP- Omelais / Nationale : s'étonne de voir, à la fois, une densification générale et une AOP qui précise, pour La Clôtière, qu'il conviendrait plutôt d'y favoriser une extension en zone pavillonnaire alors qu'un PC valide a été délivré pour un immeuble. Pourquoi le retrait d'une parcelle de l'OAP ? Aucune cartographie ou document ne précise l'équilibre entre habitat et activités économiques entre la rue Nationale et les Longrais (ZA Bellevue) ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet. Concernant la frange sud de l'OAP et ses limites au niveau du lotissement de la Clôtière, le choix a été fait de privilégier des formes urbaines de type maisons ou petits collectifs afin de conserver une transition harmonieuse entre la future opération et le lotissement existant. La diminution de la constructibilité sur cette partie de l'OAP permettra également de mieux protéger le patrimoine paysager existant sur les terrains. Le respect de la densité globale de l'OAP est donc compensé sur le secteur de Bellevue où des hauteurs de constructions plus importantes semblent mieux adaptées compte tenu de l'absence de vis à vis direct avec des logements existants.	
720	Web	Association ACTIVE		Omelais/Nationale : Nécessité d'une meilleure cohérence dans l'aménagement. Pourquoi une allée cavalière sans lien évident avec d'autres espaces naturels ?		
635	Web	BORGO Philippe		OAP L'Omelais-Nationale Indique qu'une demande de permis d'aménager est actuellement en instruction pour un lotissements de 9 maisons sur les parcelles AL 511-517-408 avec une densité de 25 logements à l'hectare correspondant au SCoT, or l'OAP envisage un changement de la densité minimale de 25 à 45 logements à l'hectare, qui ne sera plus compatible à une intensification urbaine mesurée.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					Concernant la répartition géographique entre les activités et le logement sur la ZA de Bellevue, celle-ci est déterminée par les nouvelles limites des zonages UO1 (logement/mixte) et UI1a (activités). Concernant l'allée cavalière, elle permettra de faire le lien entre le Réseau Express Vélo (REV) ViaSilva/Thorigné-Fouillard au niveau de la rue de la Clotière d'une part et entre la forêt de Rennes via la rue Nationale réaménagée d'autre part. Concernant la densité minimale à respecter, la modification n°2 du PLUi ne la fait pas évoluer sur le secteur (45 lgts/ha depuis 2019). En revanche le rappel de la densité minimale imposée par le SCoT (25 lgt/hectare) est en effet supprimée dans toutes les OAP du PLUi. Il s'agissait d'une simple information qui pouvait par ailleurs être source d'incompréhensions.	
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard OAP Réauté	Réauté : Doutes sur la gestion d'un troisième cimetière. Quelle pertinence d'un pôle culturel supplémentaire ?	Il est envisagé de ne pas retenir ces demandes. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet.	
751	Web	Groupe Elu VEVVS		OAP- Réauté: En dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune ? Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginés à Tizé.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					Concernant les besoins en équipements sur la Réauté, ils sont issus des études préalables de création de la ZAC. La réalisation d'un cimetière vise à compenser l'abandon de l'extension de celui de Fouillard afin de ne pas impacter les zones humides qui y ont été identifiées. L'ancienne ferme de la Réauté sera quant à elle réhabilitée afin de proposer aux futurs habitants (650 logements à terme) un équipement de proximité. Ses fonctions précises seront à déterminer en partie avec eux. Concernant l'aménagement du quartier de la Réauté, les principes d'accès, de desserte et de raccordement, la répartition des fonctions urbaines sur le futur quartier (équipements, logements, espaces verts), la volumétrie et les typologies des futures constructions (collectifs, maisons) sont détaillés dans les orientations graphiques et littérales de l'OAP de quartier 'La Réauté". Concernant la proposition de développer un droit à construire supplémentaire de 10 000 m² sur la zone 2AU de la Réauté en compensation de l'abandon d'un projet sur le Domaine de Tizé, elle n'est pas retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains 2AU. Par ailleurs, le projet de 19 maisons évoqué sur Tizé a déjà obtenu l'obtention d'un permis d'aménager en février 2024.	
703	Web	DURAND David	Thorigné-Fouillard	Le zonage de la parcelle à être cadastrée section BH n°515 de 705 m², située dans le périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Vigne doit faire l'objet d'un échange avec l'agriculteur exploitant des terres en bordure de cette ZAC. Il devrait être en A et non UO1(d).	Demande non retenue car non recevable. Le reclassement en zone A ou N de terrains ne faisait pas partie des objectifs poursuivis dans la modification n°2 (décision de bureau B23-400 du 19 octobre 2023). Sa prise en compte sera examinée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi afin d'avoir une approche	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					collective du rétro zonage et de la mise en œuvre de la stratégie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur Rennes Métropole.	
402	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	Thorigné-Fouillard	Demande de reclassement des parcelles AK 39 et AK 40 (zone 2AU) en zone UE2b(d) plans en annexe.	Demande non retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du projet urbain, le devenir de ces terrains doit être étudié de manière globale en lien avec le reste de la zone 2AU des Blanchets. Enfin, ces terrains étant identifiés en Espace Naturel, Agricole et Forestier au Mode d'Occupation des Sols régional, leur constructibilité devra être réinterrogée au regard des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).	
268	Web	MORIN	Thorigné-Fouillard	OAP centre bourg : demande le maintien de la formulation existante avant M2;	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la nouvelle formulation de l'OAP Centre-ville / Beaumanoir relative aux formes urbaines de l'îlot de la Mare Pavée permet de mettre cohérence le PLUi avec le dossier de la ZAC communale approuvé le 2 mars 2020. Celui-ci prévoit en effet sur cet îlot la réalisation de petits collectifs et non des maisons individuelles denses comme indiqué jusqu'à présent à l'OAP.	
705	Web	LECLAIRE Vincent	Vern-sur-Seiche	Le plan de zonage D-2-1-1.166, Vern sur Seiche, secteur rue de la Libération et des deux angles de la rue de Brizante - numéros 1 2 3 et 4, était prévu jusqu'à présent d'être classé en secteur hachuré UD2b à constructibilité limité. La modification apportée au PLUI est de le conserver en secteur pavillonnaire UE2d sur le plan de zonage (UE2b dans le texte de justification ?). Cette modification va à l'encontre des justifications énoncées au motif de « zone à potentiel à renouvellement urbain » dans le cadre de la loi climat et résilience qui doit permettre « la mise en œuvre de projets encadrés assurant une intégration urbaine de qualité ». Cette modification conserverait « un tissu bâti peu structuré ou vieillissant ».	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque l'intention est de maintenir ce secteur dans son ambiance urbaine actuelle. Un secteur de constructibilité limitée avait été inscrit le long de la rue de la Libération, pour une durée de 5 ans, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global à l'échelle de cet axe. Durant cette période, ce secteur n'a pas fait l'objet d'étude urbaine, permettant de définir des principes d'aménagement et de programmation. La durée de 5 ans étant dépassée, le secteur de constructibilité limitée est retiré et les dispositions réglementaires applicables à ce site sont redéfinies en cohérence avec le tissu	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				La classification de cette zone avant modification, soit en UD2b, répondait aux préconisations ci-dessus citées. Ce qui n'est plus le cas dans cette nouvelle classification.	pavillonnaire auquel il se rattache en zone UE2d.	
661	Web	TA-VANDENDRIESSCHE Anna	Vern-sur-Seiche	Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO.	Demande en cours d'examen, nécessitant une analyse complémentaire pour définir les dispositions réglementaires adaptées pour traduire l'intention de conserver un cœur d'ilot non bâti permettant l'aménagement de stationnements végétalisés.	
237	Web	Anonyme	Vern-sur-Seiche	Demande un changement de zonage des parcelles AE9, AE117 et AE167 vers de l'habitat avec une hauteur de R+2+C.	Il est envisagé de retenir cette demande afin de permettre l'évolution et la densification urbaine du secteur gare, et notamment la mutation de l'ilot formé par ces parcelles vers de l'habitat en vue d'un projet de renouvellement urbain.	
583	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet	Estime que la modification n°10 de limiter la densification du secteur Drouettière justifiée par l'éloignement des services de proximité et des commerces sont est "sans intérêt" car certains lotissements sont beaucoup plus éloignés des commerces alors qu'une densification y est prévue.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car le secteur Drouettière est situé sous une ligne haute tension, ce qui impose des contraintes règlementaires et techniques importantes. Les normes en vigueur limitent fortement les possibilités de construction à proximité immédiate de ces infrastructures, notamment pour des raisons de sécurité et de santé publique. Une densification importante dans ce secteur serait donc difficilement compatible avec ces contraintes. De plus, Le secteur Drouettière présente des difficultés d'accès en termes de voirie et de desserte. Les axes actuels ne permettent pas de supporter un trafic accru lié à une densification importante, et les coûts de mise aux normes des infrastructures nécessaires seraient disproportionnés par rapport aux bénéfices attendus. En outre, la zone d'urbanisation située à proximité immédiate du secteur Drouettière est appelée à être abandonnée dans d'une prochaine procédure. Cette décision s'inscrit dans une logique de rationalisation de l'extension urbaine et de préservation des	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					espaces naturels ou agricoles. Dans ce contexte, il serait incohérent de densifier le secteur Drouettière, qui se retrouverait isolé et mal intégré dans le tissu urbain existant.	
411	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Conteste le terme "entrée de ville"pour la route de Lorient. Y faire référence en tant qu'entrée de ville revient à inciter un trafic sur une zone déjà congestionnée. Cette zone ne peut décemment être densifiée.	Demande non retenue car non recevable ne relevant pas du champ de la modification.	
642	Web	Anne Grosset et Clément Hardouin	Vezin-le-Coquet Le Petit Caradeuc	Opposition au projet proposé sur le secteur du Tertre, en raison de : 1/ L'impact sur la propriété privée et le patrimoine familial, 2/ L'absence de complétude des documents, manque de précisions sur le "traitement des hauteurs", 3/ L'inadéquation des infrastructures existantes et mise en danger de la circulation des riverains, 4/ L'insuffisance des études d'impact, incohérence entre les ambitions du projet et la capacité du secteur à absorber un tel développement sur le plan urbanistique et environnemental.	Concernant le secteur du Tertre, il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La modification du PLUi vise à permettre une densification maîtrisée et cohérente dans un secteur stratégique (entrée de ville), bien desservi par les transports et intégré dans le périmètre de la ZAC des Champs Bleus. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable et de rationalisation de l'espace urbain. À ce stade, il est important de préciser que la modification du PLU ne vise qu'à activer une possibilité de densification et ne préjuge pas d'un projet précis. Une attention particulière sera portée au projet qui s'y implantera, en veillant à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère, ainsi qu'aux enjeux de sécurité et de mobilité, qui seront des éléments clés de sa conception. Par ailleurs, des temps de concertation seront organisés pour associer les habitants à la réflexion et garantir un projet en adéquation avec les attentes locales. Le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments. Concernant le Petit Caradeuc, il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le zonage UE4	
571	Web	DUBREUIL Jean-Louis		La modification n°3 "Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus" à Vézin-le-Coquet autorise des constructions de plus grande hauteur et supprime 20% de végétalisation renforçant le caractère austère de l'entrée de ville et sa minéralisation. Cette cohérence recherchée est très mal à propos et l'avenue des champs bleus peut se permettre de conserver un bâti plus traditionnel en entrée de ville		
724	Web	BEAUSSIER Benoit		N'est pas d'accord avec la contribution 383. S'oppose à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc Soutient que l'argumentaire de présence d'arbres remarquables (pommiers, peupliers et quelques châtaigniers et noisetiers) ou de qualités paysagères sont fallacieux et cachent mal un refus patent de solidarité avec ceux qui sont mal ou pas logés du tout. Se demande comment loger 5000 habitants supplémentaires par an dans la métropole sans que chacun ne fasse l'effort de renoncer partiellement à		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				son confort, et comment peut-on préserver notre planète si on continue de grignoter encore et toujours des terres agricoles au lieu de construire intelligemment en hauteur et de redéployer des terrains déjà urbanisés.	permet de bloquer temporairement toute possibilité de densification tout en laissant la porte ouverte à une réflexion future. Le secteur du petit Caradeuc présente plusieurs particularités qui nécessitent une analyse détaillée avant toute décision d'aménagement : – Des problèmes de circulation importants : Le secteur du Petit Caradeuc pose des difficultés de circulation, avec des axes de voirie insuffisants ou inadaptés pour supporter une densification notamment sur ce secteur d'entrée de ville. Des travaux de voirie conséquents seraient nécessaires, ce qui implique des coûts importants et une réflexion approfondie sur l'intégration de ces infrastructures dans le tissu urbain existant. – Une partie boisée : Une partie du secteur est boisée, ce qui représente à la fois un atout environnemental et paysager, mais aussi une contrainte pour un éventuel projet de densification. La préservation de ces espaces boisés est un enjeu important pour la commune – Un patrimoine bâti d'intérêt local : Plusieurs bâtiments inscrits au patrimoine bâti d'intérêt local sont présents dans ce secteur. Ces éléments patrimoniaux doivent être préservés et intégrés dans toute réflexion future, ce qui impose des contraintes spécifiques en termes de densification et d'aménagement En résumé, le zonage d'attente attribué à ce secteur dans le PLUi (UE4) est une mesure prudente et responsable, qui permet de préserver les possibilités futures tout en tenant compte des contraintes actuelles (patrimoine,	
657	Web	BEAUSSIER Benoît		Demande ainsi que ses voisins : - d'émettre un avis défavorable à la modification du zonage de UE3 en UE4 du secteur du Petit Caradeuc. - De demander à la mairie de Vezin le Coquet de lever toutes les entraves dont ses terrains font l'objet. - De proposer à la mairie de Vezin le Coquet et à Rennes métropole un zonage en UC1 en lieu et place du zonage anachronique en UE4.		
552	Web	Rougès		La mairie évoque deux raisons pour déclasser les terrains de toute la zone « Petit Caradeuc » de UE3 vers UE4 : - La sécurité : nécessité de la création d'un giratoire avec le maintien en UE3. Le transit des véhicules a fortement augmenté au Petit Caradeuc ces dernières années sans pour autant que des problèmes de sécurité routière apparaissent. Les voitures, dans leur grande majorité, respectent les limitations grâce à deux dos-d'âne et à deux chicanes. Il n'en est pas partout de même à Vezin ou des quartiers sont proposés constructibles UE3 sans restriction. - le Petit Caradeuc se situe dans une entrée de ville et que le quartier est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettrait de favoriser l'intensification et d'y réaliser de nouveaux logements. La mairie souhaite y limiter au maximum les droits à construire d'où le passage en UE4 de ce secteur. La zone a été classée en 2AU, constructibilité avec sursis à statuer, constructibilité limitée, puis non-constructibilité. Par ailleurs le terrain soumis à un droit de préemption, plusieurs OAP et des servitudes. La mairie a t'elle choisit l'organisme qui a géré l'aménagement des Champs Bleus pour réaliser		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				l'étude de faisabilité de l'intégration du Petit Caradeuc à la ZAC multi-sites en cours de réalisation Si la mairie décidait de déclasser les terrains du Petit Caradeuc de UE3 (avec constructibilité limitée) vers UE4 pour ensuite intégrer ceux-ci dans une ZAC de type multi-sites, alors on pourrait considérer cela comme une opération préparée à l'avance et visant à léser les habitants propriétaires. L'expropriation est dans ce cas possible.	espaces boisés, circulation). Aucune décision définitive ne sera prise sans une réflexion approfondie, une concertation avec les habitants et des études techniques préalables.	
383	Web	DAVID Thomas		Est favorable au changement de dénomination de la zone de UE3 vers UE4 au Petit Caradeuc ainsi qu'à la création d'une piste cyclable qui longe le Petit Caradeuc.		
355	Web	GACEL Marie-Laure		Opposition au changement de zonage aux Lieux Dit La Longrais et Le Petit Caradeuc pour les passer de UE3 à UE4. Les parcelles au lieu-Dit La Longrais sont en UE3 depuis des dizaines d'années. La commune pour se prémunir d'éventuels projets de construction non concertés et portés par des promoteurs sur le secteur du Petit Caradeuc souhaite passer toute la zone du Petit Caradeuc et de la Longrais en zone UE4 non constructible. Actuellement, la zone fait déjà l'objet sur une partie d'un sursis à statuer instauré en 2020 pour 10 ans et d'un périmètre de constructibilité limitée valable 5 ans du 12 janvier 2023 au 12 janvier 2028. -Etude de ZAC : la commune de Vezin souhaite engager à partir de 2025 une étude globale pour le développement urbain de la commune et établir les zones prioritaires à urbaniser. Cette zone en entrée de commune ne pourra pas faire l'objet d'un agrandissement de son réseau routier car le pont de chemin de fer de Montigné en freine l'accès. -Bâtiments agricoles : il y a sur les parcelles AP 387, AP 615, AP 617, A281 plusieurs bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités aujourd'hui. Ces bâtiments tombent progressivement en ruine. Certains font partis du patrimoine bâti de la		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				commune (granges en terre). Le passage en UE4 ne permettra pas le changement de destination. Souhait : possibilité de garder ses parcelles sur le lieu-Dit La Longrais constructibles en UE3 pour leur permettre d'aménager leur habitat afin tenir compte de nos besoins et de l'évolution de leurs situations familiales. Lever l'emplacement réservé 701 pour une piste cyclable entre la rue des Violettes et la rue de Montigné parcelles : AP 387, AP 617, AP 706, AP 707, AP 99, AP 100 101 et suivants. Ce n'est pas possible en raison du passage de ° l'adduction d'eau Rennes - St Thurial sur la parcelle AP99, et de la présence d'un regard en limite de propriété de 8 m sur 4 avec une surélévation de 60 cm, -°du positionnement de la Longère sur le bord de la voirie au 6 lieu-dit La Longrais car le trottoir et la voirie ne sont assez larges (photos en annexes). La mairie de Vezin réfléchit à l'aménagement d'une piste cyclable sur l'autre côté de la Route, (coté champs bleus) qui permettrai de ce côté une continuité dans les déplacements doux.		
412	Web	Anonyme		Le PLUi propose une reclassification des terrains du petits Caradeuc en UE4, c'est à dire non constructible ? alors qu'il est classé aujourd'hui en UE3. À défaut de projets dans cette zone, la non-constructibilité est un moindre mal.		
290	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Observation sur l'OAP Haute Rivière, relative à l'excès de densification à Vezin-le-Coquet et demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car le projet de la Haute Rivière doit respecter une densité minimale conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) à savoir 35 logements à l'ha.	
483	Web	Le bouquin Anne	Vezin-le-Coquet Pôle santé	Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, joue un rôle de facilitateur pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant	
470	Web	Gasiglia Landeau Frédérique		Demande la modification du zonage pour un projet permettant de créer une maison regroupant l'offre		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				des services autour de la santé dans un même bâtiment au centre du bourg. Ce projet est en bonne voie d'avancement près du cimetière mais ne peut accueillir une pharmacie sans une modification de zonage.	compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques. Le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale de la commune répond à plusieurs enjeux essentiels pour la commune : La pharmacie est un commerce de première nécessité. Son implantation au cœur de la commune garantit une accessibilité optimale - Le futur projet de renouvellement urbain du centre-ville, visera à dynamiser l'offre commerciale et à améliorer l'attractivité du territoire. Maintenir la pharmacie dans la centralité commerciale s'inscrit pleinement dans cette démarche, en préservant un équilibre entre commerces services et espaces publics En résumé, le maintien de la pharmacie dans la centralité commerciale est une décision réfléchie, qui s'appuie sur des enjeux de proximité, de dynamisme local et de cohérence urbanistique. Cette implantation permet de garantir un service de qualité aux habitants tout en contribuant au développement équilibré et durable de notre commune.	
467	Web	Helene Carrié		Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		
461	Web	Dessieux lénaïck		Projet de création d'un pôle de santé. La zone d'accueil pour la future zone de santé est située près du cimetière, il serait souhaitable d'intégrer une pharmacie dans le pôle de santé, mais le règlement du PLUi ne prévoit pas de commerce dans cette zone. Souhaite qu'une modification soit apportée au PLUi, afin de pouvoir intégrer une activité commerciale pour que la pharmacie puisse transférer à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		
458	Web	Jarrige Maud		Désire établir une zone d'accueil pour la future Maison de Santé à savoir à proximité immédiate du cimetière avec une pharmacie. Or il n'est pas possible de prévoir de commerce dans cette zone. Souhait de modifier le PLUI pour pouvoir intégrer une activité commerciale et que la pharmacie puisse être transférée à proximité directe du futur pôle de santé dès lors que celui-ci sera construit.		
289	Web	BOUGEARD Alexandre		Demande une modification du PLUi de manière à ce que le secteur identifié pour réaliser un projet de maison de santé à proximité du cimetière puisse accueillir des activités commerciales afin que la		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				pharmacie soit en mesure de s'installer à proximité directe du futur pôle santé.		
201	Web	Anonyme		La ville a besoin d'un centre médical rapidement. Vezin est une ville proche de Rennes pour autant elle manque de médecin généraliste. Les professionnels de santé ne trouvent pas ou peu de possibilité de local alors ils partent ou ne viennent pas sur Vezin.		
165	Email	Anonyme		Apprend que la maison médicale va s'implanter à l'est de la commune (bas du tertre ou champs bleus). C'est un mauvais choix. Il y a un lieu idéal pour implanter cette maison médicale : la fontaine Saint Méen à côté de la résidence Héléna. Arrêtons de construire ces deux immeubles qui vont densifier notre centre-bourg.		
566	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet Rue des Violettes	Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes Cette modification de zonage entraîne une élévation des hauteurs admissibles et, par la configuration du terrain qui descend sur la rue des bruyères, les maisons individuelles auront un mur de plus 12m à l'arrière de leur jardin pouvant générer une sensation d'étouffement et un mal-être. Le maintien d'un zonage UC1 est impératif	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Il est essentiel de réaffirmer l'importance du projet de renouvellement urbain concernant le secteur rue des violettes. Ce projet repose sur plusieurs éléments majeurs qui en font une opportunité stratégique pour le territoire. - Un secteur historiquement identifié pour le renouvellement urbain. Depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a été clairement identifié comme un espace dédié au renouvellement urbain. Cette reconnaissance s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, visant à optimiser les espaces existants sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Le site concerné est actuellement occupé par trois pavillons des années 70, qui ne présentent ni valeur patrimoniale ni intérêt environnemental. - Une proximité immédiate avec les services et équipements. Le secteur concerné bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des services et équipements	
65	Web	Anonyme		Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.		
457	Web	PHUNG Marie-Claude		Même observation que web 59. Il serait souhaitable de limiter les constructions face à l'école rue des violettes, et de façon générale, prévoir un développement cohérent de la ville et non au gré des opportunités de promoteurs.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					communaux. Cette centralité facilite l'accès aux infrastructures publiques, telles que les écoles, les équipements sportifs et culturels, ainsi que les transports en commun. Ce cadre est favorable à une qualité de vie optimale pour les futurs habitants tout en limitant l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces. - Un tissu commercial dynamique à renforcer L'implantation du projet dans ce secteur participe au dynamisme économique local. La proximité des commerces de proximité et des services renforce leur attractivité et contribue à l'animation du quartier. Cet équilibre entre habitat et activité commerciale est un enjeu essentiel pour une urbanisation cohérente et vivante. - Conscient de l'importance d'une approche participative, une réunion de concertation sera organisée avant le dépôt du permis de construire. Cette démarche vise à informer et à associer les habitants et les parties prenantes locales au projet, afin de répondre aux attentes du territoire et de favoriser une appropriation collective de l'évolution du quartier. En conclusion, ce projet de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi et répond aux enjeux de développement durable, d'accessibilité aux services et de dynamisme économique local. Il constitue une opportunité majeure pour l'aménagement équilibré et harmonieux de la commune.	
61	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet	À propos des OAP et règlement graphique de Vezin-le-Coquet : Les mesures d'accompagnement à la forte densification (jusqu'à 100 logements/Ha pour une	Voir réponse ci-dessus	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				commune périurbaine) sont traitées de façon insuffisante. En centre bourg, les hauteurs de bâtiments, l'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmentent le risque en cas de forte chaleur ; d'autant plus que les projets n'y seront explicitement pas concertés, mais traitées au fil des projets de promoteurs. Les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables sur la commune alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter. L'unité paysagère est également menacée, voire non traitée. Dans les OAP, la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est même pas terminée. S'il doit y avoir densification, alors il faut aussi en analyser les conséquences et les traiter.		
57	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet Secteur Boaré	RESPECT DES CONCERTATIONS - Vezin-le-Coquet Dans le rapport de concertation de la modification n°1, il était indiqué que les parcelles entourant le parc de Boaré à Vezin-le-Coquet bénéficieraient d'une protection et que les constructions y seraient limitées. Or, la constructibilité des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "place de la fontaine St Méen", n'a pas été modifiée. Ils demandent de rectifier cette erreur et que les parcelles soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc.	La demande concernant le 15 contour de l'église ainsi que la fontaine st Méen est non retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site ainsi qu'un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
409	Web	VVA (Vezin Vert Avenir)		La commune veut protéger la coulée verte du centre bourg le long du ruisseau de la Rosais avec le parc de Boaré. Le projet, porté par le promoteur Nexity, de construire des immeubles d'une hauteur dépassant 15 m sur une parcelle adjacente va dénaturer cet espace arboré au cœur de l'agglomération. Pourtant, d'autres parcelles mitoyennes au parc ont été déclarées non constructibles. Ce projet prévoit la démolition de la seule maison du bourg construite en poudingue de Montfort qui fait		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				partie des derniers bâtiments anciens du Contour de l'Église.		
65	Web	Anonyme		Demande à limiter les constructions dans le parc de Boaré. Demande à revoir le projet place de la Fontaine.		
447	Web	PHUNG Marie-Claude		Demande de classement en UA1a des parcelles AD508 AD509 AD510, dites "Place de la fontaine St Méen", entourant le parc de Boaré à Vezin-le-Coquet, afin d'éviter des constructions jusqu'à 15m de haut et 56 m de long.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
688	Web	Anonyme		Demande de changer le zonage de la parcelle CY834 afin de limiter la hauteur de construction autorisée (R+4+2sh+A/C/P) pour préserver l'ilot de fraicheur existant créer par les maisons individuelles alentours.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Ce changement de zonage demandé viendrait en contradiction avec les orientations du projet urbain de la ville de Rennes qui visent à développer l'urbanisation le long des axes structurants de la ville dont le boulevard Georges Clémenceau fait partie. La parcelle CY834 évoquée s'inscrit dans l'épaisseur de la frange urbaine du boulevard justifiant son classement en secteur de mutation (zone UB1a) avec des hauteurs maximales autorisées à R+4+2Sh+A/C/P. Ces hauteurs réglementaires ne sont donc pas forcément représentatives du projet qui pourrait s'y développer. D'autant plus que cette parcelle se situe à l'articulation avec un autre zonage et que le PLUi spécifie qu'une attention doit être portée à l'articulation entre les bâtis existants et les nouvelles constructions. Des accroches urbaines et architecturales sont ainsi à privilégier pour gérer les transitions et les ruptures d'échelles des différents bâtis. Par ailleurs, ces zonages préservent une bande de pleine terre en fond de parcelle pour assurer notamment des cœurs d'îlots verts et les continuités écologiques des îlots et avec les parcelles voisines.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
554	Email	Société BOUYGUES IMMOBILIER	Adoration Rue d'Antrain	Concernant l'annexe « plan de détail » du quartier de l'Adoration, rue d'Antrain - plan D-2-3-1.238-38 (R+1 à R+7) cf pièces jointe. Un projet sur la parcelle AS314 vise à développer environ 300 Logements, libres et aidés, une école et un commerce. Ce projet a fait l'objet de concertation et d'échanges avec les riverains et la ville. Des évolutions du plan de détail sont nécessaires afin d'adapter le projet pour répondre aux demandes formulées dans le cadre de cette concertation. Ces demandes sont formulées en détail dans le plan en annexe et concernent : · La modification de certaines hauteurs de bâtiment afin d'améliorer le rapport des futurs bâtiments à ceux déjà existants, tout en préservant la programmation de logements et d'équipements telle que prévue dans le précédent PLUI · la modification des zones d'urbanisation restreinte et les zones « d'espaces libres ou paysagers » présents à l'arrière du bâtiment situé sur la Rue d'Antrain afin de pouvoir concevoir les espaces fonctionnels (parking école). · La création d'une zone respectant un principe de transparence plutôt qu'une flèche qui contraint l'emplacement dans une zone avec une forte pente à traiter · La reformulation des règles de hauteur afin de clarifier la lecture du PLUI.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour assurer le développement de l'opération travaillée depuis quelques années avec les services de la Ville de Rennes. Les demandes de modification du plan de détail sont à analyser au regard de la qualité d'insertion des différents bâtis dans la composition urbaine globale du site.	
750	Web	Anonyme	Albert 1er	OAP Rue de Nantes : La proportion d'un futur bâtiment à l'angle de la rue de Nantes et du boulevard Albert 1°ne nécessite pas de faille du point de vue architectural.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Ce projet a été validé par la Ville de Rennes avec l'intégration d'une faille nécessaire à la transition des différentes échelles bâti entre la rue de Nantes et l'avenue Albert 1er.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
55	Rennes Métropole	Anonyme	Albert 1er	Boulevard Albert 1er. Demande à privilégier des hauteurs R+2+A/C/P plutôt que du R+4+2Sh+A/C/P pour favoriser un ensoleillement optimal des propriétés riveraines.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification du PLUi. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU.	
428	Web	DUPAS Christophe	Albert 1er	S'interroge sur le fait que la hauteur maximale des constructions possibles ne soit pas constante tout au long du boulevard Albert 1er. Les éventuelles constructions futures sur le boulevard vont projeter une ombre importante sur les fonds de parcelles de la rue Georges Bourdais, limitant d'autant la vue depuis ses maisons, vers le sud.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU.	
344	Web	Anonyme	Albert 1er	Opposition aux projets des promoteurs immobiliers concernant le bd Albert 1er.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne soulève pas de question spécifique mais exprime un désaccord sur les projets émergents autour du boulevard Albert 1er. Ce secteur ne fait pas l'objet d'évolution dans cette procédure de modification.	
336	Web	Anonyme	Albert 1er	Considère la densification du boulevard Albert 1er avec des sur-hauteur et des niveaux R+4 ne sont justifiées et sont exagérées car le boulevard n'est pas un axe pénétrant. S'interroge sur la démarche engagée par la ville de préservation des espaces verts existants en vue de créer des îlots de fraicheur.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes représentent seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les opérations	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
					d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La cohabitation de logements pavillonnaires et d'immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles.	
39	Rennes Métropole	Anonyme	Albert 1er	Concernant le Bd Albert 1er/Rue Le Guen de Kerangal pour la demande suivante : Harmoniser le Bd en R+2 + A/C/P pour éviter l'effet couloir, ainsi que le préjudice d'ensoleillement pour les parcelles au nord du bâtiment à R+7.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle ne relève pas des sujets soulevés dans le dossier de modification. Les zonages différents correspondent à des séquençages du boulevard, voie inter-quartier située entre la rue de Nantes et le rond-point de l'ONU qui assurent des formes urbaines variées en cas de constructions. La ville de Rennes porte une politique de renouvellement urbain sur ces axes bien desservis et équipés tout en préservant les tissus pavillonnaires. Ces axes représentent seulement 4% de la ville de Rennes, ils participent avec les opérations d'aménagement de la ville à l'effort de production de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations. La cohabitation de logements pavillonnaires et d'immeubles participe de l'offre variée des typologies d'habitat que souhaite préserver la collectivité pour répondre aux demandes des citoyens et des familles.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
250	Web	ARCHIPEL HABITAT	Bahon Rouault	Le projet de réhabilitation d'un foyer d'hébergement social situé au 22 rue Bahon Rouault (Parcelles HV66 (1 m²), HV70 (1m²), HV121 (7104 m²), HV73 (2752 m²), en zone UG2a n'autorise pas la construction de logements. Demande la modification du classement sur ce secteur pour permettre la construction de logements (voir page 70 du dossier de concertation).	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	
590	Web	hutchison lawrence	Baud Chardonnet	Observation de 2 anomalies dans l'OAP réservée à Baud Chardonnet (p164) : 1/ La crèche publique continue d'apparaître sous forme de vignette « équipement public», 2/ Le principe d'une desserte automobile entre l'avenue Monnerville et le pont de Baud n'a plus de nécessité.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande qui fait écho aux remarques sur la ZAC Baud Chardonnet émises par l'avis de la Ville de Rennes sur la modification du PLUi. Il s'agit d'adapter certaines dispositions réglementaires du plan de zonage pour assurer la mise en œuvre des programmes sur certains de la ZAC au regard des dernières études urbaines sur le secteur. L'OAP pourrait être adaptée en conséquence.	
495	Web	Anonyme	Beaulieu	Opposition au projet d'aménagement du campus de Beaulieu, à la fois pour les étudiants et les habitants aux alentours, afin de préserver les espaces verts et les équipements sportifs.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. L'évolution réglementaire qui traduit un souhait de valorisation et d'adaptation du Campus sur sa partie Nord-Ouest et sud, a été étudiée, partagée et validée avec les institutions d'enseignement supérieur (universités) et les collectivités territoriales concernées. Des concertations ont été menées auprès des usagers du site pour informer et échanger sur le devenir du campus.	
443	Email	Anne THOMAS - Crous de Rennes-Bretagne	Beaulieu	Demande du CROUS BRETAGNE d'évolution des règles du PLUi pour répondre à un blocage réglementaire limitant la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants, notamment la possibilité d'implantation de commerces au rez-de-chaussée du projet voisin au Restaurant universitaire l'Etoile à Beaulieu.	Il est envisagé de prendre en compte cette demande qui vise à adapter notamment l'OAP pour assurer la mixité programmatique du projet souhaitée et adaptée à la proximité de la polarité autour du métro et du restaurant universitaire.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
223	Web	unibail	Bosphore	La parcelle LW120 au 5 rue Bosphore. Propose un plan de détail avec une emprise inconstructible sur cette parcelle. Or, l'intervenant souhaite déposer un permis de construire pour la construction d'ombrières de parking avec panneaux photovoltaïques sur un parking déjà existant sur cet emplacement. Demande de rendre cette parcelle constructible.	Il est envisagé de prendre en compte cette demande qui sera étudiée pour apporter une solution réglementaire adaptée et accompagner la mise en œuvre de l'obligation nationale de solarisation des parcs de stationnements de plus de 1500m² sur ce site commercial.	
663	Web	SNC BOREAL	Cleunay	SNC Boréal. OAP porte de Cleunay secteur sud. Demande : 1. De mettre en cohérence les contours de la zone UO1 avec le plan graphique de l'OAP Cleunay Sud. De nouvelles parcelles sont à intégrer. 2. D'apporter des modifications à la rédaction de l'OAP, notamment de faire passer la SDP de 40000 à 55000 m², de modifier la rédaction concernant la composition urbaine de l'OAP. 3. De plafonner les hauteurs à R+14 au lieu de R+8.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire. Le site a fait l'objet de nouvelles réflexions urbaines pour prendre en compte notamment une conduite de réseau gaz important. Ces évolutions de projet étudiées avec la collectivité nécessitent des adaptations réglementaires des différents plans graphiques et de l'OAP. Les aménagements de cœur d'îlot, les hauteurs des constructions et les aspects paysagers font partis des thématiques impactées.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
327	Email	A. HERTZ- Bati-Armor	Cleunay	Demande : - l'extension du zonage UO1 à diverses parcelles qui ne sont pas en cohérence avec l'OAP Cleunay-sud : place du Chêne Henri IV et à l'Ouest de la rue Eugène Pottier conformément au plan joint ; - afin d'être en cohérence avec l'avancée des études urbaines sur le secteur, souhaite porter la surface de plancher totale à 55 000 m² (à la place de 40 000 m²) et de logements à 18 600 m² à la place de 20 000 m² afin de respecter la vocation bureaux et activité de la zone ; - propose une modification de la rédaction de la description du projet sur la forme urbaine ; -demande 4 modifications sur le plan graphique (proposition jointe) afin de tenir compte de l'étude urbaine réalisée ; -demande que le plan graphique qui en découle soit adapté en modifiant les hauteurs maximales de R+8 à R+14.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire. Le site a fait l'objet de nouvelles réflexions urbaines pour prendre en compte notamment une conduite de réseau gaz important. Ces évolutions de projet étudiées avec la collectivité nécessitent des adaptations réglementaires des différents plans graphiques et de l'OAP. Les aménagements de cœur d'îlot, les hauteurs des constructions et les aspects paysagers font partis des thématiques impactées.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
406	Web	CLINIQUE MUTUALISTE LA SAGESSE	Clinique la Sagesse	La Clinique Mutualiste La Sagesse a pour projet d'étendre ses activités chirurgicales avec l'ouverture de 4 nouvelles salles de bloc opératoire qui ont eu lieu en mai 2023. Des travaux d'augmentation de capacitaire en hôtellerie vont s'effectuer à l'intérieur du bâtiment historique. Pour pouvoir étendre les activités chirurgicales et de médecine de la clinique, l'établissement a pour objectif de sortir les consultations du bâtiment historique. Pour le bâtiment historique, les contraintes architecturales actuelles ne permettent pas de surévaluer le bâtiment existant. Toutefois un espace actuellement occupé par le parking du personnel pourrait convenir. Or a ce jour, le PLU ne permet pas de construction dans cet endroit. Il en va de même pour le bâtiment administratif (aujourd'hui constitué d'un sous-sol à R+1). A ce jour la surélévation de celui-ci n'est pas envisageable du fait d'une contrainte du PLU. Est-il envisageable de faire évoluer : • la marge de recul du terrain • les dispositions réglementaires Afin que les 2 espaces prévus en annexe 1 puissent accueillir un bâtiment de consultations médicales de plusieurs étages ?	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour accompagner l'évolution du site de la Clinique au regard de leurs besoins. Cette demande nécessite cependant une analyse complémentaire pour identifier la solution réglementaire la plus adaptée.	
710	Web	Lecannuet Frederic	Combes	Secteur de la cité d'habitations Emile Combes (78 à 84 boulevard Emile Combes) Souhaiterait plus de souplesse dans : - les implantations (modification de zonage de UC1 vers UC1h) -les hauteurs (adaptation des hauteurs vers H=R+5.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande pour accompagner la réhabilitation de ce parc immobilier social et patrimonial.	
27	Web	CDC HABITAT	Courrouze	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi dans la ZAC de la Courrouze afin de réaliser sur une partie du site une opération de renouvellement du parc par la mutation de quelques logements individuels existants en logements collectifs, projet respectant les orientations de cette ZAC.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande qui vise à renouveler un parc immobilier vieillissant, qui plus est situé en ZAC.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
79	Web	CDC HABITAT	Courrouze	CDC Habitat souhaite une évolution du PLUi au 2 rue du petit Marteau (90 logements étudiants PLS) car ce secteur d'évolution est identifié dans la démarche de surélévation, sujet fortement porté par la collectivité. La programmation pourrait se développer en logements étudiants à l'identique des étages inférieures de la résidence existante sur une surélévation de 2 à 3 niveaux	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	
364	Web	Anonyme	euroRennes	Sur la base du dossier de concertation, se dit inquiet du flou de la proposition de modification du PLUi au sein de la ZAC EuroRennes. A dire vrai, tel que la proposition de modification est rédigée, on ne peut savoir clairement les changements qui pourront être apportés au projet initial et autorisés à l'avenir.	Demande n'appelant pas de réponse. Le dossier de concertation vise à identifier les secteurs soumis à une modification et les objectifs de la modification du PLUi, il n'apporte donc pas de solutions réglementaires. Quant au dossier d'enquête publique, il apporte les évolutions réglementaires qui répondent aux objectifs de modification identifiés, c'est bien cette étape de la procédure qui permet de comprendre les modifications du PLUi proposées.	
80	Courrier	M. Charpentier	Guéhéno	Ilot Guéhéno (terrain de l'institution St Vincent): estime que la hauteur des bâtiments pouvant aller du R+1 au R+9 sont démesurées par rapport à celles des constructions environnantes. Considère qu'un épannelage à un niveau r+4 est plus adapté, ce qui évitera de nouveaux îlots de chaleur et permettra d'éviter les problèmes générés par la surdensité.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Un plan de détail a été intégré sur ce terrain (parking de l'Université) afin de permettre sa valorisation et une reconstitution d'espaces d'enseignement souhaitées par l'Université de Rennes. Le plan masse a fait l'objet d'échange avec la collectivité intégrant des épannelages adaptés à la configuration singulière des lieux en prenant soin d'assurer des accroches avec la rue de Fougères et le patrimoine voisin.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
5	Web	Anonyme	Hay	Demande que leur parcelle 3 rue Maurice Hay (UE2C) soit inclus dans la zone UD1a car ils craignent qu'un immeuble construit sur les parcelles peu profondes 11 et 13 rue de la Poterie dominent leur jardin et leur enlève toute intimité et le soleil du sud et de l'ouest.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	
743	Web	Koerner Elsa	Hémon	Demande d'évolution des possibilités de construction résidentielle rue Hémon par l'extension du périmètre de la zone UC1 (d) à 3 parcelles : 886, 887 et 888.	Cette demande nécessite une analyse complémentaire pour assurer une évolution réglementaire adaptée au besoin et assurer la bonne intégration du futur projet.	
772	Web	DURAND David	ïlot Andorre	Est opposé à la modification N°14 concernant la "densification de l'îlot Andorre" car cette proposition de construire des logements dans l'angle Nord-Ouest de l'îlot en lieu et place des stationnements des trois tours qui composent déjà l'îlot ne se justifie pas : -proximité directe de la Zone d'Intérêt Patrimonial dont les plus haut gabarits vont jusqu'à R+4 ; - la construction de logements à cet emplacement ne permet pas à ceux-ci de bénéficier de lumière naturelle, - l'OAP Blosne-Bréquigny recommande de faciliter l'accès au Métro Italie ce qu'un parc de stationnement en silo de 3 ou 4 étages maximum permettrait vu sa proximité avec l'arrêt et l'entrée de ville (800 mètres de la Porte d'Alma); - l'OAP de secteur prévoit également de conserver les existants ce qui ne semble pas possible, ne serait-ce que structurellement, pour ajouter des logements (7 niveaux) sur ce parc de stationnement. Propose plutôt de zoner le parc de stationnement présent en équipement et non en habitat mixte et de limiter la hauteur à R+4 comme la Zone d'Intérêt Patrimonial qui y fait face.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande qui a déjà fait l'objet d'une réponse au bilan de la concertation via la décision du bureau de Rennes Métropole du 4 juillet 2024. Un bilan complet de la concertation est annexé à cette décision. Il présente les objectifs de la concertation et leur mise en œuvre, le bilan quantitatif, le bilan qualitatif de la démarche, puis les bilans détaillés, tout d'abord sur les dispositions collectives thématique et ensuite sur les évolutions des projets spécifiques de chacune des 43 communes de la métropole.	
91	Rennes Métropole	M. et Mme HAMONNIAUX	La lande du Breuil	Pourquoi la parcelle HK 13 à la lande du Breuil n'est-elle pas constructible ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Cette parcelle est située pour partie en zone naturelle "N" (emprise bâtie au sud) et pour partie en zone agricole "A" (emprise non bâtie au nord). Ces deux	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
					zones sont ainsi classifiées au PLUi en cohérence avec le schéma de cohérence territorial du pays de Rennes (SCOT) qui les répertorie au sein des espaces à dominante agricole et naturelle. La zone N constitue une zone de protection des espaces naturels en raison de son intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers. La zone A constitue une zone de protection affectée à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'exercice de l'activité agricole. Afin de répondre aux objectifs respectifs de ces zones, ces zones A et N ne sont pas rendues constructibles au PLUi à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricoles ainsi que les extensions des bâtiments existants.	
427	Web	JOLIFF Guylaine	Pontchaillou	Les modifications envisagées du PLUi, actuellement soumises à enquête publique, remettent en question les projets de construction des parkings patients, usagers et professionnels qui sont un prérequis à la reconstruction du CHU sur le site de Pontchaillou, et notamment à l'ouverture de l'hôpital Femme-Mère-Enfant en 2028, que l'offre actuelle de stationnements sur le site de Pontchaillou ne saurait en aucun cas permettre. En effet, la planche D-2-3-1 / Plans de détail : Plan D-2-3-1.238-46 / Rennes destinée à permettre la construction d'un parking silo de 900 places pour les professionnels appelle de notre part les remarques suivantes : - La modification de zonage demandée par le CHU pour étendre la zone UG2a à l'intégralité du parking P2, pour corriger ce qui ressemble à une erreur initiale de tracé, n'a été que partiellement prise en compte car elle a été adossée à de nouvelles contraintes de prospect à l'intérieur même de la parcelle UG2a. Ainsi la zone UC1({d) nouvellement créée impose des contraintes de	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Le projet d'intérêt général de la recomposition des services du CHU nécessite une attention particulière. Aussi, les dispositions réglementaires sur le plan de détail UC1(d) développées pour le parking P2 seront adaptées au regard des dernières études et réflexions du projet. De la même manière, la réduction de l'emplacement réservé situé le long du parking P4 sera adapté si besoin.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
				limite de zone sur la surface couverte par le parking P2 existant. -L'implantation du projet de parking silo sur cette parcelle, transmise aux services de Rennes Métropole dès janvier 2024, n'a pas été prise en compte dans le plan de détail intégré au dossier de modification du PLUi, soumis à l'enquête publique : la zone constructible UC1 (d) proposée s'étend en effet sur le cône d'envol de l'hélistation existante et sur la FATO (aire d'approche finale et de décollage de l'hélicoptère). La construction du parking silo dans cette zone impliquerait donc de facto que ladite hélistation doive être déplacée sur la toiture de ce parking, ce qui est impossible. En effet, la dépose des patients sera maintenant réalisée en toiture terrasse du Centre Chirurgical et Interventionnel (CCI) qui sera mis en service en 2025, au niveau de « l'axe rouge » dédié aux prises en charge de l'urgence vitale. Par conséquent, l'hélistation située à proximité du parking P2 et du SAMU a maintenant une vocation essentiellement technique puisqu'elle permet le stationnement de deux hélicoptères, leur avitaillement et leur maintenance sur site. Le déplacement de l'hélistation existante impliquerait donc aussi la reconstitution en terrasse du parking silo de ces zones de stationnement, de ravitaillement et de maintenance, dont la faisabilité reste à démontrer et qui aurait, si toutefois cette faisabilité était confirmée, des conséquences majeures en termes d'exploitation de l'hélistation et de coût d'aménagement. - les modifications du PLUi envisagées contreviennent aux servitudes imposées par l'hélistation existante qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral récemment mis à jour afin de permettre l'exploitation simultanée de l'hélistation en terrasse du CCI et de la zone technique à l'ouest du terrain (cf. à ce titre l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2022 qui s'appuie notamment sur l'avis favorable de la mairie de Rennes en date du 28 août 2020). - L'espace libre paysager dessiné sur la nouvelle zone UC1(d) est implanté dans l'emprise du projet que nous avons présenté à la Métropole depuis janvier 2024. Ce		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
				projet de modification du PLUi réduit fortement le nombre de places du parking silo envisagé, ainsi que le stationnement de surface existant. En ce qui concerne le parking dédié aux patients et usagers, ils constatent que, sur le plan de zonage n° D-2-1.101, la zone réservée n° 445 n'a pas été modifiée, contrairement à nos échanges avec les services de Rennes Métropole, et cela ne permet donc pas de développer le projet de parking silo, tel que nous l'avons envisagé. Nombreux documents explicatifs fournis en annexe.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
358	Web	Anonyme	Prison Jacques Cartier	Profond désaccord vis-à -vis de la modification concernant la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier (projet 22. Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier p. 265 du dossier de concertation à Rennes). Dans un contexte d'économie de foncier et de ZAN, il est incompréhensible que l'on réserve l'ensemble de l'espace concerné à des activités mémorielles et culturelles. C'est plutôt un espace qui devrait ne pas être glorifié et a priori être rendu à la collectivité. -1-la mémoire des faits historiques qui s'y sont déroulés doit faire l'objet de la conservation d'un espace dédié au sein de la parcelle. -2- D'autre ville ont déjà récupéré les espaces de leur prison ancienne située en centre-ville. Elles ont, comme l'a fait Le Havre, conservé par exemple un élément du patrimoine bâti comme la porte d'entrée ou une partie apte à témoigner du lieu, mais surtout elles ont choisi de profiter de cette opportunité foncière pour requalifier le quartier, le végétaliser et y implanter des logements. C'est une opportunité exceptionnelle en centre-ville à proximité de l'hypercentre et de la gare. - 3- Enfin concernant la qualité architecturale du bâtiment, elle est un témoignage de l'architecture pénitentiaire du 19ème siècle mais l'ampleur des travaux de réhabilitation et leur coût sera telle que le choix de la conserver me paraît totalement disproportionné par rapport à son intérêt.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La prison Jacques Cartier est une architecture unique, réalisation de l'architecte Jean-Marie Laloy, avec sa croix panoptique et ses pierres de schistes pourpre typique de la région Rennaise. A ce titre l'édifice est répertorié à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) avec un classement 2 étoiles au PLUi. C'est un lieu chargé d'histoire et de mémoire, où se sont déroulés des faits marquants du 20ème siècle qui font que ce bâtiment représente une partie de l'identité collective de la métropole. La volonté est d'en faire un lieu culturel et citoyen. Le contexte actuel de la gestion économe du foncier et de limitation de l'étalement urbain ne doit pas pour autant occulter la dimension culturelle dans le développement urbain. La préservation de lieu patrimoniaux à forte valeur historique y participe pleinement.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
187	Web	Association Saint Cyr / BACHY JULIEN	Saint Cyr	Demandons l'évolution des règles sises sur les parcelles de l'association Saint Cyr actuellement en zone UG2h pour permettre à l'association Saint Cyr de Rennes la mise en place d'un projet global à vocation intergénérationnelle (EHPAD, micro-crèche, logements étudiant, bar associatif ouvert sur le quartier, cabinet de médecin généralistes…) ce que ne permet pas le PLUi ni la M2.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Ce site historique, propriété de la Ville de Rennes, nécessite des évolutions de mises aux normes et d'usages pour rendre ce lieu plus attractif et vivant, à la hauteur de la qualité du patrimoine bâti et arboré existant. Aussi, il est proposé d'étudier les dispositions réglementaires les plus adaptées pour accompagner ce projet intergénérationnel porté par l'association Saint Cyr.	
40	Rennes Métropole	Zuliaki Dominique	Sainte Foix	Prise en compte de la demande RM R1-005 concernant la route de Sainte Foix visant à ne plus démolir de maisons existantes et d'accueillir des familles dans les logements disponibles.	Il est envisagé de pas retenir cette demande car les terrains bordant la route de Sainte Foix sont situés en zone naturelle inconstructible (hors équipement sportif et station d'épuration). Les constructions existantes peuvent être maintenues voire agrandies pour permettre leur évolution. L'accueil de nouvelle famille est déjà ainsi possible au sein des constructions existantes avec les adaptations nécessaires si besoin. Par contre, s'agissant d'une zone naturelle à préserver de nouvelles constructions ne sont pas admises.	
396	Web	Anonyme	Secteur Gros chêne	Rejet de la modification concernant "le secteur ouest Gros Chêne" en raison de la densité de construction à venir (450 logements/hectare). Profond désaccord des riverains face à l'ampleur du projet qui fait passer un secteur urbain de caractère pavillonnaire, très végétalisé, à un secteur d'hypercentre ville. Prévoir une nouvelle concertation avec les riverains.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. Le changement de zone, d'un zonage destiné aux équipements collectifs UG (lié à l'activité existante de l'entreprise Orange) vers un zonage mixte UO1, vise à permettre le renouvellement urbain de ce terrain vers la construction de programmes de logements pour l'accueil de nouveaux habitants. Ce secteur situé en zone d'aménagement concerté (ZAC Gros Chêne), aussi tout projet de construction est suivi par un plan guide validé avec la Ville de Rennes. La singularité du site compris entre la coulée	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
					verte, le boulevard Armorique suppose un traitement urbain particulier avec des orientations urbaines d'implantation, de volumétrie et de hauteurs étudiées par l'urbaniste de la ZAC. Cependant, pour répondre aux remarques et inquiétudes des riverains, il est proposé d'intégrer une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
253	Web	ARCHIPEL HABITAT	Square Quentin	Concernant le projet d'aménagement du site du square Quentin avec environ 80 logements sociaux (plans de détail et de principes d'implantation), ils souhaitent faire évoluer certaines règles du PLUi sur ce secteur: Adapter la position du principe de transparence à respecter : La flèche traverse la parcelle d'Ouest en Est pour relier le square Quentin au Boulevard de Vitré. L'emplacement de la flèche signifiant le principe de transparence ne permet pas d'implanter la séquence de retournement au Nord. . Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver. . Faire évoluer les hauteurs de gabarit et hauteurs maximales fixées respectivement à 14,50 et 18m en partie Nord, 17,50 et 21m en partie Sud. La situation urbaine singulière à l'angle SO sur lebd de Vitré permet d'envisager une hauteur de gabarit plus élevée. Ainsi ils demandent : - R+6 max en partie Nord - R+8 max en partie Sud Les hauteurs étant exprimées en gabarits R+N, conformément aux indications du plan thématique sur les hauteurs. Ces adaptations permettront de mieux prendre en compte les orientations urbaines.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. L'évolution des réflexions sur ce site de projet mené par Archipel Habitat en lien avec la collectivité nécessite des ajustements réglementaires du plan de détail. L'emplacement de la flèche "principe de transparence", le cheminement cité ainsi que les hauteurs seront adaptés.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
736	Web	LJA Architecture	Surcouf Redon	Souhaite une harmonisation du zonage et des hauteurs des parcelles DK 599 avec les parcelles DK 238 à 242 car la règle de hauteur a été modifiée uniquement sur la parcelle DK 599, alors que le volume bâti a été travaillé avec l'architecte conseil et les services de RM à l'échelle de l'îlot, notamment sur les parcelles le long de la rue Surcouf et à l'angle de la rue de Redon (DK 238 à 242).	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	
691	Web	SCI Archi 3 D	Villebois Mareuil	Contribution de la SCI Archi 3 D, 54 boulevard Villebois Mareuil formulant 3 demandes : 1/ Que le tracé de la future voie douce C46 soit revu en règlement graphique sur l'OAP « site du Boulevard Villebois Mareuil /voie de chemin de fer étant sur le bâtiment, 2/ Remplacer la règle d'espace vert à créer par alignement planté à conserver, afin de conforter l'existant ou en EIPE espace d'intérêt paysager ou écologique, à l'emplacement des stationnements de la copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil. 3/La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car l'emplacement de la servitude la localisation pour chemin piéton-cycles à créer n'est qu'indicative, tel que précisé à l'article 5.2 du règlement. Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé et l'emprise exacte n'étant pas définis précisément. Pour autant, les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Concernant, l'indication d'un espace à créer, il ne s'agit que d'un principe de localisation (et non d'une servitude) qui n'a valeur que d'information. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'indication de ces équipements au règlement graphique étant donné que leur positionnement pourra s'adapter dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel projet de renouvellement urbain du site. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°506 indiqué au plan de zonage est bien répertorié dans les dispositions spécifiques du règlement graphique, au sein du document D2-3-4 "Liste des emplacements	
693	Web	Isabelle HIAULT - SCI ARCHI 3D	Villebois Mareuil	Contribution de Mme Isabelle HIAULT - SCI Archi 3 D - 54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, copropriétaire du 52/54 boulevard Villebois Mareuil à Rennes, formulant 2 oppositions : 1/ au tracé de la voie douce destinée aux vélos (servitude C46) sur le plan du règlement graphique effectué sur le bâtiment de la copropriété, 2/ La réquisition de l'emplacement réservé 506 du parking de la copropriété pour la création d'un espace vert (cf. documents annexes).		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
					réservés et servitudes de localisation – liste des autres emplacements réservés"	
424	Web	Icade Promotion	Voltaire	OAP quartier Voltaire, propositions du propriétaire du site et futur opérateur : Partie écrite de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire": - Favoriser l'adaptation du futur projet aux contraintes réglementaires et techniques du site, à savoir : o Zonage PPRI au sud-est de la parcelle o Servitude de passage d'une ligne à haute tension (HTA) enterrée au sud-ouest de la parcelle - Requalifier et dépolluer le terrain et les sols de la friche industrielle - Permettre au projet d'atteindre un objectif partagé de destination de logements en adéquation avec le nouveau PLH - Permettre la diversification des formes urbaines o Permettre de plus grandes hauteurs en cœur d'îlot et sur le boulevard, afin de réduire l'emprise au sol des constructions et désartificialiser les sols en conformité avec l'objectif de favoriser la pleine terre et la qualité d'usage. o Favoriser un épannelage cohérent avec le tissu urbain, graduel du cœur du site et front urbain dense, vers sa périphérie plus pavillonnaire. - Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et/ou boulevard Voltaire afin de répartir les flux différenciés sur l'ensemble de l'ilot, et mieux les segmenter par type de mobilité (douce/motorisée). - Adapter la composition paysagère du site en cohérence avec la préservation du bâti existant.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande pour adapter l'OAP aux regards des évolutions du projet mais après avoir mené une analyse complémentaire approfondie.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
				Partie graphique de l'OAP de quartier "boulevard Voltaire" : - Permettre la conservation du bâtiment existant et ses parkings dans l'OAP graphique et sa surélévation en bureaux afin de conforter sa destination actuelle. - Articuler l'espace vert de loisirs et et/ou sportif avec la zone d'expansion des crues situées au sud-est du site. - Proposer un cheminement traversant entre le boulevard Voltaire et la rue André Percerou. - Proposer plusieurs accès automobiles au site, rue Monselet et boulevard Voltaire.		
385	Email	Aurélia REUNGOAT et Alexandre LUDA	Voltaire	Rennes - OAP de quartier n°12 Boulevard Voltaire Indique qu'il n'y a pas de trottoir sur la rue Monselet alors qu'il est prévu que des liaisons piétons/cycles y débouchent. Souhaite savoir si cela implique la suppression de places de stationnement. Ils craignent également une monopolisation des places de stationnement existantes dans la rue par les futurs résidents et souhaitent que des ajustements soient proposés (places de parking ou boxes à la location sur la zone du projet, attribution d'une place de parking privée par habitation pour les résidents de la rue Monselet, etc). S'inquiète des mesures qui seront prises pour limiter les vis-à-vis rue Monselet du fait de l'augmentation des hauteurs et s'il est envisagé de planter des arbres adultes sur le linéaire manquant (en face des numéros 8 et 10 rue Monselet). Souhaite savoir si la partie résidentielle sera limitée à l'extension de deux étages par le haut, ou si les bureaux seront également transformés en logements.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. La réalisation des liaisons piétonnes depuis la rue Monselet pourra nécessiter d'adapter ponctuellement l'espace public pour faciliter l'accès à ces cheminements. Les places de stationnement longitudinales existantes seront impactées à la marge sur la largeur des accès piétons, voire automobile, à créer. Le projet réalisera les stationnements nécessaires à ses besoins dans le respect des normes imposées par le PLUi mais il n'appartient pas au projet de prévoir des places supplémentaires pour les résidents du quartier. La configuration en impasse de la rue Monselet sera maintenue et l'alignement d'arbre qui la borde sera conforté sans pour autant qu'il s'agisse de plantations d'arbres arrivés à maturité. La surélévation possible de l'immeuble de bureaux actuellement en R+2 sera limitée puisque les hauteurs sur la rue Monselet doivent être de l'ordre de R+4. Les hauteurs les plus basses de l'opération sont ainsi localisées à l'ouest et au sud afin d'assurer la transition avec les secteurs pavillonnaires.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
					La configuration architecturale de l'immeuble de bureau semble plus propice au maintien de son usage actuel même si sa transformation en logement n'est pas interdite mais plus complexe.	
766	Web	Anonyme	Site d'Orange	Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier. Demande un zonage UD.	Il est envisagé de partiellement tenir en compte de cette demande. Le changement de zone, d'un zonage destiné aux équipements collectifs UG (lié à l'activité existante de l'entreprise Orange) vers un	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
665	Email	Pierre Leclainche	Site d'Orange	S'inquiète du changement de zonage de la parcelle où sont implantés les bâtiments Orange (passage de zone UG à UO qui autoriserait des constructions sans limite de hauteur) Signale l'impact sur les habitants de la rue François Duine : circulation, pollution. Demande pour les bâtiments les plus à l'ouest de la parcelle de rester sur du R+3 au plus haut et R+2 pour les plus proches des maisons.	zonage mixte UO1, vise à permettre le renouvellement urbain de ce terrain vers la construction de programmes de logements pour l'accueil de nouveaux habitants. Ce secteur est situé en zone d'aménagement concerté (ZAC Gros Chêne), aussi tout projet de construction est suivi par un plan guide validé avec la Ville de Rennes. La singularité du site compris entre la coulée verte, le boulevard Armorique suppose un traitement urbain particulier avec des orientations urbaines d'implantation, de volumétrie et de hauteurs étudiées par l'urbaniste de la ZAC. Cependant, pour répondre aux remarques et inquiétudes des riverains, il est proposé d'intégrer une hauteur maximale au plan graphique des hauteurs.	
592	Web	Adeline		S'agissant du projet Legendre à Maurepas et le terrain Orange Patton-Armorique, à Rennes, opposition à la densification urbaine massive et au changement de zonage d'un terrain constructible d'une zone UG qui prévoyait uniquement des installations de services publique ou d'intérêt collectifs, à une zone UO qui permettrait de densifier massivement le secteur. Demande de rester en UG, ou en UE ou UD, afin d'y faire construire de nouveaux logements, mais en limitant par avance la hauteur sur le PLU.		
576	Web	Ménard Gilles		S'oppose au changement de zonage du lieu nommé, square de la chapelle Brûlon, situé à l'angle du boulevard d'Armorique et de l'avenue Patton. Rennes Métropole accède à la demande de France Télécom de changer de zonage de UG2a en UO1, ce qui donne des droits à construire de plus de 30 mètres de hauteur ce qui va supprimer toute intimité sur mon cadre de vie et celle de mes voisins. Se pose la question de la surdensification du quartier de Maurepas avec son corollaire de problèmes en tout genre : trafic de drogue, sécurité, difficulté d'accès et de circulation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
228	Email	Marc Poujol		Habite la rue François Duine, impasse perpendiculaire à l'Avenue Patton et se trouvant au sud de l'ilot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique (actuellement en zonage UG2a). La proposition de la présente demande de modification est de passer cet ilot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Ce quartier possède une densité démographique importante, avec beaucoup d'insécurité, de la pollution et une dégradation de l'environnement. S'oppose au changement de zonage pour le reste de cet ilot de UG2a à UO1, ce qui laisserait donc aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Propose le passage en UD. Les conséquences seraient alarmantes : -Densification accrue : La population du quartier, déjà très dense, augmenterait encore. -Circulation et pollution aggravées : Une affluence supplémentaire saturerait davantage les axes routiers, augmentant à la fois la pollution et les nuisances. -Atteinte à la qualité de vie : Le vis-à-vis sur les habitations existantes, les jardins et les terrasses deviendrait problématique.		
403	Email	Mr et Mme Bonhomme	Site d'Orange	Concernant les bâtiments Orange bld Patton, ils sont opposés au passage du PLUi de la zone UG2a en zone U01. Ce changement conduirait à une densification des habitations dans un quartier qui intègre déjà de très nombreuses tours très hautes et qui aspire à intégrer des habitations de petite hauteur pour le bien-être de ses habitants. Cette densification se répercuterait encore davantage sur la circulation, avec embouteillages, pollution atmosphérique et sonore.		
314	Web	Anonyme	Site d'Orange	S'oppose au passage en zonage UO1 à l'angle de l'avenue Patton et du boulevard d'Armorique, modification destinée à valider une augmentation des étages et du nombre de logements sur une parcelle initialement placée en UG2a.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
679	Web	Corson, Michael		Opposé au changement en UO1 du site France Telecom		
546	Web	Anonyme		Opposition au classement en zonage UO1 de l'îlot occupé par le groupe Orange à Rennes, actuellement classé UG2a (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088), en raison de l'extrême densification du quartier.		
307	Email	Association ADHfine		La rue Duine est une impasse qui se situe au sud de l'îlot à l'angle de l'Avenue Patton et du boulevard d'Armorique en zonage UG2a. Il est prévu de passer cet îlot en zonage opérationnel UO1 (pièces de dossier D-2-1-1, plan de Zonage n°088). Cela laisserait aux promoteurs la possibilité de construire de nouveaux immeubles, aussi hauts qu'ils le souhaitent. Le quartier (Maurepas/Patton/Gros Chêne) souffre au quotidien du trafic de drogues, d'une circulation toujours plus forte. De nombreux petits pavillons et jardins disparaissent au profit d'immeubles de plus en plus haut. La mixité sociale y est de moins en moins respectée. Elle s'oppose au passage de ce petit ilot en zonage UO1.		
40	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Demande de modification à la baisse du plan de détail des parcelles N° 632, 677, 755 en limitant à R+4 la hauteur maximale des bâtiments dans le quartier de la Poterie, par suite d'un projet de construction au 171 rue de Vern à Rennes. Opposition des riverains car l'aménagement ne prend pas en compte les problématiques d'infrastructures, de circulation, de stationnements, de réseaux, d'ombres portées. Les constructions envisagées (R+9, R+7, R+5, avec possibilité de 2 sur hauteurs et 1 attique) ne correspondent pas à la nature du quartier.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces remarques au regard : - Des évolutions réglementaires précédentes qui ont conduit à abaisser la hauteur des constructions de R+17 à R+9 - Des concertations qui ont été menées avec les riverains sur ce projet. Les nouvelles études récentes engagées par l'opérateur- bailleur, Aiguillon construction visent à développer un projet s'insérant harmonieusement dans ce lieu singulier situé à un carrefour d'entrée de	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
6	Web	Collectif NANSSA		Opposition au plan de détail 238-36 correspondant au siège social d'Aiguillon Construction sis 171 rue de Vern à Rennes. Les gabarits ne correspondent ni aux attentes exprimées par les participants aux ateliers de « concertation », ni aux avis exprimés depuis 2019 lors des différentes enquêtes et pétitions (pages 69 et 70 du document de présentation de Rennes). Au regard de l'annexe 11, les possibles sur-hauteurs /attiques / combles / étages partiels peuvent être ajoutés aux hauteurs indiquées sur le plan : le règlement littéral est assez opaque. Les bâtiments de la Poterie n'excèdent pas R+4, offrant une harmonie architecturale et un sentiment de quartier à taille humaine, à la différence du projet. La dernière fourchette de 175-190 logements sur une parcelle de 7856 m², dépasse de manière démesurée les nouveaux objectifs du PLH 2023-2028 (100 logts par ha). La raréfaction des T4 et T5 va pénaliser encore une fois les familles qui vont devoir s'éloigner. Le quartier 7 a, depuis 2016, mis en production quasiment 2000 logements. C'est une ville qui se construit trop vite et où l'on entasse les habitants. La surdensification entraine une perte d'ensoleillement, des surcharges dans les transports en commun, des bouchons, des problèmes de stationnements, suppression d'espaces verts, dégradation de la qualité de vie. (Annexes dont l'historique, annexe 8 concertation préalable au PLUI-16 Permettre le renouvellement urbain secteur rue de Vern/ bld Paul Hutin Dégréés). Pour toutes ces raisons, ils sont opposés au caractère dérogatoire du plan de détail n° 238-36 et demandent des hauteurs homogènes dans l'ensemble de la rue de Vern. Le cas échéant, ils souhaitent que les deux parcelles KV677 et KV755, propriétés de la Ville ne soient pas cédées à Aiguillon Construction. L'obstination du bailleur social à ne pas dialoguer avec les riverains depuis 2019, de même que les évolutions irréfléchies proposées tous les deux ans, empêchent une co-construction intelligente et respectueuse de son environnement.	ville paysager de la rue de Vern/bd Paul Hutin Degrées tout en prenant en compte l'impact des ombres portées des nouvelles constructions, sujet soulevé par les riverains. Les hauteurs ont été ainsi étudiées de manière à favoriser l'ensoleillement des constructions voisines d'où la variation d'épannelage présente sur la proposition de projet. L'abaissement des hauteurs maximales traduit la prise en compte par la collectivité des craintes exprimées par les riverains lors de la concertation conduite par Aiguillon début 2024 sur un projet à R+12. Les différents épannelages retenus tiennent compte des constructions situées à l'est et au Nord de la parcelle en positionnant la constructibilité maximale à R+9 (pour R+17 précédemment et R+12 dans le projet soumis à concertation) au nord-ouest de la parcelle, à plus de 80m des premiers riverains. Il est important de rappeler que les hauteurs de constructions sont à considérer en tenant compte des gabaris des emprises d'espaces publics (voirie) qui sont ici très importantes. L'échelle des constructions est ainsi étudiée en rapport à l'échelle des espaces publics environnants. Les hauteurs du projet se justifient aussi par le souhait d'une densité plus importante sur ce site à proximité du métro et dans un environnement proche du Blosne dont les formes urbaines font écho, et afin de répondre aux objectifs du PLH. Les hauteurs sont aussi un vecteur de libération des sols permettant de préserver de la pleine terre support de développement de biodiversité, de lutte contre les îlots de	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
783	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Opposé au projet Aiguillon rue de Vern et notamment aux hauteurs qui ne correspondent pas aux bâtiments existants du quartier de la Poterie en R+2, R+3 et R+4. Considère que l'aménagement choisi ne prend pas en compte les problématiques de circulation, de besoins de stationnements, d'ombres portées sur plusieurs bâtiments voisin et d'insécurité grandissante.	chaleur urbain, qui participent aussi à créer un cadre paysager nécessaire au bien être quotidien des futurs habitants.	
759	Web	Anonyme		Pour la préservation du quartier, ils ne souhaitent pas la construction des futures tours prévues au 171 rue Vern et au cimetière de l'est.		
685	Web	Anonyme		Opposé au projet rue de Vern qui ne répond pas aux attentes de habitants qui, lors des ateliers, ont indiqué souhaiter limiter la densification avec une hauteur maximum des immeubles de R+4.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
625	Web	Anonyme	Aiguillon Construction rue de Vern	Le départ du siège social d'Aiguillon vers l'avenue du Canada est une opportunité pour réduire le nombre de logements et les hauteurs prévues. L'enquête actuelle ne justifie pas un zonage en R+7 et R+9 dans un secteur déjà congestionné. Ce nombre d'étages est démesuré pour notre quartier homogène, en contradiction avec les retours des habitants lors des consultations publiques. Les avis exprimés n'ont jamais été pris en compte. Les ajustements réalisés découlent uniquement de litiges avec les architectes et des évolutions liées au télétravail. La commission d'enquête de 2019 avait déjà souligné : - La difficulté pour les riverains d'accepter des projets de grande hauteur sans concertation préalable. -La nécessité d'intégrer les projets dans l'existant, avec un respect du voisinage et une approche architecturale innovante pour éviter les erreurs des années 70. Aujourd'hui, nous ignorons le nombre exact de bâtiments et de logements prévus. Qu'en est-il des hauteurs : 9 étages ? 10 ? 12 ? Malgré les déclarations récentes, parler de « horizontalité » pour un projet R+9 entretient l'ambiguïté. La priorité ne semble pas être le bien-être des habitants. Nous regrettons que ce projet doive se régler devant les tribunaux. Il doit être annulé et repensé avec les habitants. Nous appelons à considérer les avis de ceux qui font l'âme de la Poterie et à être solidaires des riverains du secteur Motte Baril, déjà fortement impactés par la bétonisation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
602	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Dénonce la communication désastreuse de cette enquête publique et la période choisie pour la réaliser. Les affichages des avis d'enquête sont peu visibles (taille ridicule) et en nombre insuffisant. Dans ICI RENNES les articles sont petits et concentrés. Concernant le site du siège d'Aiguillon, son futur aménagement doit respecter les hauteurs du quartier Poterie afin de permettre son intégration avec les bâtiments alentours. Le désir d'un promoteur ne doit pas être le seul écouté, les habitants ont des opinions et leurs observations sensées doivent être prises en compte. Il faut que tous les habitants s'y sentent bien, un programme qualitatif de faibles hauteurs avec espaces verts pour permettre un bien vivre ensemble. On devrait limiter le nombre de logements sur cet endroit restreint entre 4 voies routières. Moins de 70 logements serait à mon sens l'idéal sachant que la surface au sol « exploitable » est de 7000 m2 environ (soit 0,7 hectare) en englobant les espaces publiques qu'Aiguillon désire acquérir et détruire.		
586	Web	ALTO		Opposé au projet d'Aiguillon Construction rue de Vern qui n'est pas en cohérence avec l'existant et qui ne tient pas compte des ateliers de "concertation" qui ont eu lieu.		
567	Web	Denis Jacques		Projet d'Aiguillon : construire des tours de 10 à 12 étages dans un quartier qui en est dépourvu, ne me semble pas cohérent. De plus de nombreux logements seront privés d'ensoleillement une partie de la journée vue la hauteur des tours. Il faudrait limiter la hauteur des bâtiments à 5/6 étages comme l'ensemble des immeubles du secteur.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
564	Web	Laudrin,bruô		Opposé au PLUi qui permettra à Aiguillon de procéder au projet R+12 rue de Vern à Rennes.		
370	Web	Anonyme	Aiguillon Construction rue de Vern	La modification du projet de renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées doit être revue. Bien que plusieurs concertations aient eu lieu, les attentes des riverains exprimées dans un document collectif semblent ignorées. Ces attentes visaient à équilibrer la production de logements, la préservation du cadre de vie et la viabilité financière pour le bailleur social. Cependant, le promoteur privilégie des immeubles de grande hauteur (R+12 à R+8), incompatibles avec le tissu urbain environnant composé de pavillons et d'immeubles bas. Ces choix aggraveraient les nuisances : perte d'espaces naturels, diminution de l'ensoleillement, saturation des voiries et manque de services. Les riverains soulignent qu'il est possible de créer des logements sociaux ou abordables sans dénaturer le quartier ni compromettre la qualité de vie actuelle et future. Le concept de "lieux singuliers" dans le PLUI, justifiant ces tours jusqu'à R+18, doit être repensé pour mieux prendre en compte l'environnement local et ses limites. Ainsi, la modification du secteur Vern Poterie doit être réévaluée en intégrant les attentes des habitants et en cherchant un compromis respectueux. Construire une ville ne doit pas se réduire à des impératifs financiers ou de production, mais viser une durabilité sociale et environnementale.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
347	Web	Anonyme		Opposition au projet Aiguillon Construction au 171 rue de Vern à Rennes, en raison de la densification et de la verticalisation excessive, ainsi que des nuisances sonores. Demande de préservation d'une qualité de vie et des arbres.		
346	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Opposition au projet Aiguillon, rue de Vern à Rennes, pour des raison de densification urbaine, de trafic et d'insécurité potentielle.		
304	Email	Mme Le Meur		Elle s'étonne que les contributions de la concertation organisée par Rennes Métropole n'aient pas été prises en compte en raison d'ateliers avec le cabinet privé Scopic sur le projet. Le collectif mobilisé sur le quartier a comblé partiellement cette omission mais les Rennais qui ne prendront pas connaissance de chacune des observations auraient dû avoir accès à ce document sur le registre dématérialisé ainsi que dans les lieux de permanence. Le devenir du 171 rue de Vern est à ce jour trop imprécis pour en apprécier les tenants et les aboutissants. En 2019 c'était 130 logements, en 2024 peut-être 190...Les riverains l'ont très bien exprimé, un maintien du site en R+4 suffira largement à construire 70 logements sur des parcelles qui n'en comportaient jusqu'à présent aucun.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
301	Web	Anonyme		Concernant le projet Aiguillon rue de Vern l'interlocuteur est étonné de constater que la concertation ne semble pas avoir modifié le projet initial. La hauteur des bâtiments, les ombres portées, le bétonnage et ses conséquences sur la vie des habitants du quartier étaient ce qui avaient été discuté : moins de hauteur et étalement des constructions. Inquiétudes sur la circulation et sur la qualité de l'air.		
291	Web	Anonyme		Opposition au projet d'Aiguillon construction, rue de Vern à Rennes, en raison du risque de surpopulation, d'insécurité et du manque d'infrastructures.		
286	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	S'oppose aux projets d'immeubles de 9 à 12 étages du projet Aiguillon en soulignant la perte de qualité de vie des habitants du quartier (insécurité, pollution, accès aux soins médicaux de proximité, places dans les écoles, la perte de valeur de biens qui ont été achetés au fort prix pour être dans un quartier calme, verdoyant et tranquille, …) et considère qu'il faudrait d'aborder penser les infrastructures afin d'accueillir correctement et humainement d'autres habitants par la suite. Déplore la non prise en compte de la concertation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
277	Web	Loussouarn Pierre		Opposition au plan de détail 238-36 correspondant au siège social d'Aiguillon Construction sis 171 rue de Vern à Rennes. Les gabarits ne correspondent ni aux attentes exprimées par les participants aux ateliers de « concertation », ni aux avis exprimés depuis 2019 lors des différentes enquêtes et pétitions (pages 69 et 70 du document de présentation de Rennes). Au regard de l'annexe 11, les possibles sur-hauteurs /attiques / combles / étages partiels peuvent être ajoutés aux hauteurs indiquées sur le plan : le règlement littéral est assez opaque. Les bâtiments de la Poterie n'excèdent pas R+4, offrant une harmonie architecturale et un sentiment de quartier à taille humaine, à la différence du projet. C'est une ville qui se construit trop vite et où l'on entasse les habitants. La surdensification entraine une perte d'ensoleillement, des surcharges dans les transports en commun, des bouchons, des problèmes de stationnements, suppression d'espaces verts, dégradation de la qualité de vie.		
263	Web	LEMONNIER Marie-Hélène	Aiguillon Construction rue de Vern	Opposée au projet Aiguillon rue de Vern, qui impacte sa copropriété : ombres portées, perte de vue, dépenses énergétiques plus importantes, problèmes de circulation et de stationnement.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
217	Web	Anonyme		Dénonce de façon générale, l'urbanisation anarchique et irréfléchie, la saturation des transports, les difficultés de circulation et de stationnement, les incivilités et la délinquance. Constate que les nouveaux bâtiments respectent de moins en moins les constructions avoisinantes. Concernant le projet Aiguillon, demande un plafonnement adéquat du plan de détail en se basant sur les hauteurs du quartier Poterie soit R+4 maxi.		
212	Web	Anonyme		S'oppose au projet Aiguillon rue de vern. Quand tout un quartier s'unit pour dire non à un projet démesuré sur un même terrain, la voix des habitants doit prévaloir. Il ne s'agit pas d'un ou deux riverains gênés par la future vue, c'est un millier de personnes qui refusent de voir leur environnement dénaturé par l'égo d'un promoteur. Conteste le projet qui comporte 9 étages. La boulimie urbanistique actuelle s'accompagne déjà de problèmes de fluidité, d'incivilités, de sécurité, de santé, de disparition de services publics dans le quartier. Souhaite que le projet soit conditionné aux hauteurs proposées par la majorité des contributeurs aux différentes enquêtes publiques.		
199	Web	Anonyme		Opposition au projet de l'ex-siège social Aiguillon Construction à La Pommeraie - La Poterie pour préserver la qualité de vie du quartier, préserver les places de parking et éviter d'augmenter la densité de circulation.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
76	Web	Anonyme	Aiguillon Construction Rue de Vern	Opposition au plan de détail 238-36 correspondant au siège social d'Aiguillon Construction sis 171 rue de Vern à Rennes. Au regard de l'annexe 11, les possibles sur-hauteurs /attiques / combles / étages partiels peuvent être ajoutés aux hauteurs indiquées sur le plan : le règlement littéral est assez opaque. Les bâtiments de la Poterie n'excèdent pas R+4, offrant une harmonie architecturale et un sentiment de quartier à taille humaine, à la différence du projet. La dernière fourchette de 175-190 logements sur une parcelle de 7856 m², dépasse de manière démesurée les nouveaux objectifs du PLH 2023-2028 (100 logts par ha). La raréfaction des T4 et T5 va pénaliser encore une fois les familles qui vont devoir s'éloigner. Le quartier 7 a, depuis 2016, mis en production quasiment 2000 logements. C'est une ville qui se construit trop vite et où l'on entasse les habitants. La surdensification entraine une perte d'ensoleillement, des surcharges dans les transports en commun, des bouchons, des problèmes de stationnements, suppression d'espaces verts, dégradation de la qualité de vie. (Annexes dont l'historique, annexe 8 concertation préalable au PLUI-16 Permettre le renouvellement urbain secteur rue de Vern/ bld Paul Hutin Dégréés). Pour toutes ces raisons, ils sont opposés au caractère dérogatoire du plan de détail n° 238-36 et demandent des hauteurs homogènes dans l'ensemble de la rue de Vern. Le cas échéant, ils souhaitent que les deux parcelles KV677 et KV755, propriétés de la Ville ne soient pas cédées à Aiguillon Construction.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
12	Courrier	Collectif NANSSA	Aiguillon Construction Rue de Vern	Dépôt d'une pétition du collectif NANSSA contre la construction d'Aiguillon 171 rue de Vern regroupant plus de 1000 signatures de 2021. Les arguments d'opposition restent tout aussi valables aujourd'hui qu'en 2021 : R+9 ou R+12, cela équivaut à tripler ou quadrupler les hauteurs actuelles du quartier (cf. Observations 6 et 41 du collectif). C'est loin d'une intégration harmonieuse dans le quartier.		
68	Web	Anonyme		Conteste le projet de construction de 11 000 m2 de bâtiments en R+11 annoncés par le PDG de Aiguillon au 171 rue du Vern à Rennes. Le projet ne prend pas en compte la concertation des riverains avec SCOPIC en 2024. L'aménagement choisi ne prend pas en compte les problématiques de circulation très importantes aux heures de pointe, les besoins récurrents de places de stationnements, les ombres portées sur plusieurs bâtiments voisins, les besoins de verdure pour éviter les Ilots de chaleur ? Quand les demandes des riverains pour un programme raisonnable seront -elles lues et approuvées par la commission d'Enquête Publique ? Quand la préservation de la qualité de vie à Rennes sera-t-elle prise en compte par la Municipalité en place ?		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
56	Web	BARBE Chrystel		Absolument contre le projet Aiguillon rue de Vern qui apportera nuisance sonore avec un trafic routier en augmentation. De plus, on va abattre des arbres centenaires : la ville a besoin de nature pour avoir un air respirable. Et que ferons-nous des oiseaux qui se cogneront dans la tour en verre et la chouette et les animaux nocturnes qui seront fortement perturbée par la nuisance lumineuse.		
52	Web	Anonyme	Aiguillon Construction rue de Vern	Concernant le projet démesuré du promoteur Aiguillon associé à la municipalité au 171 rue de Vern, le bilan de cette concertation n'a pas été prise en compte par le promoteur et la municipalité. Le collectif de riverains est clairement opposé à ce programme relatif aux constructions envisagées (R+9, R+7, R+5 avec possibilité éventuelles de 2 sur hauteurs et 1 attique ce qui équivaut à R+12) qui ne correspond pas aux bâtiments existants du quartier de la Poterie en R+2, R+3 et R+4. L'aménagement choisi ne prend pas en compte les problématiques de circulation aux heures de pointe, le stationnement, les ombres portées sur plusieurs bâtiments voisins.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
50	Web	Collectif NANSSA	Aiguillon Construction rue de Vern	(Obs 6,41) La réunion publique du 30 janvier 2024 présentait un programme allant de R+12 à R+3 comme la concertation (en 3 ateliers) qui s'est déroulée entre le 10 février 2024 et le 28 mars 2024. La pétition fournie à la permanence de RM du 2 janvier 2025 est donc valable et correspond aux desseins d'Aiguillon repris par son PDG dans un article du média JDE le 28 novembre 2024. Le règlement littéral induit des possibles sur-hauteurs (ex : 2 SH + 1 Attique), donc on peut supposer que les bâtiments pourraient atteindre 12 niveaux avec Rdc en attente de confirmation. Le document de clôture de la concertation menée par Scopic balayait le projet d'Aiguillon avec ses invariants et proposait des constructions harmonieuses, progressives, respectant les hauteurs de quartier plafonnées en R+4. Demande de nouveau la suppression du plan 238-36 et retour au zonage en vigueur dans la Poterie. Par ailleurs, le dossier d'enquête est trop complexe et abondant avec un règlement littéral de 250 pages. La période des fêtes de fin d'année sur 5 semaines et les dates et lieux de permanences ne permettent pas de toucher un maximum de métropolitains.		
163	Web	Anonyme	Motte Baril	Stop à la modification des hauteurs sur le site de la Motte Baril (de 6 à 9 étages) rue Monseigneur Mouezy. Depuis 10 ans le nombre de logements a déjà extrêmement augmenté. Les immeubles pullulent	Il est envisagé de ne pas retenir ces demandes. Le projet situé sur la Motte Baril a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la charte construction et citoyenneté en place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités…Il a été retenu	
435	Web	Guillaume		Opposé à l'hyper-densification du secteur Motte Baril/Abreuvoir/Mgr Mouezy et à la surélévation des immeubles à 9 étages.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
768	Web	Habitant du quartier7 anonyme et horrifié par la politique rennaise d'urbanisme	Motte Baril	Critique la soi-disant concertation dans la ville de Rennes. il a participé à toutes les réunions de concertation autour des projets immobiliers Motte-Baril / Avenue Monseigneur Mouezy / Rue de l'Abreuvoir. Que reste-t-il des demandes des habitants, pourtant légitimes : moins de hauteurs, moins de béton, moins de voitures, moins de travaux, plus d'arbres, plus de services de proximité. ?	pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abreuvoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre. Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes et Rennes Métropole qui ont fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy.	
491	Web	Baptiste		Opposition à la modification des hauteurs et l'ultra-densification du quartier de la Motte Baril à Rennes (passage de 6 à 9 étages) au détriment des espaces verts, avec le risque de générer plus de trafic routier et de pollution.		
431	Web	BREGAND Pierre		Se dit non opposé à la densification mais à l'hyper-densification sans suffisamment de concertation et qui conduit à une dégradation des conditions de vie des habitants et qui n'est pas un cadre de vie rêvé pour les futurs habitants. En outre, les infrastructures ne sont pas adaptées. Enfin, considère que le boulevard Mgr Mouezy ne doit pas être considéré comme une réserve foncière à fort potentiel.		
267	Web	Poulain Thomas		Signale les contraintes quotidiennes du quartier Mouezy: densification, infrastructures non adaptées, embouteillages. Conteste le passage de R+6 (engagement de la ville en 2022) à R+9 en lieu et place de l'ancien Fjt. R+9 ne serait ni acceptable ni raisonnable.		
239	Web	Anonyme		S'oppose à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages).		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
162	Web	Bruno	Motte Baril	Stop à la modification de la parcelle Motte Baril (projet SECIB) en R+9. Demande que la hauteur de ce projet situé avenue Monseigneur Mouezy ne dépasse pas le R+6		
159	Web	Anonyme		STOP à la modification des hauteurs du site de la Motte Baril. Ce quartier pavillonnaire doit le rester. Il y a déjà une zone importante pour les grands immeubles à proximité avec la plaine de Baud. Garder un charme humain aux quartiers et ne pas défigurer la belle ville. De nombreux logements restent vides.		
141	Web	Anonyme		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
89	Web	Anonyme		Considère que construire une tour de 12 étages est disproportionné et une aberration écologique. S'oppose à une densification trop rapide et irréfléchie.		
765	Web	Béatrice		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). La modification du PLUi sur cette parcelle viendrait saturer un secteur qui l'est déjà. Vélos, voitures ont du mal à cohabiter aujourd'hui. Imaginez demain !		
760	Web	Vincent Pannetier		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages. Va accentuer l'engorgement du secteur.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
752	Web	M. B-M		Opposition au R+9 (site de la motte baril - FJT).Les bâtiments doivent rester cohérents avec la taille des constructions déjà existants et des maisons environnantes. Les bâtiments les plus hauts du projet doivent rester du R+6 (le long de l'avenue Monseigneur Mouezy) et les bâtiments les plus bas du projets (R+4) doivent être en fond de parcelle le long de l'aller Georges Brassens.		
748	Web	Morin Jean Pierre	Motte Baril	Opposition à la modification de la hauteur de R+6 à R+9 dans quartier de la Motte Baril à Rennes, en raison de l'intensification du trafic routier, de la dangerosité de la coexistence automobile - vélo et piéton sur des espaces trop restreints, de la surdensification et de l'effet canyon.		
742	Web	Anonyme		Opposition au passage en R+9 du site de la Motte Baril pour des raisons de surdensification urbaine, de qualité de vie et d'ilôts de chaleur.		
709	Web	Anonyme		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). La largeur de la rue Mouezy semble insuffisante pour des hauteurs de bâtiments trop élevés. Dans le quartier nous avons tout loisir de constater la baisse de luminosité et de lumière, des effets de couloirs de vent engendrés par ces alignements, ou encore de la circulation et du stationnement. Sans oublier les bruits de voisinage augmentés par les soirées données sur les nombreux balcons et la disparition de l'esthétique caractéristiques rennais.		
690	Web	PHILIPPE Françoise		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril à Rennes en raison de la surdensité.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
680	Web	Malo de Charette		Opposé à la modification de hauteur des immeubles sur le site de Motte Baril à Rennes qui contredit l'engagement pris lors de la dernière campagne électorale et conteste l'absence de prise en compte de retours des habitants à la suite de la concertation avec la population.		
672	Web	Denise Marie		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
668	Web	Anonyme	Motte Baril	Désaccord avec le projet de tour de 9 étages alors que les consultations précédentes ont dénoncé cette hauteur. Evoque les problèmes d'ombres portées, de stationnement, et de "surlogement".		
660	Web	Alexandre		S'oppose au projet de La Motte Barril où il est prévu de passer de R+6 à R+9. Signale que l'on est encore dans un quartier où il y a encore des petits collectifs, des maisons et jardins qui ont besoin de lumière, sans compter les problèmes de circulation.		
651	Web	Anonyme		Opposition à la densification insensée des abords de ces rues. Il n'y a déjà plus assez de place pour que les habitants des rues puissent se garer. Les projets de construction collectives autour dont l'ex-foyer des jeunes travailleurs avenue du monseigneur Mouezy se multiplient. Le projet actuel est R+9 alors qu'il y a 5 ans il avait été validé à la suite de l'opposition des habitants du quartier de rester à R+6. Pour la continuité d'une vie de quartier sereine où les enfants peuvent circuler tranquillement jusqu'à la balade Georges Brassens		
648	Web	Anonyme		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril à Rennes (de 6 à 9 étages) et à la surdensification.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
646	Web	Michel Helene		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages) et à la densification urbaine. Demande de maintien en R+6 sur ce site. Suspicion à l'égard de la procédure de concertation.		
645	Web	Salomé		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages) et à la densification urbaine. Demande de préservation de la Promenade Brassens.		
620	Web	Sylvie Péron		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
605	Web	Hubert MENAY	Motte Baril	Souhaite exprimer sa plus vive opposition à la modification proposée concernant la hauteur des bâtiments sur le site de la Motte Baril, qui passerait de R+6 à R+9. Ce secteur, est déjà fortement impacté par plusieurs projets immobiliers en cours et à venir. La commission d'enquête avait validé un retour à R+6 après l'enquête publique menée en 2022, à la suite de la première modification du PLUi. Ce projet, ajouté aux 70 logements du projet Bâti-Armor et aux 30 logements du projet Kaufman & Broad, engendrera sur la rue de l'Abreuvoir un véritable danger. La circulation, déjà problématique sur l'avenue Monseigneur Mouëzy, s'aggravera inévitablement, et le danger pour les cyclistes, comme pour tous les usagers de la route, sera grandement accru. L'asphyxie du quartier, causée par une urbanisation excessive et des constructions de plus en plus hautes, serait une erreur majeure pour les années à venir.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé		Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.		
575	Web	SIMON		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
565	Web	Dinard Eric	Motte Baril	Projet du site Motte Baril : n'est pas favorable à un projet R+9 concernant ce projet. Un R+6 me semble plus conforme à la configuration et à l'esprit du quartier de l'avenue Monseigneur Mouezy.		
484	Web	Habitant quartier Mouezy		S'oppose à la modification de la hauteur du site Motte Baril de 6 à 9 étages.		
475	Web	Marigny Katel		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
472	Web	Guillaume P		Opposition à la densification et la verticalisation des constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
408	Web	Katharina		Stop à la sur-densité dans la ville et la modification des hauteurs du site Motte Baril. La hauteur de R+6 est remise en cause pour une hauteur de R+9. La densité dans la ville de Rennes devient trop importante et il serait bien de prendre en compte l'avis des habitants du quartier.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
394	Web	Anonyme		Opposition à la densification et la verticalisation des nouvelles constructions sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
382	Web	Bertrand Antoine		Estime que les 9 étages projetés du quartier Mouezy/Chateaugiron et celui du fjt Motte Baril n'ont rien à faire dans ce quartier de petits immeubles et maisons et que la tour Signal prévue au niveau du pont SNCF Villebois-Mareuil est surdimensionnée, ce pont est un gros point noir et il faut réfléchir pour le repenser à l'image de la trémie Marbeuf.		
380	Web	Anonyme		S'oppose à la modification de l'espace Motte Baril où la densité est trop importante avec une voirie qui n'est pas adaptée à l'important trafic.		
376	Web	LE BOLZER Françoise	Motte Baril	Contre la modification des hauteurs motte baril (de 6 a 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
369	Web	Gérard		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). Stop à l'asphyxie et à la sur-urbanisation au détriment du bien vivre ensemble.		
362	Web	Cécile		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages). STOP à une densification démesurée dans un quartier déjà dense, avec une circulation qui sature. STOP à la diminution des espaces verts, indispensables dans la lutte contre le réchauffement et les modifications climatiques. Les pistes cyclables devraient être obligatoires et sécurisées encore d'avantage, dès lors que l'on augmente le nombre d'habitants dans un quartier.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
361	Web	Ruiz Henri-Noël		Concernant le renouvellement urbain du site Motte Baril, demande que le consensus résultant de la concertation soit respecté (R+6 et non R+9). Ce projet va entraîner une saturation des équipements publics (stationnement, transport en commun, circulation)		
354	Web	Samuel		STOP à la modification des hauteurs du site Motte Baril (de 6 à 9 étages) !!! Le quartier a déjà fortement contribué à l'accueil de nouveaux rennais.es, il est grand temps de le laisser respirer ! Les rues sont saturées, et dangereuses pour les cyclistes... Merci de prendre en compte l'avis des gens qui vivent ici.		
348	Web	Le Collectif Motte Baril		Opposition du "Collectif Motte Baril" à la modification du PLUi sur le site de le Motte Baril (parcelle CH-650), en raison du risque d'hyper-densification du quartier Mouëzy, actuellement en R+6. A souligner la faible crédibilité de la démarche de concertation préalable sur ce site.		
340	Web	FERRAND Geneviève	Motte Baril	Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril, en raison de l'hyperdensification et de la verticalisation de l'avenue Monseigneur Mouezy. Demande de préservation des espaces verts face à la bétonisation de la promenade Georges Brassens.		
321	Web	SALOU-RÉGIS, Eva		Stop à la modification des hauteurs motte baril (de 6 à 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
320	Web	Anonyme		Stop a la modification des hauteurs motte baril (de 6 a 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
316	Web	Anonyme		Stop a la modification des hauteurs motte baril (de 6 a 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
315	Web	Anonyme		Stop a la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages. 2 bâtiments de 6 étages ne pourraient-ils suffire ?		
300	Web	Anonyme		S'oppose à la modification de hauteur du projet immobilier du site de la Motte Baril : le projet initialement de 6 étages est maintenant transformé en un projet de 9 étages !! Cela ne correspond pas du tout aux hauteurs et de la rue et l'homogénéité des habitations.		
295	Web	BAUDRY, PHILIPPE		Opposition à la modification des hauteurs et la verticalisation du site Motte Baril et à l'hyper-densification du quartier		
294	Web	Nicolas BERNIER		Opposition à l'hyper-densification du secteur Brassens Mouezy, 7 de la Pommeraie à Rennes et demande la requalification de l'avenue Mouezy en R+4+A/C/P maximum. Opposition à la surélévation des bâtiments autour du stade Jean Cocquelet et opposition de la modification des hauteurs du site Motte Baril. Demande de préservation de l'allée verte Brassens.		
287	Web	Anonyme	Motte Baril	Considère que l'hyperdensification de la rue de l'Abreuvoir, la modification de hauteur sur le site Motte Baril et l'ensemble des projets immobiliers sur le secteur aura un fort impact négatif notamment en termes de pollution de l'air, de réduction d'espaces verts, de fragmentation des habitats naturels et de perte de biodiversité et qu'ainsi, l'objectif de "territoire vivable" pour les habitants ne pourra pas être atteint.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
285	Web	Mr le Président de l'Association Bien Vivre à Brassens Mouezy #quartier7		S'oppose à la modification des hauteurs sur la parcelle Motte Baril et notamment à l'augmentation des hauteurs en inadéquation avec les hauteurs de l'allée Brassens et la rue de l'Abreuvoir. En outre, craint des pannes d'ascenseur nombreuses alors que les immeubles sont destinés aux personnes âgées et des familles. S'interroge sur le devenir de la promenade Georges Brassens. Dénonce le manque de prise en compte des résultats de la concertation. Dénonce l'hyper-densification du secteur Mouezy/Chateaugiron/Villebois-Mareuil et demande le retrait de l'avenue Mouezy des 4% de densification du territoire rennais ainsi qu'un moratoire sur les PC.		
281	Web	BENOIT		S'oppose à l'augmentation de hauteur des bâtiments à la Motte Baril de R+6 à R+9 à cause du non-respect de l'engagement de la ville de Rennes, de la sur densification de la rue de l'abreuvoir, d'une incertitude inquiétante quant à l'avenir de la parcelle du stade des cheminots, de la création d'îlot de chaleur parallèlement à la suppression de jardins arborés, de la transformation de la promenade G. Brassens et enfin d'un risque de dégradation générale de la sécurité et de la fluidité de la circulation. Propose de répartir la densification de manière équitable sur l'ensemble du quartier.		
276	Web	Stéphane	Motte Baril	Contre la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages.		
275	Web	Anonyme		Contre la modification des hauteurs motte baril (de 6 à 9 étages). Notre ville de Rennes, mérite de rester à taille humaine.		
274	Web	Anonyme		Voir la 141		
270	Web	Isabelle Evrard		Contre la modification des hauteurs du site Motte Baril de 6 à 9 étages.		
248	Web	HEMERY Marie-Claire		Opposition à la modification des hauteurs et la verticalisation du site de la Motte Baril à Rennes (de R+6 à R+9).		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
242	Web	Anonyme		Opposition à la modification des hauteurs et la verticalisation du site de la Motte Baril à Rennes (de R+6 à R+9).		
214	Web	Burin Jean-Philippe		Stop à la modification de R+6 à R +9 des hauteurs du site Motte Baril.		
174	Web	Guérin maxime		Les habitants du site Motte Baril et de l'avenue Monseigneur Mouëzy sont dans l'ensemble contre l'élévation croissante des constructions dans ce secteur. Le quartier étant jusqu'à présent relativement épargné par une modification importante de l'urbanisation. Les projets de construction de 6 étages et plus prévus dans le secteur ne sont ni une stricte nécessité ni souhaitables au vu de la morphologie actuelle du quartier. Une conservation de l'état actuel du quartier d'un point de vue urbanistique est à privilégier et requis par ses habitants.		
173	Web	Anonyme	Motte Baril	Les habitants du site Motte Baril et de l'avenue Monseigneur Mouëzy sont dans l'ensemble contre l'élévation croissante des constructions dans ce secteur. Le quartier étant jusqu'à présent relativement épargné par une modification importante de l'urbanisation. Les projets de construction de 6 étages et plus prévus dans le secteur ne sont ni une stricte nécessité ni souhaitables au vu de la morphologie actuelle du quartier. Une conservation de l'état actuel du quartier d'un point de vue urbanistique est à privilégier et requis par ses habitants.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE LA DENSITE / RENOUVELLEMENT URBAIN (RENNES)						
Annotation		Auteur	SECTEUR CONCERNE	Annotation	Rennes Métropole	Appréciation de la CE
153	Web	Anonyme		Les habitants du site Motte Baril et de l'avenue Monseigneur Mouëzy sont dans l'ensemble contre l'élévation croissante des constructions dans ce secteur. Le quartier étant jusqu'à présent relativement épargné par une modification importante de l'urbanisation. Les projets de construction de 6 étages et plus prévus dans le secteur ne sont ni une stricte nécessité ni souhaitables au vu de la morphologie actuelle du quartier. Une conservation de l'état actuel du quartier d'un point de vue urbanistique est à privilégier et requis par ses habitants.		
438	Web	Serge		S'oppose à la modification des hauteurs des immeubles de la Motte Baril de 6 à 9 étages.		
387	Web	Anonyme		Opposé à la densification à l'augmentation des hauteurs sur le site de la Motte Baril à Rennes.		
446	Web	Delignon Joelle		Opposition à l'évolution du quartier de la Pommeraie qui efface toute notion de vivre ensemble et de répartition homogène des activités humaines, en raison de la verticalisation des constructions et de l'absence de préservation des arbres de la promenade Georges Brassens. Suspicion sur l'intérêt de l'enquête publique.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1.2. Renforcer les outils de la mixité sociale

1.3. Tenir compte des besoins au vieillissement de la population

1.4. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

1.4.1. Avis minoritaires favorables à l'accueil des gens du voyage

1.4.2. Avis majoritaire défavorable à l'accueil des gens du voyage

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)

2.1. Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales

Commune de Pacé

44 observations ont été émises sur le maintien en zone UI3 de la zone du boulevard Nominoë. Les observations formulées sont relativement identiques et sont opposées au classement de la partie ouest de la zone d'activité du boulevard Nominoë en UI1b, c'est à dire en zone productive. Les dépositaires souhaitent que soient conservées les activités de bureaux, telles qu'elles existent depuis l'origine sur certaines parcelles du secteur.

En effet, ils estiment :

- que ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir des activités de bureaux lors de la mutation de certaines parcelles car cette zone borde des habitations, pour lesquelles les nuisances des activités productives sont difficiles à vivre au quotidien ;

- que ce secteur est situé à moins de 400 mètres de la Mairie, à proximité immédiate du centre et facilement accessible à pied ou à vélo ;

- que permettre la suite du développement de bureaux boulevard Nominoë est essentiel pour la vie des commerces du centre bourg et une répartition harmonieuse des activités tertiaires sur le territoire de Rennes Métropole afin de ne pas concentrer les bureaux uniquement sur le cœur de métropole ;

- que la zone d'activité Rive Ouest est mieux conçue pour accueillir les activités productives industrielles.

La demande nécessite un examen complémentaire. Pour autant nous pouvons amener à la connaissance de la commission d'enquête les éléments suivants.

La zone de Nominoé est actuellement constituée pour moitié d'entreprises productives et pour moitié tertiaires. Le passage de la zone en UI1b va permettre d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en plus de la seule activité industrielle. Par ailleurs, les activités tertiaires existantes peuvent, avec un zonage UI1b, perdurer, s'étendre (jusqu'au doublement de la surface des bâtiments existants) et être rénovées. Le seul impact

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

est sur les activités industrielles actuelles, qui ne peuvent muter vers du tertiaire seul. En effet, même pour ces activités industrielles existantes, il est possible de développer jusqu'à la moitié des surfaces en tertiaires, si ces activités sont liées à l'activité principale. Le passage en UI3 n'offrirait donc que peu de possibilités supplémentaires, si ce n'est l'émergence de programmes tertiaires de grande ampleur (au-delà de 3000 m²), qui ne répondent ni au marché d'immobilier de bureau, ni aux orientations de sobriété dans les déplacements domicile travail définis par la Métropole. En effet, les salariés d'un immeuble de bureau de grande taille ne seraient bien évidemment pas tous domiciliés à Pacé et viendraient, par des trajets majoritairement auto solistes de toute l'aire urbaine métropolitaine. La demande de passer la zone Nominoé en secteur UI3 ne répond pas aux critères définis par le PLAE, qui interdit la création de tout nouveau pôle tertiaire dédié. Il s'agit de favoriser exclusivement l'émergence de programmes tertiaires à proximité de transports en communs performants de type trambus métro ou train. En définitive, et contrairement à ce qui est dit dans les observations, le passage en UI1b permet donc de nombreuses possibilités pour le tertiaire et les activités de services.

Commune de Gévezé

-w762 concerne la zone GEV'ACTIVE actuellement classée en zone UI1g. Or, la présente modification du PLUi prévoit deux nouveaux zonages : UI1a pour préserver la vocation productive et deux petites zones en UI1b, devant permettre l'accueil des activités de service. Il est demandé d'étendre la zone UI1b sur l'ensemble du macro-lot A, car les activités de service sont potentiellement moins bruyantes que les activités de production. Par ailleurs, cela respecterait les éléments fournis lors de la concertation liée au permis d'aménager. Enfin, ce zonage UI1b sur toute la lisière Nord de la zone d'activités serait plus cohérent avec les objectifs du permis d'aménager et surtout avec l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Cette demande nécessite un examen complémentaire

Commune de Thorigné-Fouillard

-w720, émise par l'association ACTIVE qui concerne l'OAP- Omelais / Nationale. L'accueil de services et de bureaux est également mis en avant dans cet OAP, mais il semble cependant qu'une partie de l'actuelle ZA Bellevue migre vers une fonction d'habitat. Quel est l'avenir des entreprises déjà installées ? Est-il envisagé de les faire migrer vers la Porte de Tizé ou ailleurs ? Est-ce que les emplois et services seront-ils maintenus sur place (garages, vétérinaire…) ?

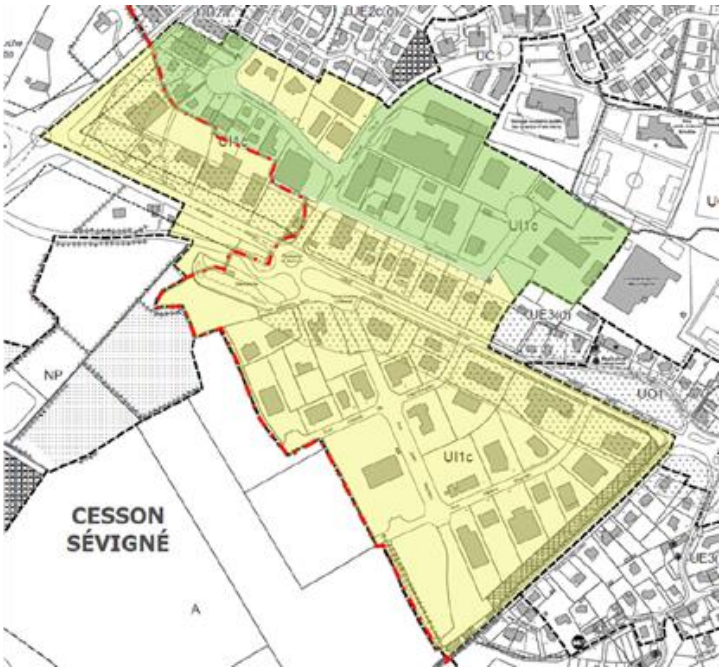
La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet.

Sur le secteur de l'Omelais/Nationale, le projet prévoit de renouveler vers du logement la partie la plus ancienne et obsolète de la ZA de Bellevue, directement mitoyenne des quartiers d'habitats existants. À l'horizon du projet de ZAC (2040), la surface de la ZA de Bellevue dédiées aux seules activités économiques passerait ainsi de 25 ha à 18,60 ha.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

En vert, la partie en mutation de la ZA = classement UO1 à la M2 du PLUi

En jaune, la partie de la ZA maintenue en activité = classement en UI1a à la M2 du PLUi



Les 6,40 ha concernés par cette mutation correspondent en grande partie à des terrains et locaux vacants (ancienne entreprise TC Concept avenue Gabriel Fauré, friche du 12 avenue de Bellevue, bâtiment vacant du 18 rue Louis Blériot, etc.), à des équipements publics dont il est prévu le transfert (Services techniques au 16 rue Louis Blériot) et à quelques maisons isolées (n°3, 6 et 7 avenue de Bellevue). Pour les quelques activités encore présentes, la commune prévoit d'accompagner, en lien avec Rennes Métropole, leur transfert dans le temps. Ces transferts sont envisagés soit vers le reste de la ZA de Bellevue dans une démarche de densification et d'optimisation de celle-ci, soit vers la nouvelle ZA de la Porte de Tizé, soit en rez-de-chaussée des futures constructions de logements pour les activités compatibles avec de l'habitat comme les services ou bureau par exemple (le programme de construction de la future ZAC prévoit 3 500 m² de Surface de Plancher). Il est toutefois difficile de répondre au devenir des entreprises au niveau de la ZA Bellevue car nous ne maîtrisons pas le développement des entreprises et/ou leur volonté de se déplacer, muter ou fermer et ne savons pas encore si certaines entreprises de la ZA Bellevue souhaitent s'installer au niveau du futur parc d'activités de Porte de Tizé, étant donné que nous n'avons pas encore ouvert cette ZA à la commercialisation. Néanmoins, nous pouvons dire que ces potentiels déplacements ne pourront se faire que dans le cas d'impossibilité technique d'évoluer en restant au niveau de la ZA Bellevue. Ce sera l'objectif premier de privilégier le maintien des entreprises sur leur site actuel.

Il convient de noter que la clinique vétérinaire ou le garage ne sont pas concernés puisque situés dans la partie conservée en zone d'activités.

Commune de Romillé

-w1 : concerne la zone actuellement en UI1 (modification n°7) qui est une activité industrielle (construite en zone A, auparavant des champs) qui est une porcherie accompagnée d'un centre de recherche. Le passage en zone UG2b présente un intérêt pour l'industrie qui est libéré de toute contrainte d'urbanisme. Les porcheries aux alentours, seraient toujours soumises aux règlements d'urbanisme.

Il est envisagé de ne pas donner suite à la demande car l'institut du porc a pour mission d'accompagner les organisations professionnelles de la filière porcine. La station expérimentale de Romillé intervient tant dans les domaines de la recherche que de l'agriculture. Il s'agit donc bien d'une zone d'équipements, pour laquelle le classement en UG est cohérent.

-w712 concerne l'aménagement du site de la Chauvrais ; le contributeur souhaite qu'une partie de la zone UO2 (activités économiques) soit basculée en zone d'habitation, pour des raisons de circulation, de stationnement et d'esthétique. Elle suggère que d'autres lieux sont plus adaptés à la préservation d'activités de ce genre.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Avis défavorable. La procédure de modification n°2 du PLUi introduit d'ores et déjà une part d'habitat dans le secteur de la Chauvrais (initialement classé en UO2). Il n'est pas envisagé d'augmenter ces surfaces, car cela aurait pour effet de réduire encore la part réservée à l'activité économique. Or, la commune de Romillé ne dispose plus aujourd'hui de foncier pour accueillir de nouvelles activités au sein et dans le prolongement de la ZA des Grands Carrés. Par ailleurs, cela apparaitrait contraire aux orientations générales du PLAE visant à préserver le foncier économique.

Commune de Saint-Armel

-w499 : s'oppose à la modification du PLUI concernant la ZA « Les Mottais ». Le contributeur demande le reclassement en zone agricole des espaces non industrialisés, en application de la Loi ZAN, pour éviter la densification de la ZAC sur des espaces agricoles, l'augmentation du trafic et de la pollution, et préserver la biodiversité et le traitement des eaux de pluie.

Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne relève ni de la procédure de modification du PDA, ni de la procédure de modification n°2. Il s'agit d'une interrogation sur l'implantation de l'entreprise MARC SA qui est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.

Commune de Chartres-de-Bretagne

-w480 : le contributeur fait part de son opposition à la proposition de zonage UI1b sur les parcelles AL485, AL498, AL500, AL502 et AL504, et demande un classement en UB ou éventuellement UI3 cela pour permettre le maintien des activités existantes, de les développer et de les faire évoluer vers de la restauration d'entrée de ville pour laquelle il y a beaucoup de demandes et se qui rendrait aussi possible la clinique posturale, projet soutenu par la Mairie.

La demande nécessite un examen complémentaire. Pour autant nous pouvons amener à la connaissance de la commission d'enquête les éléments suivants.

Le zonage UB est réservé pour la création de logements ce qui n'est pas réaliste au regard de l'emplacement des parcelles concernées, en bordure immédiate de la seconde ceinture, et de l'impact sur les futurs habitants des nuisances sonores et des pollutions générées par cette voie à très fort trafic. Par ailleurs le UI3 est réservé aux développement et à la modernisation des pôles tertiaires dédiés existants. Enfin, la question de la restauration telle qu'elle est envisagée dans une zone d'activité économique, tel que cela serait le cas sur le secteur en question, contrevient aux orientations du PLAE de limiter ces nouveaux projets qui viennent impacter négativement et de manière significative les offres existantes dans les centres bourgs.

Commune de Bruz

Il y a 3 observations sur ce thème réparties en deux sujets.

-w444 : la marbrerie BERTIN est en désaccord sur la modification du PLUi au 24 rue du Champ Niguel à Bruz (BT 6), en raison de la modification de zonage UG2b de cette parcelle, dédiée désormais à la réalisation d'équipement collectifs et de service public en lieu et place d'une activité artisanale.

Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande car il convient de maintenir le périmètre en l'état pour se laisser des marges de manœuvre dans le cadre de l'extension future du cimetière. Le propriétaire va être rencontré par la commune.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

-w4 et w398, observations concernant l'OAP « Portes de Ker Lann ». La SNC Villa est propriétaire d'une parcelle BK 0052 en friche sur la commune de Bruz, d'une surface d'environ 2536 m², anciennement exploitée par un restaurant. Elle est en zone UO1d et une OAP est en vigueur depuis 2017, intitulée "Portes de Ker Lann". Cette dernière se révèle incompatible tant sur le plan technique que financier du fait de sa petite taille et de son étroitesse qui rendent impossible la construction d'un projet mixte comme visé par cette OAP, avec autant de m2. C'est pourquoi la SNC souhaite que le dimensionnement et le retrait obligatoire "zone de flux" soit restreint, ce dernier rendant quasiment inconstructible l'un de nos fonciers. Par ailleurs, le marché du bureau est très faible sur la zone. Et la SNC demande une modification/annulation de l'OAP en cours afin de se concentrer sur des activités et volumes qu'ils maîtrisent, à savoir l'activité de restauration qui doit être maintenue.

Sur la w4, demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire de la faisabilité juridique qu'il y aurait de modifier le parti d'aménagement de l'étude architecturale, urbaine et paysagère qui a permis de réduire la marge de recul Loi Barnier

Sur la w398 : il est envisagé de donner une suite défavorable à la demande car la localisation de ce projet ne répond pas aux objectifs d'aménagement du territoire que nous portons.

Les principes mis en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) consistent à renforcer le dynamisme des centres-villes et centres de quartiers, et privilégiant l'implantation de nouveaux commerces et services au plus proche des habitants.

Les orientations programmatiques à l'échelle de la commune visent ainsi à assurer une réponse à l'ensemble des besoins des populations habitantes tout en préservant les équilibres territoriaux. Il n'est ainsi pas souhaité la création d'une nouvelle offre de restauration et de boulangerie qui s'inscrirait, qui plus est, dans une logique de captation des flux.

La vocation productive de la zone d'activités économiques (ZAE), traduite dans le PLUi, est un objectif fort du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) approuvé en septembre 2024. La ZAE des Portes de Ker Lann fait partie des zones d'activités fléchées pour le renforcement et le développement des activités productives.

Le foncier peut tout à fait être destiné à accueillir une activité productive de type artisanale ou entrepôt au RDC, ainsi qu'une activité de service (autonome de l'activité productive) en étage.

Par ailleurs, l'opportunité d'une implantation d'une sandwicherie au sein du programme "Cœur de Campus" de la ZAC Ker Lann a été confirmée fin 2024 dans le cadre d'une étude des opportunités commerciales menées à l'échelle du territoire de Bruz et plus finement au sein de la ZAC en cours d'évolution de programmation. Dans l'éventualité où vous seriez intéressés, nous pourrions travailler avec vous sur un nouveau projet dans ce cadre.

Nous portons donc un avis défavorable à l'implantation d'un projet de restauration rapide/boulangerie sur les parcelles BK 50 et 51 situées sur la ZAE des Portes de Ker Lann.

Commune de Mordelles

-w3 : l'entreprise de transport DougenPrim, située sur la parcelle ZX122, souhaite, dans le cadre du développement de son entreprise vers la transition écologique, passer la parcelle ZX5 mitoyenne de l'entreprise en zone constructible, afin de pouvoir faire un parking et installer un transformateur et des recharges électriques pour poids lourds à La Basse Belais, dans le cadre du maintien d'une activité artisanale.

Demande non retenue car ne relève pas de la modification n°2. La demande nécessite un passage d'une zone A en zone U ce qui suppose une révision du PLUI, ainsi qu'une évaluation environnementale qui n'a pas été conduite sur le secteur

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2.2. Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques

Commune de Bruz

-w29 : le contributeur demande que la hauteur prévue dans le zonage UI4 du Parc Expo soit portée à 20 mètres au lieu des 15 mètres actuels.

Il est envisagé de tenir compte de cette demande car celle-ci s'inscrit dans le cadre d'échanges techniques entre l'architecte du projet de transformation du Hall 9 du parc Expo en nouvel équipement public le Musik'Hall et les services de la Métropole. Les hauteurs actuelles ne permettent pas d'augmenter la hauteur du hall pour permettre notamment l'isolation phonique de la toiture et éviter des nuisances sonores.

Commune de Chantepie

-w433 et w515 : les contributeurs demandent à apporter des ajustements à l'OAP "De la porte des loges aux logettes" :

-souplesse pour les hauteurs, pour apporter variations de gabarit dans la partie 1 de l'OAP

-stationnement : adapter la formulation de l'orientation afin de pouvoir trouver le bon équilibre entre dimensionnement de l'offre de stationnement visiteur et qualité des espaces publics et du cadre paysager de l'opération.

Il est envisagé de retenir cette demande, similaire à celle formulée par la commune de Chantepie dans sa délibération d'avis. L'assouplissement à l'OAP des principes d'épannelage sans revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement donnera en effet une plus grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions, par exemple en permettant des emprises au sols plus limitées ou en offrant de vues vers les espaces agro-naturels au sud. Concernant le stationnement visiteurs, une adaptation à la baisse du nombre exigé à l'OAP participera aux objectifs de diminution de la place de la voiture dans les opérations au bénéfice des espaces végétalisés ou des autres mobilités notamment.

Commune de Romillé

-w434 (18 signataires) : les riverains du Pré Gonel (OAP La Chauvrais), se sont regroupés et s'opposent à la prolongation de la rue du Pré Gonel qui n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus importante et qui conduirait à supprimer les 2 seules places de stationnement. Souhaitent que les arbres situés à côté du 10 rue du Pré Gonel soient conservés et indiquent que les silos à grains et à chaux généreront des nuisances sur les futures habitations toutes proches.

Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande.

Premièrement, la définition à venir du projet d'aménagement du secteur de la Chauvrais permettra notamment d'en assurer l'intégration paysagère, de dimensionner la prolongation de la rue du Pré Gonel et de conserver a minima la capacité de stationnement existant. Ce projet sera bien soumis à la concertation de la population.

Deuxièmement, il est précisé que la prolongation de la rue du Pré Gonel jusqu'à la rue de la Chauvrais aura pour vocation de desservir les nouveaux logements créés et non de devenir une voie de transit. Cette fonction de transit demeura assurée par les rues de la Chauvrais et des Grands Carrés.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Commune de Betton

-c59 : le contributeur précise que dans la zone artisanale de la Motte d'Ille, la plupart des terrains passeraient de UUA à UO1. Depuis 2018, le maire pousse les propriétaires de la zone à accepter une évolution de la zone vers de l'habitat collectif. Ces propositions de modifier les statuts ont été refusées par les colotis à l'unanimité afin que la partie Nord conserve sa vocation première d'accueil d'activités. Une grande partie de la zone artisanale de la Motte d'Ille est polluée en bordure du canal. Le prix de dépollution est exorbitant. Il vaudrait mieux réserver ces espaces à des espaces verts plutôt que de mettre des futurs habitants en danger.

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la modification des règles du PLUi n'induit pas l'évolution du cahier des charges des lotissements d'origine. La présence supposée de pollutions des sols et la question de la gestion des réseaux d'eau pluviale seront à prendre en compte dans l'ensemble des études amont d'un projet de restructuration du secteur et des programmes qui pourraient être réalisés. Le projet d'évolution de zonage et d'extension de l'OAP conservent une vocation d'activités dans toute la partie Nord du périmètre de la Motte d'Ille. Sur ces bases, il n'est pas envisagé de modification de la proposition soumise à enquête publique.

2.3. Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN

Deux remarques (w224) sont faites sur le guide de recommandation relatif à la végétalisation et à l'optimisation du foncier en zone d'activités, qu'il trouve par ailleurs utile :

- le titre du guide ne semble pas totalement refléter le contenu dans la mesure où il insiste sur la végétalisation alors qu'il s'agit d'énoncer l'ensemble des principes qui permettent de concevoir une gestion plus vertueuse du foncier en zone d'activités

- les principes de densification exposés en première partie (situations de projets) semblent contradictoires en ce qui concerne l'organisation du stationnement (positionnement à l'arrière de la parcelle ou en accès direct de la voirie).

Commune de Mordelles

-c10 : émet le souhait que la parcelle ZX 19 de 7020m² classée en 2AU au lieu-dit La Bellais, soit en zone constructible pour des habitations et non en zone artisanale car elle est entourée de maisons.

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole, qui encadre le développement des Zones d'Activités Économiques sur le territoire et qui s'inscrit pleinement dans la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, n'a pas retenu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui couvre environ 15ha dont la parcelle ZX19 d'une surface de 1ha environ.

Commune de Chevaigné

-w94 : le contributeur demande la modification du zonage actuellement dans la future zone économique en faveur d'un projet d'habitat de l'Association "Emmaüs Terre", dans une logique d'Economie Sociale et Solidaire, pour permettre l'acquisition d'un nouveau logement.

Il est envisagé de répondre favorablement à cette demande, après étude du dossier, dans la mesure où la commune souhaite soutenir le maintien de l'entreprise sur son territoire. Cette décision vise à lui permettre d'accueillir ses salariés dans des conditions adaptées et de garantir la pérennité de son activité liée à l'économie sociale et solidaire. Ainsi, l'entreprise pourra acquérir ce bien existant et l'aménager en fonction de ses besoins d'accueil.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Commune de Saint-Armel

La société de bâtiment et travaux publics MARC SA projette de s'établir sur les parcelles cadastrées commune de SAINT ARMEL section AB n° 95, 96, 98 et 99, classées au PLUi en zone UI1a, afin de restructurer sur un même lieu l'ensemble de ses activités réparties actuellement sur plusieurs sites du territoire métropolitain. Dans la conception de son projet support de multi-activités (industrielle, maintenance entretien poids lourds, bureaux, stockage en plein air et sous abri), il a été décidé de séparer les entrepôts, servants à la fois d'atelier de maintenance poids lourds et stockage, des espaces de bureaux abritant les services supports à la production pour les raisons suivantes : séparation des flux et de la circulation, sécurité incendie, flexibilité d'exploitation, besoins spécifiques des bureaux (énergie, isolation, connectivité), répartition des activités sur le site.

Ce projet a généré 11 contributions, celle de l'entreprise (w779) et celles de personnes opposées à cette installation (c65, c68, w462, w500, w649, w671, w739, w764, w779, w782). La question de la mixité avec les habitations dans les zones d'activité est posée avec les risques de nuisances environnementale, sonore, olfactive, visuelle et d'insécurité. L'implantation de l'entreprise MARC SA serait incompatible avec le bien vivre à St Armel et les opposants s'interrogent sur les zones humides, la biodiversité et les mesures compensatoires.

Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne relève ni de la procédure de modification du PDA, ni de la procédure de modification n°2. Il s'agit d'une interrogation sur l'implantation de l'entreprise MARC SA qui est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.

2.4. Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

Ce sujet est également abordé dans le cadre des 44 contributions émises sur la commune de Pacé pour le maintien en zone UI3 de la zone d'activités du boulevard Nominoë. (Voir infra 2.1)

Commune de Betton

-w28 : le contributeur pense qu'il est nécessaire de finaliser l'opération commerciale de La Bunelais et Pluvignon et pour ce faire demande le passage de la zone de UGi à UI afin d'élargir aux activités tertiaires, artisanales et de bureaux.

Il est envisagé de ne pas donner de suite favorable à cette demande car la zone de la Bunelais et de Pluvignon doivent faire l'objet, le cas échéant, d'évaluation environnementales complémentaires pour accueillir de nouveaux programmes. Par ailleurs, la zone de Pluvignon est identifiée dans le PLAE comme une future ZAE potentielle à vocation productive. Les études préalables et la programmation restent à travailler avant d'envisager tout changement de zonage sur le secteur.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Commune de Cesson-Sévigné

-w218 : la SCI IMMOFI BELLE FONTAINE, dans son observation, et propriétaire de deux parcelles cadastrées BB 166 et BB 140 où il est prévu de développer plusieurs opérations tertiaires totalisant 32 400 m², demande que le périmètre de servitude de constructibilité limitée prévue dans la modification n°2 ne s'applique pas sur ces deux parcelles (plan de zonage 89).

Il est envisagé de retenir partiellement cette demande La délivrance d'un premier permis de construire interviendra avant l'entrée en vigueur de la M2. Le périmètre de constructibilité limitée peut donc être retiré sur l'emprise de la parcelle BB 166 concernée par ce projet. Pour le reste de la parcelle BB 166 ainsi que pour la parcelle BB 144 (et non 140) Rennes Métropole n'est pas favorable à les sortir du périmètre de constructibilité limitée car, compte tenu de l'important potentiel constructible envisagé, il est nécessaire préalablement à sa mise en œuvre d'évaluer les besoins de renforcements des réseaux (études en cours).

-w453 : le contributeur propose d'adapter le secteur de la RIGOURDIERE et plus particulièrement sa pointe Nord-Ouest de la manière suivante :

-Secteur urbain mixte à créer ou à conforter ;

-Principe de RDC animé avec secteur privilégié d'implantation d'offre de restauration et de service ;

-Principe de repère urbain à créer/ à conforter ;

-Passer en zone UO3

Ceci afin de permettre la transformation de cette zone en proposant un « repère urbain », le maintien du commerce et la création de bureaux, et permettre une mixité des destinations pour accompagner l'enjeu économique de la requalification urbaine d'un tel site. D'autant plus que la ville dispose déjà d'une offre très abondante de bureaux sur d'autres secteurs mieux desservis en transport en site propre.

Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet le bâtiment Appolo est situé sur la rive sud de la rue de la Rigourdière et jouxte de manière immédiate la zone UI1a à vocation artisanale et industrielle de la ZAE de la Rigourdière. À ce titre, le développement d'une offre de logement à cet endroit et dans ces conditions n'est pas souhaitable à ce stade.

-w413 : évoque diverses questions pour faire évoluer le stationnement et les hauteurs.

Il est envisagé de retenir partiellement les demandes :

- Concernant la demande d'autoriser la réalisation d'hébergements, Rennes Métropole n'y est pas favorable. En effet, la localisation du site en bout de ligne de trambus, donc relativement éloigné des services, commerces et équipements du centre-ville, ainsi que sa proximité avec une ligne à haute tension ne semble pas propice à la réalisation d'une offre d'habitat, y compris sous la forme d'hébergement.
- Concernant la demande d'autoriser une hauteur maximale en R+7, Rennes Métropole y est favorable car elle reste dans le gabarit R+6+Sommet initial tout en offrant de la souplesse sur le traitement du dernier niveau.
- Concernant la demande d'appliquer une règle de stationnement située entre les normes des secteurs 3 et 4 (contre une norme en vigueur située entre celles des secteurs 4 et 5), Rennes Métropole y est également favorable car la future desserte en trambus peut justifier des besoins moindres en stationnement automobile.

Commune de Saint-Grégoire

-w486 : le contributeur s'oppose au changement de zonage des parcelles AM 455, 498, 495, 496, 497, 499, 301 et 304 en UI3, qui autorise l'installation d'une salle d'art et de spectacle source potentielle de nuisances pour les riverains. Il demande le maintien en UL1e.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande car le changement de zonage sur ces parcelles est nécessaire, du fait de la disparition du zonage UI1e dans la nouvelle nomenclature dédiée aux zones d'activités économiques. En outre, la zone du Pontay doit faire l'objet d'études urbaines afin d'anticiper le renouvellement des activités tertiaires en voie d'obsolescence sur le secteur et l'arrivée prochaine du futur terminal de Trambus. Le passage en zonage UI3 de cette zone majoritairement tertiaire va permettre de mettre en œuvre le renouvellement économique de cette ZAE inscrite comme prioritaire dans le PLAE.

Commune de Rennes

-w519 : le contributeur affirme que les hauteurs prévues sur l'OAP Atalante Bobierre ne permettent pas de s'intégrer à l'existant et que le projet devrait s'appuyer sur la hauteur des immeubles voisins. Il signale la dangerosité du carrefour pour les piétons et cyclistes et la densité d'habitants trop importante.

Les hauteurs intégrées à l'OAP sont issues d'un plan masse étudié et validé avec la Ville de Rennes. Cette opération de renouvellement urbain répond aux enjeux urbains et paysagers de ce secteur d'entrée de ville ainsi qu'au besoin de construction de logements de la ville et aux objectifs du PLH. Une 1ere phase de concertation a été réalisée avec les riverains en cohérence avec la charte construction et citoyenneté de la ville de Rennes.

-w364 : le contributeur indique, pour la ZAC EuroRennes, que la proposition de n'explique pas clairement les changements qui pourront être apportés au projet initial et autorisés à l'avenir.

Demande n'appelant pas de réponse

Le dossier d'enquête publique apporte des évolutions réglementaires qui répondent aux objectifs du projet EuroRennes au vu de son avancement.

Les règles sont des outils qui permettent de donner un cadre aux différents projets, pour autant, elles ne préfigurent pas de la forme des projets. Dans le cadre de la ZAC EuroRennes, le PLUi est adapté sur certains secteurs pour accompagner les nouvelles réflexions urbaines des différents projets en cours qui sont ou seront concertés auprès des habitants dans le cadre de la procédure propre à cette opération.

Commune de Thorigné-Fouillard

-w720 : l'association ACTIVE interroge sur l'impact pour les entreprises en cas de migration de fonctions dans les zones d'activités.

Voir réponse dans partie 2.1 commune de Thorigné-Fouillard.

3. Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU

3.1. Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
436	Web	Anonyme	Bourgbarré	Opposé au projet de modification du PLUi de Bourgbarré, consistant à ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU et qui entraînerait la construction d'habitations dans le lotissement du Douet Pérou car cela détruirait des écosystèmes et des arbres qui sont des puits de carbone, entraînerait un bétonnage excessif et des nuisances sonores.	Demande en cours d'examen car elle nécessite que la commune puisse organiser une rencontre avec les riverains, à la suite de laquelle des adaptations pourront être proposées. Par ailleurs, dans son avis sur la modification n°2 du PLUi, la commune a demandé à adapter la programmation de ce secteur et notamment de définir un nombre de logements minimal à atteindre, de l'ordre de 10 à 15 logements, plutôt que des principes de densité minimale, difficilement atteignables au regard de la configuration du site et de son environnement. Avec cette demande, la commune entend encadrer le projet afin que la densité reste acceptable pour les riverains, et cohérente à l'échelle du lotissement du Douet Perou en matière de formes urbaines et de circulations. Le développement urbain de la commune de Bourgbarré s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine à l'ouest du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grée. Son achèvement étant projeté à horizon 2028, la commune doit dès à présent identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Plusieurs secteurs ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles en extension, et afin d'équilibrer et de répartir l'accueil de nouveaux habitants au sein de la zone agglomérée. Dans cette logique, le secteur de Bel Air a été identifié comme une potentielle réserve foncière constructible au regard de son classement en zone UE2a au PLUi en vigueur et au sein de la tâche urbaine du SCoT. Il s'agit en effet d'un	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					espace vert résiduel non aménagé et sans usage, assurant uniquement une liaison piétonne sur sa frange nord, vers les espaces de campagne aux abords du site et vers l'étang de la Vayrie au nord, qui constituent par ailleurs des espaces de nature ouverts au public et proches du lotissement du Douet Pérou. Le choix du site de Bel Air se justifie également par sa maitrise foncière communale facilitant la mise en œuvre opérationnelle d'un projet pour répondre aux objectifs du PLH 2023-2028, contrairement à d'autres sites non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière. En ce sens, le changement de zonage vers une zone 1AUO1, de norme de hauteurs et de coefficient de végétalisation, ainsi que la définition d'une OAP ont été proposés afin d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité de ce secteur situé en entrée de ville. Le stationnement est également encadré par les règles du PLUi, qui définissent des normes minimales à respecter afin de répondre aux besoins des nouveaux logements, évitant un débord sur l'espace public.	
1	Mairie de Cintré	Denise DIOT	Chavagne	Demande de passer la parcelle ZD 228 (non ZD 14) de la Morinais actuellement en réserve foncière 2AU en zone AU au PLUI.	Demande non retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains.	
537	Web	VIABILIS	Cintré	Indique que les éléments de la nouvelle OAP du Clos Bossard sont conformes aux réflexions en cours de Viabilis.	Il s'agit d'une remarque n'appelant pas de réponse particulière : L'OAP du Clos Bossard a été élaborée pour partie à partir du projet urbain développé par Viabilis, futur aménageur du site	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
641	Web	Marie-Laure	Corps-Nuds	Opposition à la densification massive et à l'extension urbaine à Corps-Nuds. Un afflux de plus d'un tiers de population supplémentaire serait incompatible avec le cadre de vie actuel et les capacités des infrastructures existantes.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise, seulement des interrogations auxquelles les réponses suivantes peuvent être apportées. Le développement urbain de la commune de Corps-Nuds s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au nord du bourg, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Grands Sillons, permettant de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH). Au regard de son nouveau statut de pôle de proximité SRU, la commune doit aujourd'hui poursuivre la production d'une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale, dans le respect du PLH. Afin de répondre à cet objectif, plusieurs secteurs de renouvellement urbain ainsi que le secteur d'extension urbaine du Champ Noyer ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles, en définissant par ailleurs des niveaux de densités adaptés au contexte de chaque site. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un site en zone 2AU. Le choix du secteur de Champ Noyer se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation. Afin d'accueillir ces nouveaux habitants, la commune a déjà engagé plusieurs projets permettant de répondre aux besoins en équipements de sa population communale notamment au sein de son pôle socioculturel qui regroupe des équipements sportifs et de loisirs, sociaux-culturels, et dédiés à l'enfance et à la petite enfance. L'urbanisation du secteur du Champ Noyer engagera par ailleurs un réaménagement et une sécurisation des flux sur l'entrée de ville Est de la commune par la route de Janzé, jusqu'à la place Kildare.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
557	Web	Anonyme	Corps-Nuds	Il est dommage de transformer des terres agricoles cultivées aujourd'hui en bio en terrains constructibles (Le Champ Noyer à Corps-Nuds). Des solutions alternatives existent certainement : autres terres agricoles non conduites en bio, créer moins de nouveaux logements et utiliser les logements vacants, densifier l'intérieur du bourg.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise seulement des interrogations auxquelles les réponses suivantes peuvent être apportées. Afin de répondre aux objectifs de production de logements du PLH, plusieurs secteurs ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
356	Web	Mr et Mme JURET GEFFARD	Corps-Nuds	Une concertation préalable s'est donc déroulée du 1er décembre 2023 au 23 février 2024, pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU sur Corps-Nuds de 2,5ha en haut du secteur du « Val Chéron ». Dans le projet soumis à l'enquête, l'OAP indique 6,5ha quand le rapport de présentation « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » indique 5,8ha. Cette modification est substantielle. Une explication du projet communal aurait été appréciée. Ils s'interrogent sur la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation autant de zones 2 AU dans le contexte du ZAN. C'est une augmentation de 10% des espaces consommés. Quid de la fragilisation d'une exploitation agricole cornusienne supplémentaire ? À Corps-Nuds, en 15 ans la consommation foncière est passée de 99ha urbanisés en 2001 à 123ha 2016 soit + 124%. S'il faut ouvrir des terrains à l'urbanisation pourquoi ne pas utiliser les 6898m² achetés par la commune en 2022 (parcelles AD340 et ZO 128) situé se long de la voie du Paty Boudier et dans le prolongement du quartier de la Gare, non décorrélée de la partie urbaine de la commune. Au total, ce sont à minima 440 logements qui sont à venir, pour un engagement de 222 avec le PLH 2023-2028. La demande de la Préfecture faite à la commune de « justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation, au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents. Pourquoi ne pas remettre sur le marché les 76 logements	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise seulement des interrogations auxquelles les réponses suivantes peuvent être apportées. Le dossier de concertation avait pour objet de présenter les objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLUi, notamment sur les secteurs ciblés sur les communes, pouvant faire l'objet d'évolutions dans le cadre de cette procédure. Le dossier de concertation a ainsi porté à la connaissance du public les évolutions relatives au secteur du Champ Noyer à Corps-Nuds, précisant l'objectif poursuivi en matière d'ouverture à l'urbanisation, sans en préciser les adaptations réglementaires, qui relèvent de la phase d'enquête publique. Ainsi, le dossier de concertation ciblait uniquement la localisation des ouvertures à l'urbanisation et leur vocation, mais pas la délimitation des zones 1AU ni leur superficie. Dans le dossier d'enquête publique, le rapport de présentation précise la surface de la zone à ouvrir à l'urbanisation qui passe de 2AU à 1AUO1, de l'ordre de 5,8 ha. L'OAP de quartier intègre tout le secteur de projet, y compris des zones Ne, et s'étend donc sur un périmètre plus grand, de l'ordre de 6,5 ha. Afin de répondre aux objectifs de production de logements du PLH, plusieurs secteurs ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles, en définissant par ailleurs des niveaux de densités adaptés au contexte de chaque site. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
				identifiés comme vacants représentant 5.1% des logements cornusiens ? Les terrains objet de l'OAP Champs Noyer ont un fort enjeu environnemental (cf. plan en annexe). La partie ouest est identifiée dans le rapport de présentation « Grands ensembles naturels ». La MRAE dans son avis n°2022-009608 rendu le 04 mai 2022 à l'occasion de la modification n°1 du PLUi de Rennes Métropole, a déjà pointé que « la mise en place d'habitats collectifs importants en situation d'extension urbaine se traduira par la dégradation du paysage et par usage amplifié de la voiture (cet effet tant amplifié par la conjonction de la distance et du nombre) ». L'avis de la Préfecture demande un inventaire complémentaire des zones humides sur ce secteur. Une des valeurs de ce secteur est le ruisseau de la Sauvagère et sa préservation. S'il n'est pas possible de créer de logements par changement de destination à moins de 200m d'une exploitation agricole en zone A, N ou Np, pourquoi la construction de logements dans cette même distance serait autorisée ? Par ailleurs, leur propriété est constituée de 3 parcelles : AC 844, AC 847 et ZO 303.Un cheminement piéton serait implanté sur la ZO 303. Ils souhaitent qu'il soit déplacé en dehors de la parcelle.	foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation, à la différence du secteur du Paty Boudier, dont la maitrise foncière nécessiterait l'acquisition d'une dizaine de parcelles, afin de permettre la faisabilité d'un projet d'ensemble. Concernant les enjeux environnementaux relatifs au secteur du Champ Noyer, l'annexe 4 de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi, évalue des incidences faibles sur la faune et la flore présentes sur le site, et aucune incidence sur les zones humides déjà identifiées autour du ruisseau du Chéron puisque ce milieu n'est pas voué à l'urbanisation comme le précise l'OAP de quartier. Par ailleurs, l'évaluation précise que des mesures de réduction des incidences sont bien prévues et font l'objet d'une traduction réglementaire au PLUi : protections des haies et des zones humides au règlement graphique relayées dans de l'OAP de quartier. L'OAP de quartier du Champ Noyer précise bien que le projet devra	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					préserver et mettre en valeur les aménités paysagères et écologiques du site, notamment le ruisseau du Chéron. Les questions relatives à l'inventaire des zones humides feront l'objet de compléments apportés à l'OAP de quartier et dans l'évaluation environnementale du dossier de modification. Concernant l'impact du projet sur l'assainissement, il convient de rappeler que la station d'épuration de Saint-Erblon a fait l'objet d'une extension en 2021, ce qui a permis de la mettre en conformité avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2040. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages. Le critère de changement de destination relatif à la distance de 200m de bâtiments agricoles concerne uniquement les zones agricoles et naturelles du PLUi, en tant qu'espaces dédiés à l'agriculture. Cette règle a pour objectif de préserver et de favoriser les activités agricoles tout en évitant un mitage excessif qui pourrait contraindre le développement et la pérennité des exploitations agricoles. L'identification des zones à urbaniser, dont le secteur de Champ Noyer, a été menée en concertation active avec les exploitants agricoles et les acteurs du monde agricole, leur permettant d'avoir une visibilité sur les secteurs	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					d'urbanisation future, et ainsi d'anticiper si besoin l'impact d'éventuels projets d'aménagement. Par ailleurs, le périmètre de réciprocité de 100 m défini par le règlement sanitaire départemental reste applicable afin de préserver les activités agricoles. En ce sens, la zone 1AU du Champ Noyer a été délimitée à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles de l'exploitation située au sud de la RD. La demande concernant le déplacement du principe de cheminement piéton inscrit à l'OAP de quartier sur la parcelle ZO303 est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire. En effet, l'OAP de quartier prévoit que des cheminements piétons-cycles soient aménagés au sein du quartier en connexion avec le maillage existant, notamment par un réseau de chemins autour du ruisseau du Chéron. Cependant, le choix d'un tracé de cheminement piéton dans ce secteur nécessite d'étudier les contraintes d'aménagement liées au franchissement du cours d'eau et à la préservation des zones humides et des haies existantes.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
725	Web	VIABILIS & BATI AMENAGEMENT	Corps-Nuds Champ Noyer	Souhaite l'actualisation de l'OAP du Champ Noyer à Corps-Nuds. - Suppression de 3 paragraphes dans l'article Composition urbaine au 1/ Formes urbaines et au 2/ Traitement des lisières à la page 43 des OAP de Corps-Nuds (cf pj) - Modification de l'Echéancier prévisionnel de réalisation des équipements : la réalisation des équipements de réseaux et de voiries est projetée à partir de 2026. Souhaite la traduction des remarques précédentes sue le plan graphique de l'OAP - Suppression des vues -Suppression du cheminement piéton E/O - Suppression à l'Est de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ») - Déplacement à Est du cheminement piéton - Suppression au Nord de la frange paysagère (« arbre, haie à préserver/créer ».	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande car l'OAP de quartier du Champ Noyer définit les grands principes à respecter dans la composition urbaine du quartier, et en particulier les conditions nécessaires à l'intégration du projet au sein de son environnement et du fonctionnement urbain. La préservation et la mise en valeur des aménités paysagères et environnementales du site est l'un des axes majeurs du projet, qui devra être défini en appui sur le maillage bocager et le ruisseau du Chéron tout en prenant en compte les vues vers l'église. Ces grands principes seront conservés dans les parties littérales et graphiques de l'OAP de quartier, et également précisés à la demande de la commune dans son avis sur la modification n°2 du PLUi. L'OAP de quartier définit également un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements publics qui reste projeté à horizon 2030, en lien avec la PPI de Rennes Métropole. Par ailleurs, le maillage piétonnier du quartier sera revu, à la demande de la commune dans son avis sur la modification n°2 du PLUi, et compte tenu de l'observation de l'aménageur.	
570	Web	Anonyme	Corps-Nuds Le Perray-Sauvagère	Demande que la parcelle ZO N° 4 (11000m2) et au nom des autres propriétaires, sorte de la zone agricole car plus dans cette destination depuis fort longtemps.	Ces demandes d'ouvertures à l'urbanisation ne sont pas retenues car non recevables puisque le secteur du Champ Noyer a été identifié comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
780	Web	PAVOINE		Demande le classement de la parcelle ZO 4 en 1AU à la place de l'autre zone 2AU et ne comprend pas le choix qui a été fait, arguant d'une meilleure situation par rapport au bourg et du fait qu'elle ne soit plus exploitée par un agriculteur car il existe un accord avec un aménageur, et alors que la zone choisie est exploitée en partie en agriculture biologique.	PLH. De fait il s'agit du seul secteur d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Corps-Nuds. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la Place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation, à la différence du secteur du Paty Boudier, dont la maitrise foncière nécessiterait l'acquisition d'une dizaine de parcelles, afin de permettre la faisabilité d'un projet d'ensemble.	
69	Web	Anonyme		Adresse cette demande au nom de l'Indivision BOUGET, nous ne comprenons pas le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploité, alors que le secteur Le Perray/sauvagère se situe à proximité des transports en commun (gare et bus) et que certains terrains ne sont plus exploités depuis plus de 30 ans, l'ensemble des propriétaires de cette zone sont vendeurs depuis plusieurs années et ont d'ailleurs à plusieurs reprises signé des compromis de vente avec différents promoteurs, je vous remercie de classer cette zone actuellement en 2AU en 1AU. Nous espérons une suite favorable à notre requête étant propriétaire de la parcelle n°2 d'une superficie de 6400 m2.		
95	Web	LEPINAY M.CHRISTINE		Complément de la contribution N°69 du 6 Janvier 2024, par l'ajout de 2 extraits du plan cadastral section Z0 parcelle 2 sur la commune de Corps-Nuds. Il s'agit de la demande de classement d'une parcelle de 6400 m2 de 2UA en 1UA.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
429	Web	BUIRON Annie		Demande le classement de la zone du Perray/sauvagère actuellement en 2UA en 1UA, car à proximité des transports en commun (gare et bus) répondant ainsi beaucoup mieux aux politiques environnementales, et de plus elle n'est plus exploitée depuis de longues années. Alors que le projet d'urbanisation d'une surface de plus de 6 hectares actuellement en zone agricole et toujours exploitée est prévu sur la commune.		
69	Mairie de Corps-nuds	M. Aulnette	Corps-Nuds	Opposition à l'urbanisation d'une zone reclassée en 1AU01c, pour des raisons de mobilité voitures/vélos et de services communautaires.	Cette demande d'ouverture à l'urbanisation n'est pas retenue car non recevable puisque le secteur du Champ Noyer a été identifié comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agit du seul secteur d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Corps-Nuds. Le choix de ce secteur se justifie au regard du projet urbain communal qui prévoit d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg autour de la Place Kildare et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé. Il se justifie également par une opportunité foncière assurant une mise en œuvre opérationnelle du projet à court terme, et permettant ainsi de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. En ce sens, des études ont déjà été engagées afin de définir un projet d'aménagement d'ensemble sur le site. La maturité du projet sur ce secteur, a ainsi justifié son ouverture à l'urbanisation, à la différence du secteur du Paty Boudier, dont la maitrise foncière nécessiterait l'acquisition d'une dizaine	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					de parcelles, afin de permettre la faisabilité d'un projet d'ensemble.	
171	Web	Ollier Bernard	Montgermont Fougerolles	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.	Demande non retenue car ne relève pas de la modification n°2. Des études sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.	
170	Web	Ollier Bernard		Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle à Montgermont, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.		
34	Web	de la motte rouge thibault		Zone de la Fougerolles. Souhaite un referendum sur le projet d'extension urbaine du fait du manque de consensus et d'une vive opposition. S'inquiète de l'augmentation du trafic routier (notamment accès sur la RD29) dû aux évolutions prévues.		
36	Web	de la motte rouge thibault		Complément de W34 Estime nécessaire de prévoir une autre entrée de ville de Montgermont sur la RD 29 au vu de l'urbanisation prévue.		
149	Web	MALGONNE Monique	Mordelles	Souhaite le passage en 1AU de la parcelle ZX19 actuellement classée en 2AU. Laisse entendre qu'elle imagine que ce refus est lié au PDA et indique que la parcelle n'est pas dans ce périmètre.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande Le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole, qui encadre le développement des Zones d'Activités Économiques sur le territoire et qui s'inscrit pleinement dans la limitation de la consommation des espaces agricoles et	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					naturels, n'a pas retenu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui couvre environ 15ha dont la parcelle ZX19 d'une surface de 1ha environ. Ce choix n'est pas lié à la présence ou non des parcelles dans le PDA.	
695		PELHÂTE Gérard	Nouvoitou	Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation et de l'artificialisation de terres agricoles sans fondements crédibles. Par ailleurs, la création d'un bassin de rétention sur des terre classées N (B N° 499-249-248) retire à l'agriculture 8200 m2.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande, car l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Prée a été identifiée comme prioritaire à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande. Au regard de l'avancement opérationnel de la ZAC, dont l'achèvement est projeté au-delà de 2030, la commune doit identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Afin de répondre à cet objectif, plusieurs secteurs de renouvellement urbain au sein du centre-bourg ainsi que le secteur d'extension urbaine de la Grande Prée ont été identifiés. Le choix de ces secteurs s'oriente en priorité en renouvellement urbain afin de limiter la consommation et l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Les capacités de production de logements au sein de ces secteurs de renouvellement urbain n'étant pas suffisantes, et parfois non mobilisables à court terme au regard de l'absence de maitrise foncière, il a été nécessaire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un site en zone 2AU. Le choix du secteur de la Grande Prée se justifie au regard de la maturité du projet pour lequel la maitrise foncière et des études ont été	
		PELHÂTE Gérard		Opposition à l'OAP « la Grande Prée » en raison du reclassement des parcelles B N° 286 et B N° 287 de 2 AU en 1 AUO. Demande de requalification en terre agricole, zone A.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					engagées afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble sur le site, dont une partie est déjà en 1AU. Le projet prévoit par ailleurs de déplacer le bassin de rétention des eaux pluviales afin de le mutualiser avec le secteur de Chalau. L'emplacement envisagé se situe au nord-ouest du site, en zone A, sur un terrain au caractère humide, et peu exploitable.	
751	Web	Groupe Elu VEVVS	Thorigné-Fouillard	OAP- Réauté : En dehors de la volumétrie de logements, rien n'est réellement précisé sur l'arrimage de ce futur quartier au reste de la commune ? Le seul équipement public envisagé est un équipement culturel, de quel type, pour y faire quoi ? Préconise un droit à construire supplémentaire de 10 000 m2 à la Réauté en compensation de l'abandon d'extension envisagé au Domaine de Tizé afin de conserver le caractère naturel de cette parcelle situé dans l'écart le plus reculé du territoire municipal. Cet équivalent foncier pourrait en outre donner lieu à une densification plus importante que les 19 maisons individuelles imaginés à Tizé.	Il est envisagé de ne pas retenir ces demandes. La modification n°2 traduit au PLUi le projet urbain de la ZAC multisite de Thorigné-Fouillard. Cette ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020, fait l'objet d'études complémentaires afin d'ajuster le dossier et de mieux prendre en compte les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les évolutions apportées au projet initial ont fait l'objet d'une concertation réalisée par la commune en 2022 et 2023 (ateliers, balades, réunions publiques). Les orientations retenues ont quant à elles été présentées lors d'une réunion publique en janvier 2024 et sont disponibles sur le site internet de la commune (lien). Les OAP de quartier du PLUI synthétisent donc les principales orientations du projet. Concernant les besoins en équipements sur la Réauté, ils sont issus des études préalables de création de la ZAC. La réalisation d'un cimetière vise à compenser l'abandon de l'extension de celui de Fouillard afin de ne pas impacter les zones humides qui y ont été identifiées. L'ancienne ferme de la Réauté sera quant à elle réhabilitée afin de proposer aux futurs habitants (650 logements à terme) un équipement de proximité. Ses fonctions précises seront à déterminer en partie avec eux. Concernant l'aménagement du quartier de la Réauté, les principes d'accès, de desserte, les	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
					fonctions urbaines, la volumétrie et les typologies des futures constructions sont détaillées dans les orientations graphiques et littérales de l'OAP de quartier 'La Réauté". Concernant la proposition de développer un droit à construire supplémentaire de 10 000 m² sur la zone 2AU de la Réauté en compensation de l'abandon d'un projet sur le Domaine de Tizé, elle n'est pas retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains 2AU. Par ailleurs, le projet de 19 maisons évoqué sur Tizé a déjà obtenu l'obtention d'un permis d'aménager en février 2024.	
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Urbanisation de la Réauté : La conversion de 2AU en 1AU inquiète sur l'avenir des exploitations agricoles.	En application du ZAN, l'impact de l'urbanisation de la zone de la Réauté a été fortement réduit entre le dossier de ZAC approuvé en mars 2020 et celui d'aujourd'hui puisque seuls 18,5 ha sont ouverts à l'urbanisation contre 36 ha envisagés initialement. L'optimisation foncière s'est également traduite par une augmentation de la densité minimale attendue de 30 à 35 logements/ha. L'éviction des activités agricoles fera quant à elle l'objet d'une compensation collective et individuelle comme cela est prévu par la Loi.	
404	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES	Thorigné-Fouillard	En tant qu'aménageur demande le changement de zonage des parcelles AK 39 et 40 de la zone 2AU en UE2b(d) pour faire 4 lots sur 2845m² dont 575m² pour l'accès par l'AK41 et 45. la trame bocagère sera préservée. Depuis une quinzaine d'années elles sont en zone 2AU et les autres propriétaires de la zone 2AU ne sont pas vendeurs. La ZAC multi sites de la commune en cours d'élaboration est de 30ha et 18 ha sont en extension sur des terres agricoles. La demande est une petite surface.	Demande non retenue car non recevable du fait de l'absence d'une évaluation environnementale sur ces terrains. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du projet urbain, le devenir de ces terrains doit être étudié de manière globale en lien avec le reste de la zone 2AU des Blanchets. Enfin, ces terrains étant identifiés en Espace Naturel, Agricole et Forestier au Mode d'Occupation des Sols régional, leur constructibilité devra être réinterrogée au regard des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
402	Web	SAS TERRAIN SERVICE RENNES		Demande de reclassement des parcelles AK 39 et AK 40 (zone 2AU) en zone UE2b(d) plans en annexe.		
258	Web	Lermenier, Daniel		Demande de modification de zonage de ses parcelles AK39 et AK40 actuellement en 2AU, en UE2b(d), car il a des accords avec un professionnel de l'aménagement foncier, la société "Terrain service" pour réaliser 4 lots sur ces deux parcelles (accès par la parcelle AK41 en UE2b(d)).		
30	Courrier	M. et Mme Lavoue	Thorigné-Fouillard	OAP la Réauté Estime incompatible de faire de l'avenue Pierre Galery une artère principale dans le projet. Considère que cette avenue et le giratoire proche de son habitation ne sont pas conçus pour recevoir davantage de trafic et devraient être réaménagés, en outre, que cela ne prendrait pas compte les contraintes des bâtiments patrimoniaux du lieu-dit l'Epine qui ne supporteraient pas les vibrations dues à une augmentation de trafic à proximité. Propose de rendre à sens unique la portion de l'avenue Galery entre la rue René Laënnec et le rond-point de l'Epine et de créer une voie à l'intérieur de l'OAP qui relierait le rond-point situé à la jonction de la rue Laënnec et de l'avenue Curien à la rue du Mesnil, ces artères étant déjà correctement dimensionnées pour recevoir davantage de trafic. De plus, cette voie permettrait de desservir correctement le quartier des ruelles.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car le parti d'aménagement du dossier de la ZAC Multisite, tel que retranscrit dans le schéma de l'OAP de quartier "Réauté", vise à organiser la desserte automobile des futurs îlots par des boucles non connectées entre elles. Les accès de ces boucles se raccorderont aux voies existantes de la ZAC de la Vigne et du quartier du Tertre Rouge (rues du Mesnil et René Laënnec, avenue Hubert Curien) afin d'orienter le trafic vers l'axe principal qu'est l'avenue Irène Joliot Curie. Avec ce plan de desserte, l'avenue Pierre Galery n'est donc pas identifiée comme une artère principale du projet. Le dossier d'étude d'impact de la ZAC n'a par ailleurs pas identifié de risques de voir se développer un trafic de shunt sur cette voie.	
661	Web	TA-VANDENDRIESSCHE Anna	Vern-sur-seiche	Projet de renouvellement urbain et densification sur la parcelle AE3 (Vern-sur-Seiche) qui passe de 2AU en UO. Souhaite réaliser un parking aérien sur la parcelle AE 124 qui passe de 2AU en Ne. Demande si le règlement littéral le permet. Dans le	Demande en cours d'examen, nécessitant une analyse complémentaire pour définir les dispositions réglementaires adaptées pour traduire l'intention de conserver un cœur d'ilot non bâti permettant l'aménagement de stationnements végétalisés.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	AVIS CE
				cas contraire demande à modifier le zonage Ne en zonage compatible avec la réalisation de stationnement aérien.		
54	Rennes Métropole	M. ALLAIN DE BEAUVAIS	Vern-sur-seiche	Souhaite réaliser un lotissement sur la parcelle AV 174 classée en 2AU. Demande un changement de zonage.	Cette demande d'ouverture à l'urbanisation n'est pas retenue car non recevable puisque les secteurs Gare et des Hautes Perrières ont été identifiés comme prioritaires à l'échelle du territoire métropolitain, afin de rendre possible la mise en œuvre du PLH. De fait il s'agit des seuls secteurs d'ouverture à l'urbanisation inscrits dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi sur la commune de Vern-sur-Seiche.	
134	Web	HERCELIN Anne et Christophe	Vern-sur-seiche	Demandent le reclassement de leur parcelle AE124 à Vern-sur-Seiche, actuellement classée 2AU en U01 au lieu de NE. La modification ne leur laisserait qu'une bande constructible de seulement 6m de large, inexploitable alors que la parcelle possède un accès direct sur la voie publique, ce qui leur serait préjudiciable sur le plan financier. Ils ajoutent que la commune possède les parcelles voisines AE119 et AE160 qui pourraient constituer une zone naturelle.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande, l'objectif étant de maintenir un espace non bâti sur cette parcelle, qui constituera le cœur d'îlot d'un site de densification urbaine. Par ailleurs, une analyse complémentaire est en cours afin de pouvoir de définir les dispositions réglementaires permettant l'aménagement de stationnements végétalisés, nécessaires aux futurs projets d'habitat envisagés dans ce secteur.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3.2. Prendre en compte les dispositions de la Loi Climat et Résilience en vue de limiter la consommation de l'espace

4. Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

4.1. Stationnement automobile

4.1.1. Intégration et ajustement des périmètres de projet

4.1.2. Stationnement automobile

4.1.3. Projet spécifique et remarque locale

4.2. Stationnement vélo

4.2.1. Stationnement vélo

4.2.2. Enjeux de mobilité durable

4.3. Véhicules intermédiaires

4.4. Sécurité et cadre de vie

4.4.1. Sécurité et cadre de vie

4.4.2. Projet spécifique et remarque locale

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

5. Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

5.1. Intégrer de nouvelles règles visant à renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Les remarques générales formulées par les bailleurs sociaux, les coopératives, la FPI (w 763) donnent le ton sur les demandes qui portent à la fois sur les dispositions réglementant l'intérieur des logements et sur la clarification des règles :

1°) Dispositions réglementant l'intérieur des logements :

Les règles d'urbanisme définies par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doivent respecter un cadre strict fixé par le code de l'urbanisme. Ce cadre vise à protéger les droits fondamentaux liés à la propriété et est contrôlé par le juge administratif. Ainsi, chaque disposition du PLU doit être justifiée en fonction des circonstances locales et respecter les articles correspondants du code de l'urbanisme.

Dans le cas du PLUI de la Métropole, certaines règles cherchent à réglementer l'aménagement intérieur des constructions, ce qui dépasse le cadre légal du PLU. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer des normes sur l'organisation intérieure des logements, et la jurisprudence administrative confirme cette limitation. Par exemple, des tentatives de régulation de la surface minimale des logements ou de l'implantation des baies ont été annulées par les tribunaux.

De plus, la réglementation actuelle ne demande pas aux demandeurs de permis de construire de fournir des plans détaillant l'aménagement intérieur des bâtiments. Toute exigence supplémentaire en ce sens serait juridiquement infondée.

Certaines dispositions du PLUI de la Métropole vont pourtant au-delà de la réglementation urbaine et imposent des contraintes sur l'aménagement intérieur, comme : l'obligation de logements traversants dès le T3 et l'interdiction de certaines mono-orientations, les exigences sur l'éclairage, la taille et l'orientation des ouvertures, la définition d'espaces extérieurs attenants aux logements, la réglementation des accès, notamment des locaux vélos, les normes sur l'aménagement intérieur des logements et des espaces communs.

Face à ces irrégularités, l'intervenant recommande de limiter les exigences aux dispositions autorisées par la réglementation nationale, sans imposer de documents supplémentaires lors des demandes de permis de construire.

Ces nouvelles règles énergétiques et environnementales sont fixées au regard des articles L151-21 et R151-42 du code de l'urbanisme. Comme d'autres règles déjà existantes du PLUi, elles sont déclaratives, le pétitionnaire s'engageant à les respecter dans la notice descriptive de son projet. Il n'est donc pas exigé de documents supplémentaires lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

2°) Sur la clarification des règles :

Étant donné la multiplication des recours sur les projets portés par les différents acteurs, il est nécessaire de limiter autant que possible les fragilités juridiques qui peuvent exister du fait de rédactions trop floues ou sujettes à interprétation dans le PLUI. Un certain nombre de remarques du présent document vise donc à alerter sur les fragilités que comporte la M2 du PLUI, dans sa rédaction actuelle, sur des mentions sujettes à interprétations ou trop peu précises. Certaines de ces dispositions pourront faire l'objet d'une réécriture, pour laquelle les cosignataires se tiennent à la disposition de la Métropole au besoin. Certaines autres, du fait de leur tendance, par essence, à fragiliser davantage les permis de construire, nous semble cependant devoir être tout simplement supprimées.

Les observations formulées lors de l'enquête publique sont toutes examinées. Les demandes étayées par des exemples nous permettront le cas échéant de clarifier l'écriture des règles ou de prévoir des règles alternatives ou cas dérogatoires quand cela se justifie.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

5.2. Demandes concernant la clarification des règles

5.2.1. Constructions Passives

Le règlement prévoit que les constructions neuves de bureaux doivent être passives. Plusieurs contributeurs (w737-w673) demandent de prévoir une dérogation à l'atteinte du niveau de performance énergétique de niveau passif car certaines morphologies de bâtiments ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance. Par ailleurs, le niveau passif n'est pas atteignable dans le tertiaire en l'état, avec des surcoûts de 300 à 400 €/m2. La non-intégration du passif dans le PLUi est sollicitée.

Le référentiel énergie bas carbone métropolitain a inscrit un objectif 100 % passif pour la construction tertiaire sur le territoire de Rennes Métropole et est effectif sur les ZAC depuis le 1er janvier 2023. Le choix de cette ambition pour le tertiaire et non pour le logement avait résulté d'une concertation avec les professionnels du secteur pour en mesurer la faisabilité. Si la démarche est de plus en plus standardisée, la construction passive fait toujours l'objet de certaines réticences : surcoûts, assurances, limitations architecturales, contraintes pour les usagers…

Le bilan réalisé avec les acteurs du passif a démontré la maîtrise des surcoûts en tertiaire dès lors que la conception du bâtiment est pensée dans cet objectif dès le départ : compacité du bâtiment, orientation, prise en compte de l'environnement extérieur et utilisation du solaire passif. La généralisation des centrales de traitement de l'air double flux et l'optimisation de l'économie des projets notamment lorsqu'ils comportent d'importantes façades vitrées constituent des marges de manœuvre à même de rendre ces surcoûts acceptables.

Lors d'une table ronde organisée en 2023 sur un retour d'expérience de maîtres d'ouvrage rennais, l'exemple d'un immeuble de bureaux du siège social de l'entreprise CHARIER Couesnon a été présenté. Il fait état d'un surcoût dû au bois, à la pierre et à la performance passive de 8 à 9% en 2018 et le retour sur investissement de 20 ans avec une hypothèse de hausse de l'énergie de 4% annuelle. En 2023, ce retour sur investissement a été divisé par 4 (5 ans). Sachant que l'énergie va forcément augmenter, si les travaux coûtent plus cher aujourd'hui, il ne faut pas oublier qu'ils vont générer des consommations énergétiques très faibles. Les surcoûts de construction, surtout en tertiaire, sont donc rapidement amortis grâce aux gains d'exploitation.

Par ailleurs, la norme passive garantit une qualité constructive et de performance énergétique qui permettent de généraliser un standard de qualité nécessaire à la réversibilité des bureaux.

Ce mode de conception se développe et certains projets sont déjà réalisés. Toutefois, il nécessite d'être imposé pour pouvoir atteindre les objectifs du PCAET.

Il est donc envisagé de maintenir l'exigence du niveau passif pour les bureaux. Toutefois, une réflexion est en cours pour définir de quelle manière il pourrait être tenu compte de cas particuliers qui ne permettent pas techniquement d'atteindre ce niveau de performance.

5.2.2. Renforcement des performances énergétiques

La M2 du PLUi ajoute un certain nombre de règles visant à renforcer les performances des logements et des hébergements. Selon un contributeur (w 673), ces nouvelles règles ne semblent pas avoir fait l'objet d'étude d'impact sur les coûts de construction. Les surcoûts occasionnés semblent en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et les prix figurant dans les fiches produit. Le retrait de ces règles est sollicité.

La présente modification du PLUi constitue un cadre règlementaire pour renforcer, en matière d'urbanisme, les exigences en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. Ces évolutions qui visent à anticiper la réglementation nationale s'inscrivent dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le nouveau PLH traduit également ces objectifs, dans son champ de compétence, via le label CERQUAL qui devra être respecté pour les programmes de logement conventionnés.

Le retrait de ces règles au PLUi irait à l'encontre de ces objectifs qui se traduisent de manière coordonnée dans les politiques publiques métropolitaines. À cet effet, le référentiel énergie et bas carbone voté par le conseil métropolitain en 2022 était un premier pallier pour appliquer ces règles dans les opérations d'aménagement. Après cette phase de test concluante, son application est donc généralisée sur tout le territoire.

Par ailleurs, le caractère optionnel de certaines règles de performance sur l'enjeu atténuation (1 seul choix imposé parmi 3 pour le logement) permet de répondre aux demandes de souplesse, de non-cumul des exigences, et de non-adaptation au contexte des projets (ensoleillement, taille des toitures, etc.). Cette souplesse a été introduire à l'issue de la concertation au stade de l'enquête publique.

5.2.3. Failles

2 contributeurs (w 673-w755) demandent davantage de souplesse et la possibilité de bâtir ces failles sur deux ou trois niveaux.

Par ailleurs, cette disposition va à l'encontre de la RE 2020, puisqu'elle nuit à la compacité des projets en secteur aménagé, qui est une notion de base de la règlementation environnementale (RE) (w755-w556).

Il est demandé de définir clairement si la profondeur des failles doit être identique à celle du bâti, et de clarifier la situation des constructions de second rang, qui ne sont pas représentés sur les schémas actuels (w 164).

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la demande de pouvoir bâtir à rez-de-chaussée et R+1 dans l'emprise des failles est contraire à la vocation même des failles. Une telle disposition empêcherait de créer la perméabilité (vue, végétalisation,) souhaitée entre l'espace public et l'intérieur d'ilot, limiterait fortement l'atténuation de l'ilot de chaleur urbain et la diversité de formes urbaines.

La création d'une faille n'empêche pas la compacité des constructions qui la bordent puisqu'elle peut être positionnée soit entre deux constructions ou en limite séparative. La compacité d'un bâtiment n'induit pas une urbanisation uniquement via des fronts bâtis continus. En outre, les failles permettent de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain en créant des flux d'air depuis l'intérieur d'ilot jusqu'à la rue. Elles sont également propices à la réalisation de logements multi orientés et à optimiser les apports solaires. Les failles s'inscrivent ainsi pleinement dans l'objectif de la règlementation environnementale.

La faille créant une scission entre deux constructions, sa profondeur est de fait au moins supérieure à celle du bâti. Elle doit en outre donner à voir le cœur du terrain et doit donc dépasser la seule profondeur du bâti.

En fonction du contexte, elle peut donner à voir le végétal de l'ilot mais aussi un patrimoine bâti d'intérêt par exemple. Elle n'exclut pas la possibilité de construire en second rang lorsque la zone le permet. Dans ce cas, la construction doit être positionnée avec un minimum de recul des constructions de premier rang pour assurer la perméabilité attendue vers l'intérieur d'ilot.

Cette disposition déjà appliquée de manière systématique dans les zones UB1 et UD1 depuis 2020 montre des résultats satisfaisants tant du point de vue de la diversité architecturale et des ambiances urbaines.

5.2.4. Orientation des logements / logements traversants

Des ajustements sont demandés sur la partie du règlement relative à l'orientation des logements (w 533-w 673)

Les contributeurs w550 et w549 indiquent que les dispositions sur les orientations des logements peuvent constituer un point de blocage. Demandent à amender le règlement littéral pour préciser que cette règle s'applique exclusivement aux logements traditionnels excluant ainsi la sous-destination d'hébergements.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Un contributeur pose la question des parcelles avec une seule façade mono-orientée Nord (w164). Un contributeur (w 188) demande si les règles d'orientation s'appliquent aux opérations d'hébergement, qui sont généralement concernées par plusieurs logements mono-orientés Nord (problématique des petits logements/studios)

Un contributeur (w556) demande la suppression des dispositions concernant les orientations des logements et la définition des logements traversants.

L'obligation pour les logements de 3 pièces et plus d'être traversants est trop rigide et parfois impossible à respecter (contraintes urbaines, orientation, etc.) et peuvent réduire le confort des logements. Ils demandent que cette règle soit supprimée ou assouplie et clarifiée. (w673, w397, w251).

Il est envisagé de tenir compte partiellement de ces demandes.

En ce qui concerne les immeubles relevant de la sous-destination hébergement, lorsqu'ils comportent des grands logements (à partir du T3), il est souhaitable de maintenir l'obligation de logement traversant comme tout autre logement. Il est toutefois envisagé d'adapter l'obligation aux spécificités des hébergements pour les logements plus petits tout en restant dans la logique de réversibilité de ces résidences vers du logement classique.

Contrairement à ce qui est avancé, les logements mono-orientés présentent bien plus d'inconfort que les logements traversants : difficulté à ventiler, orientation pas, peu ou trop ensoleillée, vue unique.

Il convient de rappeler que par définition les logements traversants incluent les logements bi-orientés. Dans ces conditions la mise en œuvre de la règle peut être atteinte de différente manière. Les baies d'un logement pouvant être positionnées à l'angle du bâtiment, à l'angle d'une façade et loggia, à l'angle d'un retrait/creux de façade, etc… Une analyse visant à simplifier la définition des logements traversants est toutefois en cours sous réserve de tenir compte des différents cas.

Cette disposition participe au confort des logements tout en contribuant à la diversité architecturale.

5.2.5. Albédo

L'imposition d'un albédo élevé manque de précision et pose des problèmes de vérification (w673). La notion d'albédo est à clarifier avec des valeurs. Sinon, elle peut constituer une piste de recours (w 556). Sur ce sujet d'albédo, un autre contributeur (w164) fait des observations sur les façades ventilées, l'absorption solaire par les enduits et les peintures et la problématique des étanchéités noires en toiture qui est tout aussi importante que celle des façades.

Il est envisagé de tenir compte de cette demande. La mesure de l'albédo s'avère relativement complexe puisqu'elle nécessite de croiser des critères multifactoriels qui tiennent à la teinte, à la nature du matériau, la nature de son revêtement et sa capacité de réflexion. Or, il n'existe pas aujourd'hui de nomenclature de valeurs chiffrées par type de matériaux et de revêtement appliqué sur ces matériaux. Une réflexion est donc engagée pour une adaptation de la règle.

5.2.6. Énergies renouvelables

Concernant l'énergie renouvelable (w155, w673), le texte impose une "surface dédiée à l'ENR" en toiture, ignorant la géothermie et autres alternatives. Il serait préférable de fixer un objectif de performance sans imposer un mode opératoire. La production d'énergie renouvelable doit inclure également la géothermie(w164).

Des dispositions plus prescriptives pour la pose de capteurs solaires sur les toitures existantes doivent être apportées, afin d'orienter les porteurs de projets vers des implantations cohérentes(w594). Le projet M2 soumis à l'enquête publique ne précise pas quels types d'énergies renouvelables sont susceptibles d'être mis en œuvre (w325).

Un contributeur recommande d'imposer un degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture (w164).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PCAET vise à développer toutes les énergies renouvelables. Toutefois, il est prévu dans son plan d'actions, d'accompagner le développement de photovoltaïque spécifiquement en toiture afin de profiter de surfaces déjà imperméabilisées dans un objectif de sobriété foncière. Cependant, les panneaux solaires thermiques répondent à l'exigence de la règle de production d'énergie renouvelable en toiture. Une clarification sera apportée dans ce sens. À noter que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que la géothermie n'est pas interdite quand bien même elle ne rentre pas dans l'une des règles au choix.

La mesure permettant de rendre les toitures compatibles à la pose ultérieure de panneaux solaires (degré de compressibilité minimal des isolants et un dimensionnement de charpente permettant la pose ultérieure de panneaux voltaïques en toiture) n'a pas été retenue parce qu'elle constitue des prescriptions sur des ouvrages constitutifs du bâtiment sans rapport direct avec l'aspect extérieur des bâtiments, ou avec sa performance énergétique ou environnementale, ce qui sort du cadre légal du PLUi.

5.2.7. Espaces extérieurs des hébergements

Un contributeur demande de garder la même règle en vigueur que celle actuelle sur les espaces extérieurs communs pour l'hébergement (w 549).

L'évolution de la règle vise à assurer le potentiel de réversibilité des résidences d'hébergement en résidence d'habitation résidentielle. La construction de résidences étudiantes notamment, répond à un besoin par rapport au nombre croissant d'étudiants jusqu'en 2030, mais les perspectives devraient s'amenuiser avec une baisse de cette population à partir de l'horizon 2035. Il importe par conséquent d'anticiper le devenir de ce type d'hébergement et leur réversibilité potentielle en logement familiaux. La règle a ainsi été établie sur une base moyenne du regroupement de 3 studios pour générer un T3 disposant d'un espace extérieur.

Il apparait par ailleurs pertinent d'opérer un rapprochement général des règles entre les hébergements et le logement pour éviter trop de distorsions et de biais dans la réglementation. Le besoin d'un espace extérieur privatif est réel quel que soit le type de bâtiment.

Il n'est donc pas envisagé de revenir sur l'objectif de cette règle. Néanmoins des ajustements sont en cours d'examen.

5.2.8. Végétalisation des parcs de stationnement

À partir de 4 emplacements de stationnement aériens, les parcs de stationnement doivent comporter un arbre pour quatre emplacements et être entourées de haies. Un contributeur (w 538) estime que compte tenu des contraintes générées, une règle plus qualitative serait plus appropriée.

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car cette règle qui existait déjà, n'a pas mis en exergue de difficulté particulière dans sa mise en œuvre. Le retour d'expérience montre parfois une nécessité d'adaptation des projets, voire des plantations envisagées en fonction de l'orientation. Il en ressort une qualification des aires de stationnements et une réduction de leur impact dans le paysage.

5.2.9. Hauteur des constructions, densification et ilots de chaleur

Un contributeur (w761) demande d'être vigilant sur la hauteur des immeubles. La densification de certains quartiers peut aussi avoir des conséquences sur une ville vivable l'été et accentuer les îlots de chaleur. Il est important de prendre cela en compte. De même, une augmentation de la hauteur entraîne une augmentation de la circulation et donc des impacts sur les émissions de GES. Il faut loger mais loger durablement pour les nouveaux arrivants comme pour les personnes déjà installées.

Il serait bon d'intégrer plus clairement une règle sur l'impact des masques bâtis, notamment quand une grosse construction vient entièrement au Sud d'une autre. Il faudrait avoir un ratio minimum d'ensoleillement possible pour les constructions voisines d'un nouveau projet (w16)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la densification urbaine fait partie de l'histoire de la ville qui de tout temps s'est adaptée au regard des besoins de son développement et de sa population. Dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, l'optimisation foncière peut conduire à privilégier une certaine hauteur de construction afin de libérer de l'espace au sol propice à limiter l'imperméabilisation, renforcer la végétalisation et réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain. Dans cette approche, le PLUi fixe des règles visant à assurer la qualité des logements (logements traversant, failles dans le bâti, plantation/compensation d'arbres, espaces extérieurs privatifs aux logements, etc…). Ainsi, s'agissant de potentiels impacts de masques bâtis, l'obligation de logement traversant pour les constructions supérieures à R+2+S permet d'offrir plusieurs orientations et vues à un même logement.

Les questions liées aux impacts sociaux de la densification et aux modalités de concertation avec les habitants, et en particulier les riverains des projets de constructions, sont développées dans la partie 2 “Réponses aux questions de la commission d’enquête - Mettre en œuvre les orientations du PLH – Augmenter les niveaux de densité”. Les dispositifs de concertation, comme la charte Construction et Citoyenneté de la Ville de Rennes permettent de prendre en compte notamment la question des ombres portées vis-à-vis des riverains. Il apparait nécessaire de développer des approches concertées au cas par cas, plutôt que d’instaurer des règles “a priori” qui risqueraient de générer une forte homogénéité, peu favorable à la prise en compte des spécificités du contexte urbain.

6. Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

6.1. Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-Demande que les zones arborées inventoriées en EIPE, soient basculées en Établissement Boisé Classé. Seul le classement en EBC permet une protection satisfaisante du bocage. Ne pas assouplir cette protection, alors que BREIZH BOCAGE œuvre en parallèle, pour replanter et restaurer des haies. -Demande qu'un véritable inventaire bocager soit mis en œuvre et que l'ensemble du linéaire de haies soit protégé au titre des EBC. -Le chapitre traitant des MNIE est trop permissif et imprécis, en particulier sur les interventions et aménagements, dérogeant même à la définition des MNIE dans le SCoT, qui ne l'autorise que dans les MNIE les plus vastes et sous conditions. Demande que ce chapitre soit revu en : – Précisant la définition d'un projet d'intérêt avéré – Imposant une concertation ou consultation publique	Il est envisagé de ne retenir que partiellement ces demandes. Bien que nous partagions la préoccupation pour la préservation de l'environnement et des paysages, nous ne sommes pas en mesure de donner une suite favorable à la demande de protection systématique des haies en EBC pour les raisons suivantes : Le classement en EBC est une mesure de protection stricte réservée dans notre PLUi aux espaces boisés de grande qualité dans le but de préserver les réservoirs de biodiversité, Les haies qui ne sont pas classées en EBC bénéficient, pour la grande majorité, déjà d'une protection réglementaire dans le cadre du PLUi, en tant qu'Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE). Cette disposition permet de préserver les éléments paysagers remarquables ou caractéristiques du territoire. Ainsi, même sans classement en EBC, les haies sont protégées contre les destructions ou les modifications qui porteraient atteinte à leur intégrité ou à leur rôle dans le paysage. À noter qu'un classement systématique des haies en EBC pourrait avoir des conséquences négatives sur les activités agricoles ainsi que sur la gestion des cours d'eau en empêchant par exemple les	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					travaux de re-méandrages des cours d'eau. Les différents acteurs du territoire qui participent à la gestion du paysage (agriculteur, animateur des milieux aquatiques…), pourraient alors se retrouver confrontés à des contraintes réglementaires excessives, limitant leur capacité à agir. Toutes les haies issues du programme Breizh Bocage seront protégés au PLUi soit par l'outil EBC soit pour l'outil EIPE. Les inventaires bocagers sont complétés au fur et à mesure de l'état de connaissance apporté soir par les communes, les associations ou les partenaires. Concernant les MNIE, la définition de l'intérêt public avéré pourra être précisée mais le règlement du PLUi ne peut pas conditionner une autorisation d'urbanisme à une procédure de concertation ou consultation du public qui n'est pas prévue par le code de l'urbanisme.	
718	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Rappelle que la réglementation sur les clôtures, qui prévoit pourtant des dispositions permettant le passage de la petite faune, n'est pas respectée. Demande de rappeler dans le texte qu'il n'est pas possible de réaliser des soubassements pleins.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car le respect des règles du PLUi relève de la police de chaque Maire dans sa commune. Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car le règlement précise déjà que les plaques de soubassement sont interdites.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
632	Web	David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	S'interroge sur plusieurs évolutions apportées au règlement : - Comment appliquer la compensation à la suppression d'un EIPE sur un terrain et un environnement déjà largement paysagés ? Il peut être opportun d'offrir la possibilité de compenser une suppression d'EIPE surfacique (sans arbre) en plantant des arbres ou des haies.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car l'objectif consiste à ne pas porter atteinte aux espaces protégés par un EIPE. Par conséquent, la règle n'a pas pour objectif de faciliter la compensation.	
533	Web	LEMOINE Aurélie	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- Compensation pour les arbres abattus (p117) : demande si un bonus sera accordé pour les arbres plantés dans le cadre de cette compensation et s'il serait possible de les compter en bonus dans les parcelles petites ou contraintes.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car les arbres plantés en compensation de l'abattage d'arbres ne sont pas comptabilisables en tant que bonus. Seuls ceux conservés ou plantés hors compensation peuvent donner lieu à bonus.	
510	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Dans tous les cas, en échange de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols exiger la plantation d'un certain nombre d'arbres de hautes tiges par unité de surface ou volume de la piscine demandée.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car la part minimale de végétalisation d'un terrain est fixée à la fois par le coefficient de végétalisation minimal à respecter et par l'obligation de planter des arbres en fonction de la surface de pleine terre du terrain. Les piscines sont des constructions dont le volume sera désormais limité ce qui limitera d'autant l'imperméabilisation des sols. Il n'est pas prévu d'ajouter une règle de compensation par la plantation d'arbres.	
386	Web	DUCRUIX Cédric	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Suggère qu'un caractère dérogatoire à la compensation de 2 arbres pour 1 abattu soit rédigé pour des arbres plantés sur un réseau (ou à moins de 1.50m) conformément à la norme NFP 98-332 (norme qui édicte des distances de plantations entre arbres et réseaux), ce qui permettrait à la Collectivité d'intervenir lors de casse de réseaux d'eau potable avec une impossibilité de ne pas toucher aux arbres existants.	Il est envisagé de donner une suite favorable à cette demande dans le but de favoriser la plantation d'arbres à une profondeur inférieure à 1,50 m au-dessus des réseaux. En effet, si cette dérogation n'est pas prévue, le risque est de ne voir aucune plantation réalisée au-dessus des réseaux enterrés à moins d'1m50.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
48	Web	christin philippe	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Proposition de maintien de la règle antérieure du stationnement automobile minimum par logement, du stationnement vélo et du coefficient de végétalisation.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car le code de l'urbanisme encadre uniquement les divisons de terrains destinés à être bâti via la procédure de lotissement. Par contre, les divisions de propriétés déjà bâties sont libres et non soumises à autorisation d'urbanisme. Dès lors, elles n'ont pas vocation à être encadrées par le PLUi. La manière dont est opérée la division d'une propriété bâtie n'est pour autant pas sans conséquence sur le devenir du bien. En effet, si la division opérée est réalisée sans prise en compte des règles du PLUi, cela peut conduire à geler toute possibilité d'évolution de la construction (extension, changement de destination, ...).	
632	Web	david.boittin	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Comment appliquer la compensation à la suppression d'un EIPE sur un terrain et un environnement déjà largement paysagés ? Il peut être opportun d'offrir la possibilité de compenser une suppression d'EIPE surfacique (sans arbre) en plantant des arbres ou des haies.	Ligne déjà existante page précédente	
684	Web	Agence SITADIN (Lucas Pauline)	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	1/ s'interroge sur des prescriptions du règlement littéral : - le système de bonus paraît complexe. Concernant le bonus de 1%, indique que la plantation n'est possible que lorsque l'espace est suffisamment large : les espaces de moins de 4m de large ne me semblent pas pertinents à comptabiliser car ils ne peuvent pas accueillir de plantation d'arbres de 5m de haut et plus. Suggère donc de retenir un pourcentage maximal de 50% du jardin, de préciser également des dimensions et non pas uniquement des surfaces et de baisser ce coefficient de végétalisation pour s'assurer la plantation de quelques beaux arbres et privilégier le qualitatif (avec une surface foliaire intéressante et permettant de réduire l'îlot de chaleur urbain) au quantitatif. Demande s'il faudra indiquer précisément l'essence plantée lors du dépôt de permis de construire et si les services instructeurs seront en mesure de vérifier la hauteur de l'arbre à maturité en fonction de l'essence plantée.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
				Demande si la liste des végétaux annexée au document n'est bien qu'indicative car de nombreuses autres variétés y ont leur place. - souligne que la remarque (p. 122) "La clôture suit le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer un linéaire continu" fonctionne pour les panneaux rigides, mais que les clôtures en simple torsion ou les ganivelles peuvent suivre la pente. - a propos de la remarque (p118) "les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, … et sont entourées de haies ou plantes arbustives " , s'interroge sur les définitions de la haie et d'une plante arbustive, sur la prise en compte des haies privatives autour des aires de stationnement et indique que cela n'est peut-être pas toujours nécessaire dans un environnement		
25	Web	MAUDET Samuel	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande l'intégration de la biodiversité dans les documents d'urbanisme : prévoir dans le règlement des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments et classer les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques (art L151-23 du code de l'urbanisme). Dans le cadre d'une déclaration préalable, le demandeur devrait indiquer si le projet est soumis à une dérogation espèce protégée.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte ces demandes. Dans le cas des espèces protégées, le code de l'environnement prévoit des déclarations et demandes d'autorisation en cas d'atteinte aux espèces protégées indépendamment du PLUi. Côté CERFA, l'évolution de son contenu dépend du législateur et non du PLUi. En outre, il ne peut être exigé lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme des pièces non listées par le code de l'urbanisme. Des sites et secteurs sont déjà protégés pour des motifs écologiques tels que les EIPE, zones humides, sites naturels de compensation.	
247	Web	MARC	Acigné	Demande d'homogénéiser les coefficients de végétalisation entre les communes car en fonction des coefficients les constructions ou les extensions sont autorisées ou non (variation de 30% à 50% pour 400m²).	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les valeurs variables du coefficient de végétalisation associées à chaque surface de terrain permettent d'une part de s'adapter à la morphologie du tissu urbain (tous les secteurs pavillonnaires ne sont pas homogènes dans leur organisation) et	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					d'autre part de décliner des stratégies différentes de préservation/densification. Ainsi, dans des secteurs où il est souhaité inciter à la densification et donner des bonus de constructibilité aux petits terrains, les valeurs du coefficient de végétalisation ne sont volontairement pas linéaires. Chaque commune a pu choisir sa stratégie ce qui explique l'hétérogénéité des approches d'une commune à l'autre voir au sein d'une même commune	
213	Web	Anonyme	Acigné	Se félicite qu'on ne trouve aucun projet (activités industrielles ou ICPE) de production d'énergies renouvelables dans une zone « espace agro naturel » à proximité immédiate « d'espace boisé classé, d'espace naturel et écologique et d'une trame verte remarquable » .(cf plan d'OAP communale p7) Cette zone est désormais "sanctuarisée", et doit conserver sa spécificité de proximité naturelle de la Forêt de Rennes, véritable lieu de promenade des nombreux habitants de Rennes Métropole qui fréquentent régulièrement ces lieux.	Remarque n'appelant pas de réponse car, par rapport au PLUi en vigueur, la modification n°2 n'adapte aucune disposition concernant les énergies renouvelables sur la commune d'Acigné	
639	Web	Anonyme	Betton	Se demande pourquoi la totalité de la parcelle AN191 n'a pas été classée EIPE et souhaite le classement en EBC d'un certain nombre d'arbres situés sur cette parcelle ou, a minima, le classement EIPE.	Il est envisagé de ne pas ne tenir compte de cette demande, dès lors que la préservation des arbres présents sur la parcelle AN191 a déjà été intégrée de manière satisfaisante dans les documents graphiques du PLUI. Toutefois, il peut être opportun de ne pas inclure l'intégralité de la parcelle dans le périmètre de protection, notamment afin de garantir l'aménagement d'emprises nécessaires à la circulation et au stationnement, ainsi que d'éventuelles extensions futures qui pourraient être sollicitées.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					Il convient de souligner que les dispositifs de protection existants, notamment l'instauration d'un Espace Boisé Classé (EBC) et d'un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), assurent déjà la préservation de la trame végétale en place et limitent de manière significative les possibilités de division foncière à des fins de construction. Par ailleurs, il est rappelé que la contribution n°109 prévoit l'extension de l'EIPE jusqu'à la limite sud de la parcelle, renforçant ainsi la préservation de ses qualités paysagères et écologiques.	
492	Web	Epoux Defaÿsse	Betton	Observations de l'avocate de M. et Mme Defaÿsse, propriétaires d'une maison d'habitation au 30 rue du Parc à Betton, (cadastrée AI n° 157), située dans le lotissement du « Placis Carrel » et bénéficiant d'un environnement privilégié. Les observations sont relatives aux parcelles des 35 et 37 rue du Parc à Betton (cadastrées AI n° 133 et 134), en raison de l'inadaptation du projet de densification urbaine pour une opération de logement collectif, de l'accroissement de trafic routier, de la réduction des espaces verts et de l'atteinte à la qualité et au cadre de vie.	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande, dans la mesure où le secteur concerné a été identifié comme un périmètre à fort potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Son positionnement stratégique à proximité des services, commerces et réseaux de transports en commun en fait un espace privilégié pour un développement urbain optimisé. Cette évolution anticipe le potentiel de requalification du tissu urbain à moyen et long terme, sans altérer le cadre de vie existant. Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif. En conséquence, le maintien du zonage UD2A est confirmé pour le secteur du lotissement Placis Carrel. Le cahier des charges du lotissement ne s'impose pas aux autorisations d'urbanisme.	
33	Mairie de Chevaigné	M. Hamon	Betton	Demande la protection d'un beau chêne, Rue du Mont St Michel à Betton (AN 196).	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car cette parcelle concernée comporte un arbre isolé dont la protection requiert une évaluation approfondie. Une visite de terrain et une analyse dendrologique seront nécessaires afin de déterminer le niveau de classement approprié, qu'il s'agisse d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou d'un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Cette demande pourra être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme, afin d'assurer une prise en compte adaptée des enjeux environnementaux et paysagers du site.	
109	Web	Anonyme	Betton	Certaines protections paysagères identifiées dans le plan de zonage du PLUi apparaissent inadaptées ou obsolètes au regard des conditions réelles observées sur le terrain, notamment aux abords des	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car certaines protections paysagères identifiées	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
				secteurs situés au 47 rue du Mont-Saint-Michel, de l'allée de Varsovie et de la rue de Londres. Il serait opportun de les réajuster tout en respectant les objectifs de préservation paysagère (plans joints)	dans le plan de zonage du PLUi apparaissent inadaptées ou obsolètes (problème de localisation) au regard des conditions réelles observées sur le terrain, notamment aux abords des secteurs situés au 47 rue du Mont-Saint-Michel, de l'allée de Varsovie et de la rue de Londres. Il serait opportun de les réajuster afin d'assurer leur cohérence avec les enjeux actuels et leur localisation effective, tout en respectant les objectifs de préservation paysagère définis dans le document d'urbanisme.	
745	Web	Anonyme	Bourgbarré	Demande de végétalisation des parcelles zk 71 et zk 347 à Bourgbarré, en vue de la préservation de la biodiversité, de la régulation des températures, de la filtration de l'air et de la gestion des eaux pluviales.	La demande concernant la protection de patrimoine végétal au sein des parcelles AB71 et AB347 (et non ZK) est en cours d'examen car elle nécessite une analyse terrain complémentaire.	
732	Web	Huet Michel	Bruz	Opposé à la classification de la totalité de la parcelle cadastrée section AS n° 953 en espace d'intérêt paysager ou écologique, souhaite juste, afin de conserver un corridor écologique de quartier, que les haies situées au nord et fond de la parcelle à l'est soient protégées.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande considérant la densité boisée en fond de terrain.	
682	Web	Groupe Lamotte	Bruz	Demande une modification du plan de zonage n°158 imposant de conserver une large frange d'espaces verts sur la parcelle CM 4, compromettent toute possibilité de densification alors que les espaces verts situés sur la partie nord de la parcelle n'ont pas un caractère patrimonial et pourraient être intégrés dans un projet immobilier permettant de densifier la parcelle sous-utilisée tout en préservant les espaces verts situés à l'Ouest.	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande en ajustant le périmètre de cette nouvelle protection EIPE ajoutée dans le cadre de cette procédure sur ce terrain car les évolutions des règles de compensation qui sont renforcées en cas d'abattage des arbres non protégés, permettent d'assurer les continuités écologiques et paysagères recherchées.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
656	Web	Anonyme	Bruz	Le projet de construction d'un immeuble au 1 Rue de la Rabine qui est modifié au PLUI est contestable : 1. L'impact visuel liée à la hauteur envisagée du bâtiment manifestement disproportionnée dans le quartier (H=R+3+A/C/P). Le dernier immeuble construit au 2 rue de la Rabine a 2 étages. L'impact visuel sera considérable sur le paysage environnant qui était l'un des seuls espaces arborés protégés de la ville et très peu artificialisé. 2. L'impact environnemental : pourquoi mettre en avant la volonté de « préserver l'aspect paysager du site » alors que ce projet ne manquera pas d'abattre de nombreux arbres remarquables et d'artificialiser de nouvelles terres. Bruz est déjà la commune qui a connu une des plus grandes croissances démographiques ces 20 dernières années. 3. Les incohérences du projet au regard des études urbaines faites en 2022-2023 afin de « guider l'action des différents acteurs de l'aménagement du territoire pour les années à venir (2024 à 2035) ». Cette modification envisagée s'inscrit en contradiction avec cette étude qui avait identifié le secteur comme « continuité écologique à développer ». Demande de retirer le projet de modification ou au moins revoir sa hauteur à R+2 au maximum.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, un équilibre est trouvé par le classement EIPE d'une partie du terrain. Le projet de construction répond aux objectifs PLH et s'inscrit dans une démarche de densité et sobriété foncière.	
310	Email	P. Léonard L. Bécel et O. Bécel	Bruz	Commune de Bruz, parcelles CN 40 et CN 41. Les documents graphiques du PLUi font apparaître un arbre et des alignements d'arbres qui ne correspondent pas à la réalité du terrain. Demande à les repositionner.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car une étude de recensement des éléments paysagers a été réalisée spécifiquement sur ce secteur. Des percées restent possibles sous réserve de compensation. Il n'est donc pas souhaité adapter le recensement des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE).	
259	Web	BECEL LEONARD Patricia	Bruz	Il a été ajouté : - Un arbre isolé de qualité sur la parcelle CN 40 - Un alignement d'arbres en pourtour, encadrant presque la totalité de la zone 1 de la parcelle CN41 dont la partie Nord fait partie de la zone de Kerlann. Il conviendrait de faire apparaître les trous dans l'alignement (voir observation) -de positionner la haie en limite de propriété (cf. observation).	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, une étude de recensement des éléments paysagers a été réalisée spécifiquement sur ce secteur. Des percées restent possibles sous réserve de compensation. Il n'est donc pas souhaité adapter le recensement des	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE).	
244	Web	ROBERT Valérie	Bruz	Opposition au classement d'une parcelle, située 12 chemin du rosier à Bruz, en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE)	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car : Un Certificat d'Urbanisme (CU) délivre les dispositions d'urbanisme en vigueur. C'est pourquoi le recensement des arbres effectué dans le cadre de la modification du PLUi et proposé à l'enquête publique n'apparaît pas dans le CU. Considérant la délivrance du CU valable 18 mois jusqu'au 22/05/2026, il est souhaité maintenir l'EIPE surfacique proposé car il est justifié par son existence effective.	
24	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Godde Dominique	Bruz	1.Propriétaire d'une propriété bâtie en zone UD2b. Les parcelles sont également classées en EIPE. Demande que ce classement EIPE ne la prive pas de droit à construire dès lors que la demande ne viendrait pas dénaturer l'aspect du site ou du bâti existant. 2.Emplacement réservé 98 destiné à un "cheminement en mode actif": la mise en œuvre de ce projet conduirait à la destruction d'un alignement d'arbres. Il serait préférable d'aménager la piste cyclable de l'autre côté de la RD44, pour le même objectif.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le secteur Haye de Pan est inscrit dans le périmètre de réflexion de l'étude renouvellement urbain. Le projet est donc maintenu. L'EIPE a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (espace de respiration paysagé). Il est donc souhaité le maintenir. L'emplacement réservé a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (sécurisation de la desserte pour les modes actifs - piétons). Il est donc souhaité le maintenir.	
626	Web	Blot Edgard	Cesson-Sevigne	Réflexion sur la partie 1.4 "Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville" qui est pertinente. Pourtant l'entrée et la sortie de ville de Cesson-Sévigné vers Paris ne satisfont pas depuis plusieurs années à cette orientation du fait des trois merlons réalisés avec des déblais	Observation qui n'appelle pas d'évolution. La réalisation et l'entretien de plantations aux abords de la rocade ne relève pas du PLUi mais des	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
				de terrassement des chantiers de la ville en bordure Sud de la rocade à hauteur du village de Forge. Début 2017, un aménagement paysager y était prévu et avait été présenté aux habitants riverains de ce village ; aujourd'hui, ce n'est pas réalisé.	propriétaires gestionnaires des terrains. Au niveau de l'échangeur de la Valette / Forge, il s'agit de l'État avec la DIRO comme gestionnaire.	
686	Web	Laure	Cesson-Sevigne	Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle. Indique un boisement de plus de 3200 arbres plantés en 2015 sur la parcelle YK0100 non recensé. Indique que rien ne pousse sur les 3 merlons constitués à la sortie 2 de la Rocade car l'entreprise qui a déposé son remblai a laissé la bonne terre sous les gravats et que les plantations ont été faites en été, souhaite que cette entreprise tienne ses engagements.	Concernant la mise à jour des zones humides, Rennes Métropole va engager la réalisation d'un inventaire sur son territoire et pour lequel les habitants seront invités à participer dans les prochains mois. Les résultats pourront être intégrés dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi. La parcelle YK 0019 appartient à SNCF Réseau. Concernant la demande de protection du boisement (plantations paysagères de la LGV), Rennes Métropole envisage de ne pas la retenir car un permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol a été autorisé par l'État en janvier 2024 sur ce même terrain, en lieu et place des jeunes plantations, Ce permis faisant par ailleurs l'objet d'un recours contentieux il semble opportun de ne prendre aucune décision sur ce sujet dans l'attente du jugement. Concernant la réalisation et l'entretien de plantations aux abords de la rocade, cela ne relève pas du PLUi mais des propriétaires gestionnaires des terrains. Au niveau de l'échangeur de la Valette / Forge, il s'agit de l'État avec la DIRO comme gestionnaire.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
85 R1_008	Rennes Métropole	M. NIAY Gérard	Chantepie	Parcelle C610 au lieu-dit Le tertre - souhaite le retrait de l'EIPE sur cette parcelle qui ne correspond pas au critères de classement, seulement quelques arbres, pas de valeur écologique.	Demande non retenue car non recevable. En effet, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi. Le classement en EIPE s'appuie sur le caractère écologique d'un espace ou bien paysager ou les deux. La présence de chênes centenaires comme indiqué par le pétitionnaire semble confirmer l'utilité de la protection.	
143	Web	Bellon Frédéric	Chartres-de-Bretagne	Demande la réduction de l'Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) et demande de la requalifier en UE2b pour permettre la constructibilité de la parcelle N°AR-0029 à Chartres de Bretagne.	Cette demande peut être analysée en deux temps. D'abord concernant la réduction de l'Espace d'Intérêt Paysager et Écologique, cette demande est non retenue car non recevable. En effet, la réduction d'une protection ne relève pas du champ de la modification du PLUi. Ensuite, concernant le changement de zonage en UE2b, il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les conditions claires et de circulations sur l'avenue de la Chaussairie ne permette pas une densification du secteur et il est souhaité de préserver un poumon vert sur ces parcelles afin de favoriser et maintenir le caractère végétal de cet espace	
704	Web	LE BEUZE Marie	Chevaigné	- déplore l'urbanisation à outrance de la commune depuis une dizaine d'années. La hauteur des immeubles R+3 rue de la Mairie est inadaptée à un bourg rural et la couleur de l'enduit de l'immeuble en construction choque. Préserver les lagunes actuelles de toute intervention humaine. - déplore également la disparition progressive de tous les espaces verts. A l'heure où l'on parle de végétaliser les centres villes pour se	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande, dans la mesure où le projet de renouvellement urbain porté par la commune dans le cadre de la ZAC des 3 Lieux en cours est en cohérence avec les objectifs de densification maîtrisée et de sobriété	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
				prémunir du réchauffement climatique, à Chevaigné, on concentre les immeubles en centre bourg, on remplace les espaces verts par des places en béton lavé (place de l'Accolade). Les arbres plus que trentenaire ne sont pas préservés. Propositions : Planter par des professionnels des arbres de 2m au minimum, des fruitiers, des érables champêtres, des noisetiers, des acacias, pour attirer la faune, oiseaux et abeilles.	foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Depuis plusieurs années, la commune s'inscrit dans une démarche proactive de renouvellement urbain, définissant progressivement des orientations adaptées aux spécificités des différents secteurs. L'objectif est d'assurer une évolution des formes urbaines qui garantisse l'identité des quartiers concernés tout en offrant un cadre de vie préservé et attractif avec la prise en compte des espaces végétalisés. De plus, les objectifs de plantations de nouveaux espaces verts feront l'objet de réflexions à venir sur le volet renaturation et les perspectives stratégiques métropolitaines dans ce domaine.	
64	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme DESMOTS	Corps-Nuds	Demande de préservation de la biodiversité, des espaces verts et d'arbres remarquables dans le centre-ville.	Il est envisagé de ne pas retenir la demande de protection des arbres dans le cadre du PLUi, faute d'un inventaire terrain. Par ailleurs, leur préservation devra être étudiée dans le cadre du futur projet relatif au secteur n°3 de l'OAP de quartier "Secteurs de densification en centre-bourg", qui se situe en cœur de bourg au sud de l'église et de la rue de Chanteloup.	
641	Web	Marie-Laure	Corps-Nuds	Demande de protection de l'environnement, espaces naturels et biodiversité, notamment sur la zone du Champs Noyer.	Plusieurs dispositions inscrites au PLUi prévoient la préservation de l'environnement paysager et écologique du secteur de Champ Noyer : au règlement graphique une zone Ne protège le cours d'eau du	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					Chéron autour duquel sont identifiés une zone humide protégée et des haies protégées au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Par ailleurs, l'OAP de quartier du Champ Noyer précise bien que le projet devra préserver et mettre en valeur les aménités paysagères et écologiques du site, notamment le ruisseau du Chéron. Les questions relatives à l'inventaire des zones humides feront l'objet de compléments apportés à l'OAP de quartier et dans l'évaluation environnementale du dossier de modification.	
388	Web	Anonyme	Laillé	Souhaite que le règlement graphique n°197 de Laillé soit modifié [vers la rue des violettes - cf plan joint] par le classement en EBC d'un alignement d'arbres et par l'agrandissement de l'espace d'intérêt paysager ou écologique.	Il est envisagé de tenir compte de la première demande et de ne pas tenir compte de la seconde. La ligne d'arbre est existante et contribue à la trame verte. L'agrandissement de l'EIPE n'est pas opportun sur un secteur accueillant une aire de jeux (déjà aménagée).	
360	Web	Anonyme	Laillé	Conteste la modification du PLU concernant la commune de Laillé, qui vise à densifier la ville avec comme conséquences : - Une dénaturation de son caractère rurale par des projets immobiliers sans vision architecturale (Des immeubles les plus rentables et donc les plus hauts). - une bétonnisation dans le centre à la place des espaces verts existants.	Voir réf 388, 525, 628, 711 Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car les règles proposées sont compatibles avec le projet communal et les objectifs de sobriété foncière. La loi Climat et Résilience et son volet Zéro artificialisation Nette amène à mener des réflexions sur le renouvellement urbain. Les différents secteurs identifiés en centralité répondent aux objectifs de cette loi. Ces secteurs feront l'objet d'une étude d'ensemble avec concertation.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
755	Web	Lefrancois Matthieu	Le Rheu	- demande de rectification du périmètre MNIE au titre d'une erreur matérielle. L'évolution du périmètre indiqué sur le règlement graphique (Plan de Zonage D211098) ne tient pas compte de l'état actuel de la parcelle cadastrée AI n°9, puisqu'il s'agit d'une allée bitumée située entre deux alignements d'arbres qui est une voie de desserte au golf de la de la Freslonnière en contradiction avec les dispositions de l'OAP ci-jointe.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car : Demande de règles alternatives aux failles : l'application de cette règle se fait sur l'ensemble du périmètre de renouvellement urbain du quartier des Landes d'Apigné, garantissant la cohérence et la qualité de l'aménagement urbain. Ces règles s'appliquent également dans d'autres secteurs de la métropole. Il ne peut donc pas être prévu de règles alternatives. Demande de suppression de la servitude de localisation de voirie : ce principe permet d'assurer l'accès à la parcelle et à la zone 2AU attenante sans obérer le projet et les principes de circulation futurs. Il est donc souhaité le maintenir afin de permettre un aménagement urbain cohérent. Demande de modification du périmètre de MNIE : l'occupation du sol actuel de la parcelle en voirie de desserte parait en contradiction avec son intégration au sein du MNIE qui indique un alignement d'arbres et de haies. La rectification de cette erreur matérielle doit faire l'objet d'un échange avec le Pays de Rennes.	
240	Web	Anonyme	Montgermont	Demande de protection d'un espace boisé à la Chataigneraie, en EBC ou EIPE (AK75 et AK267).	Il est envisagé de retenir cette demande par un classement en Espace Boisé Classé au vu de la qualité du bois.	
70	Web	Anonyme	Montgermont	Commune de Montgermont : interrogation sur la possibilité de classement en EIPE ou autre des parcelles AK 265, 266, 267, 75.	Il est envisagé de retenir cette demande par un classement en Espace Boisé Classé au vu de la qualité du bois.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
697	Web	PELHÂTE Gérard	Nouvoitou	Opposition à la protection en « Espace d'intérêt paysager ou écologique » (EIPE) de la partie nord de la parcelle AE N° 34, au Teillac, actuellement en zone 2 AU.	La demande concernant la parcelle AE34 n'est pas retenue car non recevable, puisque la suppression d'un EIPE déjà inscrit au PLUi relève d'une réduction de protection ne relevant pas du champ d'une modification. Il n'est par ailleurs pas envisagé de retenir la demande de réduction de l'EIPE inscrit sur la parcelle AE29 dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, puisque son élargissement se justifie par la présence d'un espace arboré qu'il s'agit de préserver pour ses qualités paysagère et écologique.	
767	Web	Anonyme	Orgères	La société LANGA INTERNATIONAL souhaite réaliser un projet de centrale photovoltaique sur la parcelle ZB 102 répertoriée en MNIE. Craint que la formulation de la MNIE dans la modification n°2 compromette ce projet. Demande à reconsidérer la formulation de la **MNIE,** en rappelant que le SCOT du pays de Rennes indique que dans les MNIE, les productions d'énergies renouvelables peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux.	Il est envisagé de ne pas donner suite à cette demande car l'écriture du règlement dans la M2 du PLUI ne compromet pas la réalisation du projet visé par l'observation. Un projet de centrale photovoltaïque n'est pas interdit en MNIE s'il démontre qu'il ne dégrade pas la valeur écologique du site qui est propre à chaque MNIE.	
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé	Rennes	Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le projet situé sur la Motte Baril a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la Charte Construction et Citoyenneté en place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités…Il a été retenu pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et	
340	Web	FERRAND Geneviève		Opposition à la modification des hauteurs du site Motte Baril, en raison de l'hyperdensification et de la verticalisation de l'avenue Monseigneur Mouezy. Demande de préservation des espaces verts face à la bétonisation de la promenade Georges Brassens.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
491	Web	Baptiste		Opposition à la modification des hauteurs et l'ultra-densification du quartier de la Motte Baril à Rennes (passage de 6 à 9 étages) au détriment des espaces verts, avec le risque de générer plus de trafic routier et de pollution.	la rue de l'Abreuvoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre. Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes qui a fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy. Les questions liées à la densification, à ses impacts et à l'association des habitants sont développées dans la partie 2 "Réponse aux questions de la commission d'enquête - Mettre en œuvre les orientations du nouveau PLH – Augmenter les niveaux de densité".	
579	Web	Anonyme	Rennes	Constate qu'il subsiste des trames bocagères, dans un état de conservation plus ou moins bon. Demande que ces trames soient systématiquement protégées, dès lors que les sujets sont en bon état, soit en EIPE, soit en EBC. Donne un exemple de vestige de haie bocagère sur talus situé chemin Eugène Bigot sur Rennes.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Le PLUi comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "trame verte et bleue" qui vise notamment à offrir une lecture globale du territoire de la ville du patrimoine naturel, paysager et topographique, pour préserver et	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					créer des ambiances urbaines de qualité. La trame verte cartographiée à cette OAP se traduit au plan de zonage du PLUi par un nombre conséquent de protections paysagères sous forme d'espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) ou d'espaces boisés classés (EBC). Ils peuvent concerner des sujets isolés, des haies ou boisements. Leur identification n'est pas exhaustive mais se consolide dans le temps par des inventaires complémentaires. À ce titre la présente modification du PLUi inscrit de nouvelles protections en différents endroits de la ville et de la métropole. Les arbres évoqués chemin Eugène de Bigot pourront faire l'objet d'une évaluation lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.	
495	Web	Anonyme	Rennes	Opposition au projet d'aménagement du campus de Beaulieu, à la fois pour les étudiants et les habitants aux alentours, afin de préserver les espaces verts et les équipements sportifs.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. L'évolution réglementaire qui traduit un souhait de valorisation et d'adaptation du Campus sur sa partie Nord-Ouest et sud, a été étudiée, partagée et validée avec les institutions d'enseignement supérieur (universités) et les collectivités territoriales concernées. Des concertations ont été menées auprès des usagers du site pour informer et échanger sur le devenir du campus.	
17	Web	Anonyme	Rennes	Demande d'attribuer un pourcentage d'espace vert public à chaque périmètre (quartier) défini par une grille. Si le périmètre est en manque d'espaces vert public, la ville pourrait préempter pour créer un espace partagé et vert pour tous.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le développement et l'accès aux espaces verts de proximité est abordée à l'échelle de la ville et de	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					la métropole au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préserver et intensifier la trame verte et bleue du territoire. À l'échelle de la Métropole, l'objectif est de renforcer l'armature naturelle, à la fois pour la rendre plus accessible et y développer les usages, mais aussi pour accroître son rôle de trame écologique, indispensable au maintien de la biodiversité et offrant des conditions favorables à l'adaptation au changement climatique. À l'échelle de la ville, l'objectif est d'offrir des ambiances de ville, de quartier, de vie chez soi, de qualité. D'ores et déjà la ville offre de nombreux espaces verts très diversifiés sur l'ensemble du territoire communal. Cette armature verte permet aux trois quarts des Rennais de disposer d'un lieu de respiration à moins de 5 minutes à pied de leur domicile. À l'horizon 2035, cette offre de nature sera encore intensifiée afin que 90% des habitants et des usagers puissent en bénéficier et y accéder facilement et rapidement, par la marche ou le vélo.	
503	Web	LE SAOUT GWENOLA	Saint-Armel	Comment le PLUi remplit il sa mission de biodiversité et nature en ville sur la commune de Saint Armel ?	Remarque n'appelant pas de réponse car elle n'exprime pas de demande précise. Le projet communal de Saint-Armel traduit dans son OAP communale et ses OAP de quartier, prévoit de préserver des espaces de nature en ville, comme par exemple au sein de l'ilot du chemin de la Fontaine, et d'aménager une coulée verte dans le cadre de la ZAC des Boschaux.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
196	Web	Brasset Gilles	Saint-Armel	Demande de préserver la végétation arborée pour un terrain de 2200m² situé à Saint-Armel (section AA numéro 205) sur lequel ils habitent.	Il est envisagé de retenir cette demande au regard de la qualité paysagère et écologique des éléments arborés présents sur cette parcelle.	
723	Web	DUPONT Francis	Saint-Grégoire	Demande que la décision du Conseil Municipal du 06/11/2023 de classer le fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande car la proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle. À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain. En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est	
716	Web	Agir Autrement SG	Saint-Grégoire	Signale plusieurs demandes de particuliers qui souhaitent une protection renforcée d'espaces naturels sur la commune, ce qui correspond à la politique environnementale locale Les éléments à disposition dans le dossier d'enquête manquent de précision.	Dans le cadre de la modification du PLUi en cours, la commune a souhaité mettre en place de nouvelles protections et renforcer des protections existantes sur divers espaces verts communaux. Elle appuie aussi les demandes similaires faites par les citoyens, tant sur le domaine privé que sur le domaine public. Le temps de la procédure d'adaptation du PLUi n'est parfois pas compatible avec les attentes des concitoyens. Toutefois, la commune met en place des outils complémentaires au PLUi pour protéger les arbres : plan arbre d'envergure, charte de l'arbre avec ses 17 engagements en faveur de l'arbre, autorisation spécifique pour les abattages d'arbres afin de protéger des spécimens en dehors des projets et la réalisation de travaux, barème de l'arbre afin de responsabiliser encore plus à son respect. Ce sont autant de moyens de répondre à ces demandes et d'anticiper la mise en place de	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					protections réglementaires au fil des différentes procédures de modification du PLUi.	
330	Web	PANNETIER Joseph	Saint-Grégoire	Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande car la proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle. À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain. En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les	
265	Web	BOUVIER Françoise		Demande à classer les fonds de parcelle AP0158 et AP170 en EBC. L'espace vert ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les copropriétaires riverains dans un secteur où l'urbanisation va être fortement densifiée sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique. Cette attente concerne plud de 100 logements.		
308	Email	E. et C. Bougreau		Les plans proposés (point N° 8° pour la partie concernant Saint Grégoire) ne semblent pas tenir compte de l'annonce qu'un représentant de l'équipe municipale avait faite en mairie, le 6/11/2023, à savoir la décision du Conseil Municipal, de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP 170 en "espace boisé classé" lors d'une prochaine modification du PLUI. L'espace vert dont un magnifique cèdre ainsi redéfini entre les immeubles constituerait une zone de respiration pour tous les nombreux occupants des logements riverains dans un secteur ou l'urbanisation va être fortement densifiée (120 logements à l'ha) sans oublier les bienfaits du végétal face au changement climatique et à l'élévation des températures.		
303	Web	DUPONT NADINE		Insiste pour que la décision (Conseil Municipal du 06/11/2023) de classer la partie du fond Est des parcelles cadastrées AP0158 et AP170 "en espace boisé classé" soit maintenue et respectée afin que cet espace vert soit maintenu entre les futurs immeubles, préservant à la fois des arbres imposants et en bonne santé dont un grand cèdre, et procurant une zone de fraicheur.		
41	Courrier	M. et Mme Pagès		Prise en compte de la contribution RM-C12 du 17/01/2025, relative à la demande de préservation d'un espace boisé classé à ST Grégoire dans le cadre d'un projet constructif (AP158 & AP170)		
21	Web	MEYER Gérard		Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte : il s'agissait de préserver un espace de verdure		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
				au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densité atteinte de 180 logements/ha est déjà très importante.	caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande car la proposition de création d'un emplacement réservé sur la rive est de la rue Milon ne conduit pas à une suppression systématique de l'espace vert situé en fond de parcelle. La prise en compte des préoccupations exprimées par les riverains du Bellagio est avérée, et l'épaisseur du bâti projeté sera ajustée en conséquence. Aucun développement constructif n'est prévu en fond de parcelle. À la suite de la réunion de concertation de novembre 2023 et avec l'accord du propriétaire foncier, une visite de terrain a été réalisée afin de conduire un pré-diagnostic phytosanitaire et mécanique des arbres présents sur le site. Il ressort de cette expertise que le cèdre principal est particulièrement fragilisé par la présence d'un dispositif métallique l'encerclant à mi-hauteur, exerçant un effet de constriction sur son tronc en croissance. Ce constat appelle une vigilance particulière	
232	Web	persehaye loic		Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.		
230	Email	Jacques BOUCHET et Jeanne QUENTREC		Souhaite que la partie du fond "est" des parcelles AP158 et AP 170 soient classée en EBC conformément à ce qui avait été décidé en conseil municipal. Souligne le rôle de cette zone peut jouer comme espace de respiration et pour éviter un îlot de chaleur et indique la présence d'un cèdre remarquable.		
31	Mairie de Chevaigné	Mme Bracq Martine		Demande la prise en compte de la préservation d'un espace agro-naturel, situé entre la rue Alphonse Milon et la rue de l'Eglise à St Grégoire.		
177	Web	CALVEZ Claire et Olivier		Ils sollicitent le classement d'un cèdre et d'une lignée de vieux chênes situés sur notre propriété au titre d'espace d'intérêt paysager ou écologique EIPE sur les parcelles AH 327 et AH 325 dans la suite de leur démarche réalisée auprès de la commune de Saint Grégoire (voir pièce jointe.		
24	Web	Persehaye loic		Il semble que la demande des riverains de l'îlot EST de la rue Alfred Milon (ajustement n°9 sur la commune de Saint-Grégoire) n'ait pas été prise en compte : il s'agissait de préserver un espace de verdure au cœur de l'îlot et non d'élargir le trottoir. La densification va accroître l'îlot de chaleur estivale ce qui est un non sens climatique		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					quant aux risques potentiels pour la sécurité des usagers et riverains, rendant son avenir incertain. En conséquence, il est proposé de maintenir la demande d'emplacement réservé tout en considérant que le fond de parcelle ne présente pas les caractéristiques requises pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du secteur, il est préconisé de compléter la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville en intégrant, dans le traitement des lisières, un espace vert tampon en fond de parcelle sur plusieurs mètres de profondeur pour l'îlot Milon Est	
249	Web	COUDRAYE georges	Saint-Grégoire	Demande de classement d'une parcelle espace vert, située au bout de la rue de la Prée à St Grégoire.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande qui vise à inscrire l'inconstructibilité de l'espace concerné. Il s'agit d'un espace vert public aménagé, intégrant une aire de jeux et ayant bénéficié d'un programme de plantation d'arbres fruitiers en 2024. Il est ainsi proposé l'instauration d'une protection au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE) afin d'assurer la pérennité de ses fonctions récréatives, écologiques et paysagères, tout en consolidant son intégration dans la trame verte locale.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
268	Web	MORIN	Thorigné-Fouillard	Demande que les arbres plantés en limite de propriété des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 142 soient protégés et classés afin qu'ils soient entretenus et pas abattus.	Remarque n'appelant pas de réponse puisque la demande est déjà prise en compte dans le dossier modification n°2 du PLUi. La création d'un Espace d'Intérêt Écologie et Paysager sur l'ensemble de la haie située en limite des parcelles AP 9, 10, 11, 12, 13 et 14 a bien été intégrée.	
769	Web	Laurence	Vern-sur-Seiche	Zonage du PLUi et coefficient de végétalisation. Les deux sont-ils compatibles ? Cite la zone UE2b qui permet une plus grande densité avec des terrains plus petits, mais non compatibles avec un coefficient de végétalisation de 60%. D'une manière générale, les secteurs en UE2b, proposant des parcelles de 300m² de moyenne auront des difficultés à répondre cette demande	Remarque n'appelant pas de réponse puisque la demande est déjà prise en compte dans le dossier. Ce site fait bien l'objet d'une adaptation du coefficient de végétalisation, passant de V=60%(B) à V=30%(B).	
449	Web	PHUNG Marie-Claude	Vezin-le-Coquet	Réserves sur les OAP et le règlement graphique de Vezin-le-Coquet, en raison de l'insuffisance des mesures d'accompagnement à la forte densification, à la verticalisation et à la faible végétalisation du centre bourg. A noter que les plans des nouvelles hauteurs sont introuvables, alors que les modifications au règlement graphique demandent de s'y reporter et que la rédaction du paragraphe concernant l'entrée de ville n'est pas terminée.	Il est proposé de ne pas retenir cette demande, la protection de l'environnement et des terres agricoles est un objectif de longue date pour la commune de Vezin-le-Coquet. Cet engagement est d'ailleurs inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation communale, comme en témoigne cet extrait : *«L'enjeu est donc est de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. La lisibilité sérum augmentée en transgcourant les voies vertes existantes à travers les quartiers et les années existantes."* Concernant, les plans des hauteurs, l'extrait de chaque plan thématique modifié pour la commune de Vezin est intégré à chacune des fiches enquête publique.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					Concernant, l'OAP des Champs Bleus sur la partie Tertre, le traitement des hauteurs sera complété dans l'OAP afin de respecter un épannelage assurant une transition sur les hauteurs et les volumes des bâtiments.	
379	Web	Damien Lepage	Vezin-le-Coquet	Demande que les parcelles AD508, AD509 et AD510 soient protégées (limitation des constructions) comme le sont les autres parcelles bordant le parc de Boaré.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le projet de la fontaine st Méen est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
292	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande de préservation des terres agricoles, des espaces verts et de la qualité architecturale au Champs Bleus à Vézin-le-Coquet.	Demande non retenue car hors champ du PLUi. Néanmoins, la protection de l'environnement et des terres agricoles est un objectif de longue date pour la commune de Vezin-le-Coquet. Cet engagement est d'ailleurs inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation communale, comme en témoigne cet extrait : *«L'enjeu est donc de préserver le fonctionnement naturel des continuités à proximité de l'urbanisation et en pénétration dans le centre-ville par un système de ramification verte. La lisibilité sera augmentée en améliorant les voies vertes existantes à travers les quartiers et les années existantes."*	
280	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet	Le coefficient de végétalisation retenu de 10% est incohérent pour limiter l'îlot de chaleur du centre-ville.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.	
189	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande que les parcelles AD508 AD509 AD510, sur la "place de la fontaine St Méen" soient classées en UA1a, comme c'est le cas au nord du parc de Boaré afin de respecter le bilan de la concertation menée lors de la M1 qui indiquait que les constructions autour du parc resteraient limitées.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le projet de la fontaine st Méen est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
165	Email	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Apprend que la maison médicale va s'implanter à l'est de la commune (bas du tertre ou champs bleus). C'est un mauvais choix. Il y a un lieu idéal pour implanter cette maison médicale : la fontaine Saint Méen à côté de la résidence Héléna. Arrêtons de construire ces deux immeubles qui vont densifier notre centre-bourg.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. La commune de Vezin le Coquet, attentive au projet de maison médical porté par les professionnels de santé, jouent un rôle de facilitateurs	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					pour accompagner son développement. L'emplacement envisagé, toujours à l'étude, a été défini en concertation avec les professionnels de santé, en tenant compte des disponibilités foncières, des critères économiques et des contraintes urbanistiques.	
65	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande à limiter les constructions dans le parc de Boaré. Demande à revoir le projet place de la Fontaine. Demande à protéger certains sites : la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchales. Demande à encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le projet de la fontaine st Méen est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de construire sur le site. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
61	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet	A propos des OAP et règlement graphique de Vezin-le-Coquet : Les mesures d'accompagnement à la forte densification (jusqu'à 100 logements/Ha pour une commune périurbaine) sont traitées de façon insuffisante. L'extension des zones très peu végétalisées (<10%) augmentent le risque en cas de forte chaleur.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME « PROTECTIONS PAYSAGERES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes métropole	Avis CE
					ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.	
59	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet	Le centre-ville présente un îlot de chaleur urbain au niveau de l'école, qui vient d'être revégétalisée. Le passage à un coefficient de végétalisation de 10% est incohérent au regard des enjeux climatiques.	Il est proposé de pas retenir cette demande. Le futur projet, malgré une densité bâtie plus importante, prévoit l'intégration de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Contrairement à l'existant, qui se limitait à des surfaces de pelouse avec peu de végétation structurante, le projet intègre des plantations d'arbres et d'arbustes, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité locale et à apporter des îlots de fraîcheur. Ces aménagements visent à compenser en partie l'augmentation de l'emprise bâtie en optimisant la présence du végétal : en pleine terre lorsque le contexte le permet, mais aussi par des solutions alternatives comme la végétalisation des toitures ou des espaces en pied d'immeuble. Cette approche permet de concilier les besoins en logements et équipements avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6.2. Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	CE
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Eau & Rivières demande que des commissions d'inventaires soient mises en place et ouvertes à la fois aux riverains, élus et associations de protection de l'environnement. Mise à jour des inventaires zones humides et des inventaires bocages. Lors de la réalisation du PLUi pas de mise à jour, les différents inventaires ayant été simplement accolés. En conséquence, l'exhaustivité varie très fortement d'une commune à l'autre et certains d'entre eux ne reflètent plus la réalité. Nécessité d'un critère alternatif (inventaire pédologique ou floristique). - Eau & Rivières demande d'harmoniser l'écriture du Règlement littéral, en prenant comme règle la rédaction du règlement du SAGE Rance. - Eau & Rivières demande que les zones humides soient toutes basculées en zonage NP.	Les inventaires communaux des zones humides prescrits par les SAGE Vilaine et SAGE Frémur sont transposés dans le PLUi. Leur élaboration a été menée par les communes et syndicats de bassins versants selon la méthodologie prévue par les SAGE, donc en organisant dans chaque commune une concertation dans le cadre de commissions rassemblant différents acteurs, dont les habitants, agriculteurs, associations. D'autre part, le cahier des charges des SAGE préconise de retenir les critères d'identification définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, c'est-à-dire que la présence d'une zone humide est avérée si l'un des 2 critères (sol ou végétation) est observé. La qualité des inventaires des zones humides a été vérifiée par la Commission Locale de l'Eau qui les a validés. Cependant, certains inventaires sont anciens et de ce fait, ne respectent plus totalement les critères précités. C'est pourquoi, afin d'améliorer la connaissance des zones humides, en particulier sur les zones présentant une sensibilité particulière au regard des enjeux de développement du territoire, Rennes Métropole a engagé début 2025 une étude sur l'ensemble du territoire métropolitain visant à actualiser les inventaires de l'ensemble des communes qui le nécessitent. Cette démarche s'appuiera notamment sur des ateliers territoriaux permettant d'associer notamment les habitants et les associations. Les résultats de cette démarche seront intégrés dans le	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	CE
					PLUi après validation par la Commission Locale de l'Eau. Concernant la demande d'adaptation du règlement littéral, il n'est pas envisagé d'y donner une suite favorable ; en effet, la modification n°2 du PLUi renforce significativement le dispositif réglementaire en interdisant la destruction des zones humides dès le 1er m2 (comme le demande le SAGE Rance Frémur), et en instaurant une règle de compensation équivalent à 200% de la surface de zone humide impactée. Concernant la demande de classement des zones humides en NP, il n'est pas envisagé de la prendre en compte. En effet, les zones humides sont protégées dans le PLUi par une trame qui se superpose au zonage quel qu'il soit. Cet outil permet d'éviter le pastillage (fragilité juridique à introduire ponctuellement un zonage NP au cœur d'un autre zonage), et de protéger de manière homogène les zones humides, qu'elles se situent en zone urbaine ou en zone naturelle.	
699	Web	JEAN	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Document C1-1 « Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue » en vue des modifications suivantes : p30 : remplacer « restreindre » par « interdire » la réduction ou la suppression des zones humides.	Cette demande nécessite un examen complémentaire (termes mentionnés à vérifier, non identifiés de premier abord dans l'OAP)	
686	Web	Laure	Cesson-Sévigné	Demande de mettre à jour les boisements et zones humides, de la parcelle YK0019. Le club canin est considéré comme étant au-delà de la zone humide alors qu'il est inondé chaque année. Souhaite connaître le propriétaire de cette parcelle.	Rennes Métropole va engager la réalisation d'un inventaire sur l'ensemble de son territoire et pour lequel les habitants seront invités à participer dans les prochains mois. Les résultats pourront être intégrés dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	CE
					La parcelle YK 0019 appartient à SNCF Réseau.	
170	Web	Ollier Bernard	Montgermont	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.	Demande non retenue car ne relève pas de la modification n°2. Des études sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.	
171	Web	Ollier Bernard	Montgermont	Demande si la zone, classée actuellement 2AU, sur la partie Nord longeant la rue de la Fougerolle à Montgermont, fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU ? Indique que cette zone est incontestablement en zone humide (risque inondation élevé) et que son enclavement est évident rendant son accès compliqué.	Demande non retenue car ne relève pas de la modification n°2. Des études sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	CE
					environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire. La décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Fougerolles pour le moment repose sur une volonté de maîtriser le développement urbain et de construire un projet d'aménagement cohérent et durable. Les études en cours et la concertation dédiée permettront de définir un projet adapté aux besoins du territoire et aux attentes des habitants.	
161	Web	DUMONT, Erwan	Saint-Armel	En tant qu"aménageur de la ZAC des Boschaux à St Armel, fait les remarques suivantes (cf document joint à la contribution) : -corriger la délimitation de la zone humide sur la base de l'étude réalisée par RM en complément des éléments déjà fournis par le bureau DM'Eau mandaté par Viabilis. - corriger le plan de l'OAP en supprimant un cheminement piéton et en actualisant la zone inondable	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Il est envisagé de retenir les demandes concernant l'adaptation de l'OAP de la ZAC des Boschaux concernant la suppression du principe de cheminement piéton traversant l'ancienne graineterie dans la partie graphique. La demande concernant la modification de la zone inondable hors PPRi (et non la "zone humide") est non retenue car non recevable. En effet la réduction d'une protection ne relève pas du champ d'une modification. Cette zone inondable hors PPRi fera l'objet d'une étude hydraulique menée par Rennes Métropole, afin de définir des cotes de référence dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUi.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	CE
120	Web	Sauvé Fabien	Saint-Grégoire	Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUI. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.	Il est envisagé tenir compte partiellement de cette demande dans la mesure où la qualification d'une zone en tant que milieu humide doit répondre à des critères spécifiques, conformément aux référentiels réglementaires en vigueur. À ce titre, une analyse approfondie de la zone concernée serait nécessaire dans le cadre d'une étude spécifique afin d'en établir la caractérisation écologique et fonctionnelle. Par ailleurs, la mare est située en périphérie d'un secteur actuellement protégé au titre d'un Espace Important pour la Protection de l'Environnement (EIPE), dont le classement est appelé à évoluer vers un Espace Boisé Classé (EBC) dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme. Afin de renforcer la préservation des continuités écologiques et des fonctionnalités écosystémiques de cet espace, il est proposé d'étendre le périmètre de cette protection pour y intégrer la mare, assurant ainsi sa prise en compte dans les outils de planification et de gestion environnementale.	
144	Web	Chevalier		Attention portée à la préservation de la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait à Saint-Grégoire et demande d'inscription en tant que zone humide dans le PLUi.		
126	Web	BERNARD		Il souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUI. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.		
125	Web	MATHIEU PATRICE		Le représentant de l'association de quartier « Haut Trait d'union » souhaite que la mare dite « Françoise Chevalier », située à proximité de l'arrêt de bus du Haut Trait et s'intégrant sous les frondaisons des arbres de la bande boisée, soit répertoriée en tant que zone humide dans le PLUI. Son identification en tant que zone humide pourrait permettre de la valoriser, de favoriser sa restauration future et de permettre de conforter la diversité des espèces déjà présentes dans cet écosystème.		
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Espaces verts : Doutes sur l'intérêt d'un nouvel espace public en zone humide (Manoir de la Noé). Priorité suggérée : prévoir un espace vert à la Réauté, zone à urbaniser.	Remarque n'appelant de pas d'évolution car la demande de création d'un espace vert à la Réauté est déjà prévue au cœur du futur quartier comme en témoignent les	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME DES ZONES HUMIDES						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	CE
					orientations graphiques de l'OAP de quartier 'La Réauté". Sur le Manoir de la Noé, l'ouverture au public de son parc permettra de proposer des espaces verts de proximité en accompagnement du renouvellement urbain prévu par la ZAC sur le site voisin de la Mare Pavée. L'aménagement du parc par la collectivité prendra bien en compte la présence de la mare.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6.3. Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RESSOURCES EN EAU						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Page 24 du Règlement littéral, il est indiqué que « en complément, dans la zone NP sont autorisés… les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site ». Or les plans d'eau et les travaux nécessaires à leur création peuvent avoir des impacts forts sur la biodiversité pré existante et sur la qualité de l'eau. Dans ce cadre leur autorisation en zonage NP nous semble incompatible avec la préservation de la biodiversité. Demande de retirer cette ligne du Règlement littéral.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	L'obligation d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10m3 est inadaptée pour certains projets (ilot, petits espaces verts) et doit être modulée. L'exigence de rejet direct des eaux d'exhaure des sous-sols dans le milieu naturel est difficilement applicable et devrait être revue. En complément, pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets.	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette demande. En effet, même en l'absence d'espaces extérieurs disponibles pour installer une cuve de récupération des eaux pluviales, des solutions techniques existent en toiture notamment.	
632	Web	David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	La mesure relative aux eaux issues du rabattement relève plutôt de dispositions propres au chantier. Elle n'a pas vocation à être insérée au PLUi.	Contrairement à ce qui est suggéré dans cette contribution, le PLUi ne réglemente pas le drainage temporaire des sous-sols en phase travaux ; il entend éviter les drainages permanents constatés après achèvement des travaux. Il est donc envisagé de ne pas tenir compte de cette observation.	
226	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- Récupération des eaux pluviales collectées en toiture - Dimensionnement basé sur l'emprise au sol. Il est préférable de dimensionner les ouvrages de récupération des eaux de pluie en fonction de l'emprise au sol de la construction, plutôt que sur la surface plancher, car cette dernière n'influence pas directement le potentiel de récupération. - Dimensionnement des ouvrages pour la catégorie 2 - Réduire le volume minimal des ouvrages de	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RESSOURCES EN EAU						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				récupération des eaux pluviales de 5 m³ à 3 m³ pour les immeubles d'habitation et bureaux en catégorie 2 (SP > 150 m², étage ≤ R+1+sommet). Cas des bâtiments industriels et commerciaux. La règle imposant 10 m³ à tous les bâtiments n'est pas adaptée. Elle doit tenir compte de la superficie et de la destination des projets. Exemples de cas où un ouvrage de récupération ne serait pas pertinent : Petit bâtiment artisanal (80 m², 1 sanitaire), entrepôt de stockage (200 m², 1 sanitaire), toilettes sèches ouvertes au public, préau. Préciser les règles pour les bâtiments mixtes (logements avec commerces, équipements collectifs, ou services publics). Difficultés techniques rencontrées : problèmes de fonctionnement dus au manque de maintenance, souvent coûteuse. Les ouvrages enterrés compliquent l'installation de dispositifs naturels en aval (noue, jardin de pluie) à cause de la hauteur du trop-plein. Infiltration. Clarification sur l'interdiction des rejets Les eaux de ruissellement collectées par drainage périphérique ne devraient pas être concernées par l'interdiction de rejet. Seuls les rejets d'eaux de nappe doivent être interdits dans les réseaux d'assainissement publics. Ajouter au PLUi une définition claire des termes liés (rabattement, drainage, détournement, eaux de nappe, eaux de ruissellement).		
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein,	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	
722	Web	Caroline Meillard Guguen Avocate	Bruz	La société Nass&Wind est propriétaire d'un terrain situé à Bruz, 8-10 rue de la Chaussairie et cadastré ZE n° 146, 13, 190 et 324.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet la commune et Rennes Métropole ont déjà été sollicitées sur ce sujet, lequel relève plutôt de	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME RESSOURCES EN EAU						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				La constructibilité du terrain de la société Nass&Wind dépend non seulement des dispositions contenues dans le PLUi mais également des dispositions résultant d'une servitude d'utilité publique annexée au PLUi, l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2013 délimitant « périmètre de protection rapproché complémentaire » du point de captage d'eau de Fénicat. La Propriété Nass&Wind est concernée par deux zones : - zone UE2b qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé - zone A qui correspond à la zone agricole, zone de protection affectée à l'activité agricole où les possibilités de construire sont, pour l'essentiel, limitées aux constructions liées à une activité agricole. Ces zonages sont identiques au projet de PLUi.La société Nass&Wind souhaite que le zonage applicable à ses parcelles soient revus afin de permettre la réalisation d'un projet. En effet, afin de sortir de cette situation, il faudrait : - soit, changer les règles du PLUi pour permettre l'accueil d'activités, en correspondance avec l'arrêté préfectoral ; - soit, alerter la préfecture du fait que la rédaction retenue en 2013, qui renvoie à un document devenu obsolète (et qui l'était par nature, de sorte que ce renvoi est parfaitement inopportun, voire illégal), afin que la combinaison de cette servitude d'utilité publique et les dispositions du PLU ne gèlent pas les possibilités de construction sur le terrain de la société Nass&Wind.	l'application et de l'éventuelle évolution de l'arrêté préfectoral. Il a été indiqué au pétitionnaire qu'il devait se rapprocher de la Préfecture afin de demander une évolution de l'arrêté préfectoral.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6.4. Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME « RISQUES INONDATION »						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation		
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Zones inondables hors PPRI : le PLUI interdit certaines constructions sous la cote de référence, notamment les sous-sols. Cette règle empêche aussi les sous-sols cuvelés pour le stationnement, alors qu'ils réduisent les risques d'inondation. Faute d'adaptation, les parkings devront être réalisés en RDC ou R+1, limitant la capacité de construction et la rentabilité des projets.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. En effet, les dispositions relatives aux zones inondables hors PPRI tiennent compte des échanges en cours avec les services de l'État sur l'évolution des règles du PPRI, et du retour d'expérience lié aux récentes crues. Il apparait nécessaire de limiter fortement les sous-sols en zone inondable compte-tenu des risques encourus en cas de crise. Il est donc nécessaire de prévoir le stationnement en surface ou en rez-de-chaussée dans ce type de secteur. La modification du PLUi encourage ce type d'aménagement en octroyant un bonus de constructibilité d'1 niveau supplémentaire lorsque le stationnement se situe en rez-de-chaussée ou à l'étage. La question soulevée amène à réfléchir à ajuster cette disposition en permettant autant de niveaux supplémentaires que de niveaux de stationnement. Cette possibilité d'ajustement sera examinée d'ici l'approbation.	
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-s'interroge sur l'articulation entre PLUi et PPRI -interroge sur les eaux de drainage infiltrées sur la parcelle et la possibilité de trop-plein	Concernant l'articulation entre le PLUi et le PPRi, les précisions suivantes peuvent être apportées. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique ; à ce titre, il est annexé au PLUi. En outre, le périmètre inondable du PPRi est reporté sur le plan de zonage pour donner une bonne lisibilité des contraintes de constructibilité. Le règlement du PPRi s'applique sur l'ensemble de ce périmètre pour y interdire ou autoriser certaines constructions avec des prescriptions adaptées au niveau de risque. La révision en cours du PPRI viendra adapter le périmètre inondable et préciser les	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME « RISQUES INONDATION »						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation		
					prescriptions réglementaires. À l'issue de sa révision, le PPRI sera intégré au PLUi lors d'une prochaine adaptation. Dans ce contexte, les évolutions apportées aux règles s'appliquant aux zones inondables hors PPRi ont pour objectif de préciser les possibilités et modalités de construction dans ces zones, en rapprochant ces dispositions de celles du PPRi. Concernant les eaux de drainage, l'observation nécessite une analyse complémentaire pour identifier les suites à donner.	
528	Web	Aiguillon Construction	Laillé	Sur l'OAP « Place André Récipon », demande de revoir le périmètre pour inclure les parcelles définies par l'OAP dans le secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales (plan joint). En effet, les maisons en bordure sud de la parcelle, le long de la rue du Point du Jour présentent d'importants problèmes de remontée d'humidité et il ne faudrait pas qu'une infiltration trop localisée et importante vienne perturber le système hydraulique actuel et la présence de nombreux puits sur les parcelles voisines. Le plan d'obligation d'infiltration du PLUi tend à confirmer cette crainte, puisque toutes les parcelles autour de cette emprise sont en zone non obligatoire à l'infiltration des EP.	Cette demande est en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	
698	Web	Anonyme	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Opposition à la ZAC « Coeur de Ville » à Noyal-Chatillon-sur-Seiche, en raison de la densification urbaine, des problèmes de stationnement, des ilots de chaleur et des problèmes d'imperméabilisation des sols.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car, Noyal-Châtillon-sur-Seiche a connu un développement urbain important ces dernières années comme toute commune de première couronne au sein de l'aire métropolitaine. Elle a ainsi répondu à son échelle au besoin d'accueil de population sur Rennes Métropole, défini par le Programme Local de l'Habitat.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME « RISQUES INONDATION »						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation		
					Issue de deux communes mitoyennes qui ont fusionnées en 1993, Noyal-Châtillon sur Seiche ne bénéficie pas d'une centralité à sa mesure, la Place Pierre Croc créée en frange de la rue de Rennes constituant une aire de stationnement de faible importance aujourd'hui saturée. L'installation d'une véritable centralité constitue un pilier du développement urbain futur. En parallèle, la mutation du secteur Orson conforterait l'offre de logements permettant l'installation de toutes typologies de ménages. Au travers d'une opération multisites Cœur de ville et Orson, Noyal-Châtillon-sur-Seiche aurait ainsi la capacité de répondre aux enjeux démographiques et de composer un véritable cœur de ville permettant de rassembler l'ensemble des Castelnodais autour d'un espace partagé. Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée ont été engagées sur ces deux secteurs. À ce stade, le projet n'est donc pas abouti et une enquête publique spécifique est prévue dans le cadre de cette procédure de création de ZAC, qui devrait avoir lieu fin 2025 – début 2026	
735	Web	LJA Architecture	Rennes	Sur la parcelle DK 599, pour ne pas avoir un volume en RDC inexploité puisqu'inondable serait-il possible : -d'augmenter la hauteur à R+8*+A/C/P (actuellement en R+7*+A/C/P) afin de ne pas perdre un niveau de bureaux. -d'avoir un système de vélo superposé.	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	
597	Web	Habitant du quartier Mouezy désabusé	Rennes	Opposition à la modification des hauteurs (de 6 à 9 étages) du site Motte Baril à Rennes, générant des risques climatiques et une augmentation du trafic routier. Demande de préservation de la biodiversité. L'été 2032, marqué par dix jours à plus de 35°C, a	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande. Le projet situé sur la Motte Baril a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès des riverains en cohérence avec les modalités de la Charte Construction et Citoyenneté en	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME « RISQUES INONDATION »						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation		
				révélé l'absurdité de ces choix : aucune ombre, aucune végétation pour atténuer la chaleur. Deux ans plus tard, les inondations de décembre 2033 ont submergé parkings et infrastructures, aggravant la vulnérabilité d'un aménagement déjà contesté.	place sur la Ville de Rennes. De nombreux sujets thématiques ont été discutés, à savoir la hauteur, l'aspect paysager et les mobilités…Il a été retenu pour limiter l'impact des volumes des nouvelles constructions sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abreuvoir de reprendre l'emprise en retrait et l'orientation du bâtiment d'origine et de développer un épannelage varié entre le nord et le sud avec des hauteurs plus importantes vers le nord du site. Les espaces ainsi dégagés autour du bâti participent au cadre paysager du secteur par la présence d'arbres préservés et le développement de surface de pleine terre. Par ailleurs, ce secteur autour de l'avenue Monseigneur Mouezy a déjà fait l'objet de contestations lors de la précédente procédure de modification du PLUi sur la densification du quartier et les hauteurs trop importantes. Ces remarques ont été prise en compte par la ville de Rennes qui a fait le choix d'abaisser les hauteurs sur la rive Nord de l'avenue Monseigneur Mouezy (se reporter au chapître consacré à la concertation dans la partie 2 du présent mémoire en réponse)	
418	Web	Anonyme	Rennes	Canal Saint-Martin : demande le retrait à l'intérieur de la zone 1AUG1 de la nouvelle zone de compensation naturelle qui correspond à une zone non inondable et donc demande le retour à la situation du PLUi en vigueur	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. La modification complète l'inventaire des sites naturels de compensation identifiés par des arrêtés préfectoraux afin de pérenniser leur protection. Ces sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR), ont été créés par le Code de l'environnement le 23 octobre 2023. Ce dispositif, unique en Europe, encourage et valorise les opérations de restauration de la biodiversité.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME « RISQUES INONDATION »						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation		
					Ils ne sont donc pas liés à la zone inondable et ne constituent pas des zones d'expansion des crues. Ces sites aux enjeux de biodiversité, ne modifient aucunement les dispositions et règles des zones inondables.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

7. Encadrer le développement des constructions en campagne

7.1. Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant

7.2. Annexes des logements existants

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME CAMPAGNE HORS STECAL						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
741	Web	Eau et Rivières de Bretagne	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande un inventaire de la qualité des sols agricoles à l'échelle du territoire afin de préserver en priorité les meilleures terres pour les activités agricoles, dans un objectif de développement de l'autonomie alimentaire de Rennes Métropole. Cet inventaire permettra d'identifier de nouvelles Zones Agricoles Protégées (ZAP) ou Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Inventaires complémentaires à mener avant d'envisager d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone. ZONE NP : Le PLUi n'assure pas la protection des milieux naturels composant le zonage NP : • Equipements d'intérêt collectif et services publics avec une emprise au sol illimitée. • Constructions agricoles et forestières : une emprise allant jusqu'à 400 m² par bâtiment. • Extensions des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail : pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole une emprise allant jusqu'à à 100 m². Eau & Rivières demande que le règlement graphique soit modifié et que zonage NP devienne « strictement inconstructible ». Plusieurs sièges d'exploitation sont situés dans ce zonage NP. Il faudrait donc organiser un travail collectif, afin de trouver une solution pérenne, tant pour ces exploitants, que pour la protection des milieux naturels.	Des réflexions et études sur la qualité des sols sont en cours et permettront d'alimenter la trajectoire ZAN qui sera adoptée dans les prochaines années. L'intégration de certaines exploitations agricoles au sein de la zone NP et la constructibilité de cette zone ont été déterminées lors de l'élaboration du PLUi. Ces demandes ne sont pas recevables car d'une part, les modifications de zonage qui ont pour conséquence de réduire une zone A, N ou NP ne rentrent pas dans le champ d'application d'une procédure de modification du PLUi (il faudrait une révision) et, d'autre part, la constructibilité de la zone NP n'est pas un objectif de la présente modification du PLUi.	
675	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Souhaite un assouplissement de la règle d'implantation des extensions soit revu, notamment en zones A et N, pour les petits terrains (retrait des 2 mètres), lorsque les terrains voisins ne comportent aucune habitation. En effet, les annexes quant à elles n'ont aucune obligation de retrait, mais leur fonctionnalité n'a rien à voir avec une extension.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	
49	Mairie de Cintré	M. et Mme Bertrand	Mordelles	Lieu-dit La Garenne. Indique que le PLUi en cours n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300m2 et si chaque partie mesure au moins 150m2. Indique que les parcelles 8 et 88 de sa propriété classée PBIL n'a pas pu être vendu, à cause de cette clause.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car elle viserait à augmenter le nombre de logements en campagne ce qui ne répond pas aux objectifs de la présente modification du PLUi.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME CAMPAGNE HORS STECAL						
Ref		Auteur	Commune :	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				Constatant une crise du logement et qu'il y a peu de bâtiments d'une emprise au sol au moins égale à 300m2 et peu de logements dont elle est de 150m2, propose de modifier le PLUi de manière à ce qu'il soit possible de diviser un bâtiment de 200m2 dont chaque lot aurait une superficie minimum de 100m2.		
560	Web	ANTHONY MEHAULT	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Propriétaire d'une résidence principale sur 1800 m2 de terrain en zone naturelle protégée, se plaint de ne pas avoir l'autorisation de construire un carport.	Cette demande n'est pas recevable car la zone NP protège les espaces composant la trame verte et bleue inscrite au SCoT. De plus, l'augmentation des possibilités de construire au sein de cette zone ne répond pas aux objectifs de cette procédure de modification du PLUi.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

7.3. Création de nouveaux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

7.3.1. Hameaux ouest de Chantepie

7.3.2. STECAL loisirs à Saint Grégoire

7.3.3. Collectif Hameau Léger Sud Rennes

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
297	Web	Payoux Mélanie	Acigné	Demande de création de STECAL sur la parcelle E1052 au Lieu-dit La Ville Aubrée à Acigné pour la création de Tiny Houses.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Sur la commune d'Acigné en particulier, il n'est pas souhaité le développement de ce type d'habitat en campagne, à distance des services, commerces et équipements de proximité. Pour répondre à ce type de besoin, la commune travaille actuellement sur la définition d'une offre de terrains pour habitat léger au sein de la future ZAC du Botrel 2.	
67	Mairie de Corps-Nuds	M. GICQUEL et Mme GOURMELEN	Bourgbarré	Demandent un changement de classement pour un bâtiment situé sur la parcelle ZK 138 « La ferme du Portail » , afin de dissocier l'activité agricole de celle de l'activité de la salle (assemblée générale, réunions, fête de famille). Est-ce possible de faire un STECAL?	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
610	Web	GUELENNOC Véronique	Bruz	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Bruz.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
					d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
106	Email	Patrick ROUILLE	Bruz	Pour les élus de la liste Unir pour Agir de Bruz : la mise en place d'un STECAL au lieu-dit « Le clos Renaud » avec un bâtiment qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier pourrait si changement de destination, porter atteinte à la pérennité de l'exploitation en activité ou à son évolution. Ce découpage foncier lié à une séparation d'exploitation agricole a conduit à une situation où l'activité commerciale du magasin est dissociée de l'activité agricole. Cette situation est regrettable, mais elle ne justifie pas, à notre sens, la création d'un STECAL pour pérenniser l'activité commerciale car cette décision pourrait avoir des conséquences bien plus larges que le cas spécifique de cette exploitation: Un précédent dangereux à l'échelle de la métropole, une atteinte à la vocation agricole des terrains, une distorsion de concurrence avec le commerce local, une pression sur les espaces naturels et agricoles, ne pas ajouter des contraintes au milieu agricole. Plutôt que de créer un STECAL, est-il possible d'intégrer cette activité dans une zone déjà définie comme constructible ou mixte.	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette demande. En effet, il est souhaité maintenir le STECAL considérant l'avis favorable de la CDPENAF. Une rencontre a eu lieu avec les exploitants pour réaffirmer la règlementation et l'interdiction d'activités non agricoles.	
618	Web	LEBIGOT Emeline	Cesson-Sevigne Demande de création de STECAL	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
618	Web	LEBIGOT Emeline		Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
					Concernant la commune de Cesson-Sévigné, elle ne dispose pas de foncier en campagne pour ce type de projet.	
532	web	de LISLE Alexis	Cesson-Sévigné Habitat Opposition à la création d'un STECAL Gens du voyage	Propriétaire d'un terrain à bâtir parcelle YD329, opposé au passage en Ag terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible alors qu'en octobre 2023, Rennes métropole a confirmé que ce terrain "s'intègre dans une démarche d'accueil temporaire, sur la base d'une utilisation réversible" et que les objectifs fixés par le PLH pour Cesson-Sévigné sont déjà atteints.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de ces demandes : Rennes Métropole confirme la mise en place d'un STECAL sur un foncier lui appartenant, afin de permettre la réalisation de terrains familiaux pour que la commune de Cesson-Sévigné réponde à ses obligations définies par le schéma départemental. Un travail spécifique sera mené pour assurer une bonne insertion urbaine et paysagère du projet (fonctionnement, implantation, végétalisation, intimité...)	
547	Web	Rassima		Opposition du propriétaire d'un terrain à bâtir (réf YD), parcelle N°329, rue du Patis Tatelin à Cesson-Sévigné, à la révision du PLUi tendant à faire passer le terrain mitoyen, en terrain d'accueil pour gens du voyage de manière pérenne et non réversible (zone Ag).		
614	Web	GUELENNOC Véronique	Chartres-de-Bretagne	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Chartres-de-Bretagne. .	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
606	Web	LEBIGOT Emeline	Chantepie Demande de création de STECAL Habitat	Collectif Hameau Léger Sud Rennes, un collectif d'habitants engagés dans un projet d'habitat réversible et écologique, et souhaite louer un terrain communal pour y développer un hameau léger pouvant accueillir entre 6 et 8 foyers. Ce projet vise à répondre aux défis sociaux et environnementaux actuels, tout en s'intégrant harmonieusement au territoire communal. Sollicite la création d'un STECAL "pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Bénéfices pour la commune : dynamisation locale, Valorisation foncière et préservation des paysages, Réponse à une demande croissante d'habitats alternatifs, encadrement maîtrisé grâce à un bail emphytéotique, conformité avec le ZAN. Il existe des associations spécialisées pour accompagner et former les communes ou les collectifs, à la mise en œuvre de projets innovants.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
6	Mairie de Gévezé	M. et Mme Bernard THEBAULT	La Chapelle Chaussée	Demande la création de 2 logements éphémères sur la parcelle 971 pour l'extension d'un gite rural et le classement de cette parcelle où se trouve la piscine dans une zone à vocations d'hébergement touristique STECAL.	La création d'un STECAL est bien prévue, cependant cette demande aboutirait à l'extension de son périmètre. Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
611	Web	GUELENNOC Véronique	Laillé	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
				démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Laillé.	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
124	Web	Bernard Michel	Laillé	Demande accompagnée d'une analyse de 14 pages pouvant être résumée ainsi : Le PLUi de Rennes Métropole autorise à titre exceptionnel la création de STECAL à destination d'habitations en zone naturelle. Eu égard aux caractéristiques du territoire, au type d'urbanisation du secteur, à la proximité de la parcelle YC 83 avec les constructions existantes, à sa desserte par les réseaux et à sa proximité avec les équipements collectifs, le caractère exceptionnel de la situation de la parcelle YC 83 justifie qu'il soit créé une STECAL en tout ou partie du terrain. Ce STECAL répondrait précisément aux objectifs du PLUi lequel a créé une zone Nh dans l'objectif de densifier les hameaux existants par de nouveaux logements, et eu égard à la proximité de la parcelle avec le bourg de Laillé, aux objectifs du PADD qui militent pour « l'échelle de proximité ». Enfin, dans un contexte où le besoin croissant de logements en périphérie de Rennes se heurte aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, la création de cette zone Nh permettrait une constructibilité respectueuse du caractère naturel du secteur. Pour ces raisons, le classement de tout ou partie de la parcelle YC 83 en zone Nh apparaît fondé et conforme, tant au projet d'aménagement de Rennes Métropole qu'aux enjeux nationaux d'aménagement du territoire.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
72	Web	Karim	Le Rheu	Souhaite qu'une modification soit apportée au STECAL Nl situé sur les parcelles ZP 127, ZP 131 et ZP 114 afin de tenir compte de l'évolution de notre activité touristique : 30	Demande non recevable car cette demande d'augmentation de la constructibilité de ce STECAL après enquête publique nécessite	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
				chambres supplémentaires ainsi qu'un spa avec une surface au sol nécessaire de 1 300 m². Souhaite également réhabiliter 2 bâtiments (classés en Patrimoine bâti d'intérêt local 2 étoiles) en leur redonnant leur vocation agricole et en y aménageant un chai pour l'exploitation viticole qui verra le jour en 2025.	une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
78	Courrier	Veillard Jean-Paul	Montgermont	Habite dans le quartier de la Vizeule à Montgermont parcelle AK0047 de 4127m². Depuis 2019 ils souhaitent vendre une partie de ce terrain pour la construction d'une maison. Ce terrain a été constructible et maintenant il est en zone agricole. Ils demandent l'agrandissement du STECAL.	Lors de la modification n°1 du PLUi, un STECAL habitat a été créé, permettant la création de nouveaux logements au sein de son périmètre. La présente demande n'est pas recevable car elle ne respecte pas les critères définis pour la délimitation des STECAL habitat. En effet, la délimitation de ce périmètre est conditionnée à une densité minimale (minimum 15 logements à une inter distance inférieure ou égale à 30 m). Or cette demande viendrait augmenter la taille du STECAL sans respecter les critères de délimitation définis par le SCOT et le PLUi.	
774	Web	Anonyme	Montgermont	Demande d'aligner le zonage AH sur la Commune de Montgermont secteur La Vizeule avec les parcelles cadastrales afin de permettre la densification du hameau avec de nouvelles habitations individuelles, et d'accueillir de nouvelles familles.	Lors de la modification n°1 du PLUi, un STECAL habitat a été créé, permettant la création de nouveaux logements au sein de son périmètre. La présente demande n'est pas recevable car elle ne respecte pas les critères définis pour la délimitation des STECAL habitat. En effet, la délimitation de ce périmètre est conditionnée à une densité minimale (minimum 15 logements à une inter distance inférieure ou égale à 30 m). Or cette demande viendrait augmenter la taille du STECAL sans respecter les critères de délimitation définis par le SCOT et le PLUi.	
365	Web	Roselyne AUFFRAY	Montgermont	Est opposée au projet de STECAL Loisirs/tourisme à La Boussardière- commune de Montgermont pour les raisons suivnates:	Il est envisagé de retenir cette demande. Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
				-accès inadapté-absence de concertation publique préalable -inexactitude sur l'activité du manoir -impacts environnementaux négligés -erreurs dans la fiche descriptive du projet (annexe4) -nuisances pour le voisinage -atteinte au patrimoine -avis de la CDPENAF émis sur la base d'informations erronées	STECAL loisir/tourisme à La Boussardière notamment parce que l'activité n'est pas existante.	
202	Web	DURAND PASCAL / BREMOND ISABELLE	Montgermont	Opposition au projet de création d'un STECAL Loisir/Tourisme au lieu-dit la Boussardière en tant que voisins immédiats puisque la maison d'habitation se trouve à 10 mètres du zonage pressenti pour ce STECAL et leur grange est mitoyenne au manoir. L'accès au manoir et donc au projet de STECAL se fait par un droit de passage sur leur propriété sur une distance de 150 mètres, cet accès restreint par sa largeur et sa praticité (talus boisé d'une part et fossé de l'autre) passe devant leur maison et correspond à un usage domestique. Il n'est pas approprié à un usage accueillant du public. Il y aurait un impact fort sur leur habitation et celle de leurs voisins en termes d'accessibilité puisque 2 véhicules ne peuvent se croiser (ni même un véhicule et un vélo), mais aussi en termes de nuisances sonores et de pollution de l'air. Il n'existe pas d'autres accès à ce STECAL. Ni la commune de Montgermont ni Rennes Métropole n'ont organisé une concertation sur ce projet. Le manoir n'est absolument pas un lieu touristique : il n'y a aucune activité de tourisme, de loisir ou de réception dans ce manoir. L'autorisation de transformation de l'habitation en chambres d'hôtes n'est juridiquement pas actée. En effet, les délais de recours ne sont pas terminés en raison de l'absence d'affichage des autorisations obtenues. De ce fait, et conformément à la législation en vigueur, la bâtisse en question demeure, en l'état, juridiquement considérée comme une maison individuelle. La création de ce STECAL entrainerait donc forcément une augmentation significative des mobilités qui n'a pas été prise en compte.	Il est envisagé de retenir cette demande. Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière notamment parce que l'activité n'est pas existante.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
				L'arrêt de bus le plus proche se situe non pas à 800m mais à 1200m en suivant une route peu large qui n'est pas aménagée pour le cheminement piéton. La gare de métro est située à 3,4 km et non à 2,3 km comme indiqué dans le document. De plus, l'activité prévue sur ce STECAL correspond généralement à une clientèle qui se déplace en voiture et non en transport en commun, ce qui est en opposition avec l'objectif de modification du Plui de diminuer la place de la voiture. Le Conseil municipal de Montgermont justifie la création de ce STECAL pour « Conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière » (cf Avis commune – Délibération n° 2024-66-03 du 28 novembre 2024. Dans les faits il n'a jamais existé d'activité de réception ou de loisir à la Boussardière sur les 20 dernières années. Le manoir est inoccupé depuis 8 ans suite au décès de l'ancien propriétaire et en « restauration » depuis 2 ans suite à l'achat par le nouveau propriétaire. Il s'agit de toute évidence d'un argument erroné et trompeur qui est repris dans la fiche descriptive du STECAL. Ils viennent d'apprendre fortuitement qu'une autorisation de changement de destination pour la résidence a été obtenue pour la création de chambre d'hôtes. Cependant, une fois de plus, ils n'ont pas été informés. Ces autorisations ne peuvent être considérées comme valables. Ils se réservent toutes les possibilités de recours à cet égard. Ce STECAL n'a pas fait l'objet d'une analyse multicritère permettant de définir la sensibilité environnementale du site. De ce fait les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas pu être définies de façon objective. La proximité immédiate d'une zone humide et le ruisseau situé au nord du secteur qui alimente successivement les 2 MNIE de Montgermont (la prairie humide de la Talmousière (2MO) le Marais (1MO) en font pourtant un site très sensible. Une grande partie de la propriété est classée en zone naturelle boisée, la faune sera donc impactée de manière significative.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
				Le développement de nouvelles activités émettra des déchets contaminants (eaux usées notamment) vers ce ruisseau et cette zone humide. Lors des travaux actuels, la mare présente sur le site a été récemment remblayée avec les déchets de matériaux de construction entrainant une pollution sauvage et la condamnation d'un plan d'eau. Les travaux réalisés sur le manoir compromettent sérieusement sa qualité patrimoniale pourtant répertorié d'intérêt local sur le PLU. Les murs en bauge ont été recouverts d'un enduit ciment. La création de lucarnes, les modifications apportées aux façades, la suppression des cheminées d'origine, altèrent significativement l'apparence et la cohérence architecturale du bâtiment. Le verger de pommiers existant a été récemment détruit sur la zone du STECAL. De nombreux arbres de plusieurs décennies ont été abattus dans un bois protégé. L'activité de réception entrainera par nature des nuisances sonores pour le voisinage à des horaires tardifs et en dehors des jours ouvrés ainsi qu'une circulation automobile impactante au regard de la proximité des habitations. L'augmentation des rejets d'eaux usées ne pourra être traitée sans impact sur l'environnement proche. o Aucune zone de présentation des containers (volume des déchets) n'est envisageable sur l'espace public, et une aire de retournement est également inenvisageable dans le chemin privé de par sa largeur. La CDPENAF a émis un avis favorable concernant la création de ce STECAL « Considérant que la délimitation des STECAL est cantonnée aux stricts besoins des activités existantes », alors même que cette activité n'a jamais existé. Il semble donc que cette commission ait basé sa décision sur des informations fausses.		
454	Web	DURAND PASCAL	Montgermont	En complément à sa contribution n° 202, suite à son rendez-vous avec M. le maire. Il lui a indiqué qu'il avait connaissance avant 2023 d'un projet d'activité de réception sur la zone concernée et que la commission urbanisme de Montgermont avait, pour permettre ce projet, proposé la création d'un STECAL dans la modification du PLUI. Par la	Il est envisagé de retenir cette demande. Les justifications exposées confirment l'impossibilité réglementaire de créer ce STECAL loisir/tourisme à La Boussardière notamment parce que l'activité n'est pas existante.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
				suite (en août 2024) M. le maire a autorisé la création de 5 chambres d'hôtes et d'un parking de 20 places au manoir, qui est une maison d'habitation individuelle, accordant de ce fait un changement de destination dans une zone agricole bien qu'il n'y ait pas de lien avec une activité agricole. Ceci dans le but de justifier la création ultérieure du STECAL en le nommant « conforter une activité de réception au manoir de la Boussardière ». Cette « stratégie » et la chronologie des décisions sont en opposition avec le droit de l'urbanisme.		
612	Web	LEBIGOT Emeline	Nouvoitou	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
617	Web	GUELENNOC Véronique	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
432	Web	BTR Ingénierie - Benjamin REUZÉ	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Souhaite faire évoluer le zonage des parcelles AL 373 et AL 376 du zonage Ni (secteur STECAL) vers un zonage N, zonage qui permettrait d'envisager la construction d'une annexe de type garage.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car le projet économique porté par l'entreprise Gardan sur le STECAL est abouti et la maison d'habitation n'a plus vocation à être intégrée au sein de ce STECAL. Il convient donc de classer en N cette unité foncière qui a fait l'objet d'un découpage, en cohérence avec le zonage avoisinant.	
205	Web	luceau	Orgères	Propriétaire d'un bien comprenant un hangar (1 le cos Vezin sur la parcelle Z0 47 - 195, souhaite créer une activité de brocante sur place en zonage N. Cette activité n'entraînerait pas d'impact sur l'environnement ni sur le domaine public dans la mesure où il est propriétaire d'un terrain attenant pour le stationnement. Sollicite la création d'un STECAL d'activité, un changement de zonage.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
17	Mairie de Corps-Nuds	M. Delaunay Joseph	Orgères	Ancien adjoint à l'urbanisme d'Orgères demande de ne pas autoriser de nouveau dans et autour des hameaux dans les nouveaux périmètres appelés STECAL et donc de ne pas donner suite à la délibération de la commune du 6 décembre 2024. C'est un retour de 40 ans en arrière où l'arbitraire définissait des zones constructibles. Le projet de modification n°2 ne mentionne pas la création de STECAL pour des logements. Le 4 juillet 2024 Rennes Métropole a refusé la création de nouvelles STECAL de logements. Sur Orgères, il n'y a pas eu d'études d'impact et d'urbanisme et concertation sur ce sujet. Il n'y a pas de périmètre arrêté au hameau de la Plardière ce qui ouvre la voie à de nombreux recours.	Il n'est pas envisagé de nouveau STECAL habitat car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.	
613	Web	GUELENNOC Véronique	Pont Péan	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Pont Péan.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
					Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
367	Web	morel	Rennes	Demande à faire passer 2 parcelles de Ne (dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité- note du CE) en Nh (STECAL-note du CE) afin de pouvoir transformer un ancien local professionnel attenant à sa maison, en habitation.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
621	Web	LEBIGOT Emeline	Saint-Armel	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Armel	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
622	Web	GUELENNOC Véronique	Saint-Erblon	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants". Concerne la commune de Saint-Erblon	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
					Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
11	Courrier	Jehannin Noam	Saint-Grégoire	Souhaite construire, à l'appui d'un document de 16 pages, des logements modulaires démontables (Permakub) sur un terrain lui appartenant en zone A (41 route de St Malo) afin de répondre rapidement et efficacement à la demande croissante de logements étudiants dans la région et de respecter les contraintes légales et environnementales de la zone A, en proposant une installation réversible, sans impact permanent sur le terrain. La position géographique (présence assez proche des transports en commun, de certains services, etc..) et la conception novatrice justifient la demande présentée.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
616	Web	LEBIGOT Emeline	Saint-Jacques-de-la-Lande	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants".	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	
609	Web	LEBIGOT Emeline	Vern-sur-seiche	Au nom du collectif hameau léger sud Rennes, souhaite louer un terrain communal pour y établir un hameau léger et sollicite la création d'un STECAL " pour les résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants.	Demande non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS THEME DES STECAL						
Réf		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	CE
					Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

8. Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL)

8.1. Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles

8.2. Ajuster certaines règles existantes au patrimoine

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
66	Email	Morgane HASENEYER	Cesson-Sevigne	Demande d'inscription au PBIL de bâtiments situés 3 bout de la Mare sur la parcelle cadastrale 000 ZI 50. Un dossier photographique est joint à la demande.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
2	Courrier	Anthony DELAMOTTE	Cesson-Sevigne	Demande de classement en "Patrimoine d'intérêt local" le bâtiment construit au 19° siècle composé de pierres de schistes en soubassement, et de terre en élévation au lieu-dit Le Bas du jardin (photos jointes). Ce statut pourrait contribuer à valoriser le bâtiment et encourager des initiatives de restauration respectueuses.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
85	Rennes Métropole	M. NIAY Gérard	Chantepie	Parcelle C610 au lieu-dit Le tertre Demande le classement en PBIL du hangar sur la parcelle pour un éventuel changement de destination.	Demande en cours d'examen concernant la protection du hangar car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux. Par ailleurs, il n'est pas envisagé de retenir la demande de création de STECAL habitat sur ce terrain telle que demandé dans cette observation.	
89	Rennes Métropole	BUIL	Chartres-de-Bretagne	Signale au titre du PBIL que le puits est toujours là mais recouvert de lierre donc invisible et qu'il y a une ancienne marre (peut-être la carrière en eau ?).	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
522	Web	GRU Philippe	Chartres-de-Bretagne	A l'adresse 100 le BAS BOIS, l'habitation concernée par cette modification souffre d'une grosse incohérence. En effet, elle est coupée en deux par les frontières des communes de Chartres de Bretagne (AN565 et AN567) et de Bruz. La partie en Bruz est classée PBIL à usage d'habitation et la partie à Chartres de Bretagne en zone A est considérée comme un bâtiment agricole. Or il s'agit d'une même unité et d'une bâtisse, aussi il souhaite que cette maison dans son entièreté sur le territoire de Bruz et de Chartres de Bretagne soit classée PBIL à usage d'habitation.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
517	Web	STELLANTIS	Chartres-de-Bretagne	Opposé à l'évolution du classement du bâtiment 34 voulu par la municipalité de 1 à 3 3 étoiles).	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
56	Mairie de Gévezé	Mme DESLOGES	Gévezé	Demande de classement d'un bâtiment en PBIL, sur parcelle C 1286.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
52 R1_003	Mairie de Gévezé	Mme Chartier Mireille	Gévezé	Demande le classement en PBIL de la grange située parcelle B884, 3 ruelle Verte à Gévézé. Indique que la longère située sur la même parcelle est déjà classée PBIL.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
46 RM_C16	Courrier	M. et Mme LEFEUVRE BOURGES	Gévezé	Sollicitent que les bâtiments situés sur la parcelle D 234 soient considérés comme PBIL en vue d'un changement de destination.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
221	Email	Bourges	Gévezé	Sollicitent le passage de leurs bâtiments se trouvant sur la parcelle section D N° 234 au PBIL, ceci dans la perspective d'un changement de destination. Ils joignent des photos afin d'appuyer cette demande.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
42	Mairie de Gévezé	M. et Mme Morlais Michel	Le Rheu	Révision d'un classement d'un PIBL situé Château Rose, parcelle AI 7 107 rue de Rennes.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
72	Web	Karim	Le Rheu	Souhaite réhabiliter 2 bâtiments (classés en Patrimoine bâti d'intérêt local 2 étoiles) en leur redonnant leur vocation agricole et en y aménageant un chai pour l'exploitation viticole qui verra le jour en 2025.	Les bâtiments protégés au titre du PBIL peuvent faire l'objet de réhabilitation et de changement de destination dans le respect des possibilités offertes par le règlement du PLUi et sous réserve de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales desdits bâtiments.	
740	Web	JEAN	Rennes	Recommandations particulières concernant les ensembles d'habitats « Maillols - Maison tournesol ». Ces habitations sont pastillées d'une étoile au titre de l'intérêt patrimoniale. Pourquoi maintenir ce classement 1 étoile, cette appréciation tenant plus à la qualité du signataire qu'au contenu du projet.	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. Plusieurs dispositifs de préservation du patrimoine sont intégrés au PLUi. Le dispositif d'identification du patrimoine en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en valeur et préserver	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					différentes typologies de patrimoine. Le patrimoine 1 étoile peut être relevé comme témoin de l'histoire local, ce qui est le cas du patrimoine Maillols du XXe siècle sur la Ville de Rennes qui représente une partie importante de l'œuvre de l'architecte. Il n'est donc pas cohérent de remettre en cause ce dispositif. Le dispositif d'ensemble urbain permet de préserver l'homogénéité des caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères des sites. Certains ensembles urbains sont associés à un guide de recommandations qui visent à orienter l'évolution des bâtis de l'ensemble. Il s'agit là d'un outil qualitatif sur lequel les architectes conseils de la ville s'appuie dans le suivi des projets sur ces bâtis. Ces guides feront l'objet de quelques adaptations pour assurer leur bonne compréhension.	
80	Web	Georgeault Alexis	Rennes	Demande le classement en PBIL de deux bâtiments à usage agricole édifiés selon la technique de la bauge (parcelle ? 184)	Il est envisagé de retenir cette demande au regard de la qualité patrimoniale des bâtis du hameau. Cette analyse est établie au regard des critères collectifs homogènes de recensement et classement croisant l'intérêt patrimonial aux enjeux urbains et au projet communal.	
53	Web	Le Hir Antoine	Rennes	Souhaite faire reconnaître un bâtiment sur le terrain DZ 104 au PBIL afin de préserver ses principales caractéristiques historiques et culturelles. Ce bâtiment, datant du 20e siècle, inclut une charpente métallique de type Eiffel, construite après-guerre, ainsi qu'un poste de transformation électrique des années 60	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse est établie au regard des critères collectifs homogènes de recensement et classement croisant	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					l'intérêt patrimonial aux enjeux urbains et au projet communal.	
73	Web	Le Hir Antoine	Rennes	Précisions DZ 104 correspond à 9002 Le Pâtis des Couannes	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse est établie au regard des critères collectifs homogènes de recensement et classement croisant l'intérêt patrimonial aux enjeux urbains et au projet communal.	
49	Mairie de Cintré	M. et Mme Bertrand	Mordelles	Lieu-dit La Garenne. Indique que le PLUi en cours n'autorise la division d'un bâtiment situé en zone agricole que si l'emprise au sol est de 300m2 et si chaque partie mesure au moins 150m2. Indique que les parcelles 8' et 88 de sa propriété classée PBIL n'a pas pu être vendu, à cause de cette clause. Constatant une crise du logement et qu'il y a peu de bâtiments d'une emprise au sol au moins égale à 300m2 et peu de logements dont elle est de 150m2, propose de modifier le PLUi de manière qu'il soit possible de diviser un bâtiment de 200m2 dont chaque lot aurait une superficie minimum de 100m2.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car elle viserait à augmenter le nombre de logements en campagne ce qui ne répond pas aux objectifs de la présente modification du PLUi.	
543	Web	Anonyme	Mordelles	Opposition à la destruction du lieu-dit « Les Gérault s » à Mordelles qui risque de dénaturer le paysage avec la construction d'un immeuble de 37 logements.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	
507	Web	Anonyme	Mordelles		Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	
377	Web	Anonyme	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	
378	Web	Anonyme	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	
351	Web	Le collectif Sauvons Les Gerault s	Mordelles	S'oppose à la démolition de la maison du 16 rte de Chavagne au lieu-dit Les Gérault s à Mordelles, datant du 19 -ème siècle et faisant partie d'un ensemble architectural appelé « une ferme organisée autour d'une cour » typique du Pays de Rennes pour y construire une résidence de 37 logements collectifs dans une zone exclusivement pavillonnaire au 16 Route de Chavagne à Mordelles. Complètement disproportionné à l'égard du lieu, qui détruit notre patrimoine avec la destruction partielle du Mur en Bauge longeant la parcelle du 16 Route de Chavagne au Lieu-dit les Gerault s.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
284	Web	Poignard	Mordelles	S'oppose à la destruction de la maison sise 16 route de Chavagne qui fait partie de l'ensemble architectural "ferme organisée autour d'une cour" et à la construction d'un immeuble de 37 logements qui va dénaturer le paysage et entraîner la destruction du lieu-dit Les Gérault s appartenant au patrimoine de Mordelles.	Il s'agit d'une demande hors cadre de la modification. Elle concerne un projet en cours de mise en œuvre opérationnelle qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juin 2024. Ce sujet n'est pas intégré à la modification n°2. Il s'agit d'une contestation du projet et non une demande d'intégration de nouvelles dispositions réglementaires, dont un classement éventuel au titre du PBIL.	
18	Mairie de Corps-Nuds	Mme Touffet Augustine	Mordelles	Dans l'annexe du PIBL p128 de Mordelles, il est indiqué 3 bâtiments au 23 Chancé. Or c'est 2 bâtiments au 19 (Tour, four à pain***), et 2 autres bâtiments au 19 classés**, c'est à rectifier. Ils souhaitent par ailleurs le classement des 3 autres bâtiments avec des fondations en pierre du 19 Chancé (cf. photos de Mme Touffet Augustine web 99 à 101, 116; plan Web 98 et compléments web115).	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
98	Web	TOUFFET Augustine	Mordelles	Demande de rectification concernant l'annexe PBIL de Mordelles. 3 bâtiments sont classés PBIL au numéro 23 Chancé, or 2 bâtiments sont identifiés au 19 et non au 23. Par ailleurs, Mme Augustine TOUFFET demande le classement en PBIL de 3 autres bâtiments au 19 Chancé. Plans voir contribution 18 de Mme TOUFFET.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	OAP- Nationale / Duguesclin : Un bâti classé semble avoir disparu des plans – est-ce une erreur ou un déclassement ?	À l'angle des rues Nationale et Duguesclin, les bâtiments sont toujours identifiés et protégés en 1 étoile au plan de zonage et à l'inventaire PBIL du PLUi. Il n'y a donc eu aucune suppression ni déclassement de PBIL. En revanche, sur le schéma simplifié de l'OAP "Nationale-Duguesclin", seuls les PBIL 2 et 3 étoiles sont reportés. Leur démolition étant interdite, le projet urbain de la ZAC devra en effet en tenir compte et les intégrer.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
585	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet	Demande que le zonage en UA1(h) sur la Rue de Montfort s'étende au Contour de l'Eglise et en particulier aux n°15 et n°17 et faire la jonction avec n°13 Contour de l'Eglise et le N°2 Rue des Violettes, cet ensemble architectural constituant les seuls vestiges du bourg rural historique de Vezin. Demande le classement au PBIL de la maison du n°15 Contour de l'Eglise, considérant que sa destruction prévue au titre d'un programme immobilier est un assassinat de l'histoire rurale de Vezin.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
448	Web	PHUNG Marie-Claude	Vezin-le-Coquet	Demande de reclassement en UA1h de l'ensemble des parcelles entourant l'église de Vezin le Coquet et d'inscription sur la liste des maisons remarquables à sauvegarder, l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 Contour de l'église.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
379	Web	Damien Lepage	Vezin-le-Coquet	Demande que la maison située au 15 contour de l'église et figurant sur la base patrimoine de la région Bretagne depuis presque 20 ans, figure sur la liste du "Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL) de Vezin.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
279	Web	DUBREUIL Jean-Louis	Vezin-le-Coquet	Demande le classement en PBIL de la maison située au 15 Contour de l'Eglise et figurant sur les bases Gertrude de la région Bretagne depuis 2006 et MERIMEE du ministère de la Culture. Par ailleurs, propose le classement de la parcelle portant cette maison, située face à l'église, en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
190	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Observation sur la nécessité au centre bourg de Vezin-Le-Coquet de protéger l'unique maison en pierre de Montfort, située au 15 contour de l'église, en reclassant la parcelle en UA1h.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
58	Web	AVDMB (Association Vezinoise pour un Développement Maitrisé du Bourg)	Vezin-le-Coquet	La commune de Vezin le Coquet possède une seule et unique maison en pierre de Montfort. Elle se situe au 15 contour de l'église et figure sur la base Gertrude de la région Bretagne depuis 2006. La base Gertrude en fait référence pour le Patrimoine Bâti d'intérêt local breton. Il faut réparer cette omission. La parcelle portant cette maison, située face à l'église, devrait être reclassée en UA1h ainsi que l'ensemble des parcelles entourant l'église.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019.	
409	Web	VVA (Vezin Vert Avenir)	Vezin-le-Coquet	Le projet, porté par le promoteur Nexity, de construire des immeubles d'une hauteur dépassant 15 m prévoit la démolition de la seule maison du bourg construite en poudingue de Montfort qui fait partie des derniers bâtiments anciens du Contour de l'Eglise. Dans un autre secteur de la commune, l'un des bâtiments historiques de la ferme de la Tramabonnière, enclavés dans le quartier nouveau des Champs Bleus, est en péril, faute d'entretien par la mairie pour la partie la concernant. Il est urgent d'intervenir pour éviter des dégâts irrémédiables.	La demande concernant le 15 contour de l'église n'est pas retenue car le projet est en cours de mise en œuvre opérationnelle avec un permis de démolir sur le bâtiment concerné. Il s'agit d'un projet urbain non inscrit à la modification n°2, puisqu'il a été validé par la commune avant l'approbation du PLUi en 2019. La demande concernant la ferme de la Tramabonnière n'appelle pas d'évolution puisqu'elle est déjà identifiée en 3* au titre du PBIL.	
65	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande à protéger certains sites : la fontaine Saint Méen, la fontaine Sainte Gertrude et la cale des maréchales.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PBIL						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	
136	Web	Esnault Patrice	Vezin-le-Coquet	Demande un changement de destination vers de l'habitat pour un ancien bâtiment agricole actuellement utilisé comme local commercial au numéro 8 champ Noël.	Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire afin d'évaluer la valeur patrimoniale du bâtiment. Cette analyse se base sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

9. Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

9.1. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

9.2. Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord-Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire)

9.3. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais

9.4. Poursuivre le développement de ViaSilva

9.5. Diversification d'activités de la route du Meuble

9.6. Zone industrielle (ZI) Sud-Est

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DES PROJETS METROPOLITAINS						
Ref		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
731	Web	MAZURIER Margaux	Site de la Janais	Souhaite attirer l'attention sur les contradictions entre le projet de modification n°2 du PLUI et les projets d'aménagement et immobiliers portés par Eiffage sur le site de la Janais (121 459 m² où sont prévus : l'aménagement de voiries et d'espaces communs au lotissement, la création de quatre lots immobiliers destinés à la construction de bâtiments industriels pour trois d'entre eux et d'une offre servicielle pour le lot A, pour une surface totale de plancher d'environ 40 000 m2 SDP) et déjà autorisés et sur les inconforts qu'elles génèrent. Indique que les modifications proposées ne seront en réalité pas opposables aux permis de construire déposés dans le périmètre du permis d'aménager un lotissement obtenu le 21 mars 2024 par Eiffage Aménagement sur le site, et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. Considère d'ailleurs, que l'introduction des modifications envisagées dans le périmètre du permis d'aménager alors même qu'elles ne seront pas opposables engendre un risque d'incompréhension pour un public non averti des aménagements et constructions pouvant réellement être réalisées sur le site concerné. : 1/ Demande la suppression des modifications de l'assiette du zonage Ul1f qui ne couvre plus le terrain du lot A du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement ainsi que la suppression de la modification de l'OAP qui s'y rattache. En effet, le lot A se trouverait désormais rattaché au secteur Ul1j, beaucoup plus restrictif et ne permettant qu'une programmation industrielle, or le requérant estime que la justification de cette modification est peu compréhensible car le lot A est situé en entrée de site, entre la halte ferroviaire et le bâtiment de la Calvenais, et accompagnerait d'autant mieux l'essor du pôle de services qui y est envisagé. La modification menacerait de compromettre la	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DES PROJETS METROPOLITAINS						
Ref		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				satisfaction des besoins identifiés avec les prospects des lots B, C et D et le développement équilibré du site. De plus, l'installation d'une salle d'escalade est prévue sur le lot A et a été validée par les acteurs locaux lors des travaux collaboratifs. Signale également que le plan et la rédaction de l'OAP, maintienne la perméabilité piétonne à travers le lot A, ce qui serait incompatible avec un site à vocation uniquement industrielle et avec ses potentielles contraintes en matière de sécurité. 2/ Demande la suppression de la modification du linéaire des « façades urbaines à structurer » édifier sur l'intégralité de la limite nord du lot C. Le requérant souhaite comprendre précisément les attentes derrière cette modification, car il collabore déjà avec les acteurs locaux sur ce sujet depuis 3 ans et cette concertation a permis d'obtenir l'approbation du projet du lot C, pour lequel le permis de construire a été déposé en novembre 2024.		
517	Web	STELLANTIS	Site de la Janais	Stellantis produit une note de 13 pages. Stellantis propose 19 modifications/ajustements sur la partie littérale de l'OAP ainsi que des ajustements sur la partie graphique. Adaptation du règlement du PLUi. -Stellantis souhaiterait classer le secteur du bâtiment 34 (classé UI1f) en UO4 ce qui permettrait un développement plus cohérent de la zone Nord-Est en grande partie classée UO4. -valide la servitude de localisation pour la création d'une voirie secondaire et d'un cheminement piéton -valide les conditions de stationnement pour les salariés de Stellantis -indique que le stockage des véhicules pour les besoins de la production ne doit être soumis à aucune règle de stationnement - accord de Stellantis sur la suppression du coefficient de végétalisation (désaccord avec la commune qui demande un coefficient de 10%)	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME DES PROJETS METROPOLITAINS						
Ref		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				-soutien le classement en PBIL en 1 étoile pour le bâtiment 34 (la commune demande un classement 3 étoiles) -EIPL : Stellantis demande que soient vérifiés les linéaires des EIPE afin qu'ils correspondent à la réalité (plans joints). Modification/ajustements sur le règlement littéral : -zone UO4 : à ajuster : un programme de bureaux de moins de 700 m2 peut être autorisé s'il est en lien avec une activité économique -zone UI1j: divers ajustements demandés Stellantis rappelle que les espaces de stockage des véhicules neufs produits à l'usine ne doivent pas être concernés par des prescriptions paysagères et environnementales.		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

10. Procéder à des ajustements divers

10.1. Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

10.2. Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
63	Mairie de Corps-Nuds	M. et Mme GARANCHER	Bourgbarré	Suppression de l'emplacement réservé N°67 sur la parcelle ZC 372 et demande de déplacement vers le Nord de la zone constructible (cf. Plans en annexe).	Il est envisagé de tenir compte de la demande concernant la suppression de l'emplacement réservé n°67, puisque la commune abandonne le projet d'acquérir ce site pour en faire un espace public. Par ailleurs, la demande concernant le déplacement de la limite de la zone constructible n'est pas retenue car non recevable puisqu'elle ne relève pas du champ d'une procédure de modification, qui ne peut pas réduire de zone N.	
444	Web	BERTIN Jean - François	Bruz	Désaccord sur la modification du PLUi de l'entreprise Bertin François, marbrier-granitier funéraire, situé 24 rue du champ Niguel à Bruz (BT 6), en raison de la modification de zonage UG2b de cette parcelle, dédiée désormais à la réalisation d'équipement collectifs et de service public. Il est prévu un emplacement réservé sur la parcelle pour l'extension du cimetière.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le maintien du périmètre en l'état est nécessaire pour se laisser des marges de manœuvre dans le cadre de l'extension du cimetière. Le propriétaire sera rencontré.	
24	Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Mme Godde Dominique	Bruz	Emplacement réservé 98 destiné à un "cheminement en mode actif": la mise en œuvre de ce projet conduirait à la destruction d'un alignement d'arbres. Il serait préférable d'aménager la piste cyclable de l'autre côté de la RD44, pour le même objectif.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le secteur Haye de Pan est inscrit dans le périmètre de réflexion de l'étude renouvellement urbain. Le projet est donc maintenu. L'EIPE a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (espace de respiration paysagé). Il est donc souhaité de le maintenir. L'emplacement réservé a été intégré lors de la modification précédente du PLUi et répond aux objectifs d'aménagement du secteur (sécurisation de la desserte pour les modes actifs - piétons). Il est donc souhaité de le maintenir.	
89	Rennes Métropole	BUIL	Chartres-de-Bretagne	S'oppose à la création du chemin piétons-cycles C10 à l'est de la parcelle AK927 qui serait un doublon avec l'impasse du Four Provost pour rejoindre le chemin de la métairie neuve et l'allée des tennis et alors que la pente du terrain rendrait les travaux	Il est envisagé de tenir compte de la demande concernant la servitude C10 car le maillage de cheminements piétons existants est suffisant dans ce quartier. Concernant la servitude V5, la demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				plus coûteux. S'oppose à la création de la voie à créer V5 au sud de la parcelle AK925 alors que le terrain est en contrebas de la rue et que les compteurs se trouvent en lisière.		
252	Web	ARCHIPEL HABITAT	Chavagne	À la suite des échanges avec la Ville de Chavagne et Rennes Métropole en janvier 2025 concernant le projet développé 2 rue de l'Avenir (PC déposé en décembre 2024), il est demandé une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant à 3m ainsi qu'une possibilité d'assouplir sa localisation (OAP cœur de ville Chavagne).	Il est envisagé de tenir compte de cette demande afin de favoriser l'optimisation foncière sur cette parcelle et parce que l'emplacement réservé indiqué à 5 m ne répond pas à un besoin de circulation automobile et n'est pas intégré au projet d'aménagement du centre-bourg. Un cheminement modes actifs d'une largeur de 3 m est donc suffisant.	
50	Mairie de Corps-Nuds	M. Ollivoux Alexis	Corps-Nuds	Afin de ne pas supprimer une partie de la haie classée au PLUi pour créer un accès à son terrain constructible, demande la suppression du chemin piétons-cycles prévu dans l'impasse de la Sauvagère. Ce chemin n'a plus lieu d'être puisque l'impasse a fait l'objet de travaux de voirie jusqu'au cours d'eau et qu'elle se trouve désormais en zone 20.	Il est envisagé de retenir cette demande au regard de l'aménagement de l'impasse qui permet à présent une circulation voiture sur cette voie. En ce sens, la servitude de localisation inscrite au PLUi pourra être supprimée puisqu'elle ne se justifie plus, l'usage n'étant plus uniquement réservé aux piétons et cycles.	
36	Web	De la motte rouge thibault	Montgermont	Estime nécessaire de prévoir une autre entrée de ville de Montgermont sur la RD 29 au vu de l'urbanisation prévue.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car ne relève pas de la modification n°2. Des études sont actuellement menées pour évaluer la pertinence de cette zone dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette phase d'analyse repose sur une démarche rigoureuse qui intègre les enjeux environnementaux, les besoins du territoire et la préservation du cadre de vie des habitants. Une concertation dédiée accompagne ces études afin d'impliquer pleinement les riverains et les acteurs locaux dans la réflexion en cours. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et adapté aux attentes du territoire.	
23	Web	CLEMENT Dominique	Pont Péan	Interrogation sur le bienfondé de l'ER 404 grevant la parcelle ZA 175 pour 825 m² alors que la mairie indique qu'il n'y a pas de projet prévu	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car ce projet de cheminement peton cycle est obsolète. Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus de raison d'être aujourd'hui	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
778	Web	Lefrancois	Rennes	Demande le retrait de la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement sur les parcelles CD 791 et 792, au motif que l'état parcellaire de référence à la date d'approbation du PLUi de 2019 a changé. En effet, la servitude ne s'applique pas si la surface de la parcelle est inférieure à 600 m² ou peut changer de cas applicable en fonction de la taille réelle du terrain. Or, la contenance réelle des parcelles concernées est inférieure à 600m².	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le PLUi précise dans la partie présentation de la disposition que les parcelles concernées sont identifiées sur les plans de zonage réglementaires par une trame graphique et que l'état parcellaire de référence est celui existant à la date d'approbation du PLUi de 2019. En 2019, le terrain n'était constitué que d'une seule parcelle, laquelle fait toujours référence pour la définition de l'emplacement réservé. La subdivision parcellaire intervenue postérieurement à 2019 est donc sans incidence sur l'emplacement réservé établi lors de l'élaboration du PLUi. Dès lors, la servitude d'emplacement réservé pour programme de logement trouve bien à s'appliquer aux deux parcelles CD 791 et 792.	
691	Web	SCI Archi 3 D	Rennes	Copropriété 52- 54 bd Villebois Mareuil La numérotation des emplacements réservés signalés en règlement graphique ne correspond plus à la numérotation du PLU d'origine. Cf document annexe.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car l'emplacement de la servitude la localisation pour chemin piéton-cycles à créer n'est qu'indicative, tel que précisé à l'article 5.2 du règlement. Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé et l'emprise exacte n'étant pas définis précisément. Pour autant, les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Concernant, l'indication d'un espace à créer, il ne s'agit que d'un principe de localisation (et non d'une servitude) qui n'a valeur que d'information. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'indication de ces équipements au règlement graphique étant donné que leur positionnement pourra s'adapter dans le cadre de l'élaboration d'un éventuel projet de renouvellement urbain du site. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°506 indiqué au plan de zonage est bien répertorié dans les dispositions spécifiques du règlement graphique, au	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					sein du document D2-3-4 “Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation – liste des autres emplacements réservés”	
426	Web	Kehr Caroline	Rennes	Dans cette copropriété horizontale de 20 maisons, il y a une allée privative entretenue par les riverains et empruntée par les habitants du quartier. Cette copropriété souhaite la rétrocéder à la Ville qui n'est pas « intéressée » par cette rétrocession... Or, le PLUi classe cette allée comme "chemin piéton / cycle à conserver". Donc si la municipalité souhaite "conserver" ce chemin, pourquoi ne pas accepter cette rétrocession de l'allée privative ? Demande s’ils peuvent fermer cette allée	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire. Pour précision, ce cheminement existant participe du maillage doux du secteur et constitue un itinéraire paysager intéressant à préserver. Il a été ainsi identifié au PLUi au titre du L151-38 du code de l’urbanisme. Ces cheminements ne sont pas nécessairement publics mais sont d’intérêts par leur nature de liaison piétonne participant au déplacement dans l’ensemble des quartiers de la ville.	
78	Web	TRAJECTOIRES	Rennes	Trajectoires note que l’emplacement réservé référencé n°447 portant sur la réalisation d’une trémie, d’une voie de desserte et d’élargissements ponctuels, est toujours reporté au PLUi. Ce projet étant en lien avec le passage à niveau situé rue de Chateaugiron. Cependant, il constate qu’au regard du programme et des investissements, ces deux projets apparaissent difficilement compatibles en matière d’emprises de travaux et de calendrier.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car la sécurisation du passage à niveau ne nécessite pas forcément la réalisation d’une trémie. Les études en cours pour le réaménagement de la rue de Chateaugiron conduisent en effet à privilégier à l’heure actuelle un maintien d’une traversée à niveau en la sécurisant. L'emplacement réservé 447 est donc à conserver pour assurer l’élargissement et le réaménagement de la rue de Chateaugiron (création des couloirs du trambus, pistes cyclables et végétalisation) mais ses caractéristiques sont à modifier pour ne plus mentionner la réalisation d’une trémie. Rennes Métropole note par ailleurs que cette clarification est à opérer pour deux autres emplacements réservés situés sur la rue de Chateaugiron (ER 465 et 546).	
49	Web	Anonyme	Rennes	Demande de réaménagement du carrefour au croisement de la rue de Nantes/bd Mermoz/bd Jacques Cartier/bd Pompidou pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le principe de réaménagement du carrefour est déjà intégré dans l’OAP faubourg “rue de Nantes”.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
509	Email	Mme Deffains et Mr Do Monte	Romillé	La parcelle RD 248 est concernée par un cheminement piéton, cycles à aménager ou à conforter. Mais celui-ci se trouve sur leur citerneau comprenant leur compteur d'eau et leur réseau d'eau pluviale. Quels vont être les nuisances matérielles et sonores que cela va occasionner ?	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. La modification vise justement à supprimer l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60, grevant les parcelles concernées. En complément, les intentions de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" rue Jeanne Barret et contour du Bignon seront à retirer de l'OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg".	
53	Mairie de Romillé	Indivision Briot	Romillé	Contestent le passage d'un cheminement doux prévu sur les parcelles AD247, AD693 et AD696.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. La modification vise justement à supprimer l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60, grevant les parcelles concernées. En complément, les intentions de "chemin piéton/cycle à aménager ou à conforter" rue Jeanne Barret et contour du Bignon seront à retirer de l'OAP de quartier "Intensification du Centre-bourg".	
257	Email	indivision Briot		Conteste l'aménagement d'un chemin piéton et cycles à aménager ou à conforter sur leur propriété privée AD 247, 693 et 696.		
93	Courrier	BRIOT indivision		Voir les observations précédentes : conteste le passage à mobilité douce prévu sur leurs parcelles.		
70	Mairie de Romillé	BRIOT		Ils déplorent qu'aucun élu ne les ait alertés du projet. Sur les parcelles AD 236, 247, 397 avec un accès possible par les parcelles achetées AD 693, 696, il souhaite pouvoir construire à titre personnel 2 maisons. Lors de la succession, les parcelles ont été évaluées comme des parcelles constructibles.		
666	Email	Famille Béthuel		Conteste le projet cycles à aménager ou à conforter sur le chemin privé parcelle AD 248.		
13	Mairie de Cintré	M. et Mme Mounier	Saint Gilles	Lieu-dit La Perrière Demande la suppression de l'ER n°611 sur les parcelles B349 et B350 (chemin piétons / cycles) pour continuité piétonne / itinéraire randonnée Largeur = 5m. Estime que le projet nuirait à l'exploitation agricole qu'il traverserait et serait dangereux pour les randonneurs. Propose un tracé alternatif en utilisant les chemins ruraux existants et balisés entre les lieux dits Tramabon et le Haut Champ.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande Comme l'indique la commune, après analyse du tracé et compte tenu des difficultés techniques à réaliser ce chemin de randonnée, l'ER 611 peut effectivement être supprimé ; un autre itinéraire pour assurer la liaison ayant été par ailleurs trouvé.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
3	Courrier	Mairie de Saint-Gilles		Le Maire demande de supprimer l'emplacement réservé n°611 (1258m²) au lieu-dit la Perrière sur le plan graphique et dans la liste des emplacements réservés. Compte tenu des difficultés dans la continuité de cet itinéraire, la commune a opté pour une modification des itinéraires par des chemins ruraux à Tramabon et Le Haut Champ Court.		
30	Email	Grégoire LEPAGE	Saint-Grégoire	Souhaite la suppression de l'emplacement réservé qui grève sa parcelle AM22 pour y créer une issue de secours complémentaire et un accès aux locaux techniques (ENEDIS, photovoltaïque et ordures ménagères) pour leur projet de construction ainsi que des aménagements paysagers.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande concernant la parcelle cadastrée section AM n° 022, sur laquelle est porté un projet de construction d'un immeuble à vocation tertiaire. Cette emprise foncière est partiellement affectée par un emplacement réservé n° 624, d'une superficie de 265 m², inscrit au PLUi au bénéfice de la commune. L'utilisation de cet espace est prévue pour la réalisation des aménagements suivants : • La création d'une issue de secours supplémentaire, en complément des accès existants ; • La mise en place d'un accès aux locaux techniques (notamment pour ENEDIS, les installations photovoltaïques et la gestion des déchets) ; • L'intégration d'un complément de traitement paysager afin d'assurer une insertion qualitative du projet dans son environnement. Ces dispositions visent à garantir la fonctionnalité et la qualité d'usage du site tout en respectant les objectifs d'aménagement définis par le PLUi.	
20	Web	Soladié Antoine	Saint-Grégoire	Demande de sécuriser la traversée de la seconde rocade D29 à Saint Grégoire, de manière à pouvoir la franchir à vélo ou à pied pour rejoindre les transports en commun. Sans cela, l'usage de la voiture est inévitable sauf à prendre des risques importants.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la commune de Saint-Grégoire a déjà mis en œuvre dès 2015 une traversée sécurisée du CD29 avec la création de la Passerelle du Champ-Renard.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					La topographie plus à l'ouest ne permet pas de rééditer cet aménagement. En revanche, le département, en tant que maitre d'ouvrage délégué par les collectivités compétentes, a engagé des études à la réalisation d'une liaison cyclable le long de la RD 82 qui permettra de relier Montreuil Le Gast à Rennes. Le passage sécurisé du CD 29 est un élément clé de ce projet. La concertation est en cours, elle se déroule en deux phases jusque début 2026.	
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Emplacement réservé 736 : Pourquoi modifier son statut alors qu'une servitude de passage existe déjà pour les enfants de l'école ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car cette liaison a été créée par l'aménageur de l'ancienne ZAC "Centre-Bourg" mais n'a toujours pas été rétrocédée à la commune malgré la clôture de l'opération. S'il n'existe juridiquement aucune servitude de passage, le terrain est aujourd'hui ouvert au public et entretenu par la commune ce qui peut donner l'impression d'une situation normalisée. La création de l'emplacement réservé 736 permet donc d'affirmer l'intention que cette liaison reste bien publique, compte tenu de son utilité.	
674	Web	DURAND David	Thorigné-Fouillard	Rappel de l'avis de la commune sur la modification n°2 du PLUi et la demande d'ajustement par la création d'un emplacement réservé au lieu-dit L'Épine. Voir avis de la commune	Il est envisagé de retenir cette demande car la création à l'Épine (parcelle AY 273) d'une liaison pour mode actif et d'un espace vert permettra d'améliorer les connections piétonnes sécurisées entre le futur quartier de la Réauté et le centre-ville de Thorigné Fouillard.	
302	Email	G.Kerinec	Thorigné-Fouillard	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°665 qui existe depuis 20 ans. Elle a un projet de division de la parcelle, son maintien pourra gêner celle-ci. L'allée de Bourgogne qui a été créée permet de circuler à pied de la rue nationale vers la rue d'Auvergne puis rejoindre la forêt. L'aménagement réalisé ne permet pas aussi de réaliser un chemin accessible au PMR.	Il est envisagé de retenir cette demande car l'utilité de cette liaison pour piéton n'est effectivement plus démontrée depuis la réalisation en 2020 d'un cheminement plus direct sur l'allée de Bourgogne.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUSTHEME DES EMPLACEMENTS RESERVES						
REF	Lieu	Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
729	Web	Anonyme	Vern-sur-Seiche	Demande de supprimer l'emplacement réservé n°V23 concernant la création d'une voie de circulation qui n'a plus de raison d'être, en raison d'un projet immobilier permettant d'améliorer la part de logements sociaux sur la commune de Vern-sur-Seiche.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande, afin de maintenir la servitude de localisation nécessaire à la création d'une voie reliant le rond-point de la Chalotais à la rue du Boël.	
64	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Une liaison cyclable sécurisée avec Pacé serait la bienvenue, le passage sous la RN12 est extrêmement dangereux pour les vélos, notamment aux heures de pointes.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car hors champs PLUi. Néanmoins, la commune de Vezin est pleinement consciente des enjeux de mobilité sur le territoire et s'engage activement dans le développement des mobilités douces. En plus de la mise en place du réseau express vélo, des études sont en cours pour créer des liaisons cyclables avec L'Hermitage et Pacé, déjà intégrées au schéma directeur vélo. Ces initiatives visent à encourager des déplacements plus durables et sécurisés pour tous.	
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Servitude d'établissement pénitentiaire (III.5.10). L'ajout d'un point 5.10 en zones UG1 et UG2 (page 91) impose de renuméroter cette disposition en 5.11 (page 92).	Il est envisagé de tenir compte de cette demande En effet, l'erreur sera rectifiée. Le chapitre consacré aux servitudes d'établissement pénitentiaire 5.10 sera renuméroté 5.11 ; le point 5.10 étant celui du chapitre "secteur de mixité sociale en zones UG1 et UG2.	
397	Email	Archipel Habitat	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Opération de 28 logements de locatifs social, 2 rue de l'Avenir à Chavagne : Demande d'une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant à 3m ainsi qu'une possibilité d'assouplir sa localisation. Projet de construction bd de Vitré, Square Quentin à Rennes : . Adapter le tracé du chemin piéton cycle à conserver, traversant le Square Quentin en diagonale du Sud-Ouest sur le bd de Vitré, au Nord Est entre les bâtiments C et H d'Archipel Habitat. L'implantation préconisée en angle au SO de la parcelle se heurte au tracé du chemin piéton cycle à conserver.	Concernant le projet 2 rue de l'Avenir à Chavagne : Il est envisagé de tenir compte de cette demande afin de favoriser l'optimisation foncière sur cette parcelle et parce que l'emplacement réservé indiqué à 5 m ne répond pas à un besoin de circulation automobile et n'est pas intégré au projet d'aménagement du centre-bourg. Un cheminement modes actifs d'une largeur de 3 m est donc suffisant.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

10.3. Conserver la transparence des vitrines commerciales

10.4. Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEMES : HEBERGEMENTS ET EQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
673	Web	Bailleurs sociaux, Coopératives et FPI	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- En complément, pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets. - Servitude d'établissement pénitentiaire (III.5.10) L'ajout d'un point 5.10 en zones UG1 et UG2 (page 91) impose de renuméroter cette disposition en 5.11 (page 92). En complément, pour les résidences d'hébergement en zones UG1 et UG2, la restriction liant ces résidences aux établissements de la zone est trop contraignante et risque de bloquer des projets.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. Dans les zones UG1 et UG2, la restriction est volontaire pour mieux encadrer les hébergements en les limitant aux seuls équipements présents dans ces zones dont ils constituent un complément nécessaire. Concernant la servitude pénitentiaire, en effet, l'erreur sera rectifiée. Le chapitre consacré aux servitudes d'établissement pénitentiaire 5.10 sera renuméroté 5.11 ; le point 5.10 étant celui du chapitre "secteur de mixité sociale en zones UG1 et UG2.	
632	Web	Boittin David	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	S'interroge sur plusieurs évolutions apportées à règlement : - la hauteur de 3m pour les annexes s'avère trop contraignante en cas de stationnement vélos superposés, il peut être opportun de prévoir une règle alternative dans ce cas de figure. - La mesure relative à la transparence des vitrines relève plutôt du règlement local de publicité. Elle n'a pas lieu de figurer dans le PLUi. - Les projets qui justifient de contraintes techniques, sécurités, architecturales ou qui ne peuvent remplir ces obligations dans des conditions économiquement acceptables devraient pouvoir être exemptés de ces obligations des règles allant au-delà des réglementations nationales en vigueur concernant la performance énergétique.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. La hauteur des annexes n'est pas limitée dans les zones UA, UI, pour les équipements d'intérêt collectif quelle que soit la zone et pour les constructions supérieures ou égales à R+3 pour favoriser un rapport d'échelle avec la construction. Ces dispositions laissent des possibilités pour les systèmes de stationnement vélo superposés notamment pour les immeubles collectifs. Le PLUi entend limiter l'opacité des baies de locaux occupés par des activités commerciales ou de services, et ce afin de préserver l'aspect architectural des vitrines. À ce titre, il encadre la transparence des vitrines dans un rapport d'échelle (% de la surface), et non le type de support ou de matériau qui pourrait venir opacifier la baie et ne cible donc pas la vitrophanie, qui relève quant à elle bien du RLPi notamment quand elle est installée à l'extérieur de la vitrine.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEMES : HEBERGEMENTS ET EQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					Concernant la performance énergétique, une réflexion est en cours pour tenir compte de cas particuliers.	
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-demande à approfondir la règle des bandes d'implantation et de hauteur pour les règles architecturales particulières, -interroge sur la définition de l'extension en zonage UG, -fait une observation sur la définition de la surface utile et signale une incohérence avec le règlement littéral.	Il est envisagé de tenir compte partiellement de cette demande. En présence des règles architecturales particulières RA00024 / RA00025 / RA00026, les modalités d'application des bandes d'implantation et de hauteur sont précisées dans chacune de ces règles architecturales particulières. Ici les bandes d'implantation et de hauteur ne se mesurent pas à partir des voies mais à partir de façades de la construction en fonction du positionnement imposé par la règle architecturale (en peigne, en oblique ou selon un évasement). Par définition, une extension s'implante en prolongement d'un bâti existant. Deux bâtiments non contigus ne peuvent dès lors relever de cette définition quand bien même ils sont édifiés sur le même terrain et participent d'une même opération. La surface utile mentionnée à la règle de capacité de construction de la zone UB1 n'est pas suivie d'un astérisque renvoyant à la définition de surface utile. La définition afférente ne trouve donc pas à s'appliquer dans le calcul de la capacité de construction. Pour autant, l'emploi des mêmes termes pouvant porter à confusion, le terme de "surface utile" pourrait être remplacé par "aire utile" pour la règle de capacité de construction.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEMES : HEBERGEMENTS ET EQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
524	Web	FABRICE GRIMAUD	Bruz	Demande s'il est possible de supprimer la zone de recul sur son terrain (2 rue de la chaussaire) afin de réaliser un carport et pour la rénovation de son garage, sachant que cette zone de recul a été modifié pour la zone UE2b.	Il est envisagé de retenir cette demande de suppression de la marge de recul sur la partie de terrain concerné. En effet, cela s'inscrit dans un objectif de limitation de la consommation de foncier et de protection des espaces naturels et agricoles.	
83	Courrier	M. Buin Pierre	Rennes	Demande une adaptation de la marge de recul de 7,5m à 6,5m pour ne pas impacter le projet d'extension de l'habitation sise 2, rue Guérin et voudrait être assuré que la côte est bien à la nue du mur de la berge.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car la proposition de réduction de la marge de recul en vigueur, de 15 m à 7,50 m, est justifiée par un objectif de préservation et adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) qui était entravé par la marge de recul le grevant pour moitié. La nouvelle marge se positionne en frange du bâti tout en préservant la perspective paysagère depuis la rue Alphonse Guérin vers la promenade des Bonnets rouge. Il n'apparait ainsi pas souhaitable de réduire d'avantage la marge de recul au risque de créer un effet de resserrement visuel de nature à perturber la qualité du site. Nonobstant, il est confirmé que la cote de la marge de recul est mesurée à partir du nu de l'ouvrage de protection de la berge de la Vilaine.	
578	Web	Robert Aude	Rennes	Dans le cadre de l'étude en cours sur le secteur Louis Armand intégré à la ZAC EuroRennes, demande une évolution du PLUI permettant un décalage d'un mètre de la marge de recul de la voie Louis Armand afin qu'elle passe de 14m à 13 m de large.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Il s'agit d'une adaptation mineure en lien avec les études complémentaires qui ont permis de préciser le profil de voie et la constructibilité du secteur situé en ZAC.	
720	Web	Association ACTIVE	Thorigné-Fouillard	Routes : Les voies étroites dans les nouvelles zones sont-elles adaptées aux futurs transports en commun?	Le PLUi défini une largeur minimale pour les futures voies, mais rien n'interdit de réaliser des voiries de dimension plus conséquente selon le besoin qui y est projeté (bus, logistique en ZA, ...). En application du règlement de voirie	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU THEME AJUSTEMENTS DIVERS SOUS-THEMES : HEBERGEMENTS ET EQUIPEMENTS / TRANSPARENCE DES VITRINES/ LARGEUR DES VOIES						
Ref		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					métropolitain, le service voirie de Rennes Métropole émet par ailleurs systématiquement un avis sur les projets (ZAC, lotissement) avant leur autorisation. Et ce afin de s'assurer du bon dimensionnement des voiries par rapport à l'usage qui est projeté.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

10.5. Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
777	Web	Dubois Nicolas	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Remarque portant sur la limitation inchangée de l'emprise au sol supplémentaire de 20 m2 autorisé pour la réhabilitation et l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLUI de 2019 et dont l'emprise au sol est supérieure à 130 m2 Néanmoins en maintenant cette surface à 20 m2 cela n'encourage pas à réaliser la meilleure isolation possible. En effet il faut compter sur une épaisseur de mur périphérique de 50cm dans l'idéal. Ce qui veut dire que pour une emprise au sol de 20 m2, il ne restera que 13,5 m2 utile (ou habitable). D'un point de vue général investir dans un projet d'extension pour si peu de surface utile supplémentaire n'est déjà pas très motivant mais il y a aussi des cas particuliers où cela empêche complètement le projet de se faire. De plus, dans les modifications même de ce PLUI, celui-ci souhaite harmoniser les règles par rapport au propre règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en augmentant de 20 à 40 m2 les extensions autorisées non couvert par des moyens en eau (cela dans le tableau de destination habitation/logement des zones A et N). La disposition prévue est donc incohérente. Demande donc à autoriser une emprise au sol supplémentaire de 40 m²	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. La loi limite fortement la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles. La surface de 150 m² d'emprise au sol pour les logements en campagne a été retenue au PLUi depuis son élaboration en 2019 que ce soit par construction neuve, par création via un changement de destination d'un bâti identifié au patrimoine bâti d'intérêt local ou par extension d'une maison existante considérant que cette emprise est suffisante pour un logement qui peut par ailleurs être étendu en hauteur jusqu'à R+1+combles. La souplesse autorisée pour les logements existants de plus de 130 m² d'emprise au sol doit donc être nécessairement limitée.	
700	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Zone UA1 - 1.2 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Un projet d'extension d'une maison existante situé en zone UA1a à Rennes située dans la zone entre 16.50 et 20 m depuis l'alignement devient irréalisable. Sachant que l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de cette bande d'implantation, une extension devient impossible, alors qu'au-delà de 20 mètres, les extensions sont autorisées.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. Le principe de la zone UA1a est de constituer un front bâti en front de rue. Il n'est pas autorisé de nouvelles constructions à l'arrière de ce front bâti exception faite de constructions annexes et d'extensions de constructions préexistantes à l'arrière. Ainsi, une première bande de 16,50 m depuis la rue permet l'implantation des constructions d'une limite à l'autre, puis au-delà jusqu'à 20 m les possibilités d'implantation sont réduites à 50% de l'emprise de la bande et la hauteur limitée à R+1. La volonté est de limiter l'épaisseur et la	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					hauteur des immeubles de premier rang sur 16,50 m de profondeur et qu'au-delà, vers l'intérieur de l'ilot, leur impact soit réduit. Une disposition est toutefois prévue pour les constructions existantes implantées au-delà de 20 m pour lesquelles les extensions demeurent admises afin de permettre l'évolution de ces bâtis ainsi que l'édification d'annexes. Dans le cas présent, la construction n'étant pas située dans cette configuration (au-delà de 20 m) elle doit s'inscrire dans les règles définies pour les constructions édifiées dans les bandes jusqu'à 20 m.	
				Clôtures		
684	Web	Lucas Pauline	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	- souligne que la remarque (p. 122) "La clôture suit le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer un linéaire continu" fonctionne pour les panneaux rigides, mais que les clôtures en simple torsion ou les ganivelles peuvent suivre la pente. Souligne que la remarque « Les plaques de soubassement à l'exception du soutènement des terrains existants ou remblayés, sont interdites" fait fi de la réalité car ces plaques sont partout et parfois demandées par certains services techniques pour faciliter la tonte.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. La règle ici ne constitue pas une obligation stricte puisqu'elle précise qu'il s'agit d'une préférence, laissant ainsi la possibilité d'adapter la solution en fonction de la nature de la clôture mise en œuvre. L'interdiction des plaques de soubassement relève d'un double objectif visant à favoriser l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune	
673	Web	Bailleurs sociaux,	Plusieurs ou toutes les	La mention d'une intégration "harmonieuse" des coffrets et boîtes aux lettres est subjective et devrait être supprimée.	Il est envisagé de retenir partiellement cette demande. La modification concernant l'intégration	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
		Coopératives et FPI	communes de la métropole	- Des corrections de numérotation sont à apporter dans la section sur les toitures, matériaux et ravalements.	des coffrets et boîtes aux lettres apporte justement de la souplesse car jusqu'à présent, la logique de dissimulation pouvait prêter à confusion et a fait l'objet de contestations. Les erreurs de numérotation seront quant à elles corrigées.	
631	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande d'interdire l'utilisation d'occultants synthétiques du type lame plastique, film plastique, bâche, film tressé ou tissé et d'exiger au moins en partie la présence de haies pour le maintien en agglomération d'habitat pour la faune.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car le règlement dispose déjà d'une règle en ce sens à l'article 6.2.1: *"Les dispositifs à claire-voie (*) ne doivent pas comporter de brise-vue à l'exception des clôtures végétales qui peuvent être doublées d'un dispositif provisoire naturel (ex : brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, …) à condition que la végétation soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif provisoire. Leur hauteur est limitée à celle du dispositif à claire-voie autorisé. Le brise-vue est retiré une fois que la végétation a atteint sa hauteur"*	
225	Web	Charpentier Philippe	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Attire l'attention sur le fait que la baisse des hauteurs des clôtures interfère et ne respecte pas l'arrêté préfectoral du 4 août 2024 relatif aux emplacements de ruches. Celui-ci mentionne entre autres que " Ces clôtures doivent avoir une hauteur de 2 mètres au-dessus de la planche d'envol et s'étendre sur au moins 2 mètres de chaque côté de la ruche". Aussi, il demande, dans le respect de l'arrêté préfectoral, de bien vouloir prévoir l'ajout d'une exception au PLUi modifié (au titre des règles alternatives dans le chapitre 6.2.2), sur une portion de clôture.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. L'arrêté préfectoral impose en premier lieu des distances à respecter dans l'implantation des ruches vis-à-vis des voies, des propriétés voisines et selon la nature de ces propriétés. Les distance à respecter varient de 10 à 100 m selon la nature des espaces avoisinants. Ce même arrêté prévoit un dispositif dérogatoire à ces règles d'éloignement sous condition de	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					réalisation de clôtures pleines qu'elles soient construites ou végétales et d'une hauteur de 2 m. Le règlement du PLUi privilégie les clôtures végétales source de biodiversité. À l'exception des zones UG et 1AUG, le règlement du PLUi n'admet pas de construire des clôtures pleines de 2 m de hauteur. Pour autant, la hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée. Pour l'implantation de ruches, il convient donc, soit de respecter les prospects de l'arrêté préfectoral, soit de réaliser de clôtures végétales de 2 m de hauteur.	
595	Web	Rebuffie laurent	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Observation dans les zones U, la définition du claire-voie pour les dispositifs installés sur un mur bahut en limite de l'espace public (ajouré à 50%) est trop stricte. Il faudrait moins contraindre le pourcentage du dispositif ajouré ou bien laisser une libre appréciation aux communes.	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette demande car les règles de clôture ont été modifiées lors de la précédente modification après une large concertation. Leur modification n'est pas intégrée aux objectifs de la présente modification. Cette demande pourra néanmoins être étudiée dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLUI.	
395	Email	Bati Armor	Rennes	Bati Armor, opérateur pour le projet en construction du 32 rue de l'Alma à Rennes, demande de faire évoluer la règle qui impose une haie végétale doublée à la clôture de 1,20 de haut. Sur les limites le long de la rue d'Alma et au sud le long de la rue Louis Blériot, demande en substitution d'une clôture de 2 m, sans haie.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande d'adaptation de la clôture sur ce site singulier en promontoire sur la ville. Le projet est intégré à la ZAC EuroRennes et suppose un traitement particulier qualitatif des limites entre l'espace public et le site du projet afin de mettre en valeur ce lieu et l'entrée du site. Le plan de détail sera adapté en intégrant ce traitement de clôtures.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
32	Mairie de Chevaigné	Anonyme	Non indiqué	Demande la prise en compte de l'application de l'arrêté préfectoral du 4/08/2004 sur les règles de hauteur de clôture en cas de ruches.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande. L'arrêté préfectoral impose en premier lieu des distances à respecter dans l'implantation des ruches vis-à-vis des voies, des propriétés voisines et selon la nature de ces propriétés. Les distance à respecter varient de 10 à 100 m selon la nature des espaces avoisinants. Ce même arrêté prévoit un dispositif dérogatoire à ces règles d'éloignement sous condition de réalisation de clôtures pleines qu'elles soient construites ou végétales et d'une hauteur de 2 m. Le règlement du PLUi privilégie les clôtures végétales source de biodiversité. A l'exception des zones UG et 1AUG, le règlement du PLUi n'admet pas de construire des clôtures pleines de 2 m de hauteur. Pour autant, la hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée. Pour l'implantation de ruches, il convient donc, soit de respecter les prospects de l'arrêté préfectoral, soit de réaliser de clôtures végétales de 2 m de hauteur.	
670	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Le PLUi devrait inciter à ce que les constructions neuves soient livrées déjà équipées de solutions de recharge pour véhicule électrique. L'équipement des parkings des immeubles collectifs est une condition primordiale au déploiement de la mobilité électrique dans les zones urbaines.	Rennes Métropole s'interroge sur la pertinence d'aller plus loin que la règlementation nationale sur le sujet, règlementation qui relève par ailleurs du Code de la Construction et de l'Habitation et non du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs une directive européenne du 8 mai 2024 traite des futures obligations en recharge électrique des bâtiments et	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					va conduire à revoir le droit français dans les prochaines années. Un examen complémentaire de cette demande est donc nécessaire et sera à croiser avec les orientations du PCAET récemment arrêté par Rennes Métropole.	
630	Web	Anonyme	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande que la hauteur maximale des constructions d'annexes (dont font partie les garages non adossés) soit relevée à 3,5m à compter du terrain naturel, pour le moins pour les grands terrains, type zone UE3 pour correspondre, notamment, à certaines pentes de toiture du bâti existent.	Il n'est pas envisagé de tenir compte de cette observation car la hauteur des constructions annexes est définie pour toutes les zones dans l'objectif de les intégrer au mieux en limitant leur perception dans le paysage au regard de leur rôle annexe.	
164	Web	Agence Golhen Architectes Associés	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	-demande à approfondir la règle des bandes d'implantation et de hauteur pour les règles architecturales particulières, -interroge sur la définition de l'extension en zonage UG, -fait une observation sur la définition de la surface utile et signale une incohérence avec le règlement littéral.	Ligne en doublon. Cf. réponse dans le tableau Ajustements divers, sous-thèmes : hébergements et équipements/transparence des vitrines/largeur des voies	
548	Web	MAUDET Jérémie	Bruz	Question posée de la possibilité d'implanter un abri de jardin (15 m²) dans un espace inconstructible situé en fond de terrain (parcelle BI 154 et 155), 29 avenue des Ecotais à Bruz.	Il est envisagé de retenir cette demande en abandonnant le périmètre de cette nouvelle protection EIPE ajoutée dans le cadre de cette procédure sur ce terrain car d'une part, il comporte peu d'arbres et d'autre part, les évolutions des règles de compensation qui sont renforcées en cas d'abattage des arbres non protégés, permettent d'assurer les continuités écologiques et paysagères recherchées. Des ajustements de ces nouveaux périmètres EIPE sont prévus sur l'ensemble des parcelles des lotissements du Bois de Carcé et du square du Lieutenant Hamard.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
147	Web	Anonyme	Cesson-Sevigne	Proposition que la définition des surfaces semi-perméables prenne en compte la notion de débord de toit et surplombs, y compris sur pilotis, ayant une hauteur supérieure à 1,20m (comme les surfaces de pleine terre).	Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.	
558	Web	MARINE MEHAULT	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Concernant les zones naturelles protégées : Pourquoi est-il impossible d'y installer un garage ou encore un carport pour protéger les véhicules notamment ? Concernant l'emprise au sol un car port n'abime pas le sol.	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande car la zone NP protège les espaces composant la trame verte et bleue inscrite au SCoT, c'est pourquoi la constructibilité y est fortement limités. De plus, l'augmentation des possibilités de construire au sein de cette zone ne répond pas aux objectifs de cette procédure de modification du PLUi.	
687	Web	KERMARREC Arnaud et Aude	Rennes	Sollicite la modification du plan d'épannelage, afin que des constructions annexes puissent être édifiées au 26 rue Lanjuinais, à Rennes, en limite de rue et dans la limite de la hauteur maximale fixée par le PLUi.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	
669	Web	Renaissances	Rennes	Dans le cadre d'un programme de réhabilitation et de construction de logements d'environ 1 200m² SDP avec une prise en compte du patrimoine bâti d'intérêt local prévu au 26 rue Saint Louis à Rennes, souhaite une adaptation du plan de détail D 2-31-238-45 sur les emprises et les hauteurs définies. L'ensemble des bâtiments en fond de parcelle est prévu en R+1+C, avec un passage sous porche au niveau de l'emplacement réservé.	Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.	
526	Web	Françoise et Eric Latreuille	Rennes	Demande la possibilité de construire au 71 rue Bigot de Préameneu (parcelle 345) un deuxième logement en fond de parcelle et souhaite dans ce cadre qu'il soit possible de relier l'annexe existante et pour une toute petite surface à l'annexe de la future extension (sur 80cm)	Il est envisagé de tenir compte de cette demande. Le rapport de présentation du PLUi précise dans son Tome V (article 6) que *"Les annexes peuvent être transformées en logement si elles respectent les conditions de chaque zone sauf dans les bandes d'implantation où seules les annexes et/ou extensions sont autorisées."* Or, l'article 2.2.1.1 du règlement de la zone UD1 ne fait pas mention des extensions mais fait référence aux constructions existantes et aux annexes.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					Il convient donc de corriger l'écriture de la règle en accord avec l'esprit du texte en le complétant par la possibilité des extensions comme cela est d'ailleurs prévu en zone UE1 contrairement aux zones UB1 et UD1. La possibilité de changement de destination pourrait aussi être ajoutée.	
788	Email	Hervé TOURMENTE	Plusieurs ou toutes les communes de la métropole	Demande que le classement de la parcelle sur laquelle est établi l'hôtel de police de Rennes, 22 boulevard de la Tour d'Auvergne, actuellement UG1a, soit revu de manière à permettre de disposer de plus de souplesse pour l'implantation des futures constructions prévues d'ici à 2030.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande afin que les futurs projets puissent mieux prendre en compte les caractéristiques d'implantations des constructions existantes spécifiques du site et assurer une insertion adaptée des futures constructions.	
714	Web	Crous Bretagne	Rennes	A identifié un blocage réglementaire pour le projet CROUS, voisin au Restaurant universitaire l'Etoile à Beaulieu, notamment sur la possibilité d'implantation de commerces à rez-de-chaussée. Demande une évolution des règles au PLUi sur le site pour la bonne mise en œuvre du projet de construction de logements étudiants.	Il est envisagé de prendre en compte cette demande qui vise à adapter si besoin le zonage et l'OAP pour assurer la mixité programmatique du projet souhaitée et adaptée à la proximité de la polarité autour du métro et du restaurant universitaire.	
323	Web	GARNIER David et Katia	Chartres-de-Bretagne	Présentation d'un projet en second rideau en zone UE2a sur les parcelles jouxtant la parcelle AK 1046.	Il est envisagé de tenir compte de cette demande car cela est cohérent avec le reste du secteur. Le changement de zonage des parcelles AK 820 1003 1004 1045 1046 1048 1050 1053 en zone UE2d pourrait permettre l'urbanisation de ce cœur d'ilot, en cohérence avec l'urbanisation en second rang déjà réalisée sur l'emprise voisine (4 Jean-Marie Paignon).	
72	Mairie de Noyal-	Mme LEOST Laura	Bruz	Souhaite faire une extension 55 avenue Alphonse Légault (AS 114) en dehors de l'emprise maximale du bâti figurant sur le plan masse 2.3.3-	Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. En effet, le livret du plan-masse autorise les extensions des	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
	Châtillon-sur-Seiche			047 comme cela est possible pour la voisine au 53 avenue Alphonse Légault (AS 113). Le plan masse n'est pas joint au dossier.	habitations en dehors des emprises constructibles. Le PLUi permet donc la réalisation du projet sans avoir à modifier le plan.	
353	Web	BUIN pierre	Rennes	Désire réaliser la rénovation de leur propriété située au 2 rue A GUERIN. La marge de recul dans les documents est de 7,5m. Il a réalisé un plan topographique en janvier 2024, idéalement la cote de 7,5 m doit être légèrement adaptée à +6,5 m Maxi pour le projet d'extension. Il veut s'assurer que la cote du plan du PLUI est bien à la nue du mur de la berge car le plan du PLUI n'est pas précis (plan graphique en annexe avec marge de recul).	Il est envisagé de ne pas tenir compte de la demande. La cote de la marge de recul est mesurée à partir du nu de l'ouvrage de protection de la berge de la Vilaine. La proposition de réduction de la marge de recul en vigueur, de 15 m à 7,50 m, est justifiée par un objectif de préservation et adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) qui était entravé par la marge de recul le grevant pour moitié. La nouvelle marge se positionne en frange du bâti tout en préservant la perspective paysagère depuis la rue Alphonse Guérin vers la promenade des Bonnets rouge. Il n'apparait ainsi pas souhaitable de réduire d'avantage la marge de recul au risque de créer un effet de resserrement visuel de nature à perturber la qualité du site.	
61	Mairie de Chevaigné	M. FAUDE Patrick	Saint-Grégoire	Demande la modification du PLUi afin de permettre la construction d'aménagements et notamment de carport dans la bande des 5 mètres au trottoir 5 rue de l'Armor. Se demande à quoi sert cette réserve ?	Il est envisagé de ne pas prendre en compte cette demande car la parcelle concernée est en zonage UE2c (zonage majoritaire sur la partie pavillonnaire de la commune), et traduit des règles d'alignement qui permettent de créer des ensembles urbains cohérents. Il n'est pas prévu de revoir le règlement littéral dans	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CONTRIBUTIONS LIEES AU SOUS-THEME COHERENCE ET CLARIFICATION DE REGLES						
REF		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
					son écriture, ni modifier le zonage appliqué à cette parcelle.	
290	Web	Anonyme	Vezin-le-Coquet	Demande d'imposer de toits pentus pour préserver le paysage.	Il n'est pas envisagé de prendre en compte cette demande car la diversité architecturale est recherchée.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

11. Hors sujet

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE 12 PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA) DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES

1. Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques à Rennes

2. Périmètres délimités des abords autour des monuments historiques dans les communes hors de Rennes

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
319	Web	Rennes	S'étonne du projet d'immeuble pouvant atteindre R+17 dans le projet d'OAP Atalante Bobierre et situé tout près du bâtiment classé de l'école d'agriculture.	Sujet hors périmètre du PDA. L'OAP Atalante Bopierre est située au nord-ouest du PDA associé au monument historique de l'école d'agriculture. Les hauteurs intégrées à l'OAP sont issues d'un plan masse étudié et validé avec la Ville de Rennes. Cette opération de renouvellement urbain répond aux enjeux urbains et paysagers de ce secteur d'entrée de ville ainsi qu'au besoin de construction de logements de la ville et aux objectifs du PLH. Une 1ere phase de concertation a été réalisée avec les riverains en cohérence avec la charte construction et citoyenneté de la ville de Rennes.	
311	Email	Rennes	Propriétaire de 2 bâtiments protégés au titre des monuments historiques sur la commune de Rennes, la Région Bretagne donne un avis favorable à la création d'un PDA.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle relève un avis favorable aux propositions de PDA.	
103	Web	Rennes	La politique de la mairie de Rennes de laisser plus ou moins libre court aux démolitions des quartiers anciens a progressivement appauvri la beauté de cette ville, et laisse la place à des immeubles qui n'ont que très peu d'apport esthétique. Il ne faut surtout pas que la modification des périmètres des ABF soit une excuse pour démolir plus des maisons/constructions anciennes.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque la méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent"*, c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à *"sa conservation et à sa mise en valeur"*. L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'il s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA. Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette procédure de PDA ne préjuge donc pas des évolutions urbaines qui sont encadrées par le PLUi.	
55	Web	Rennes	Contre la modification des périmètres de protection des édifices protégés au titre des MH dont le seul but est de densifier le centre-ville avec des constructions anarchiques toujours plus hautes et sans style qui dénaturent notre ex-belle ville.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque la méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent"*, c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à *"sa conservation et à sa mise en valeur"*. L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'il s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA. Par	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette procédure de PDA ne préjuge donc pas des évolutions urbaines qui sont encadrées par le PLUi.	
44	Courrier	Rennes	Indique que la SOGIMM a été clôturée pour insuffisance d'actif et que la SELARL concernée n'existe plus.	Remarque n'appelant pas de réponse	
43	Courrier	Rennes	Indique qu'ils ne sont plus propriétaires du bien concerné par le nouveau périmètre des abords	Remarque n'appelant pas de réponse	
7	Email	Rennes	Des anciens propriétaires ont signalé qu'ils n'étaient plus propriétaires de l'immeuble à Rennes et ont signalés le nom des nouveaux.	Remarque n'appelant pas de réponse	
29	Courrier	Rennes	Indique ne plus être propriétaire du MH 1 rue des portes Mordelaises concerné par le PDA de Rennes.	Remarque n'appelant pas de réponse	
782	Web	Saint-Armel	S'interroge que l'implantation de l'entreprise Marc S A à moins de 50 m d'habitations avec les risques liés à la Cristaline et qui va dénaturer le périmètre de l'église classée alors que le site de la Janais à Chartres de Bretagne a des dizaines d'hectares disponibles pour recevoir ce type d'entreprise industrielles, sans riverains.	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne relève ni de la procédure de modification du PDA, ni de la procédure de modification n°2. Il s'agit d'une interrogation sur l'implantation de l'entreprise MARC SA qui est rendue possible par le PLUi indépendamment de la présente modification. En effet, ce projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi applicables sur ce site, dont la vocation productive a été définie en cohérence avec le Programme Local d'Aménagement Économique dont les objectifs visent à densifier et à optimiser ce foncier. Des dispositions réglementaires ont par ailleurs déjà été intégrées à la modification n°1 du PLUi, imposant les	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				aménagements nécessaires à une intégration paysagère de qualité du site d'activité et à la limitation de l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat. En ce sens, le projet fait l'objet d'une concertation spécifique et des études environnementales et phoniques devront être engagées afin de définir l'aménagement du site. Par ailleurs, le site de MARC SA n'est pas intégré au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) puisque ce site n'a aucune co-visibilité avec l'église classée au titre des monuments historiques.	
497	Web	Saint-Armel	Opposition à la modification du PLUI sur la commune Saint-Armel dans la mesure où la réduction du périmètre des bâtiments de France va altérer l'identité de la commune, la qualité de vie des habitants, ainsi que la cohérence architecturale du centre bourg.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque la méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent"*, c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à *"sa conservation et à sa mise en valeur"*. L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'ils s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA. Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette démarche se traduit par des changements de zonage et de normes de hauteurs et par l'identification de protections patrimoniales (classement de bâtiments au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou au titre des ensembles urbains), permettant de préserver les compositions et implantations historiques ainsi que les gabarits traditionnels du bâti ancien, à plusieurs échelles (tissus, ensemble bâti, bâti). Ces adaptations concernent des secteurs localisés au sein ou autour des PDA.	
2	Email	Saint-Armel	Le conseil municipal de Saint Armel après en avoir délibéré émet un avis favorable sur la proposition d'évolution du Périmètre Des Abords du monument historique (PDA) autour de l'église.	Remarque n'appelant pas de réponse car il s'agit de l'avis favorable de la commune de Saint-Armel sur le projet de PDA.	
42	Web	Saint Gilles	Demande d'exclusion du Périmètre Délimité des Abords de la Croix en Granit sur la Commune de Saint Gilles, de la zone au Nord de l'église en raison de l'absence de cône de visibilité.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande puisque la parcelle de l'église, dans son intégralité, constitue les abords immédiats de la croix. Cette délimitation s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent"*, c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué d'abords qui participent à *"sa conservation et à sa mise en valeur"*. Le périmètre proposé intègre ainsi les abords formant un ensemble cohérent autour du monument, en s'appuyant sur le parcellaire. Par ailleurs, cette demande a permis d'identifier quelques erreurs matérielles de délimitation du périmètre coupant des parcelles sur ses parties nord et sud, qu'il s'avère nécessaire de corriger pour une application cohérente de la servitude.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS					
Référence		Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
11	Web	Saint Gilles	1.PDA croix de granit : s'étonne que l'on mentionne la rue du commerce (lapsus ?) rapport de présentation p27/35	Remarque n'appelant pas de réponse car elle ne relève pas de la procédure de modification du PDA. Cependant, il est envisagé de tenir compte de cette demande dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. En effet il s'agit d'une erreur de dénomination qui sera rectifiée par ''la rue du Centre" dans l'OAP.	
8	Courrier	Saint-Grégoire	Avis favorable du Conseil Municipal concernant la modification du PDA pour la croix du XVème siècle sur la commune de Saint-Grégoire	Remarque n'appelant pas de réponse car il s'agit de l'avis favorable de la commune de Saint-Grégoire sur le projet de PDA.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA MÉTROPOLE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
615	Web	Anonyme	Rennes	Plan d'alignement allée du Champ de la Vigne : une évaluation de l'impact de la disparition des placettes de retournement sur la sécurité dans une "Zone de Rencontre" desservant de nombreux logements a-t-elle été réalisée ?	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la suppression du plan n'entraîne pas de conséquences en termes de circulation et de sécurité routière.	
	Web	Langlais	Rennes	Concernant le projet de suppression des plans d'alignement de voirie des parcelles n°455 et n°596 (16 et 18 de l'allée du champ de la vigne), il conviendra avant toute transformation de s'assurer, pour des raisons de sécurité de : 1.l'accessibilité des secours et en particulier des pompiers pour les logements enclavés des parcelles n°730 (immeuble comprenant 5 appartements), n°731 (3 logements individuels accessibles via un porche en fond d'impasse), n°449, n°450, n°451, n°454, soit 12 logements en totalité (n°19, 19bis, 21, 23, 25 et 20) ; 2.permettre le retournement de véhicules en fond d'impasse afin d'éviter les marches arrière dangereuses.	Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car la suppression du plan n'entraîne pas de conséquences en termes de circulation et de sécurité routière. L'accessibilité des secours est maintenue. Le poteau incendie situé à l'angle de la rue de Châtillon couvre l'ensemble des habitations de l'Allée du Champ de la Vigne, toutes situées dans un rayon de 200 m par rapport à celui-ci. Le retournement est possible en fond d'impasse. La largeur de la voie est adaptée au fonctionnement d'une zone de rencontre.	
706	Web	Nadine PELLETIER	Rennes	Demande la suppression des alignements de l'allée du champ de la vigne. Cela constitue l'aboutissement du changement entrepris en 2022 lors de la modification du PLUi , avec la suppression de l'emplacement réservé Rennes ER 575, mais où persiste un reliquat d'alignement datant de 1935, inutile et sans objet, déjà qualifiée en 1987 d'anomalie par la Municipalité. Cela mettra ainsi fin, à une situation en contradiction avec les objectifs du PLUi de maitrise de la circulation automobile et des problèmes de stationnement, de favoriser les mobilités douces, de verdir l'espace urbain, et parfaire la décision des élus municipaux d'étendre le stationnement payant dans le secteur Sud-gare début 2024.	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.	
702	Web	Christian BRU	Rennes	Il est faux de prétendre que tous sont enclavés : 19 & 19bis disposent de leur propre cour intérieure qui débouche sur l'allée par un porche. Les 20 et 21 ont leur propre garage en bordure d'allée, et les 23, et 25 ont un accès par un chemin privé (emprunté par des véhicules). Toutes ces propriétés 19, 19bis, 20,21,23 25 ont été construites, agrandies, ou aménagée dans les années 2000-2010, avec l'autorisation des services de l'urbanisme. L'espace public disponible (rue de 8m de large) permet tout accès des services. Les propriétaires des n°16 et18 en occupant totalement leur parcelle pour leur usage privatif, n'ont jamais perturbé en rien l'accessibilité d'éventuels secours, et ils ont	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

TABLEAU DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT						
Référence		Auteur	Commune	Annotation	Rennes Métropole	Avis CE
				constamment et à toute heure « débarrassé » leurs véhicules de l'espace public. D'évidence le contributeur opposé espère utiliser l'espace privatif de ses voisins (en leur faisant supporter tous les coûts) pour son propre confort, quand il n'a pas lui-même organisé, au nom de la prudence et de la sécurité qu'il invoque, sa propre et vaste parcelle. L'allée est une zone de rencontre (voie partagée limitée à 20km/h, priorité aux piétons), elle n'a pas vocation à faciliter la circulation, ni le retournement de véhicules mais au contraire de les limiter. Le récent passage au stationnement payant a grandement apaisé la circulation et a permis de régler le problème des cheminements des modes doux.		
74	Web	Anonyme	Rennes	Souhaite la suppression du plan d'alignement sur l'allée du champ de la Vigne sur la commune de Rennes. Cela constitue l'aboutissement d'une démarche entreprise depuis plusieurs années, qui mettra fin à une situation en contradiction avec les objectifs du PLUi, et cohérente avec les avis précédents de la commission d'enquête.	Il est pris acte de l'avis favorable à la suppression du plan d'alignement.	
667	Email		Bruz	Impasse du Clos Interrogation sur la limite de propriété après la suppression du plan d'alignement en vue de clôturer la parcelle. Question sur un poteau téléphonique qui se situe sur la propriété.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car elle est hors du champ d'application du plan d'alignement. Néanmoins il est prévu d'organiser une visite sur site avec le propriétaire afin d'établir un arrêté d'alignement et ainsi bien délimiter le domaine public et privé en prenant en compte de laisser le poteau télécom sur le domaine public.	
67	Web	JEANNINE	Bruz	Mme Braun a reçu un courrier adressé à son père aujourd'hui décédé, concernant le plan d'alignement au 47 rue de la Gressaudière à Bruz. Souhaite savoir si la partie qui a été frappée d'alignement par le passé peut être restituée.	Il est envisagé de ne pas tenir compte de cette demande car l'objet de la présente suppression de plans d'alignement est bien de restituer aux propriétaires concernés, le plein droit d'usage de la partie de terrain actuellement grevé par ces plans d'alignement.	

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

Mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête publique

Partie 2

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Création et modification de Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de monuments historiques

Suppression de plans d'alignement

RENNES MÉTROPOLE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Sommaire

ENQUÊTE PUBLIQUE ET DOSSIER 7

1. Enquête publique 7
2. Dossier d'enquête 8

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) ... 9

1. Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 10
   - 1.1. Renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation 10
   - 1.2. Renforcer les outils de la mixité sociale 12
   - 1.3. Augmenter les niveaux de densité 13
     - 1.3.1. L'association des habitants à l'élaboration des politiques métropolitaines 13
     - 1.3.2. L'association des habitants à l'élaboration et la mise en œuvre des projets communaux 14
   - 1.4. Tenir compte des besoins au vieillissement de la population 16
   - 1.5. Répondre aux besoins d'accueil des Gens du voyage 17
   - 1.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones (sauf celles en 3) 18
2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)... 24
   - 2.1. Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales .. 24
   - 2.2. Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités 26
   - 2.3. Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN 27
   - 2.4. Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole 29
3. Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU 29
   - 3.1. Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs 31
     - 3.1.1. Ouverture à l'urbanisation - Cintré - secteur du Clos Bossard 31
     - 3.1.2. Ouverture à l'urbanisation – Corps-Nuds 33
     - 3.1.3. Ouverture à l'urbanisation - Gévezé - OAP de Gueury La Douve 34
     - 3.1.4. Ouverture à l'urbanisation - Laillé - ZA Les trois Prés et Bout de Lande à Laillé 35
     - 3.1.5. Ouverture à l'urbanisation - Nouvoitou - Secteur de La Grande Prée 36
     - 3.1.6. Ouverture à l'urbanisation – Noyal-Châtillon-sur-Seiche 36
     - 3.1.7. Ouverture à l'urbanisation - Pont-Péan - secteur de la Fontaine-Blanche 37
     - 3.1.8. Ouverture à l'urbanisation – Rennes 37
     - 3.1.9. Ouverture à l'urbanisation Romillé - secteur La Houltais Sud et renouvellement 37
     - 3.1.10. Ouverture à l'urbanisation - Saint-Sulpice-la-Forêt - secteur Sud 38
     - 3.1.11. Ouverture à l'urbanisation - Thorigné-Fouillard - OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté 39
     - 3.1.12. Ouverture à l'urbanisation - Vern-sur-Seiche - OAP ZAC de la Haute Perrière 40
     - 3.1.13. Prendre en compte les dispositions de la Loi climat pour limiter la consommation de l'espace 41

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

4. Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture 42

4.1. Adapter la délimitation des secteurs de stationnement afin de prendre en compte les résultats de l'enquête 42

4.2. Adapter les règles de stationnement automobile des logements 43

4.3. Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements 46

4.4. Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets 47

4.5. Ajuster les règles de stationnement vélos dans les constructions 47

5. Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique 48

6. Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole 49

6.1. Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations 49

6.1.1. Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) 49

6.1.2. Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) 50

6.1.3. Espace boisé classé 53

6.1.4. Espèces invasives et allergisantes 54

6.2. Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations 54

6.3. Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau 57

6.3.1. Adéquation Besoins/ Ressources en eau 57

6.3.2. Sécurité de l'alimentation en eau potable 58

6.4. Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation 61

7. Encadrer le développement des constructions en campagne 62

7.1. Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant 62

7.2. Création de nouveaux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 62

8. Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL) 65

8.1. Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles 65

8.2. Intégrer de nouveaux guides de recommandations 66

8.3. Ajuster certaines règles existantes au patrimoine 67

9. Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine 67

9.1. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain 67

9.2. Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord -Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire) 68

9.3. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais 68

9.4. Poursuivre le développement de ViaSilva 68

9.5. Diversification d'activités de la route du Meuble 69

10. Procéder à des ajustements divers 69

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

10.1. Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions 69
10.2. Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements 70
10.3. Conserver la transparence des vitrines commerciales 71
10.4. Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public 71
10.5. Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles 72
10.6. Affiner les indicateurs de suivi du PLUi 73
10.7. Servitudes de canalisation de transport de gaz 74

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE 12 PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA) DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES 75

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA MÉTROPOLE 76

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Partie 2
Les réponses aux questions de la commission d'enquête

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ENQUÊTE PUBLIQUE ET DOSSIER

1. Enquête publique

Comment ont été choisi les lieux de permanences ?

Le choix des lieux de permanence prévaut depuis l'élaboration du PLUi.

Dans chacun des 8 secteurs de la métropole, une commune doit accueillir l'enquête publique pour favoriser un accès de proximité pour les usagers. Les lieux proposés sont concernés par un ou plusieurs sujets de la procédure en cours. Pour cette enquête publique unique, les communes sont concernées soit par une ouverture à l'urbanisation (cas de Cintré, Corps-Nuds, Gévezé, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Romillé, Thorigné-Fouillard), soit un ajustement ou la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou soit par la suppression de plans d'alignement (cas de Rennes, où le dossier est mis à disposition au siège de l'enquête, de manière systématique par ailleurs). Seule la commune de Chevaigné n'était pas dans ce cas : la commune de Saint-Sulpice-la Forêt, initialement désignée pour la mise à disposition du dossier d'enquête n'était pas en mesure de recevoir le public dans de bonnes conditions (travaux en cours dans la mairie). Toutefois la proximité géographique de Chevaigné n'a pas semblé être un frein à la consultation du public.

Comment sont articulés les concertations des différents projets dans les communes et la modification n°2 du PLUi ?

La particularité du statut de la métropole rennaise tient au partage de compétence avec les communes dans le domaine de l'aménagement. Rennes métropole est compétente sur l'aménagement économique et sur l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme tels que le PLUi, le PSMV (plans de sauvegarde et de mise en valeur à l'intérieur du site patrimonial remarquable de Rennes), le RLPi (règlement local de publicité intercommunal). Ces documents sont élaborés en collaboration avec les 43 communes de la métropole sur la base d'un projet de territoire métropolitain partagé. Les communes restent, quant à elles, compétentes sur l'urbanisme : à ce titre, chaque Maire délivre les autorisations d'urbanisme dans le respect des règles fixées au PLUi et les communes sont maîtres de leur projet urbain communal. Chaque projet urbain communal participe de la mise en oeuvre du projet de territoire métropolitain élaboré conjointement entre Rennes métropole et les 43 communes. Ce sont donc les communes qui décident et mènent les concertations sur les projets d'aménagement et de construction quand elles le souhaitent. Pour la modification du PLUi, Rennes métropole organise une phase de consultation en lien avec les communes : un dossier est formalisé par la métropole comportant les sujets d'échelle métropolitaine tels que la traduction du nouveau programme local de l'habitat dans le PLUi et les évolutions du PLUi que cela suppose dans les communes. Pendant cette phase de concertation du PLUi, les communes pouvaient choisir de mener des actions spécifiques sur leurs projets (réunion publique, balade urbaine, atelier participatif...). Ainsi, selon le stade d'avancement des projets, les communes ont concerté soit en amont de la concertation sur le PLUi, soit pendant.

Quand le public pourra t'il consulter le PLUi approuvé ?

La procédure de modification doit être approuvée par délibération du conseil métropolitain et rendue opposable par la transmission de la délibération au Préfet et la publication du dossier sur le site internet du géoportail national de l'urbanisme pour être consultable par le public.

Le calendrier d'approbation dépend du temps à passer pour arbitrer, en collaboration avec chaque commune, les nombreuses demandes faites par le public pendant l'enquête, par les communes dans leur délibération d'avis et par les personnes publiques associées en tenant compte du rapport, des conclusions et de l'avis de la commission d'enquête publique. La délibération du conseil métropolitain est envisagée au mieux le 19 juin 2025 avec une opposabilité du dossier fin août/début septembre. À défaut, l'approbation se tiendra au conseil du 25 septembre 2025 et l'opposabilité suivra courant octobre.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2. Dossier d'enquête

Pourquoi tous les plans concernant les coefficients de végétalisation et les hauteurs ne sont-ils pas dans le dossier d'enquête ?

Au regard des observations faites lors de la modification précédente du PLUi qui soulevaient le nombre important de documents dans le dossier, nous avons décidé, pour la présente procédure, de limiter le nombre de documents à consulter afin de faciliter la compréhension du dossier.

Ainsi, nous avons intégré les extraits des plans modifiés (extraits du plan de zonage, hauteur, coefficient de végétalisation... en fonction des sujets) dans chacun des cahiers communaux pour chaque sujet modifié dans le but de permettre au public de disposer d'une vision globale des documents qui évoluent sans avoir à ouvrir d'autres documents en parallèle. Cependant, lorsque les extraits de plans étaient difficilement lisibles en raison du petit format du cahier communal, ils étaient alors consultables dans leur intégralité en complément de l'extrait. C'était le cas pour tous les plans de zonage et pour quelques plans seulement de hauteur et de coefficient de végétalisation.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

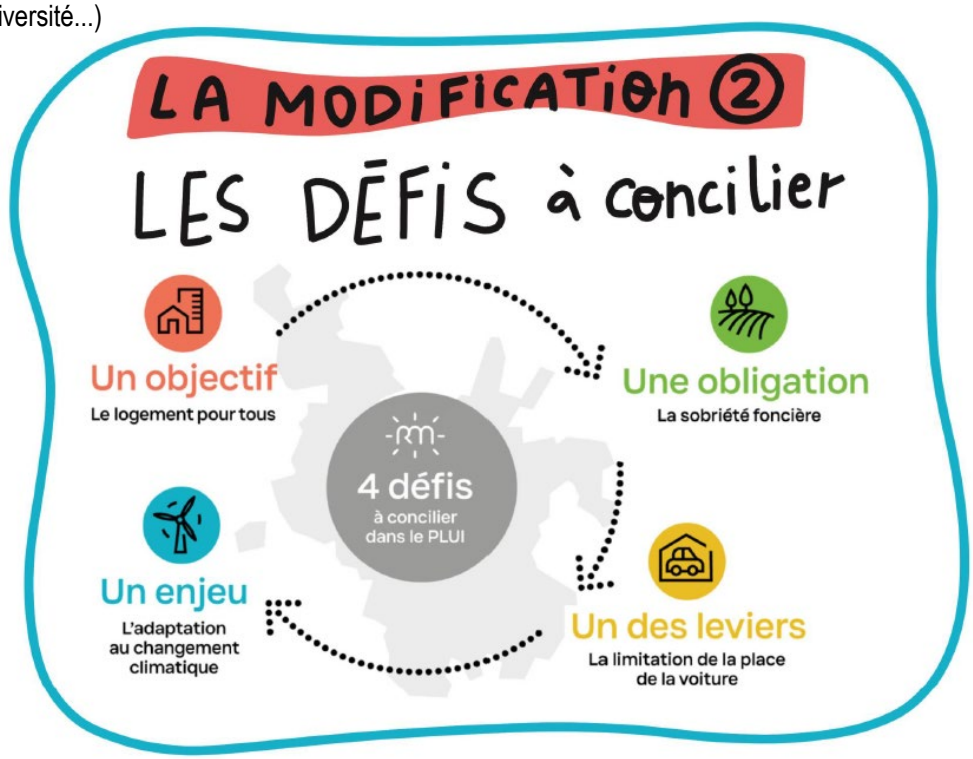
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Quelles sont les orientations stratégiques qui ont fondé la modification n°2 du PLUi ? Quelles sont les priorités de mise en œuvre ?

Les objectifs de cette modification n°2 du PLUi sont présentés dans la délibération prise le 19 octobre 2023 par Rennes Métropole qui définit les objectifs et modalités de concertation préalable à la modification n°2 du PLUi. Elle précise notamment que le PLUi est un document vivant qui doit être adapté régulièrement pour rester en adéquation avec la mise en œuvre des projets urbains portés par les communes et se conformer aux évolutions réglementaires nécessaires à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire métropolitain à l'horizon 2035. Certaines adaptations s'avèrent en effet nécessaires pour intégrer les évolutions opérationnelles et préciser certaines règles.

Le dossier de concertation a particulièrement mis en avant 4 enjeux prioritaires pour cette procédure :

- L'objectif du logement pour tous vise principalement à mettre en compatibilité le PLUi avec le nouveau PLH, notamment sur le volet quantitatif (5000 logements à produire par an), mais aussi en traduisant les objectifs de mixité sociale, de densité, de prise en compte du vieillissement et d'accueil des gens du voyage
- L'obligation de sobriété foncière consiste à ne pas obérer la future trajectoire ZAN ; la territorialisation du ZAN a été réalisée à l'échelle de la Région Bretagne, et est en cours à l'échelle du SCoT du Pays de Rennes qui fixera des objectifs précis à chacun des EPCI du territoire. Dans l'attente de ces éléments, il convient de répondre aux besoins de développement du territoire tout en limitant la consommation de l'espace.
- Le levier de limitation de la place de la voiture répond à de nombreux enjeux : réduire la part de la voiture dans les déplacements conformément aux objectifs du PDU, faciliter les opérations de renouvellement urbain dans des sites contraints, limiter la réalisation de sous-sols dans un objectif de construction bas carbone ...
- L'enjeu de l'adaptation au changement climatique couvre à la fois la traduction du Plan Climat Air Energie Territorial de Rennes Métropole, notamment en termes de renforcement des performances énergétiques des constructions et de développement des énergies renouvelables, mais aussi la mise en œuvre de la stratégie eau et biodiversité (préservation de la ressource en eau, renforcement des outils en faveur de la biodiversité...)



Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Enfin, la modification n°2 du PLUi a également porté sur d'autres enjeux métropolitains, comme la mise en application du Programme Local d'Activité Économique, l'encadrement des constructions en campagne, ou encore l'amélioration de la prise en compte du patrimoine bâti.

1. Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

1.1. Renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation

Dans la partie "justification" du rapport de présentation des communes faisant l'objet d'ouvertures à l'urbanisation, seule la réponse aux objectifs du PLH est mise en avant pour les secteurs à vocation d'habitat. Il serait intéressant de compléter cette partie afin d'apporter des précisions par rapport au potentiel et aux temporalités en renouvellement urbain (syndicat mixte du Pays de Rennes).

Quel est le nombre actuel de logements vacants par commune et pour tout Rennes Métropole ?

Le taux de vacance de logements à Rennes Métropole représentait en 2021, 5,6% du parc d'habitat, ce qui est relativement faible par rapport aux statistiques nationales où ce taux s'élève à 8,3%. À l'échelle des communes ce taux peut différer, il est par exemple de 6,7% sur la ville de Rennes, de 3% sur des communes situées en 2ème ou 3ème couronne. La vacance est souvent plus forte lorsque le parc est constitué de logements collectifs.

Pour répondre, en partie, aux besoins en logements des ménages tout en limitant la construction neuve dans un contexte national de réduction de l'artificialisation des sols, la vacance résidentielle permettrait de "récupérer" des logements inutilisés. Mais c'est uniquement la vacance de longue durée (deux ans et au-delà) dite structurelle qu'il est éventuellement possible de mobiliser dans ce cadre. Bien qu'il s'agisse de logements en "dureté" immobilière, ils constituent néanmoins un gisement potentiel. Les logements vacants sur une courte durée (moins de 2 ans, vacance dite "conjoncturelle"), ne peuvent quant à eux être mobilisés car il s'agit de logements le plus souvent en travaux (vacance technique liée à de la rénovation) ou entre deux baux.

Un travail de recensement du potentiel de logements structurellement vacants a été réalisé par l'ADIL 35 à l'échelle de la métropole en 2020. Ce sont environ 3200 logements vacants de longue durée qui ont détectés : 2 800 détenus par des propriétaires privés (personnes physiques et personnes morales dont SCI et copropriétés) soit 1,4 % du parc privé de logements métropolitain ; 70% sont des appartements construits avant 1974 et souvent de petites tailles (T1 ou T2).

La démarche de recyclage immobilier, objectif du PLH, comprend la requalification de ce parc considérant que toutes les situations de valorisation de logement existant sont à exploiter (cf. fiche action n° 8 du PLH 2023-2028).

Quel est le potentiel de logements des zones 1 AU actuelles qui restent disponibles à la construction par commune et pour tout Rennes Métropole ?

La délibération de justification des ouvertures à l'urbanisation votée le 20 juin 2024 présente des éléments à ce sujet. Elle y détaille notamment les surfaces en ha non consommés dans les zones U et 1 AU ainsi que les démarches et études en cours pour intensifier ces espaces. Pour autant, il n'y a pas de calcul de potentiel de logements effectué à ce stade :

- D'une part car les projets en cours dans ces secteurs sont dans des phasages divers
- D''autres part car le territoire se projette collectivement dans le cadre d'une stratégie d'ensemble, avec des objectifs établis par le PLH qui reste l'outil de pilotage et de suivi de la politique de l'habitat

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Enfin, car l'enjeu principal dans les années à venir va se concentrer sur l'intensification urbaine des espaces déjà urbanisés (57% de la production de nouveaux logements en intensification contre 46% dans le PLUi approuvé en 2019). À ce titre, des démarches et outils sont déjà mis en place afin d'anticiper cette mobilisation sur le temps long : pour cela, le PLUi permet la mise en œuvre des objectifs du PLH

Ainsi, cette délibération objective les espaces non consommés en U et 1AU tout en précisant *"qu'une application automatique prenant en compte ces secteurs non consommés en zones U et 1AU comme secteurs potentiels pour réaliser des projets de construction serait erronée"*, explications à l'appui.

Par ailleurs, elle détaille l'enjeu et les démarches visant à identifier et mobiliser les gisements d'intensification urbaine, tout en rappelant qu'ils ne peuvent *"pas tous être mobilisés en l'état ou ne sont pas suffisants pour répondre à la demande de logement et de foncier économique. En effet, au regard des contraintes futures de mise en œuvre du ZAN (nature en ville, etc.), des objectifs qui s'imposent au PLUi et des contraintes opérationnelles, certains d'entre eux resteront non bâtis et d'autres évolueront par une optimisation foncière à plus long terme"*. Enfin, la délibération rappelle l'enjeu de se projeter sur le long terme, la stratégie de trajectoire ZAN de la métropole devant s'écrire pour février 2028, à ce stade il s'agit de la rendre possible : *"Si une partie de ces espaces est donc théoriquement mobilisable dans le cadre d'une intensification urbaine et d'une logique de sobriété foncière, ils ne peuvent pas, à ce stade, s'inscrire dans la vision à 2031 et nécessiteront des études et approches plus précises dans le cadre de la future trajectoire ZAN à établir d'ici février 2028"*.

Quel est le potentiel dans les zones U, dans les zones 1AU créés précédemment en U ?

En complément des éléments développés ci-dessus, Rennes Métropole a mené en 2024 une étude d'identification des gisements fonciers de surélévation. Cette étude a porté sur l'ensemble de son territoire et plus précisément sur le bâti présent en zones U et 1AU du PLUi. Elle a visé à identifier les capacités de surélévation des bâtiments existants données par les règles du PLUi (capacités règlementaires) et fait ressortir un potentiel important. Au regard du contexte économique, financier et immobilier actuel, un pourcentage de 1% de ce potentiel règlementaire pourrait effectivement voir le jour à moyen et long terme, soit 200 000 m² sur l'ensemble de Rennes Métropole, dont 100 000 m² sur le cœur de Métropole. La modification n°2 du PLUi intègre des dispositions facilitant la mise en œuvre des projets de surélévation en assouplissant par exemple les normes de stationnement pour ce type de configuration.

Quel est le potentiel de logements des zones 2AU se transformant en 1AU dans la M2 par commune et pour tout Rennes Métropole ?

Voir réponse ci-dessus sur les zones 1AU.

Les nouvelles zones 1AU devront respecter les nouvelles densités du PLH, elles-mêmes plus importantes que celles du SCoT en vigueur, ce qui illustre le volontarisme du territoire en termes de sobriété foncière. Ces secteurs vont faire l'objet d'études d'aménagement et de programmation pour déterminer les emprises réelles d'aménagement. L'ensemble de ces zones ne sera pas entièrement construit au regard des enjeux environnementaux, contraintes réglementaires, partis pris d'aménagement, intégration paysagère... Un calcul théorique multipliant ces surfaces à la nouvelle densité serait donc erroné : dans tous les cas, ces nouvelles opérations seront compatibles avec le PLH et respecteront la définition du calcul de la densité du cahier d'application du SCoT.

Selon Eau et Rivières pour les communes du cœur de métropole le renouvellement urbain est de 30% et pour les pôles de proximité de 10%. Ce taux est inférieur au taux de renouvellement de ces dernières années (web 741). Comment améliorer la sobriété foncière dans ces communes ?

Les chiffres indiqués sont en effet ceux inscrits dans le PLUi depuis son approbation en 2019. Comme bien précisé dans le rapport de présentation, il s'agit d'objectifs planchers : il est bien démontré pourquoi ces 10% seront dépassés dans les pôles de proximités.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PLUi est un document stratégique collectif, avec une vision d'ensemble. Il doit permettre la réalisation des projets communaux dans le cadre du projet métropolitain. À ce titre, il ne vient pas détailler les objectifs d'intensification urbaine pour chaque commune mais s'attelle à rendre possible la mobilisation des gisements pour respecter ces objectifs collectifs.

Depuis l'approbation du PLUi, le nouveau PLH a augmenté ces objectifs de part d'intensification urbaine : d''ici 2028, il est en effet prévu de produire 57% des logements en intensification urbaine. Le PLUi reste compatible, avec 46% de production de logement à produire en intensification dans le temps de son projet, qui court pour mémoire de 2020 à 2035 : les temporalités sont donc différentes entre le PLH et le PLUi. Ceci-dit, un éventuel ajustement des objectifs planchers du PLUi pourrait être envisagé, notamment dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi qui traitera de la trajectoire ZAN.

Le PLH prévoit de produire 5000lgts/ an dont 10% en recyclage immobilier. Qu'est-ce que le recyclage immobilier ? Comment ce % a-t-il été choisi ?

Le "recyclage immobilier" tel que le définit la fiche action N°8 du PLH 2023-2028, englobe plusieurs situations, notamment :

- la surélévation d'un programme immobilier existant,
- le changement de destination d'immeubles, ayant une autre fonction que celle de l'habitat (bureaux, commerces…),
- la remise sur le marché des logements vacants,
- le remembrement typologique, par exemple en créant plusieurs logements de plus petite typologie en partant d'un seul logement de plus grande typologie (intensification des usages),
- la rénovation visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif ou ne soit capté par la location touristique,
- le remembrement parcellaire : la division d'une grande parcelle permettant de créer de nouveaux logements sur un terrain qui n'accueillait jusqu'alors qu'une maison ou un immeuble.

Le calcul des situations de recyclage immobilier de 2015 à 2022 représentait un ordre de 4 % annuel. Il est passé à environ 7% en moyenne ces deux dernières années. En raison d'un renforcement progressif des productions immobilières en renouvellement urbain, l'objectif global a été fixé à 10% des 5000 lgts par an, sans être décliné à l'échelle communale, mis à part les 4 communes cœur de métropole hors Rennes auxquelles l'ambition s'adresse essentiellement et qui par ailleurs ont globalement connu un déficit de production de logements au cours du PLH précédent.

1.2. Renforcer les outils de la mixité sociale

Quel est l'indicateur de mixité sociale, intégrant la dimension générationnelle, utilisé en référence aux objectifs fixés dans la modification n°2 du PLU

L'indicateur de mixité sociale repose sur la part de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales. Cette donnée est actualisée chaque année à l'échelle de toute la métropole et au niveau de chacune des communes. Issu de l'article 55 la loi SRU de décembre 2000, l'objectif est fixé actuellement à 20% pour les communes de plus de 3500 habitants, soit 30 communes sur la métropole. Pour autant les 13 autres communes participent à cet effort de production par solidarité métropolitaine.

Le taux actuel sur l'ensemble des communes de la métropole rennaise dépasse les 20% mais comprend des disparités communales. En fonction de la situation des communes et de la strate urbaine, l'objectif du PLH diffère, oscillant de 15% à 30% pour les nouveaux programmes immobiliers, de manière à tendre progressivement vers l'objectif SRU à l'échelle de chaque commune et ainsi se mettre en conformité avec la Loi. L'évolution de la disposition dans le cadre de la M2 du PLUI doit ainsi permettre aux communes d'atteindre cet objectif.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

À noter que la tension offre-demande de logements sociaux sur la métropole devrait faire évoluer le taux minimum exigé par la loi SRU à 25% à partir du 1er janvier 2026.

Mais cette notion de mixité sociale ne couvre pas la question générationnelle. L'objectif de production de logements pour les ainés fait l'objet d'une autre orientation et d'actions spécifiques.

La commune de Saint Grégoire déplore que le PLUi impose des secteurs de mixité sociale en zone UG privant les opérations immobilières dans ces zones, d'aides à la surcharge foncière fragilisant de manière significative les opérations de renouvellement urbain.

Les secteurs de mixité sociale en zone UG (dédiée aux équipements) visent à développer une offre diversifiée des typologies dans les hébergements. Cette disposition s'applique sur les communes "cœur de métropole" les plus sujettes à accueillir ces projets. Selon leur ampleur et leur nature, des aides de Rennes Métropole peuvent être octroyées dès lorsqu'ils participent à l'accueil de population mixte.

En outre, l'aide à la surcharge foncière est apportée généralement dans le cadre de programmes aidés réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement. Les projets immobiliers réalisés en secteur diffus et devant intégrer des logements aidés du fait des règles de mixité sociale, en zone UG ou autre, sont quant à eux généralement montés via un mécanisme de VEFA (vente en bloc des logements aidés du promoteur privé au bailleur social). Le prix de vente en VEFA est alors administré par le PLH et intègre des aides de la part de Rennes Métropole.

La commune de Cesson Sévigné demande de ne pas inscrire de secteurs de mixité sociale dans les zones UG et de limiter ces périmètres aux sites situés sur l'îlot C1 et le campus de Central Supélec et de modifier le plan graphique en conséquence. Qu'en pensez-vous ?

Comme pour la commune de Saint-Grégoire à propos des secteurs de mixité sociale en zone UG, il s'agit d'une disposition de cœur de Métropole destinée à offrir de conditions d'hébergement pour tous et pas seulement de développer des résidences privées. Le nombre d'étudiants, de jeunes actifs de moins de 30 ans ou de séniors qui sont sous les plafonds de ressources du logement social et qui peinent à se loger dans le parc privé est en effet en forte augmentation. En outre la disposition réglementaire intègre des possibilités de réaliser aussi des logements locatifs intermédiaires pas uniquement sociaux pour ouvrir le spectre des possibilités.

Concernant l'autre disposition relative à la mixité sociale en zones urbaines mixtes, Rennes Métropole est favorable à ne l'appliquer que sur l'îlot C1 de la ZAC Atalante Viasilva et le Campus de Central Supélec.

1.3. Augmenter les niveaux de densité

Dans le cadre de la modification N°2 du PLUi, comment les habitants ont été associés à la mise en œuvre de la politique de densification urbaine ? Face aux niveaux de densité ciblés, le risque de sur-densification et ses conséquences sociales a-t-il été évalué ?

L'association des habitants à la stratégie et à la mise en œuvre de la densification repose d'une part, sur Rennes Métropole au titre de ses compétences en termes d'élaboration du Programme Local de l'Habitat ou du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et d'autre part sur les communes qui sont décisionnaires quant à la définition de leur projet communal et des modalités de mise en œuvre au travers des opération d'aménagement ou d'initiative privée.

1.3.1. L'association des habitants à l'élaboration des politiques métropolitaines

En réponse aux objectifs du ZAN, le PLH 2023-2028 a renforcé les niveaux de densité des nouveaux projets d'urbanisme en extension urbaine comme en renouvellement urbain. Différentes modalités d'échanges et de concertation ont eu lieu à l'occasion de son élaboration en expliquant les enjeux et intérêts de la densification progressive des tissus existants ou nouveaux :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- La densification s'opère dans des secteurs déjà bien desservis par les transports en commun ou permettant le prolongement de lignes existantes, privilégiant également le développement de la ville des proximités et le développement des modes actifs, ce qui participe d'une baisse des besoins en équipement automobile,
- Elle favorise le maintien ou le développement des équipements publics ou des commerces,
- Elle facilite la faisabilité économique des opérations, permettant également le renforcement de la mixité sociale,
- Elle permet de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et de s'inscrire dans la perspective de la Loi Climat et Résilience d'août 2021.

Durant l'élaboration du PLH, un cycle de rencontres publiques s'est déroulé dans le but de mettre en débat et controverses et d'explorer dans le détail les modes d'habiter, des mixités et de la densité. Ce cycle d'écoute a permis de rassembler environ 500 habitants issus d'horizons très divers : jeunes étudiants, jeunes actifs, habitants issus de classes sociales différentes, habitants de Rennes ou à proximité immédiate, habitants éloignés de la ville centre et travaillant à Rennes, agriculteurs… Un roman a été édité et diffusé pour porter la parole de ces habitants. D'autres modalités comme des interviews, des ateliers et forums ont permis d'exposer les objectifs du PLH. En outre, une enquête réalisée auprès de 3000 ménages a montré que les habitants étaient prêts à des compromis résidentiels : le choix de vivre dans un secteur dense est bien accepté lorsqu'il permet de bénéficier d'une bonne desserte par les transports collectifs, une proximité des commerces et services, et à condition que le logement soit de qualité, ce qui implique notamment la présence d'espaces extérieurs privatifs type balcon (ce qui est devenu obligatoire depuis la modification n°1 du PLUi pour les immeubles supérieurs à R+2). Il ne s'agit pas de faire de la densité en soi mais bien d'offrir des conditions de vie qualitative pour tous, sans exclusion de certaines franges de population, avec une diversité de produits-logements, impliquant des programmations plus mixtes et denses.

La modification du PLUI est l'occasion d'accompagner les orientations du PLH notamment en les rappelant dans l'OAP métropolitaine "développement urbain" et dans les OAP communales et les nouvelles OAP de quartier. La phase de concertation préalable et les réunions publiques ont permis d'apporter des réponses aux questionnements des habitants entre autres sur ce sujet de la densification, et de sensibiliser la population aux enjeux liés au ZAN dans le cadre d'ateliers participatifs ; le bilan de la concertation sur la modification du PLUi synthétise les apports de ces actions.

Cette concertation avait été menée également dans la cadre de la modification n°1 du PLUi approuvée en décembre 2022. À titre d'exemple, elle avait conduit à abaisser les hauteurs autorisées sur différents secteurs, notamment le quartier Alphonse Guérin ou l'avenue Monseigneur Mouezy à Rennes.

1.3.2. L'association des habitants à l'élaboration et la mise en œuvre des projets communaux

L'urbanisme se développe à plusieurs échelles, métropolitaine et communales, et au travers de différents modes, depuis les documents de planification jusqu'aux opérations d'aménagement et au permis de construire.

Les ZAC, qui sont de compétence communale (à l'exception de quelques ZAC relevant de la compétence métropolitaine, principalement pour l'aménagement économique) font l'objet systématiquement de réunions publiques et d'ateliers de concertation, expliquant ainsi les enjeux de programmations d'équipements et de construction plus denses.

En secteur diffus, les programmes de plus de 15 logements font l'objet d'une convention d'application tripartite (promoteur, commune et Rennes Métropole) au titre du PLH. C'est un temps pendant lequel le projet est discuté, parfois concerté avec les habitants et possiblement soumis à adaptation. Plusieurs communes de la métropole ont mis en place en complément des démarches et outils de concertation pour encadrer ces projets d'initiative privée.

Sur la Ville de Rennes, les projets d'initiative privée représentent aussi une part importante de la production de logements. Ces projets de renouvellement urbain, souvent objet de densification, sont encadrés par les dispositions réglementaires du PLUi notamment par des règles d'implantation, de hauteurs et de végétalisation adaptées à la morphologie souhaitée du secteur. Mais au-delà de l'encadrement par les règles d'urbanisme, la Ville de Rennes

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

s'est engagée à travers la mise en place de la Charte Construction et Citoyenneté, à renforcer la place du citoyen dans le processus de construction de la ville et favoriser les bonnes pratiques de la part des acteurs de la construction à partir de tout projet de plus de 10 logements.

Une réflexion est menée pour étendre de manière systématique cette coproduction de l'espace habité à l'échelle de toutes les communes.

La question des conséquences sociales de la densification est complexe à appréhender. Elle recouvre des notions très diverses, allant jusqu'à établir un lien entre densification et insécurité dans certaines observations relevées par la commission d'enquête.

Il convient de rappeler que les études menées sur différents territoires, en France comme à l'étranger, n'ont pas à ce stade permis de conclure clairement sur l'existence de ce lien. Elles mettent surtout en avant un lien entre insécurité et concentration de population présentant de grandes fragilités socio-économiques quelle que soit la forme urbaine. Ainsi, sur Rennes Métropole, le centre historique de Rennes correspond au niveau de densité le plus important ; néanmoins, il ne présente pas d'indicateurs d'insécurité particulièrement élevés.

Rennes Métropole et les communes entendent justement lutter contre ce risque en s'appuyant la densification pour améliorer la mixité sociale ; ainsi, l'objectif est d'apporter des logements libres dans les secteurs marqués par une forte présence du logement social, et inversement, de construire des logements sociaux dans les quartiers moins bien pourvus.

La densification doit par ailleurs être comprise non pas uniquement comme une nécessité liée aux exigences du ZAN, mais aussi comme un choix permettant de concrétiser le "vivre ensemble", qui s'accompagne d'aménagement d'espaces de rencontre, de lieux de convivialité, et intègre bien la qualité du cadre de vie à travers la préservation et le développement notamment des espaces verts.

Enfin, la densification favorise un développement cohérent et rationnel, au plus près des équipements existants, de l'offre de services, des transports en commun...

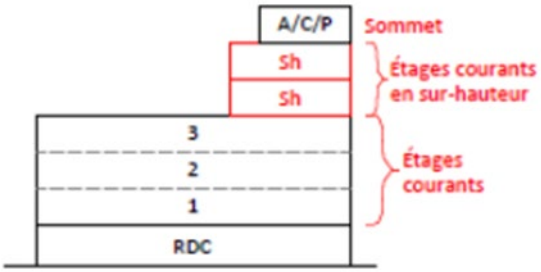
Le plan de détail de la rue de Vern à Rennes n° D-2-3-1.238-36 mentionne des hauteurs de R+5, R+7 et R+9. Est-il possible de réaliser en plus des sur-hauteurs (ex : 2 SH+ Attique (A), comble(C) ou étage partiel (P)) qui ne sont pas indiqué sur les plans de détails ?

Le plan de détail est un outil spécifique qui mentionne des emprises constructibles avec des hauteurs maximales à respecter. Ils sont identifiables par un indice (d) sur les plans de zonage et thématiques (par exemple UC1(d)). De même les plans thématiques des hauteurs mentionnent par un indice (d) la présence d'un plan de détail auquel il faut se reporter pour avoir connaissance des hauteurs qui s'y appliquent. Les plans de détails de la ville de Rennes se substituent aux règles de zonage et aux plans des hauteurs. Tout projet doit ainsi être conforme aux règles graphiques mentionnées sur ces plans.

Cet outil permet d'adapter les règles au contexte urbain des sites et à leurs enjeux. Il diffère des zones UB1 et UD1 situées majoritairement le long des axes de renouvellement urbain des villes. Ces axes peuvent ponctuellement intégrer des plans de détails qui sont mentionnés sous un autre zonage UC1(d) ou UA1(d).

Par ailleurs, le PLUi défini le ou les derniers niveaux d'une construction sous la notion de "sommet". Le sommet peut être constituée d'attique, comble ou étage partiel (A/C/P). Les niveaux en sur hauteur (Sh) constituent pour leur part des niveaux d'étages courants.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE



Les plans thématiques de hauteurs et les plans de détail, indiquent toujours si un sommet est possible et sous quelle forme (A/C/P). De même si des sur hauteur (Sh) sont admises, elles sont expressément mentionnées sur le pan des hauteurs ou sur le plan de détail.

En l'absence de mention "A/C/P" et/ou "Sh" sur les plans, cela signifie que ce type de niveaux n'est pas autorisé.

Sur le plan de détail de la rue de Vern, les hauteurs maximales autorisées sont à R+9 sur la partie nord-ouest du site. Aucun sommet n'est indiqué à réaliser. Le projet peut cependant prévoir des derniers niveaux spécifiques de type attique, comble ou un épannelage varié dans la limite et le gabarit d'une hauteur maximale définie à R+9. Aucune sur-hauteur n'est possible.

1.4. Tenir compte des besoins au vieillissement de la population

La modification N°2 du PLUi tient compte des besoins liés au vieillissement de la population et retient l'objectif de produire 1500 logements adaptés par an, à l'échelle de Rennes Métropole. Afin de clarifier les objectifs cumulés de production de logements par an dédié au vieillissement, quelle est l'évolution annuelle de la production de logements adaptés depuis la mise en œuvre du PLUi en 2019 ? Quelle est, en parallèle, l'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans sur la même période et à la date d'aujourd'hui ?

Le PLH 2023-2028 vise à répondre au phénomène du vieillissement de la population notamment en accentuant l'offre de logements adaptés en nombre suffisant sur tout le territoire mais sans définir un objectif quantitatif. Les 65 ans et plus représentaient 15 % de la population métropolitaine en 2018. Ils devraient en représenter 20% en 2040, soit plus de 100 000 personnes, avec surtout un doublement attendu des plus de 85 ans, qui auront pour beaucoup besoin d'un logement adapté.

C'est dans le cadre de la mise en œuvre du PLH adossé à la démarche Métropole Amie des Ainés que des réflexions ont été menées lors de la modification du PLUI pour estimer à la fois le besoin et les capacités des communes à produire ces logements adaptés en secteurs favorables. C'est ainsi 30% minimum de la production de logements neufs qui ont été définis, soit plus de 1500 lgts/an : 20% dans les communes pôles de proximité, 30% dans les communes pôles de bassin de vie et 40% sur les communes cœur de métropole où les services et autres aménités urbaines sont les plus développés.

Cet objectif métropolitain est rappelé dans le cadre général des conventions de contractualisation communale du PLH ; chaque commune y répondant en fonction de son objectif quantitatif avec des logements adaptés à réaliser principalement au sein des périmètres des secteurs favorables travaillés à partir des centralités du PLUI.

La notion de logements adaptés renvoie à un référentiel établi avec les promoteurs et bailleurs. Il dispose de recommandations techniques à l'intérieur des logements, dans les parties communes et aux abords extérieurs immédiats des immeubles.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les chiffres de production sont surtout connus sur la ville de Rennes qui a expérimenté la systématisation de cette offre en ZAC. Environ 50 logements adaptés au vieillissement par an ont ainsi été produits entre 2022 et 2024. La généralisation y compris en diffus est en cours sur tous les secteurs favorables. De nombreux projets ont intégré l'objectif. Se mettent aussi en place des outils de traçabilité (attestation de réalisation par les bailleurs-promoteurs, renseignement dans base de données urb@map).

Pour tenir compte du vieillissement de la population, le PLUi prévoit une production de logements adaptés autour des centralités, à proximité des services et commodités du quotidien. Néanmoins, il ne semble pas y avoir, à l'image des linéaires commerciaux, une obligation pour les professionnels de santé de s'installer à proximité de ces logements, comment s'assurer que l'offre en services sera en adéquation avec l'offre de logements ?

Le code de l'urbanisme ne permet pas distinguer cette catégorie professionnelle qui rentre selon leur format et statut, dans les sous-destinations "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" ou " activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Ces sous-destinations par principe sont autorisées en zone urbaine de centralité mais rien ne peut réglementairement nous permettre de les obliger à s'y installer. Il s'agit plutôt de provoquer un accompagnement de ces professionnels par les collectivités via diverses actions. La ville de Rennes est dotée d'un schéma directeur de l'offre de soins. Le Contrat Local de Santé signé récemment avec l'Agence Régionale de Santé a pour objectif d'étendre cette approche à l'échelle de la métropole, conscient de l'importance de cette offre de soins de premier recours pour les populations, notamment vieillissantes.

Pour information, certaines zones du PLUI, dont les zones d'activités interdisent l'installation de ce type de service incompatibles avec des activités industrielles, loin des aménités urbaines. Le PLUi ne peut obliger mais peut en en revanche interdire ou autoriser selon la vocation des zones et en fonction des destinations ou sous-destinations.

1.5. Répondre aux besoins d'accueil des Gens du voyage

S'agissant du dispositif d'accueil des gens du voyage, la modification du PLUi précise que parmi les 23 STECAL créés pour l'aménagement de terrains d'accueil, 20 STECAL ont uniquement pour objectif de mettre en cohérence le PLUi avec la réalité du terrain. Quels sont les 3 STECAL faisant l'objet d'une création ? Par ailleurs, préciser la destination des STECAL pour l'accueil des gens du voyage, soit aire de grand passage, soit aire permanente d'accueil, terrains familiaux ?

Plusieurs STECAL pour conforter des situations de gens du voyage déjà installés sur des terrains privés, sont en effet prévus dans cette modification du PLUI.

4 STECAL ont été définis pour réaliser une offre nouvelle des terrains familiaux publics (Cesson-Sévigné, Saint-Grégoire, Thorigné-Fouillard et Saint-Jacques de la Lande) afin de répondre à l'objectif du schéma départemental des gens du voyage de l'État et du Conseil Départemental. Il s'agit de terrains au foncier public (commune ou métropole) de 300 m² environ destinés à réaliser des logements spécifiques adaptés au fonctionnement des voyageurs. Ces logements sont construits puis gérés par le bailleur social Archipel Habitat, les voyageurs sont alors locataires de ces logements.

Ces terrains familiaux sont complémentaires aux aires permanentes d'accueil et aires de grand passage, l'objectif étant de diversifier l'offre et d'accompagner certains voyageurs dans la semi-sédentarisation.

Tous ces STECAL ont été présentés et confirmés par ailleurs par la CDPENAF.

Il convient de noter que d'autres sites d'accueil des gens du voyage sont prévus hors STECAL, dans des zones U ou 1AU du PLUi.

La commune d'Orgères souhaite pouvoir accueillir des gens du voyage sur la parcelle ZC 307 située dans la zone d'activités d'Orgerblon et sollicite pour cela une modification du zonage de la parcelle actuellement classée en zone Ul. Quel est votre avis ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il s'agit d'une demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire et une position partagée entre les communes de Orgères, Saint-Erblon et Rennes Métropole. Après analyse approfondie, il s'agit de l'unique parcelle identifiée par la commune d'Orgères qui pourrait permettre de développer l'offre à laquelle elle est réglementairement soumise à travers le PLH.

Pour information, la commune de Orgères a dépassé le seuil des 5 000 habitants et sera donc soumise au prochain schéma départemental des gens du Voyage.

La commune du Rheu demande à modifier le zonage de la parcelle ZC 175 au lieu-dit "Le Haut Plessix" (station d'épuration) afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage. Quel est votre avis ?

Il n'est pas envisagé de retenir cette demande. Une réflexion s'est engagée en effet sur ce site occupé actuellement par une station d'épuration vouée à la démolition car reconstruite sur la commune de Bruz. Mais une autre vocation a déjà été identifiée, en particulier une unité de valorisation des technosables. Pour l'heure, la temporalité et l'ampleur de ce projet ne permettent pas d'envisager la réalisation de terrains familiaux pour gens du voyage, la question pourra se poser ultérieurement à l'occasion d'une procédure de modification.

La commune de le Rheu examine d'autres sites potentiels d'accueil de gens du voyage sur son territoire (Les Landes d'Apigné – Chêne Vert – Les Cormiers) de façon à répondre à ses obligations dans des délais plus appropriés et compatibles avec ses obligations réglementaires au titre du schéma départemental et du PLH.

La commune de Montgermont demande d'ajuster le zonage de la parcelle UG 2B pour permettre sa transformation d'aire d'accueil des gens du voyage en terrains familiaux. Quelle suite donnez-vous ?

Le zonage UG2b dédié aux équipements d'intérêt général va évoluer dans le cadre de cette modification pour permettre des logements adaptés pour voyageurs tel que prévu sur le site de la commune de Montgermont. D'autres situations sur la métropole nécessitent cette adaptation réglementaire qui fixera 100 m² maxi d'emprise au sol pour la réalisation de ces logements spécifiques.

La commune de Pacé demande de modifier le zonage UG2b du terrain situé à l'est du cimetière du Père Grignon en vue d'autoriser la construction de logements pour les gens du voyage et répondre au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Quelle suite donnez-vous ?

La situation du projet de logements adaptés sur la commune de Pacé est la même que la commune de Montgermont : transformation d'une aire d'accueil obsolète en terrain destiné à construire des logements adaptés pour voyageurs. Suite favorable par conséquent afin que la commune puisse répondre à ses obligations réglementaires au titre du schéma départemental et du PLH.

La commune de Saint-Armel demande d'adapter le zonage du parking rue Denis Papin pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. Quelle suite donnez-vous ?

Bien que non soumise au schéma départemental, la commune de Saint-Armel doit contribuer à l'effort de solidarité métropolitain pour accueillir des voyageurs dans des logements adaptés sur terrain familial., au titre de la contractualisation PLH. Le site pressenti, bien placé, actuellement en zone UI1a, destinée aux activités économiques, n'autorise pas cette destination ; un changement de zonage en UG2b est donc nécessaire.

1.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones (sauf celles en 3)

La commune d'Acigné demande que l'OAP rue de Rennes/rue de la Lande soit modifiée au niveau des hauteurs, comme cela a été fait dans d'autres OAP pour répondre à la demande de densification imposé par le ZAN. Quelle est votre position ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. En effet, le secteur rue de Rennes/ rue de la Lande est l'un des secteurs de renouvellement urbain qui constitue l'OAP multisite "Le Centre-ville et ses abords". Dans le cadre de la Modification n°2 du PLUi, deux de ces secteurs ("Les Genêts" et "Judith d'Acigné") font déjà l'objet d'une augmentation de la hauteur maximale de R+3 à R+4. L'objectif est d'y faciliter la mise en œuvre des nouvelles densités du PLH et de permettre une plus grande souplesse sur les formes urbaines à développer, tout en gardant comme objectif le respect du contexte urbain environnant. Une évolution similaire des hauteurs sur le secteur rue de Rennes/ rue de la Lande est donc cohérent.

La commune de Bourgbarré demande :

- **D'inscrire un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des ilots concernés par l'OAP du centre-bourg (pour répondre au PLH),**
- **D'adapter la programmation de l'OAP de Bel Air aux contraintes d'aménagement du site (difficulté de densifier en raison de la topographie), de définir un nombre minimal de logements 10 ou 15 logements, plutôt que des densités minimales et de mixité sociale difficilement atteignables,**
- **Pour l'OAP Ilôt de la Motte en centre-bourg : adapter la programmation de l'OAP et étendre la densité de 41 logements/ha à tout l'ilot et le secteur 2 ; adapter le zonage des sous-secteurs 1 à 4 en passant de la zone UD2b à UO1 et pour le secteur 1 ; adapter la norme des hauteurs projetées de H=R+A+A/C/P à H=R+2+A/C/P ; préciser à l'OAP que le principe d'alignement prévu le long de la rue de l'ancienne mairie pourra être positionné en retrait dans l'alignement du mur en pierre à identifier au titre du PIBL et que les clôtures devront participer à la mise en valeur du site, et d'indiquer dans l'OAP qu'il devra être préserver au moins en partie en permettant la création d'une voie cycle-piéton le long de sa façade sud ; D'ajuster à l'OAP le tracé de principe du cheminement piéton-cycle à aménager sur la frange Ouest et Sud de l'ilot afin qu'il traverse le sous-secteur 4 jusqu'à l'impasse de la Motte ;**

Quelles suites donnez-vous à ces demandes ?

Ces demandes seront prises en compte puisqu'il s'agit de compléments et de précisions se traduisant par des ajustements ponctuels du règlement graphique et des principes des OAP, qui répondent aux objectifs métropolitains et communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre les orientations du nouveaux PLH et mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain.

La commune de Bruz demande :

- **Pour l'OAP de la Haye du Pan : correction d'erreurs matérielles en élargissant le périmètre du secteur urbain mixte sur le schéma de l'OAP pour intégrer l'ancien garage, le parking et la station-service ; en retirant le sous-secteur 3 car aucune opération n'est envisagée en raison de la protection de cette propriété boisée.**
- **Pour l'OAP Maisons de Associations, définir une règle particulière pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer.**
- **Pour l'OAP des Rosiers : correction d'erreurs matérielles en retirant les principes de déplacement.**

Quelles réponses apportez-vous à ces demandes ?

Pour le secteur Haye de Pan, avis favorable car ces demandes vont dans le sens de la mise en œuvre du projet urbain sur ce secteur.

Pour le secteur Maison des Associations, avis favorable concernant les normes de stationnement car cela va dans le sens de la facilitation de la mise en œuvre du projet d'intensification urbaine, dans un contexte urbain situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les modes actifs et transports en commun.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Pour le secteur des Rosiers, avis favorable car ce secteur sera géré dans le cadre de la ZAC multisites dont le dossier de création est à l'étude (maîtrise publique) et qu'il semble prématuré de figer des éléments de projets qui sont en cours d'étude dans le cadre de la ZAC.

La commune de Cesson-Sévigné demande :

- **Pour l'OAP de la Rigourdière : modifier les tracés des principes de voirie et de cheminements piétons à créer afin de prolonger vers l'est l'axe central de composition urbaine initié sur le lotissement du Haut Grippé, et dans le texte de l'OAP mieux affirmer l'objectif de prolongement de cet axe ; positionner le parking relais sur BE 368 pour préserver une zone tampon à caractère végétal au nord du site et dans le texte de l'OAP préciser que la mutualisation du stationnement avec le parking relais pourrait s'accompagner d'un foisonnement ; préciser les périmètres minimaux des opérations d'ensemble,**
- **Pour l'OAP de l'ancienne téléphonie centrale : réécrire l'OAP pour permettre du R+5 afin de permettre la création de stationnement en aérien dans le bâtiment pour faisabilité éco du projet.**

Quelle suite donnez-vous à ces demandes ?

Pour l'OAP de la Rigourdière, Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. Les évolutions souhaitées sur la composition urbaine, le tracé des voiries, la préservation du végétal en fond de terrains permettront en effet de renforcer la qualité urbaine du projet qui sera développé sur le site. La demande de modification sur le parking relais est cohérente vis à vis des derniers arbitrages obtenus à l'automne concernant le positionnement du terminus Trambus.

Pour l'OAP de l'ancienne téléphonie centrale, Rennes Métropole note que le porteur de projet (Lamotte Constructeur) a également formulé une demande similaire (Web n°559) mais avec une hauteur en R+5+A+C. Rennes Métropole envisage une prise en compte croisée de ces deux demandes. Autoriser la réalisation d'une partie du stationnement au rez-de-chaussée de la construction permettra en effet de réduire l'empreinte carbone du projet, en cohérence avec les objectifs généraux de la modification n°2 du PLUi. Autoriser une hauteur en R+5+A+C permettra par ailleurs de compenser la surface de plancher perdue au rez-de-chaussée.

La commune de Chantepie demande les ajustements suivants :

- **OAP des Logettes : modifier le plan de zonage et le schéma de l'OAP pour tenir compte du nouveau tracé du prolongement de la rue du Vieux Jardin vers la rue du Manège par le prolongement de la rue du Courtil et la suppression de la servitude de localisation ; reprendre l'écriture de l'OAP pour autoriser des constructions plus élevées en frange sud.**
- **OAP de l'Hallouvry, à hauteur des terrains que l'EDEFS souhaite libérer : demande de reprendre l'écriture de l'OAP pour permettre la construction de logements collectifs (R+3+A/C) en partie Est plutôt que du logement individuel de manière à préserver davantage d'arbres et de maintenir un écran végétal en limite de voirie ; Indiquer que les constructions les plus élevées devront se trouver en cœur d'îlot.**

Quelle est votre position sur ces ajustements ?

Pour l'OAP de la Porte des Loges aux Logettes, Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. La suppression de la servitude de localisation V4 s'inscrit en effet dans la recherche d'un aménagement plus sobre en voirie et laissant davantage de place aux espaces verts du futur quartier. L'assouplissement à l'OAP des principes d'épannelage sans revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement donnera une plus grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions, par exemple en permettant des emprises au sols plus limitées ou en offrant de vues vers les espaces agro-naturels au sud.

Pour l'OAP Hallouvry, Rennes Métropole envisage de retenir cette demande. L'assouplissement à l'OAP des principes d'épannelage sans revoir les hauteurs maximales autorisées au règlement donnera en effet une plus grande liberté dans l'organisation des volumes des futures constructions et permettra ainsi de mieux composer avec le patrimoine végétal existant sur le site.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche demande :

- **Modifier l'OAP « centre-ville » pour le secteur Orson de vocation « mixte habitat-activités » à « dominante habitat » et faire apparaître le symbole des MH de l'église St Léonard sur le schéma de l'OAP,**
- **Mettre à jour certaines données littérales du texte de l'OAP communale.**

Quelle réponse apportez-vous à ces demandes ?

Rennes Métropole est favorable à ces demandes d'ajustement dans la mesure où elles ne constituent pas de changement de fond sur le projet communal de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et permettent d'actualiser les différents éléments dans l'OAP communale pour les faire coincider avec l'avancement des différentes opérations menées sur la commune. Ces modifications concourent à une meilleure information des habitants sur les projets de leur commune.

La commune de Rennes demande :

- **Sur l'OAP du secteur Cleunay, il est proposé de procéder à un ajustement des hauteurs maximales autorisées en passant de H=R+4+A/C/P à H=R+5 pour assurer la restructuration du site en apportant une souplesse dans la conception et réalisation du dernier niveau des constructions.**
- **Sur les faubourgs, axes de renouvellement urbain de la Ville, une OAP de quartier "faubourg" a été intégrée au dossier d'enquête publique afin d'encadrer les mutations en fonction du contexte urbain et paysager. Il est proposé d'apporter des compléments ponctuels à cette OAP sur les principes urbains (exemple : ajout d'arbres à planter) et une homogénéisation de mise en forme et d'illustrations entre les différents axes de faubourgs. Une clarification des rues concernées par les dispositions "règles architecturales particulières" présentes en annexe du règlement littéral est également proposée.**

Quelle réponse apportez-vous à ces propositions ?

Concernant la demande de la commune de Rennes sur le secteur "Lorient d'Indy", Rennes Métropole est favorable à la demande d'ajustement des hauteurs maximales autorisées à H=R+5 au lieu de H=R+4+A/C/P sur le plan des hauteurs en cohérence avec les hauteurs intégrées dans l'OAP Lorient D'indy. Cette adaptation assurera en effet une souplesse pour la mise en œuvre du projet dans les derniers niveaux des constructions.

Concernant les demandes sur l'OAP faubourg, ce nouveau dispositif étant la traduction fine des études urbaines menées le long des axes de renouvellement urbain de la ville de Rennes, Rennes Métropole est favorable aux évolutions demandées facilitant la compréhension des dispositions à prendre en compte dans les projets et ajustant ce dispositif adapté aux tissus complexes de la ville.

Aussi, certains principes urbains et la mise en forme de cette OAP seront ajustés notamment par l'ajout de schémas illustratifs des principes urbains. Des zooms des plans sur les séquences de chaque faubourg seront intégrés pour une meilleure lecture. Des compléments de principes urbains et graphiques seront aussi apportés ponctuellement pour assurer la prise en compte de toutes les thématiques urbaines et paysagères dans les projets.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Romillé demande pour l'OAP de quartier « Intensification du centre-bourg » :

- **En ce qui concerne le secteur de l'Encrier, procéder à un ajustement par le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais. Cet ajustement permettra une meilleure prise en compte du projet d'aménagement de ce site de renouvellement urbain. Il complète la fiche 3 de Romillé au sein du Rapport de présentation.**
- **En ce qui concerne le secteur de Perronnaye sud : ajuster la partie littérale, afin de prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. En effet, ce secteur se compose de vastes parcelles faiblement bâties, dont il convient d'encadrer davantage les conditions de réalisation et ainsi éviter une évolution désorganisée, au coup par coup. Cet ajustement complète la fiche 4 de Romillé au sein du Rapport de présentation.**

Quelle est votre position sur ces propositions ?

Rennes Métropole est favorable à ces deux demandes de la commune de Romillé relatives à l'OAP de quartier « Intensification du centre-bourg », car elles répondent aux objectifs communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain.

Le retrait des principes d'alignement des constructions à la rue de la Chauvrais permettra de garantir la cohérence du PLUi avec le projet d'aménagement du site de l'Encrier.

Par ailleurs, l'ajustement de la partie littérale visant à prévoir une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble du site Perronnaye sud en garantira l'aménagement cohérent.

La commune de Saint-Armel demande :

- **OAP "secteur chemin de la Gare" : ajuster le tracé de principe de façade urbaine structurée à conforter/structurer dans la continuité de l'alignement du front bâti existant du chemin de la gare ; ajuster la délimitation des secteurs à dominante habitat et d'espace public majeur dans l'objectif de prendre en compte la recomposition du parcellaire attendue ; Partie littérale : préciser que la programmation du sous-secteur 2 pourra intégrer une offre de service.**
- **OAP « secteur Minoterie-chemin de la Fontaine » : préciser dans la partie littérale le principe d'accès du sous-ilot 4 par la rue de la Minoterie et/ou par la route de Corps-Nuds et supprimer le principe de voie de desserte existante à conforter ou à créer sur le graphique.**
- **OAP « ZAC des Boschaux » : supprimer le principe de cheminement piéton/cycle passant par l'ancienne graineterie sur la partie graphique (pour ne pas obérer une éventuelle réhabilitation du bâtiment) tout en laissant cette possibilité dans la partie littérale.**

Quelle est votre position sur ces sujets ?

Ces demandes seront prises en compte puisqu'il s'agit de compléments et de précisions se traduisant par des ajustements ponctuels des principes des OAP, qui répondent aux objectifs communaux définis dans la modification n°2, à savoir mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain.

La commune de Saint-Jacques de la Lande demande :

- **Pour l'OAP Basse Chevrolais (page 33 paragraphe 4) : la condition de réalisation suivante « les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de celles ayant une fonction d'accompagnement des jardins familiaux » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d'abri de jardin (voir plan de détail page 8).**

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Accédez-vous à cette demande ?

Il est envisagé de retenir cette demande. En effet, le plan de détail Basse Chevrolais / Millepertuis a été ajouté à la M2 et répond aux besoins d'évolutions de jardins familiaux existants que la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande souhaite pérenniser. Néanmoins l'OAP n'a pas été mise en concordance avec le plan de détail créé. Il convient donc de corriger cette erreur.

La commune de Vern-sur-Seiche demande pour l'OAP "Chemin Roblot", la commune demande que soit précisé :

- **Qu'aucun nouvel accès ne sera créé pour desservir chaque sous-secteur depuis le chemin Robot pour desservir chaque sous-secteur et que seuls les accès existants des riverains pourront être conservés.**
- **Sous-secteur 4 : prévoir une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs pour éviter tout déport sur l'espace public.**

Quel est votre avis sur ces demandes ?

Demande en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire relative aux conditions d'accès du sous-secteur 4 de l'OAP du Chemin Roblot.

La commune de Vezin-Le-Coquet demande un ajustement sur le point « Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus », pour permettre l'évolution de l'OAP en fonction d'un concours d'architecte. Quel est votre avis sur ce point particulier ?

La demande de la commune n'est pas retenue, car le concours d'architecte pour le projet du Tertre, situé sur la ZAC des Champs, est indépendant du volet PLUi. Les modifications engagées dans cette procédure restent suffisamment ouvertes pour permettre différentes esquisses, qui seront choisies par les élus vézinois en concertation avec les habitants du secteur.

Le syndicat mixte du pays de Rennes signale que concernant l'OAP "Landes d'Apigné" du Rheu, la centralité de quartier est étendue dans l'OAP modifiée. Sa configuration s'étend de part et d'autre de l'ancienne RN 24, axe d'entrée de ville dans le projet de modification n°2. Cette centralité de quartier n'est pas délimitée au règlement graphique, mais un linéaire commercial est inscrit le long de cette voie automobile, dispositif pourtant réservé aux centralités. Le syndicat du pays de Rennes indique que l'étendue linéaire de la centralité de quartier affichée dans l'OAP, ainsi que la mise en place d'un linéaire commercial au règlement graphique hors centralité posent question au regard des orientations du SCoT et de leur impact sur la centralité principale. Le syndicat du pays de Rennes demande donc à reconsidérer le périmètre de cette centralité.

Quelle est votre position ?

Le principe d'une centralité de quartier sur ce secteur est compatible avec les orientations du SCoT. Son périmétrage précis n'est aujourd'hui pas encore arrêté et se fera dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi, en prenant en compte les conclusions de l'étude commerciale en cours. En attendant cette inscription dans le règlement graphique, il est nécessaire d'afficher dans l'OAP la préfiguration de cette future centralité de quartier. Celle-ci sera ajustée au même titre au même titre que les linéaires commerciaux seront réduits, en lien avec la commune et les réflexions en cours sur le projet urbain de ce secteur.

Par ailleurs la possibilité d'instaurer des linéaires commerciaux en l'absence de périmètre de centralité au règlement graphique va être examinée, le règlement littéral sera ajusté en conséquence.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)

Les questions évoquées ci-après viennent en complément de celles soulevées dans la partie 1 synthèse des observations du public correspondantes sur lesquelles la commission d'enquête souhaite avoir des réponses circonstanciées.

2.1. Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales

Quel est le potentiel de gisement foncier existant au niveau des zones artisanales et industrielles par commune ?

Un recensement exhaustif des potentiels d'optimisation foncière dans toutes les zones d'activités de Rennes Métropole a été mené fin 2023 par l'agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR). Ce travail de terrain a qualifié à partir d'un simple constat de l'utilisation de chaque unité foncière, l'optimisation ou non du foncier d'activités et cela en trois grandes catégories : foncier non bâti, foncier optimisable (potentiels fort, moyen, faible) et enfin foncier recyclable (habitat seul, habitat/activités, renouvellement urbain).

Les résultats proviennent de l'analyse de 124 Zones d'Activités Économiques (ZAE) constituant un total de 2250 hectares de foncier productif. Les zones exclusivement tertiaires et commerciales ne sont donc pas prises en compte dans ce travail.

Environ 263 hectares théoriques sont mobilisables soit environ 12 % environ des surfaces étudiées. Ces 263 hectares se ventilent de la façon suivante :

- 102 hectares de foncier non bâti
- 134 hectares de foncier "optimisable"
- 27 hectares de foncier à recycler

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le tableau ci-dessous présente les 37 ZAE avec le potentiel d'optimisation le plus fort :

vocation	Commune	intitulé ZAE	Surface totale (en ha)	Potentiel de densification théorique (en ha)
Mixte	Rennes	Parc d'Activités Ouest	130,2	17,4
Mixte	**Rennes**	**ZI Nord**	**120,7**	**14,7**
Productive	Bruz	ZA de l'Eperon	27,7	10,1
Productive	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZI de la Haie des Cognets	87,1	9
Productive	l'Hermitage	ZA de la Hautière	59	8,6
Productive	le Rheu	Parc d'Activités du Chêne Vert	60,3	7,5
Productive	Brécé	ZA de la Croix-Rouge	29,9	6,3
Productive	Cesson-Sévigné	Ecopôle Sud-Est	97,9	6,2
Productive	le Rheu	ZAC les Cormiers	69,8	5,9
Productive	**Bourgbarré**	**ZA les Placis**	**33,2**	**5,1**
Productive	Corps-Nuds	ZA des Grands Sillons	21,2	4,8
Productive	Saint-Armel	ZA du Vallon	12,8	4,7
Productive	la Chapelle-des-Fougeretz	ZA des Longrais	9,3	4,5
Productive	Chantepie	Ecopôle Sud-Est	31	4,5
Mixte	Mordelles	ZA des Fontenelles	33,6	4,4
Productive	Rennes	Ecopôle Sud-Est	54,5	4,3
Productive	Saint-Jacques-de-la-Lande	ZA de Mivoie	61,2	4,2
Productive	**Saint-Armel**	**ZA des Mottais**	**16,5**	**4,2**
Productive	**Noyal-Châtillon-sur-Seiche**	**ZA du Hil**	**41**	**4,1**
Tertiaire	Rennes	Atalante Champeaux	30,5	3,1
Productive	Nouvoitou	ZA de la Lande	6,9	3
Productive	**Bruz**	**ZA de la Massue**	**17,3**	**2,8**
Productive	Thorigné-Fouillard	ZA de Bellevue	21,2	2,7
Productive	**Vern-sur-Seiche**	**ZA de la Hallerais**	**20,7**	**2,7**
Mixte	Saint-Grégoire	ZA de la Brosse	21,8	2,6
Mixte	Vern-sur-Seiche	Parc d'Activités du Val d'Orson	26,9	2,6
Productive	**Bruz**	**Le Reynel**	**6,9**	**2,4**
Productive	**Vern-sur-Seiche**	**ZA de la Motte**	**20**	**2,3**
Productive	Bruz	ZA de la Bihardais	35,7	2,2
Productive	Orgères	ZA de l'Hermitière	27,4	2,2
Mixte	**Cesson-Sévigné**	**ZA de la Rigourdière**	**53,1**	**2**
Productive	Mordelles	ZA des Perrières	14,7	1,8
Productive	Chavagne	ZA les Fontennelles	18,9	1,7
Commerciale	Chantepie	ZA des Loges - Logettes	28,2	1,6
Productive	**Laillé**	**ZA les Trois Prés**	**13,9**	**1,3**
Productive	Chantepie	ZA les Quatre Vents	4,2	0,4
Mixte	**Saint-Grégoire**	**ZA du Pontay**	**9**	**0,4**

Il convient néanmoins de manier ces chiffres avec précaution, car ils restent issus d'une analyse strictement théorique, faite par une analyse de couches SIG et de fichiers fiscaux. Le potentiel réellement mobilisable ne pourra être connu qu'avec des études de terrain et une connaissance fine du tissu économique constituant ces ZAE. Un travail va donc s'engager, en ciblant certaines ZAE prioritaires au potentiel le plus intéressant, pour aller à la rencontre des entreprises et des propriétaires fonciers pour faire coïncider cette analyse urbaine avec la réalité économique et fonctionnelle des usagers.

Est-il possible d'annexer l'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme, au PLUi dans le cadre de cette procédure ou à date de sa réalisation effective afin de clarifier les gisements fonciers potentiels et de pouvoir appréhender le taux de vacance (comme indiqué au 3° dudit article) ?

L'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme est en cours de consolidation par nos services et notamment par la Direction de l'Économie de l'Emploi et de l'Innovation. Une analyse des propriétaires et des occupants, sur la base de fichiers fournis par la Chambre de Commerce et d'Industrie a permis de faire un premier travail sur l'ensemble des ZAE du territoire Métropolitain. Néanmoins, cet inventaire est une donnée rapidement obsolète sur Rennes Métropole, car le tissu économique est particulièrement dynamique et les mutations s'opèrent rapidement, rendant la donnée vite périmée. En outre, contrairement à d'autres territoires, la Métropole rennaise ne connait que peu de vacances, du fait de son attractivité et de son dynamisme économique, conjugué à une rareté de plus en plus prégnante du foncier économique. Cet inventaire reste néanmoins un outil mobilisable dans le cadre des études urbaines et opérationnelles de densification des ZAE prioritaires identifiées par le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) afin de prendre contact avec les propriétaires et les entreprises.

Les modalités de réponse à cette demande reste donc en cours d'analyse à ce stade.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Saint-Grégoire souhaite l'alignement des documents d'urbanisme sur les projets et documents cadres de la métropole, en particulier pour assurer la protection des zones artisanales, notamment la ZA du PONTAY. Quelle réponse apportez-vous à cette suggestion ?

La demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire concernant l'objet précis de la demande et un échange avec la commune est nécessaire pour préciser d'éventuelles modifications.

Pour compenser les ouvertures à l'urbanisation de nouvelles ZAE, il est prévu la densification des ZAE existantes pour s'inscrire dans le contexte du ZAN. La renaturation de friches industrielles est un moyen supplémentaire pour atteindre les objectifs du ZAN, pourquoi cet outil n'est-il pas mobilisé ?

La question de la renaturation de certaines friches industrielles ne correspond pas à la réalité économique du territoire de la Métropole rennaise. L'aire urbaine rennaise est particulièrement dynamique et connait une tension foncière importante sur l'accueil du tissu industriel et logistique. Aussi le territoire n'a pas de friches industrielles à proprement parler. Pour autant, la végétalisation et de la renaturation de certaines ZAE, dans le cadre d'opération de renouvellement de ces dernières permet de favoriser de nouveaux corridors écologiques et lutter contre les effets du dérèglement climatique, notamment au travers les effets d'Ilots de Chaleurs Urbains (ICU).

Le cas de la Janais permet d'illustrer cette dynamique. La déprise foncière progressive de l'Entreprise Stellantis, se séparant au fur et à mesure de ses terrains, au gré de la contraction de son processus industriel, pourrait être assimilé à une forme de friche industrielle. La Métropole s'est saisie de cette opportunité pour intensifier les usages du site, au travers des acquisitions foncières publiques, la mise en place de périmètres de ZAC et un travail d'études urbaines afin de réindustrialiser ce territoire. Le plan guide a permis de dégager de nouvelles emprises cessibles afin d'accueillir les entreprises souhaitant s'installer sur la Métropole rennaise. Mais il a également sanctuarisé un certain nombre d'emprises dédiées à de la renaturation et à la mise en place d'infrastructures végétales conséquentes pour valoriser de nouveaux usages et favoriser la biodiversité.

2.2. Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités

L'OAP "Hil 3" (Noyal-Châtillon-sur Seiche) peut-elle affirmer plus fortement l'objectif d'optimisation foncière (Chambre d'agriculture) ?

L'OAP Hil 3 affirme d'ores et déjà un objectif qualitatif d'optimisation foncière dans sa partie écrite :

"Éviter la consommation excessive du foncier en définissant des tailles de parcelles optimales" et

"Le projet visera une occupation optimale de la parcelle et recherchera une compacité et une densité du bâti"

L'objectif ici est double en agissant sur deux leviers complémentaires :

- Découper au plus juste les parcelles au moment de la commercialisation, en proposant un foncier au plus près du besoin de l'entreprise candidate.
- Favoriser et accompagner le porteur de projet lors de la conception de son projet et au moment de la préparation de son autorisation d'urbanisme pour optimiser son bâti, son stationnement et ses surfaces de stockage de la façon la plus efficiente possible. Cet accompagnement pourra se faire au travers une expertise de l'urbaniste de la ZAC mais également d'un architecte urbaniste conseil de Rennes Métropole sur le sujet spécifique de la densification des ZAE.

Une approche quantitative a fait l'objet de discussions techniques, au moment de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, pour savoir s'il était possible et souhaitable de mettre un objectif chiffré d'optimisation des parcelles. Cet objectif n'a pas été retenu car la mise en œuvre est trop complexe, notamment au regard de la diversité des entreprises potentielles accueillies. Les typologies d'entreprises, artisanales, logistiques, industrielles, tertiaires…, ne permettent pas à un outil de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) d'être pertinent.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Enfin, la programmation de la ZAC prévoit d'ores et déjà deux fonciers pour des villages d'artisans, permettant une optimisation maximale, au travers la mutualisation de nombreuses fonctions des entreprises avec notamment salles de réunions, stationnement, stockage etc.

Compte-tenu des surfaces importantes en renouvellement sur le secteur de la Janais, quels éléments supplémentaires pouvez-vous porter à notre connaissance afin de justifier l'ouverture d'autres ZAE à l'urbanisation (9,3 ha à Laillé et 13,1 ha à Noyal-Châtillon) ? À ce jour, quelles sont les surfaces mobilisables sur la zone de la Janais en renouvellement ?

Les surfaces en renouvellement économique faisant partie du site de la Janais ont d'ores et déjà été prises en considération dans le dimensionnement de notre besoin de foncier économique à échéance du PLAE (2035) :

Au moment du travail sur le PLAE en 2022, le besoin global de fonciers économiques sur la Métropole avait été évalué à 15ha cessibles par an de foncier public en zone productive (hors tertiaire, hors commerces). Cela correspond au maintien de la consommation observée sur la période précédente avec un rythme de consommation d'environ 15 ha / an (moyenne annuelle des cessions sur les ZAE sur la période 2006-2022)

Au total pour répondre à la demande sur le territoire à niveau constant il faut dégager 180 hectares cessibles sur la période du PLAE, à savoir 2022-2035 (12 X 15 hectares).

De ces 180 hectares ont été retirés tous les fonciers en stock dans nos opérations publiques d'aménagement et directement disponibles en terme de commercialisation, soit 115 hectares. Les hectares disponibles alors sur la ZAC de la Janais représentaient 41 hectares de ces 115 hectares.

Dans la ZAC actuelle, les terrains restant à commercialiser représentent désormais 18ha (non commercialisés, non optionnés) sur les 41ha alors disponibles en 2022.

Sur l'extension de la ZAC, les chiffres restent à stabiliser mais les premières études préfigurant le nouveau dossier de création de ZAC comptabilisent environ 20 hectares de foncier supplémentaires. Il faut néanmoins être très prudent sur ces chiffres, qui aujourd'hui ne sont pas publics ni officiels, et feront l'objet d'une procédure complète, avec évaluation environnementale et enquête publique dans le cadre de la procédure d'extension de la ZAC. Le périmètre définitif n'est donc pas encore arrêté. Ces 20 hectares supplémentaires sur la Janais viendront contribuer à répondre à l'objectif ambitieux que s'est fixé la Métropole pour fournir, à horizon 2035, 75 % du foncier en renouvellement économique (50 hectares environ) tel que cela a été affiché dans le PLAE.

En outre, la vocation du site de la Janais est spécifique et répond à un objectif de réindustrialisation voulu par les élus dans le cadre du Pôle d'Excellence Industrielle, avec une logique de filières spécifiques autour des mobilités durables et l'éco construction. Les vocations logistiques, tertiaires et artisanales, sont donc exclues de fait à ce stade du site de la Janais. Il faut donc que des ZAE comme celle de Laillé ou de Noyal-Châtillon-sur-Seiche puissent y répondre.

Enfin du point de vue de l'équilibre territorial, il est important que les ZAE puissent mailler le territoire de manière équilibrée et il serait peu efficient, du point e vue notamment des trajets domicile-travail, de positionner l'ensemble de l'accueil des entreprises et du développement économique sur un site unique.

2.3. Planifier de nouvelles d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte ZAN

La commune de Gévezé pose une réserve générale visant une répartition plus équitable de l'activité économique sur la métropole et des emplois, afin de limiter les migrations pendulaires domicile/travail. Quelle est votre position sur ce sujet ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PLAE, dans les critères de priorisation des nouvelles zones d'activités économiques, que ce soit en renouvellement ou en extension urbaine a pris en compte la question de l'équilibre territorial afin de répartir équitablement l'activité économique sur la Métropole. Au demeurant, ce critère était pondéré par d'autres critères tels que la disponibilité foncière, la sensibilité environnementale, le zonage PLUI etc.

En l'espèce, la commune de Gévezé a d'ores et déjà fait l'objet du développement d'une zone d'activités économique en extension urbaine sur son territoire, avec Gev'activ 2, toujours en cours d'aménagement et de commercialisation. De plus le PLAE a prévu, dans le même secteur de prioriser une ZAE en extension sur le territoire de la commune de Parthenay-de-Bretagne situé à proximité.

Enfin, sur la question tertiaire, le choix a été de rééquilibrer l'offre tertiaire sur le territoire Métropolitain en ouvrant des possibilités au sein des ZAE existantes, quand cette activité tertiaire est en lien avec la partie productive. De plus, des périmètres de secteur de potentiel de mixité tertiaire ont été implantés à proximité d'arrêts de transports en commun performants, tels que le train ou le Trambus, au-delà de la première couronne. Une offre tertiaire éloignée du cœur de Métropole et non connectée à des transports en communs performants serait à la fois peu attractive et contre-productive quant à la poursuite de nos objectifs de décarbonation de nos déplacements portés par le PCAET.

L'OAP "ZA Les trois Prés et Bout de Lande" (Laillé) peut-elle se rapprocher de la 2x2 voies (Chambre d'agriculture) ?

Il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

Le secteur d'extension urbaine de la ZA des Trois Prés est bordé par une marge de "Loi Barnier" (L.111-6 CU), à 100 m de l'axe de la voie. Cette marge est applicable d'office dans les secteurs non urbanisés des communes ou n'ayant pas fait l'objet d'une étude paysagère permettant de définir une marge de recul adaptée au site (L. 111-8 CU). Relevant d'une protection paysagère, cette disposition réglementaire ne peut pas être adaptée par simple modification du PLUi. C'est pourquoi une telle évolution n'a pas pu être intégrée au présent dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, des zones humides ont été recensées dans cette marge de recul dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la zone. C'est pourquoi il est inopportun d'aller aménager ce secteur compris dans la marge de recul.

L'ouverture de nouvelles zones d'activités (notamment à Laillé) n'est-elle pas en contradiction avec le fait de vouloir conserver des activités productives à proximité de Rennes et de son maillage de transport en commun ?

La volonté de conserver des activités productives dans le cœur de métropole se traduit dans le PLUi par une préservation de ces fonctions dans les zones d'activités existantes, en particulier les zones industrielles du Sud-Est et de la route de Lorient. Elle conduit à y appliquer un zonage UI1a, qui permet d'éviter la mutation de ces zones vers d'autres fonctions, comme des activités tertiaires, commerciales, voire du logement. Ce phénomène d'éviction des industries productives pour les relocaliser dans des zones périphériques éloignées de la ville centre est observé dans de nombreuses métropole ; le PLUi de Rennes Métropole vise au contraire à maintenir ce type d'emplois en cœur de métropole, facilitant ainsi leur accessibilité notamment pour les actifs qui vivent le plus souvent sur cette partie du territoire.

Cette volonté n'est pas contradictoire avec l'objectif de créer de nouvelles zones d'activités comme celle de Laillé, en complément de celles déjà existantes. En effet, le Programme Local d'Aménagement Économique est fondé sur le constat suivant :

- Plusieurs signaux permettent de considérer que le niveau de demande de foncier enregistré ces dernières années devrait se maintenir voire se renforcer :
- La croissance démographique attendue sur territoire qui s'accompagne nécessairement d'un accroissement de l'activité économique (+100.000 habitants d'ici 2050 selon le scénario central de l'INSEE) ;

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Le besoin exprimé par les dirigeants d'entreprises du département : sur un échantillon de 388 dirigeants interrogés par la CCI d'Ille-et-Vilaine, 60% anticipent un besoin de foncier principalement à 5ans pour développer leur activité, et 49% ont déjà dû renoncer à un projet faute de foncier ;
- Le mouvement de relocalisation des entreprises industrielles à l'échelle nationale ;
- La logistique est une fonction essentielle pour le fonctionnement économique global du territoire
- La carence actuelle des grandes parcelles permettant d'accueillir des entrepôts logistiques ;
- Le besoin de reloger certaines entreprises du fait du glissement de zones d'activités vers d'autres destinations (logement, services, commerces notamment)

Ainsi, le **scenario retenu par le PLAE est le suivant :** 60% du besoin d'ici 2035 sera produit en renouvellement (39ha) et 40% en extension urbaine (26ha, **soit environ 52 ha aménagés en extension d'ici 2035)**

La zone des Trois Prés à Laillé permettra, au même titre que 4 autres futures zones d'activités (le Placis de la Touche à Parthenay-de-Bretagne, la Haie de Terre à Vezin-le-Coquet, le Val Blanc à Chantepie, le Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche), de répondre aux besoins identifiés par le PLAE. Du fait de leur localisation, elles correspondent à différents besoins. Laillé dispose d'une configuration intéressante pour les besoins logistiques.

2.4. Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

La commune d'Orgères sollicite l'autorisation d'installer des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UI (dans la ZA Orgerblon) ou de permettre un changement de destination en activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin d'accueillir une activité de salle de sports (demande de classement d'une partie de la zone en UI1b qui autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle). Quelle est votre position sur cette demande ?

Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

Ne faut-il pas plus de mixité fonctionnelle bureau logement dans certains quartiers qui limiterait les déplacements, les stationnements disponibles… ?

La question de la mixité fonctionnelle bureaux / logements présente des avantages nombreux quant à la problématique des déplacements mais aussi sur la question de la mutualisation du stationnement, la proximité des emplois avec les services urbains et les transports en commun performants. Les règles du PLUI permettent d'ores et déjà, dans toutes les zones urbaines mixtes (zones UA, UB, UC, UD, UE) de créer du bureau sans condition. Pour ce qui est des zones tertiaires dédiées, (UI3) il convient en effet de se questionner sur le devenir de celles dont l'immobilier commence à devenir obsolescent, notamment du point de vue de la performance énergétique. Les zones telles qu'Alphasis et Edonia sur la commune de Saint Grégoire, ou encore les Longs Champs à Rennes, font l'objet de réflexions sur leur devenir. Des études urbaines vont être lancées, pour aborder la requalification de ces zones, leur potentiel changement de destination vers plus de mixité fonctionnelle, voir leur sur élévation pour y accueillir du logement.

Le PLUi s'efforce de donner une souplesse d'adaptation des constructions futures, en encourageant leur réversibilité, en particulier du bureau vers le logement. La modification n°2 du PLUi renforce dans ce but la cohérence des dispositions s'appliquant sur le bureau comme sur le logement, notamment en termes de performances énergétiques.

3. Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

Pourrez-vous vérifier les différences sur les surfaces et le nombre de logements envisagés, et mettre en cohérence les différents documents du PLUi (Chambre d'agriculture) ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Cette vérification a été faite et les précisions apportées dans les questions suivantes pour les communes de Gévezé et de Corps-Nuds (voir ci-après 3.1.13).

Est-il prévu d'informer les exploitants en place des zones à urbaniser le plus en amont possible et d'évaluer l'impact sur leur système d'exploitation, de la perte de ce foncier (Chambre d'agriculture) ?

La prise en compte des secteurs agricoles et leur préservation est au cœur des documents de planification de la métropole depuis maintenant plus de 40 ans, permettant de donner une visibilité aux exploitants agricoles sur le long terme.

Lors de l'élaboration du PLUi, Rennes Métropole a mené une démarche de concertation active avec les exploitants agricoles et les acteurs du monde agricole afin d'intégrer les enjeux agricoles dans la planification urbaine. Ces ateliers de concertation ont contribué à l'élaboration du PLUi en veillant à préserver les terres agricoles stratégiques et en intégrant des dispositions permettant de soutenir l'activité agricole sur le territoire métropolitain. Ils ont aussi permis aux agriculteurs d'avoir une visibilité sur les zones AU d'urbanisation future, permettant ainsi d'anticiper si besoin l'impact d'éventuels projets d'aménagement.

Rennes Métropole reconnaît l'importance de l'agriculture dans son territoire, tant pour son rôle économique que pour la préservation des paysages et de la biodiversité. À ce titre, la Métropole s'est fixé l'objectif de maintenir 55 % de la Surface Agricole Utile (SAU) afin de préserver l'activité agricole et de limiter la consommation foncière.

Ces enjeux sont également détaillés dans le Projet Alimentaire Territorial (PAT) de Rennes Métropole, qui vise à renforcer la résilience alimentaire du territoire en soutenant une agriculture locale, durable et diversifiée.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs actions sont mises en place, et ce, de façon volontariste :

- **Collaboration avec la SAFER** : Rennes Métropole travaille en étroite collaboration avec la SAFER afin d'évaluer les impacts fonciers des projets urbains et d'identifier des solutions permettant de préserver l'activité agricole.
- **Préservation du foncier agricole** : La métropole mène une politique de limitation de l'étalement urbain en favorisant la densification et en veillant à préserver les terres agricoles stratégiques.
- **Soutien aux exploitations agricoles** : Rennes Métropole accompagne les agriculteurs dans leur installation, leur transmission et leur adaptation aux enjeux environnementaux. Elle soutient notamment l'agriculture biologique, les circuits courts et l'innovation dans les pratiques agricoles.
- **Développement des circuits courts et de l'alimentation locale** : En lien avec son PAT, Rennes Métropole favorise le développement des filières locales, en particulier à travers la restauration collective et l'accès des habitants à des produits issus de l'agriculture locale.
- **Protection des ressources naturelles** : L'agriculture joue un rôle clé dans la gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité. Rennes Métropole accompagne les exploitations agricoles dans leurs démarches agroécologiques et dans la réduction des intrants pour protéger la qualité de l'eau et des sols.

Les travaux sur la modification n°2 du PLUi s'inscrivent dans cette dynamique de prise en compte des enjeux agricoles.

Enfin, l'analyse de l'impact de la consommation foncière agricole reste un point de vigilance essentiel, en cohérence avec les orientations du SRADDET et des documents cadres en matière d'aménagement durable.

Les éléments présents dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation sont absents des ajustements du rapport de présentation du PLUi. Ainsi, dans celui-ci, il n'est nullement mentionné la consommation foncière supplémentaire de 82,4 ha dont 56,8 à destination d'habitat, 22,4 à destination d'activité économique et 3,2 à destination d'équipement. Si ces chiffres sont convenablement détaillés dans la délibération et la notice, ils sont absents du rapport de présentation du PLUi qui ne fait pas l'objet

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

d'actualisations suffisantes. Est-ce-que le rapport de présentation du PLUi inclura les chiffres actualisés de consommation foncière (Préfet) ?

Le rapport de présentation du PLUi pourra être actualisé avec les éléments de la délibération d'ouverture à l'urbanisation.

Cette actualisation se fera :

- Dans le tome 2 du rapport de présentation, partie 7 : *"analyse de la consommation de l'espace et du potentiel de densification et de renouvellement urbain des tissus existants"*
- Dans le tome 5 du rapport de présentation, partie 1 : *"Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables"*

Existe-t-il une clef de répartition par secteurs pour l'ouverture des zones à l'urbanisation ou ces dernières relèvent-elles d'une étude approfondie des besoins de la population au regard des potentialités foncières ? En effet, la commission a relevé que certaines communes disposaient d'ouverture à l'urbanisation importantes au regard de leur population actuelle, comme Romillé. Y a-t-il une explication particulière (offres de transport, évolution démographique, etc..) ou cela est-il la conséquence d'une stratégie générale ?

Les choix concernant les secteurs d'extension urbaine ont été faits, dès l'élaboration du PLUi, dans le cadre d'une stratégie collective s'appuyant sur le projet du SCoT, le PLH et le projet de développement porté dans le PLUi. Cette approche permet de garantir une cohérence d'ensemble tout en prenant en compte les singularités des projets de chaque commune. En effet, comme indiqué dans le PADD, chaque commune contribue à son échelle et selon ses moyens à la mise en œuvre des objectifs du PLH et des orientations du PLUi dans le respect de cette approche collective. Dans ce cadre, le travail sur les ouvertures à l'urbanisation s'est fait dans une logique d'ensemble, notamment en identifiant avec toutes les communes des critères collectifs à appliquer pour l'arbitrage des zones à urbaniser. La construction de nombreux logements sur une commune doit donc s'analyser au regard de cette double approche, locale et globale.

3.1. Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs

3.1.1. Ouverture à l'urbanisation - Cintré - secteur du Clos Bossard

Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ?

L'inventaire des zones humides réalisé par un bureau d'études commandité par l'aménageur a montré que le site ne comprenait aucune zone humide. L'information sera versée à la fiche incidence du "Clos Bossard" de l'évaluation environnementale.

Les zones humides potentielles et avérées seront-elles représentées dans l'OAP ? (Préfet)

Comme indiqué dans le préambule du présent mémoire en réponse, les zones humides potentielles seront versées à la fiche incidence du secteur de projet.

Les relevés de terrain n'ayant pas identifié de zones humides avérées, elles ne seront pas intégrées dans l'OAP de quartier.

Leur prise en compte, leur évitement, leur maintien, ou la restauration de leurs fonctionnalités seront-ils des éléments intégrés au projet d'aménagement ? (Préfet)

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Est-ce qu'un linéaire de plantation est prévu en lisière ouest du projet ? (Préfet)

Un travail approfondi sera mené sur la végétalisation des espaces communs et privés, à l'échelle de l'opération. Ce traitement paysager visera notamment une conception et une gestion qualitatives de l'interface entre l'urbain et le rural, du fait de terres agricoles présentes surtout à l'ouest du site.

Si oui, pourrait-t-il être intégré au règlement en "plantation à réaliser" ? (Préfet)

Cet objectif est déjà précisé en partie littérale de l'OAP. Les dispositions graphiques de protections paysagères seront ensuite portées au plan de zonage lors d'une prochaine modification.

Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et de calendrier des projets (urbanisation et amélioration de l'assainissement ? (Préfet)

La nouvelle station d'épuration de Cintré en cours de construction sera mise en service en 2026. Elle a été dimensionnée pour accompagner l'évolution de Cintré à un horizon lointain et avait pris en compte au moment des études le projet du Clos Bossard qui prévoit environ 140 logements. L'opération du Clos Bossard fera par ailleurs l'objet d'une étude Loi sur l'eau qui précisera tous les paramètres techniques de l'assainissement de la zone.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Est-il possible de présenter au projet les évolutions de l'assainissement (secteur UG4) et les mesures compensatoires prévues associées au projet ? (Préfet)

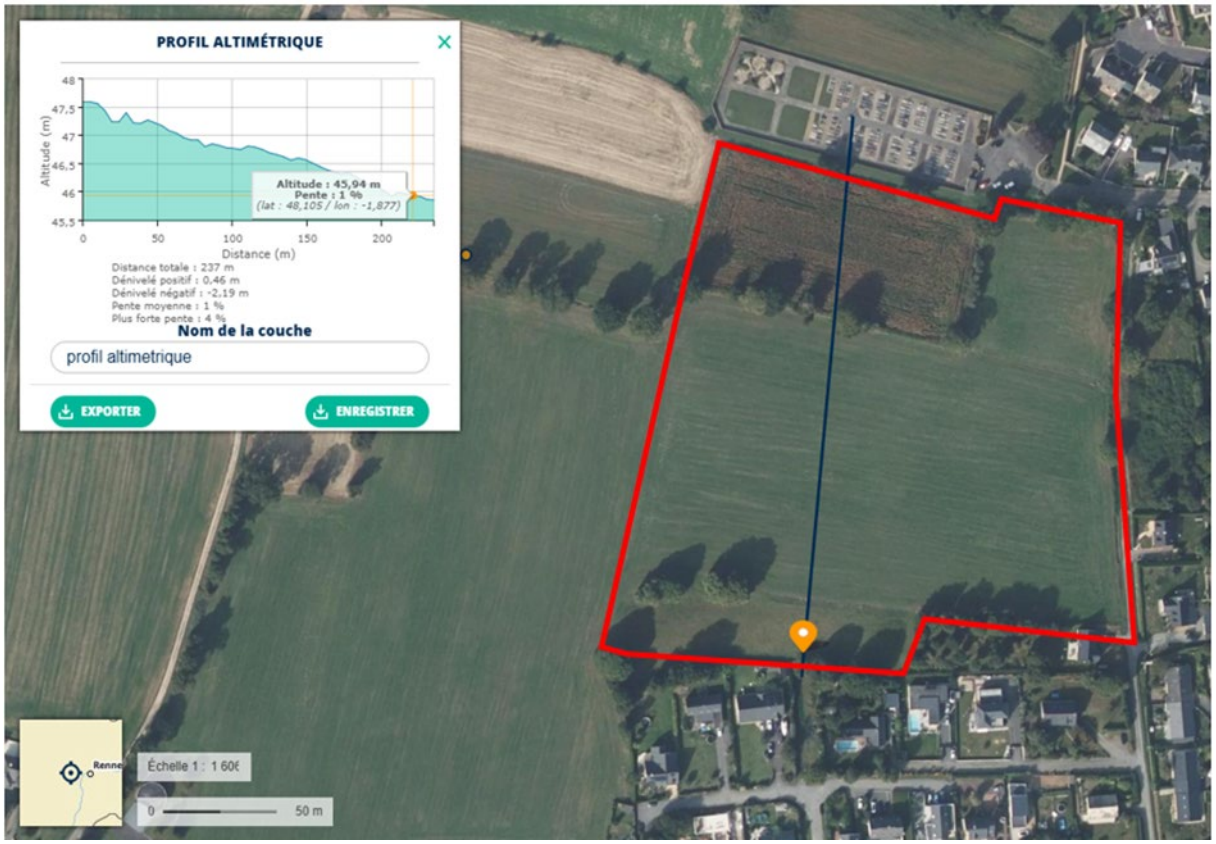
Les mesures de compensation liées à la réalisation de cette nouvelle station d'épuration sont pour l'essentiel indépendantes des dispositions du PLUI. Toutefois un travail est mené pour identifier un site destiné à restaurer une surface limitée de zones humides, laquelle devra faire l'objet d'une validation par la CLE puis alors intégrée au PLUI.

Est-il possible d'apporter des précisions en matière de gestion des eaux pluviales sur le projet d'aménagement de l'OAP Le Clos Bossard en lien avec l'interdiction d'infiltration aux abords du cimetière, situé en périphérie nord du secteur ? (Préfet)

Le projet d'aménagement sur le secteur du Clos Bossard étant en cours d'étude par l'aménageur, la gestion des eaux pluviales n'a pas encore été précisément définie. Cependant, elle fera l'objet d'une étude poussée étant donné la présence à proximité du cimetière au nord.

La topographie des terrains du secteur présente une pente en direction du sud, ce qui présage un impact très limité sur le cimetière. La gestion des eaux pluviales se fera donc à l'opposé du cimetière.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE



L'ensemble des dispositions règlementaires sera pris en compte dans le cadre de l'élaboration des différents dossiers administratifs (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, étude au cas par cas).

3.1.2. Ouverture à l'urbanisation – Corps-Nuds

Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

Comme indiqué dans le préambule du présent mémoire en réponse, le dossier de PLUi sera complété d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain requises pour toute ouverture à l'urbanisation.

Les zones humides potentielles et avérées seront-elles représentées dans l'OAP ? (Préfet)

Les zones humides potentielles seront versées à la fiche incidence du secteur de projet.

Les zones humides avérées seront indiquées dans l'OAP de quartier le cas échéant.

Leur prise en compte, leur évitement, leur maintien, ou la restauration de leurs fonctionnalités seront-ils des éléments intégrés au projet d'aménagement ? (Préfet)

Les modalités de prise en compte des zones humides dans le projet d'aménagement seront définies dans le cadre des démarches pré-opérationnelles, notamment l'étude d'impact à venir.

Le dossier d'approbation du PLUi pourra rappeler, dans l'OAP de quartier, la nécessité d'appliquer la séquence Éviter / Réduire / Compenser.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Chartres de Bretagne en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Chartres-de-Bretagne-Saint-Erblon et d'amélioration du système d'assainissement) ? (Préfet)

La station d'épuration de Saint-Erblon a fait l'objet d'une extension en 2021, ce qui a permis de la mettre en conformité avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2040. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

La commune de Corps-Nuds demande, pour l'OAP Champs Noyer :

- **Préciser que les formes urbaines devront préserver des perspectives en direction du vallon du Chéron depuis la RD410 (en plus de maintenir les vues en direction du clocher de l'église),**
- **Décaler le cheminement piéton/cycle [SE-No] au sud du cours d'eau pour assurer une liaison avec le bois communal situé à l'est de l'OAP et supprimer 2 axes piétons/cycles -celui EO du centre et celui NS à l'Est) car non justifiés (pas de connexion avec le reste de l'agglomération).**

Quelles réponses apportez-vous à ces demandes ?

Ces demandes seront prises en compte puisqu'il s'agit de précisions et d'ajustements ponctuels des principes de l'OAP, nécessaires à la bonne intégration de ce nouveau quartier au sein du paysage, à sa connexion avec les tissus environnants.

3.1.3. Ouverture à l'urbanisation - Gévezé - OAP de Gueury La Douve

Quels sont les éléments contenus dans l'OAP permettant de justifier la non-obligation d'infiltration des eaux pluviales (plan thématique/carte n°4 eaux pluviales du règlement) sur une majeure partie du site ? (Préfet)

Cette demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

La gestion alternative des eaux pluviales n'est pas présentée dans l'OAP, notamment dans les zones sans obligation d'infiltration. Est-il possible d'y remédier ? (Préfet)

Cette opération d'aménagement rentre dans le champ d'application des projets soumis à dossier loi sur l'eau ; à ce titre, les modalités de gestion des eaux pluviales sont gérées selon le principe des règles alternatives prévues dans le règlement du PLUi, qui permettent une gestion mutualisée selon le contexte et le choix du maître d'ouvrage, dans le respect de la séquence "Éviter-Réduire-Compenser".

La présentation détaillée des modalités de gestion des eaux pluviales relève donc du dossier loi sur l'eau.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de la Mézière) ? (Préfet)

La station d'épuration de la Mézière présente des capacités dimensionnées sur la base des prévisions démographiques à l'horizon 2050. Rennes Métropole conduit néanmoins un schéma directeur des réseaux pour ce secteur de manière à vérifier si des adaptations sont à prévoir sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Est-il prévu des investigations complémentaires sur les zones humides potentielles au stade du projet ? (Préfet)

Au stade actuel de cette procédure, une nouvelle étude sur les zones humides du secteur Guery-La Douve à Gévezé n'est pas envisagée. Comme indiqué dans l'évaluation environnementale, une étude a déjà été réalisée en 2022, avec 60 points de carottage, ne révélant aucune zone humide sur ce secteur. Néanmoins, dans le cadre du projet et du dossier de réalisation de la future ZAC en cours, de nouveaux sondages seront effectués afin d'alimenter le dossier de réalisation.

Est-il possible que le plan inséré dans l'OAP soit plus précis sur le maintien des haies existantes en centralité du secteur de projet notamment au vu des résultats des inventaires faune/flore réalisés ? (Préfet)

Le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Guery-La Douve n'est pas prévu d'être modifié. Les haies présentes sur le site sont inscrites comme un principe de continuité écologique à renforcer et à préserver. De plus, dans la partie littérale de l'OAP, il est clairement indiqué que ces haies doivent être renforcées et protégées dans le cadre du futur projet d'aménagement.

Ne faut-il pas envisager un classement en EBC pour ces haies à enjeux ? (Préfet)

En plus des protections définis dans l'OAP, toutes les haies du secteur Gueury la Douve sont déjà protégées en EIPE.

3.1.4. Ouverture à l'urbanisation - Laillé - ZA Les trois Prés et Bout de Lande à Laillé

Est-il prévu de repérer les zones humides (potentielles et avérées) sur cette OAP préalablement à l'approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

Il est envisagé de retenir cette demande : il est prévu d'intégrer au sein de l'OAP de quartier (schéma) les zones humides recensées par le bureau d'études Dervenn dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la zone.

Les zones humides potentielles seront versées à la fiche incidence du secteur de projet.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3.1.5. Ouverture à l'urbanisation - Nouvoitou - Secteur de La Grande Prée

Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Châteaugiron en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement de Châteaugiron et calendrier du programme d'actions d'amélioration du système d'assainissement : extension de la station d'épuration et travaux réseaux) ? (Préfet)

La station d'épuration de Chateaugiron fera l'objet de travaux d'extension à partir de 2025 afin de tenir compte de l'ensemble des perspectives de développement du territoire desservi. Rennes Métropole élabore en complément un schéma directeur des réseaux pour ce secteur de manière à vérifier si des adaptations sont à prévoir sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

3.1.6. Ouverture à l'urbanisation – Noyal-Châtillon-sur-Seiche

La modification envisagée sur le secteur du Hil 3 en passant d'un zonage 2AU à 1AUO4 est justifiée uniquement par le fait qu'il s'agit d'un objectif du Programme Local d'Aménagement économique (PLAE). Cependant, au regard de la superficie concernée (13,1 ha), pouvez-vous nous apporter des éléments complémentaires substantiels afin de mieux appréhender cette modification ?

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit en effet dans le cadre du PLAE récemment adopté. Au même titre que pour le PLH, le PLUi, est l'outil de mise en œuvre du PLAE. Celui-ci détaille les besoins d'aménagement économique d''ici 2035 à l'échelle de la métropole, dans une logique de sobriété foncière. Pour cela, il inverse la répartition des futurs développements économiques en les localisant pour 60% en intensification urbaine et pour seulement 40% en extension. Dans ce cadre, la mobilisation du secteur du Hill se fait dans le respect des dispositions de la ville archipel permettant de donner de la visibilité aux habitants et acteurs du territoire sur les extensions urbaines tout en garantissant des espaces préservés autour de chaque commune. À ce titre, depuis de nombreuses années, la zone du Hill est identifiée dans le SCoT comme une zone d'activité à développer, s'inscrivant ainsi dans la stratégie de planification à long terme de la métropole.

Son ouverture à l'urbanisation a donc été anticipée, sa mobilisation dans le cadre de la modification numéro 2 du PLUi se faisant après un certain nombre d'études urbaines et pour mettre en œuvre le PLAE dans cette logique d'ensemble. En effet, les besoins en fonciers économiques doivent pouvoir être répartis sur le territoire :

- En intensifiant les grandes zones déjà existantes,
- En proposant, au plus près du cœur de métropole de nouvelles zones pour répondre aux besoins des artisans et entreprises dans la zone la plus dense du territoire
- En rendant possible d'autres extensions urbaines plus lointaines (comme à Laillé par exemple)

Les orientations issues du PLAE et justifiant la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les sites de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de Laillé sont également développées ci-avant dans le chapitre "2- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique".

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3.1.7. Ouverture à l'urbanisation - Pont-Péan - secteur de la Fontaine-Blanche

Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

Dans le cadre du dossier loi sur l'eau de la ZAC mulitsite Centre, Fontaine Blanche Betuaudais, un inventaire zones humides a été réalisé et ses conclusions ont été prises en compte dans la conception du projet.

Dans le PLUi, le règlement graphique identifie une zone humide dans la partie sud et la protège en classant ce secteur en NP. L'OAP de quartier reprend ce principe en matérialisant un secteur à vocation espace vert / nature en ville, elle sera complétée pour indiquer la présence de la zone humide.

Au vu des déversements constatés sur différents ouvrages et des études en cours, le raccordement de nouveaux branchements doit être conditionné à la réalisation de travaux qui permettent de supprimer ces déversements. Cet élément est-il pris en compte ? (Préfet)

Rennes Métropole étudie actuellement les adaptations nécessaires à apporter aux ouvrages desservant le secteur, avec l'objectif de supprimer les déversements constatés.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Est-il possible que le dossier de modification du PLUI précise le cheminement des effluents à partir de la zone à aménager jusqu'au PR général "Mine", sur un plan de réseau, en faisant ressortir les postes de refoulement qui sont impactés par le projet ? (Préfet)

Ces éléments seront précisés dans le Dossier Loi sur l'Eau qui devra être présenté aux services du Préfet. Les possibilités de transposition de ces éléments dans le PLUi seront examinées après validation du DLE.

Quelle est l'incidence du projet sur le fonctionnement de ces postes de refoulement ? (Préfet)

Les études de schéma directeur menées actuellement par Rennes Métropole visent précisément à régler les dysfonctionnements observés aujourd'hui, et à prendre en compte les projets de développement urbain afin que leurs impacts soient pris en compte dès à présent dans le programme de travaux.

3.1.8. Ouverture à l'urbanisation – Rennes

3.1.9. Ouverture à l'urbanisation Romillé - secteur La Houltais Sud et renouvellement

Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

Comme indiqué dans le préambule du présent mémoire en réponse, le dossier de PLUi sera complété d'ici l'approbation des résultats des expertises de terrain requises pour toute ouverture à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le secteur de l'OAP La Chauvrais à Romillé est-il situé intégralement en zone humide potentielle ?

Les services de l'État pointent la présence sur ce site d'une zone humide potentielle mise en évidence par une étude du Forum des Marais Atlantiques (cette donnée n'avait pas été portée à la connaissance de Rennes Métropole jusqu'à présent). C'est pourquoi une expertise de terrain y sera réalisée. Si elle venait confirmer la présence d'une zone humide, ses résultats seraient alors traduits au sein de l'OAP de quartier La Chauvrais.

Pourquoi la haie existante en limite Sud du secteur de La Houltais Sud n'est-elle pas protégée à minima en EIEP ? (Préfet)

Il n'y a en réalité pas de haie existante au sud du site, seulement quelques arbres fruitiers. Il conviendrait de modifier l'erreur présente dans la partie littérale de l'OAP de quartier "secteur de la Houltais" afin de prévoir non pas la protection de cette haie mais sa création. Une "plantation à réaliser" pourrait également être créée au plan de zonage.

Pourquoi les haies à replanter ne figurent-elles pas en « éléments à planter au règlement graphique, y compris celles permettant de ceinturer le site de la station d'épuration sur le secteur de La Chauvrais à Romillé ? (Préfet)

La station d'épuration se situe au sud de la commune, à l'extérieur du bourg. Elle est donc très éloignée du site de la Chauvrais, situé en cœur de bourg.

Concernant le site de la Chauvrais, la haie rejoignant le secteur du Pré Gonel à la rue de la Chauvrais, indiquée comme à renforcer à l'OAP de quartier, pourrait être, en complément, classée "plantation à réaliser" au plan de zonage.

Sur le secteur de La Chauvrais à Romillé, est-il envisagé que l'EPTB Eaux & Vilaine soit consulté spécifiquement sur les besoins d'évolution du règlement graphique aux abords du projet de station d'épuration afin de permettre la réalisation du projet de renaturation du cours d'eau (classement adapté de la ripisylve et des haies impactées par le projet de renaturation) ? (Préfet)

La station d'épuration se situe au sud de la commune, à l'extérieur du bourg. Elle est donc très éloignée du site de la Chauvrais, situé en cœur de bourg.

3.1.10. Ouverture à l'urbanisation - Saint-Sulpice-la-Forêt - secteur Sud

Du fait de la proximité immédiate du Bois de Fayel (MNIE, ZNIEFF, et zone concernée par le projet d'extension du site Natura 2000 Forêt de Rennes-Liffré-Chevré), n'est-il pas nécessaire de réaliser un inventaire faune/flore au stade de la planification ? De même, ne faut-il pas vérifier la présence d'habitat d'intérêt communautaire ou d'espèce d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation du site Natura 2000 ? (Préfet)

Un inventaire faune/flore a été réalisé en 2019 dans le cadre des études de création de la ZAC l'orée de la forêt. Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 2 février 2021. Dans le secteur sud-ouest (3,6 ha) correspondant à un champ cultivé et faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation, aucune sensibilité environnementale n'a été trouvée dans ce secteur.

Pourquoi l'inventaire des zones humides réalisé par IAOSENN lors de la phase amont du projet de ZAC l'Orée du Bois n'est-il pas présenté dans le dossier de modification du PLUi ? (Préfet)

L'inventaire zone humide réalisé par Biosferenn en mars 2024 dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact au stade du dossier de réalisation de la ZAC l'orée de la forêt par IAOSENN a révélé une extension de la zone humide déjà identifiée en 2018 et reprise dans le PLUi et le SAGE dans le secteur sud-est. En revanche, les inventaires réalisés n'ont pas révélé la présence de zone humide dans le secteur sud-ouest qui fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les conclusions de ces expertises écologiques seront explicitées dans le dossier d'approbation du PLUi.

Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement de Saint-Sulpice-la-Forêt en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation) ? (Préfet)

À terme, soit en 2045, la ZAC devrait engendrer la création de 330 logements, soit environ 885 EH supplémentaires pour la station d'épuration (STEP) de la commune. La capacité nominale de cette STEP est de 1 950 EH. En 2022, la charge en entrée était de 987 EH, soit 51 % de sa capacité organique. Avec une réserve d'un peu moins de 1 000 EH en 2022, la STEP semble en capacité de gérer les effluents issus de la ZAC. Cette analyse a été confirmée par le Service assainissement de Rennes Métropole. Rennes Métropole a également confirmé que les logements, en-dehors de la ZAC, qui pourraient être connectés à cette STEP ne remettent pas en question la capacité de la STEP à gérer les effluents de la ZAC.

3.1.11. Ouverture à l'urbanisation - Thorigné-Fouillard - OAP ZAC multi-sites - secteur de la Réauté

Un inventaire des zones humides sera-t-il être réalisé avant approbation de la modification du PLUi ? (Préfet)

Un inventaire des zones humides a été réalisé et intégré dans l'étude d'impact de la ZAC mutlisite dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020. Dans le cadre des études pour la modification du dossier de création, une actualisation de l'étude d'impact a également été réalisée. Aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre de la future zone 1AUO1. Ces données seront intégrées dans les fiches incidences de l'évaluation environnementale du PLUi.

Pourquoi les haies situées en secteur 2AU ne sont-elles pas protégées, à minima au titre du L.151-23 du Code l'urbanisme ? (Préfet)

La majeure partie des haies de la zone 2AU sont déjà protégées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme (EIPE). Après analyse, Rennes Métropole est favorable au classement en EIPE des deux haies manquantes, tel qu'identifiées dans l'annexe de l'avis du Préfet.

Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement en matière de capacité de collecte et de traitement des effluents (justifications attendues en matière de charges organique et hydraulique) et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement d'Acigné-Thorigné, et de la programmation des travaux en assainissement) ? (Préfet)

La station d'épuration du secteur présente des capacités compatibles avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2050. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

De quelle manière le niveau de protection des haies du secteur sont adaptées en fonction des enjeux de protection des habitats des espèces inventoriées ? De quelle façon est utilisée la protection EBC ? (Préfet)

La méthodologie de classement des haies et boisements sur la Métropole est détaillée dans le tome 5 du Rapport de Présentation du PLUi. Le classement en EBC est appliqué uniquement aux espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Il s'agit de boisements, des Milieux Naturels d'Intérêts Écologiques, de haies d'intérêt majeur telles que les rabines, les haies bocagères au sein de la trame verte et bleue (zonage NP et N essentiellement), d'alignements d'arbres remarquables ou d'arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et qui ont des fonctions d'intérêt hydraulique, écologique, ou dont l'impact dans le paysage est remarquable.

Il convient de souligner que le classement en espace d'intérêt écologique et/ou paysager est une protection au même titre que l'espace boisé classé : l'élément protégé ne peut pas être détruit. L'EIPE offre néanmoins plus de souplesse que l'EBC pour les aménagements qui sont listés limitativement au règlement (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aménagement des berges, protection des crues et phoniques, travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, et leur réorganisation éventuelle).

Pour quelles raisons plusieurs linéaires de haies à enjeux situées en zones 2AU, à proximité de la zone 1AUO1, ne sont pas protégées au règlement graphique. (cf. extrait du règlement graphique - figure 4) ? (Préfet)

La majeure partie des haies de la zone 2AU sont déjà protégées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme (EIPE). Après analyse, Rennes Métropole envisage de classer en EIPE des deux haies manquantes, tel qu'identifiées dans l'annexe de l'avis du Préfet.

3.1.12. Ouverture à l'urbanisation - Vern-sur-Seiche - OAP ZAC de la Haute Perrière

Quels sont les éléments contenus dans le PLUi permettant de justifier de la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la situation actuelle et future du système d'assainissement auquel le projet a vocation à se raccorder. Les justifications sont attendues en matière de charges organique et hydraulique et du calendrier des projets (ensemble des projets d'urbanisation des communes raccordées au système d'assainissement concerné) ? (Préfet)

La station d'épuration de Saint-Erblon a fait l'objet d'une extension en 2021, ce qui a permis de la mettre en conformité avec les besoins identifiés pour le moyen terme. L'étude globale des stations d'épuration en cours pourrait identifier des travaux complémentaires permettant de la dimensionner pour améliorer encore sa capacité au regard des projections démographiques à l'horizon 2040. Par ailleurs, l'élaboration du schéma directeur réseaux est en cours pour ce secteur ; il pourrait proposer des adaptations éventuelles à réaliser sur le réseau de collecte des eaux usées en cohérence avec les besoins d'évolution des capacités des ouvrages.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier sera complétée pour préciser dans "l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements", la nature et le calendrier des travaux nécessaires pour adapter les ouvrages d'assainissement.

Pourquoi l'ensemble des haies et boisement présents sur le secteur de projet ne bénéficient-ils pas de protection ? Y a-t-il un nouvel inventaire faune/flore le justifiant ? (Préfet)

Un inventaire faune/flore n'étant pas réalisable dans les délais de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, il est choisi d'identifier le linéaire à protéger au regard de l'avancement du projet. La majeure partie du linéaire identifié pourra être protégée dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. Le reste du linéaire ne pourra pas être protégé pour ne pas enclaver certains lots dont la desserte par des voies structurantes est déjà prévue dans le cadre du projet. Le projet veillera par ailleurs à préserver au maximum ces éléments boisés, pour lesquels tout abattage devra être compensé au titre de la règle du PLUi de compensation des arbres abattus non protégés.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3.1.13. Prendre en compte les dispositions de la Loi climat pour limiter la consommation de l'espace

Bien que les OAP imposent une densité minimum par opération, les objectifs de création de logements des opérations suivantes ne permettent pas d'atteindre la densité minimum du nouveau PLH, pourquoi ? :

Guéry-la-Douve à Gévezé, la création de 465 logements sur 14,9 ha (16,7 ha moins 1,8 ha pour un potentiel équipement public) ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 log/ha.

Le calcul de la densité d'une opération se base sur les critères définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Celui-ci précise qu'un équipement d'intérêt collectif, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier, ne sera pas pris en compte dans le calcul de la densité. C'est notamment le cas pour l'opération Gueury-La Douve, où le projet de la future liaison inter quartier ne sera pas intégrée dans le calcul de densité (en plus du projet de 1,8ha des ateliers communaux), car il s'agit d'un équipement qui dépasse les besoins du quartier et qui sera nécessaire pour l'ensemble de la commune, voire des communes voisines. Cette future liaison inter quartier, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, doit donc être déduite du calcul de la densité. Ainsi, l'opération (13,4 hectares) respecte bien les objectifs de densité définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), soit 35 logements par hectare.

Le Champ Noyer à Corps-Nuds, environ 200 logements sur 6,5 ha ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 logements à l'hectare. Pourquoi n'y a-t-il pas d'orientation de densité sur les secteurs 2 et 3 de renouvellement urbain (Chambre d'agriculture) ?

La densité minimale est définie à 35 lgts/ha dans l'OAP de quartier Champ Noyer, mais dans la fiche enquête publique relative à ce projet, cette densité a été appliquée sur la zone constructible, notamment sur la zone passant de 2AU à 1AUO1, considérant que la zone Ne au nord du site sera globalement déduite du calcul car elle comprend des zones humides. Ce calcul de la densité s'appuie sur les critères définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, qui précise que les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques sont déduits du calcul. Le calcul porterait donc globalement sur 5,8 ha, et nécessiterait donc de produire environ 200 logements pour répondre à la densité de 35 logements / ha définie dans l'OAP de quartier.

Les secteurs 2 et 3 de l'OAP "Secteurs de densification en centre-bourg" ne comportent pas de densité minimale, mais présentent tout de même un objectif de densification qui se traduit par un nombre de logements minimum à respecter. Le principe de densité n'a pas été appliqué sur ces secteurs puisque leurs caractéristiques paysagères et patrimoniales, ainsi que leur configuration, contraignent l'atteinte d'une densification de l'ordre de 41 lgts/ha, définie par le PLH. Par exemple, le secteur 3 qui se situe en cœur de bourg au sud de l'église et de la rue de Chanteloup, présente une configuration particulière avec une topographie marquée ainsi qu'un contexte urbain composé d'un tissu historique de maisons de bourgs, qui limitent ses capacités de densification.

Les densités imposées ne concernent-t-elles que les ouvertures à l'urbanisation et les opérations futures ?

Les nouvelles densités du PLH approuvé en 2023 s'appliquent aux projets de plus de 15 logements dans le cadre des conventions PLH (hors PLUi), et sont mises en œuvre en complément dans le PLUi de manière progressive :

- Elles sont inscrites dans les OAP de quartier correspondant à de nouveaux projets, dont l'état d'avancement est compatible avec la prise en compte de ces nouvelles dispositions. En particulier, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation prennent bien en compte ces nouvelles densités.
- En revanche, d'autres projets déjà très engagés, en cours de mise en œuvre opérationnelle pour certains, ne présentent pas la marge de manœuvre nécessaire pour évoluer vers une densité plus forte. Dans ce cas, les OAP de quartier conservent la densité minimale en vigueur avant l'approbation du nouveau PLH (densité définie par le SCoT en vigueur)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

D'autre part, les nouveaux objectifs de densité minimale s'expriment en général par un nombre de logements à l'hectare. Dans certains cas, cette formulation n'est pas adaptée au contexte (en particulier pour des opérations de petite taille, qui se situent en dessous du seuil requis pour établir une convention PLH). La densité est alors appréciée par un objectif quantitatif de logements à produire.

4. Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

4.1. Adapter la délimitation des secteurs de stationnement afin de prendre en compte les résultats de l'enquête

S'agissant de l'objectif de modification du PLUi pour "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture", il est fait mention à l'adaptation de la délimitation des secteurs de stationnement pour prendre en compte les résultats de "l'Enquête ménage déplacement de 2018". Peut-on obtenir communication du résultat de cette enquête ? Par ailleurs, disposez-vous de résultats d'enquêtes plus récents sur la mobilité et les déplacements ?

L'Enquête Ménage Déplacement de 2018 a été réalisée sous la maitrise d'ouvrage de Rennes Métropole en partenariat avec l'État, la Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine et la Caisse des Dépôts et avec l'assistance à maitrise d'ouvrage du Centre d'étude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA). Elle fait suite à celle réalisée en 2007. Cette enquête a fait l'objet de différentes analyses et publications par l'AUDIAR entre 2019 et 2023, au fur et à mesure du traitement des données produites par le CEREMA. Les publications sont toutes disponibles sur le site de l'AUDIAR, dont celles traitants de l'équipement des ménages :

https://www.audiar.org/publication/environnement/mobilites/enquete-menages-deplacements-en-ille-et-vilaine-2018/

https://www.audiar.org/publication/environnement/mobilites/un-tableau-de-bord-pour-suivre-les-objectifs-lhorizon-2030-du-plan-de-deplacements-urbains-de-rennes-metropole/

Une exploitation approfondie de certaines données de l'enquête ménage 2018 a par ailleurs été réalisée par Rennes Métropole sur des périmètres regroupant plusieurs zones de tirages (sur les 30 disponibles) afin de fiabiliser le panel statistique. Des informations précises ont ainsi pu être exploitées à l'échelle de ces regroupements sur l'équipement automobile des ménages selon le type de logement occupé par le ménage (HLM ou non) et selon le nombre de personne occupant le ménage. Cette exploitation est fournie en annexe, de même qu'un rappel des données INSEE sur l'équipement moyen par commune. Les données INSEE et EMD étant issues de deux méthodes d'enquêtes différentes, elles ne doivent en revanche être ni comparées ni croisées directement.

Dans l'attente de la prochaine enquête ménage (en moyenne tous les 10 ans compte tenu de son coût et de la logistique nécessaire) une enquête allégée dite "Fréquence + " a été réalisée en 2023 et ses premiers résultats ont été partagés à l'été 2024. Ils confirment la dynamique observée de diminution du nombre de déplacements sur la métropole, notamment en voiture. Mais s'agissant d'une enquête axée sur l'analyse des déplacements des ménages (nombre, mode, origine/destination), elle ne fournit pas d'informations aussi précises que l'enquête ménage 2018 sur l'équipement en voiture de ces mêmes ménages : la seule donnée disponible est le taux d'équipement moyen, mais rien sur cet équipement selon la taille du ménage ou selon le type de logement occupé. Par ailleurs les zones enquêtées en 2023 sont aussi nettement moins nombreuses (3 contre 30 en 2018 sur la Métropole de Rennes) et ne permettent donc pas d'avoir une approche territorialisée aussi fine que l'EMD 2018. Une note méthodologique du CEREMA (p.4) détaillant les limites de l'exploitation de cette enquête est jointe en annexe.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La modification du PLUi interroge la question de la participation citoyenne et la capacité à s'inscrire au plus près des attentes de la population. Comment les habitants ont été associés à la mise en œuvre de la politique de mobilité ?

La politique de mobilité sur Rennes Métropole est portée par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui a été approuvé en janvier 2020. Il a fait l'objet d'une concertation préalable puis d'une enquête publique.

Par ailleurs, Rennes Métropole est dotée d'un Conseil des mobilités. Il s'agit d'une instance de gouvernance consultative qui garantit un dialogue permanent entre l'autorité organisatrice de la mobilité (Rennes Métropole), les usagers/habitants et les employeurs, qui sont à la fois financeurs et bénéficiaires des services de mobilité mis en place.

Ce conseil est composé d'un collège d'élus, d'un collège d'associations diverses (handicap, modes actifs, monde étudiant…) et d'un collège employeurs (Chambre de Commerce et d'Industrie, Universités, entreprises et administrations, Union du Commerce du Pays de Rennes). Il associe également des habitants tirés au sort, conformément à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il se réunit 3 à 4 fois par an pour être consulté sur les sujets prévus par la loi et constitue le cadre de participation citoyenne approprié aux démarches de concertation en lien avec les projets de mobilité.

Quelle mutualisation des espaces de stationnement est envisageable ?

Le développement de la mutualisation du stationnement est un des objectifs de la modification n°2 du PLUi. Déjà possible dans le PLUi en vigueur (règles de mutualisation et de foisonnement permettant qu'une même place serve à deux usages complémentaires dans la journée), de nouvelles dispositions règlementaires sont proposées afin de l'encourager davantage dans les futurs projets. C'est notamment le cas de la "règle particulière n°2" qui est introduite dans la présente modification et déployée sur plusieurs opérations d'aménagement sur la Métropole.

Rennes Métropole est donc favorable à la prise en compte des demandes des communes de recourir à cette règle particulière n°2 sur de nouveaux secteurs.

4.2. Adapter les règles de stationnement automobile des logements

Quel est le mode de stationnement des véhicules prioritaires (professionnel de santé) identifiés ?

Le PLUi fixe les normes selon le besoin des occupants/usagers des bâtiments. Dans le cas d'une construction dédiée aux professionnels de santé des places doivent ainsi être réalisées pour ces professionnels et pour les patients. En revanche pour les autres constructions, le PLUi ne fixe aucune obligation de réaliser des places dédiées aux professionnels de santé en intervention. Les espaces publics et le stationnement sur voirie sont pensés pour répondre à ces besoins ponctuels, variables dans l'espace et le temps. Dans des secteurs où une pression importante sur le stationnement est observée dans l'espace public, les Maires, au travers de leur pouvoir de police, peuvent par ailleurs prendre des mesures de gestions pour faciliter le stationnement des véhicules des professionnels de santé.

La commune de Vern-sur-Seiche souhaite que la réalisation des logements identifiés dans L151-34 du code de l'urbanisme soit accompagnée d'une obligation de réalisation d'au moins une place de stationnement par logement. Leur suppression n'apparaît pas compatible avec des territoires communaux situés avec une desserte des transports en commun moins fournie qu'en cœur de de la métropole ?

Rennes Métropole n'est pas favorable à la prise en compte de cette demande. L'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme prévoit expressément la possibilité de ne pas règlementer le stationnement des logements locatifs sociaux. Et lorsqu'il est fait le choix de règlementer le stationnement automobile pour ces logements, l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme rappelle quant à lui qu'une seule place maximum peut être exigée (ou 0,5 place dans les secteurs bien desservis par les transports en commun).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le choix de Rennes Métropole de s'appuyer sur le L.151-34 du Code de l'Urbanisme et de ne plus règlementer le stationnement automobile pour les logements locatifs sociaux est motivé par deux constats :

- La règle actuelle, en imposant aux bailleurs de réaliser 1 place (0,5 sur Rennes) de stationnement par logement, se traduit par une sous-optimisation importante des parkings construits. Cette vacance moyenne de l'ordre de 20 à 30 % s'explique en grande partie par le fait qu'en dehors de Rennes, le stationnement sur voirie est gratuit et rarement saturé. Une partie des ménages locataires et disposant de voitures font donc le choix de ne pas louer la place de stationnement théoriquement associée au logement. Par ailleurs, les bailleurs observent une démotorisation importante de leur public, en partie lié au vieillissement de la population. L'enquête ménage déplacement de 2018 le confirme avec un taux d'équipement automobile des ménages en locatif social hors Rennes de 0,93. Taux qui est donc inférieur aux normes actuellement imposées.
- Le coût de construction du stationnement automobile en renouvellement urbain, rend l'équation économique des projets de logement social de plus en plus difficile dans une situation de pénurie accrue en logement.

Face à ces constats, Rennes Métropole considère qu'une approche normative imposant la réalisation de places de stationnement qui seront par la suite inutilisées est contre-productif. L'absence de norme au PLUi n'a pas pour objectif de ne plus faire de stationnement mais vise à développer une approche opérationnelle beaucoup plus souple et adaptée au contexte de chaque projet. Elle permettra par exemple de développer des projets de mutualisation des stationnements entre plusieurs programmes, parfois entre bailleurs et promoteurs, mais aussi de rechercher l'optimisation des parcs de stationnement existants et non occupés des bailleurs avant d'en réaliser de nouveaux, ou encore de calibrer les offres de stationnement au plus proche des besoins des futurs publics logés.

Pour s'assurer néanmoins que chaque futur projet réponde aux besoins en stationnement des futurs résidents, Rennes Métropole et les communes disposent de leviers d'ordre contractuel et financier : pour obtenir l'agrément nécessaire à leur projet, les bailleurs sociaux doivent systématiquement respecter le guide du financement du logement social de Rennes Métropole, dont un des volets traite du stationnement automobile. De manière complémentaire, une part conséquente des logements locatifs sociaux est réalisée dans les opérations d'aménagement publiques sur lesquelles il existe des règles de stationnement contractuelles (cahiers des charges de ZAC et règlement de lotissement), que chaque maître d'ouvrage (Rennes Métropole ou les Communes) fixe et adapte aux différents contextes.

Quelle est la position de Rennes Métropole au regard des observations formulées concernant les communes suivantes :

<u>Commune de Chantepie</u>

Reste du secteur des Logettes : pour permettre la réalisation de stationnements mutualisés ou déportés aux abords de la ligne 13, la ville souhaite pouvoir recourir à la règle particulière de stationnement n°2 sur l'îlot entre les rues du Vieux Jardin, des Logettes et des Loges.

Il est envisagé de retenir cette demande car cette disposition règlementaire a été créée pour faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés. Chaque commune est libre d'y recourir sur des secteurs où la collectivité est en mesure d'organiser cette mutualisation, soit en tant que maître d'ouvrage de l'opération soit via l'encadrement du projet par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le secteur Loges Logettes répond à ces deux conditions.

La commune demande de préciser les modalités d'application de la règle de stationnement n°7.1, notamment de préciser le seuil de performance énergétique à atteindre, de questionner leur cumul éventuel (hors PBIL, amélioration des performances énergétiques et mise en valeur patrimoniale) et leur périmètre d'application (en faire une règle alternative en zone UE par ex).

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il est envisagé de tenir compte de cette demande afin de faciliter l'application de la règle. Sans aller jusqu'à la mise en place de seuils de performance énergétique difficilement vérifiables, il semble en effet pertinent de revoir l'écriture de la règle pour que les travaux réalisés soient de nature à améliorer significativement la performance énergétique de la construction. Concernant la mise en valeur patrimoniale, il est également préférable de limiter cette condition aux seules construction identifiées comme d'intérêt (PBIL) pour éviter des abus. Enfin, au regard des faibles enjeux de recyclage urbain en zone pavillonnaire (UE), le passage en règle alternative de la dérogation au stationnement automobile peut avoir du sens.

Commune de Laillé

Règles de stationnement : demande d'annuler les règles particulières prévues (demande initiale de la commune) et d'inscrire les zones suivantes en zone S5 : ZAC de la Touche, le Pâtis du Fresche, les Boulais)

Il est envisagé de retenir cette demande car la règle particulière n°1 a été créée pour permettre, sur un secteur donné, la prise en compte d'un besoin en stationnement inférieur au cadre collectif du PLUi. Chaque commune est libre d'y recourir ou non.

Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche

La commune craint un report des véhicules sur le domaine public du fait d'une offre de stationnement moins importante et un risque de transfert des dépenses de réalisation des stationnements vers le bilan d'opération ZAC.

Rennes Métropole prend note que la commune valide les évolutions relatives au stationnement tout en formulant des alertes sur les risques de report sur l'espace public et par conséquent sur les bilans d'opérations d'aménagement. Il sera en effet important d'évaluer l'impact de l'évolution de la règlementation afin de corriger, si besoin, certains effets de report sur l'espace public. Les solutions pourront être variées et ne relèvent pas uniquement de la règle PLUi : meilleure gestion de l'espace public (pouvoir de police du Maire), développement des outils de mutualisation, etc.

Commune de Pacé

Émet les observations et remarques suivantes valant proposition de modifications concernant le règlement littéral, la commune demande :

Maintenir en secteur stationnement 4 et 5 la zone urbanisée, en effet l'orientation liée aux règles de stationnement fait passer le secteur stationnement en zone 4. Or, les arguments de Rennes Métropole présentent un biais statistique. En analysant les chiffres de l'AUDIAR, les données spécifiques sur la commune de Pacé montrent que la typologie de la population ne correspond pas aux chiffres et moyennes justifiant les évolutions proposées tels que la taille des ménages, la part modale des véhicules motorisés.

Rennes Métropole ne partage pas cette analyse.

Tout d'abord il convient de rappeler que les orientations retenues pour la future règlementation du stationnement automobile (sectorisation et normes) ne s'appuient pas uniquement sur l'équipement moyen constaté des ménages. La position des communes dans l'armature urbaine de la Métropole et le niveau des offres de transports alternatifs à la voiture qui sont ou seront déployées sur le territoire en lien avec le PDU sont également pris en compte pour justifier la sectorisation du stationnement. Par ailleurs, la réglementation du PLUI vise l'équilibre entre la réponse aux besoins en stationnement sur les parcelles privées d'une part et l'incitation à la diminution de l'usage de la voiture sur le territoire d'autre part. À ce titre, Rennes Métropole assume de fixer des normes très légèrement en dessous des taux d'équipement constatés en 2018. À noter enfin que la règlementation s'appliquera pour les futurs logements et leurs occupants et pour lesquels le taux d'équipement, compte tenu de la tendance à la baisse observée depuis l'EMD 2007, peut légitimement être envisagé comme plus bas que celui d'habitants actuels.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PLUi défini ainsi 5 secteurs de stationnement à l'échelle des 42 communes de Rennes Métropole hors Rennes et des 12 quartiers de Rennes. De fait, chaque secteur regroupe plusieurs communes et ou quartiers de Rennes avec des taux d'équipements forcément différents mais néanmoins relativement proches. Pour le secteur 4 de stationnement, celui-ci regroupe ainsi 14 communes de la 1ère couronne présentant un profil urbain assez similaire. Si la commune de Pacé a effectivement un taux d'équipement des ménages légèrement supérieur au taux moyen de la 1ère couronne (1,36), il reste toutefois inférieur à celui des 28 communes de la seconde et troisième couronne (secteur 5 de stationnement) qui est lui de 1,63. Le classement en secteur 4 de la commune de Pacé est par ailleurs justifié par sa position comme pôle de bassin de vie au SCoT. La commune dispose ainsi d'une offre en services, commerces et équipements de proximité bien supérieure aux communes de 2nd et 3ème couronne ce qui devrait justifier à l'avenir un moindre usage de la voiture. Pour accompagner cette transition, Rennes Métropole renforce progressivement les alternatives à la voiture solo en première couronne : déploiement des réseaux express vélo (ligne Pacé/Rennes en 2024), renforcement des dessertes bus existantes (amplitude et fréquence), développement de lignes de covoiturage (dont la ligne Star't1 Le Rheu – Pacé – Saint-Grégoire – Cesson Viasilva), etc.

Enfin, il est rappelé que le PLUi fixe des normes minimales pour le logement. Un opérateur est donc libre de réaliser davantage de stationnements si le contexte le justifie. La commune est par ailleurs libre de fixer des normes contractuelles supérieures dans les opérations dont elle a la maîtrise d'ouvrage (ZAC et lotissement) si elle le souhaite ou l'estime nécessaire au regard du contexte urbain.

Maintenir l'application de la règle nationale applicable pour le logement social qui prévoit, au maximum, une place de stationnement par logement.

Rennes Métropole n'est pas favorable à la prise compte de cette demande (voire l'argumentaire développé dans la réponse à la demande similaire de la commune de Vern-sur-Seiche).

Commune de Saint Grégoire

Sollicite une réévaluation de son classement en secteur 5 et non en secteur 4. Par ailleurs, elle souhaite que le périmètre des règles particulières soit appliqué en cohérence avec le périmètre de la ZAC Multisite - secteur centre-ville (hors secteur de la médiathèque).

Concernant la réévaluation du classement en secteur 5 de stationnement, Rennes Métropole n'est pas favorable à cette demande pour les mêmes raisons que celles développées dans l'argumentaire à la demande de la commune de Pacé. La commune de Saint-Grégoire bénéficiera par ailleurs d'ici 2030 de la réalisation de 2 lignes de trambus sur son territoire (T1 et surtout la T3). La performance de cette future offre de mobilités ne justifie pas le classement de la commune en secteur 5 de stationnement.

Concernant l'adaptation du périmètre de règle particulière, il est envisagé de retenir cette demande car cette disposition règlementaire a été créée pour faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés. Chaque commune est libre d'y recourir sur des secteurs où la collectivité est en mesure d'organiser cette mutualisation, soit en tant que maître d'ouvrage de l'opération soit via l'encadrement du projet par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La ZAC Multisite - secteur centre-ville répond à ces deux conditions.

4.3. Adapter les règles de stationnement automobile des activités et des équipements

La commune de Bruz demande de définir sur le plan thématique du stationnement une règle particulière pour l'OAP Maison des Associations pour laisser une liberté sur le nombre de stationnement à créer. Quel est votre avis ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il est envisagé de retenir cette demande car cette disposition règlementaire a été créée pour faciliter la mise en œuvre de stationnements mutualisés. Chaque commune est libre d'y recourir sur des secteurs où la collectivité est en mesure d'organiser cette mutualisation, soit en tant que maître d'ouvrage de l'opération soit via l'encadrement du projet par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP Maison des Associations répond à l'une de ces conditions.

4.4. Diminuer l'empreinte globale du stationnement automobile dans les projets

Entre transition énergétique et numérique, Rennes Métropole vise à limiter la place de la voiture au sein de la métropole en limitant le stationnement.

Suite à la contribution de "l'Association des Acteurs des Véhicules Légers Intermédiaires", quelle collaboration est envisagée ? (Réf 677)

Rennes Métropole est favorable pour poursuivre les échanges avec cette association sur le sujet du développement des véhicules intermédiaires comme elle le fait déjà avec d'autres associations afin d'enrichir la réflexion sur les mobilités.

Comment est envisagé le développement des mobilités basées sur l'arrivée massive des véhicules intermédiaires ? (véhicules électriques légers ou ultra légers, nouveaux véhicules électriques individuels : NVEI).

Rennes Métropole partage l'idée que l'usage des véhicules intermédiaires, en substitution d'une partie des voitures individuelles, pourrait être un levier important pour accompagner les transitions et la décarbonation des mobilités sur le territoire. Ces véhicules correspondent au chainon manquant entre le vélo classique et la voiture et vont du vélo à assistance électrique (VAE) à la voiturette sans permis en passant par les vélos cargos. Si le projet Shift table sur une part modale de 30 % pour ce type de véhicule en 2050 il faut noter qu'à ce jour, leur présence reste néanmoins très limitée sur le territoire de Rennes Métropole, comme au niveau national. L'accompagnement du développement de ces véhicules et leur encadrement semble donc difficilement envisageable sur le seul périmètre de Rennes Métropole, tout du moins sans une approche globale préalable. Cette question relève par ailleurs et en premier lieu des politiques de mobilité (PDU) et de transition énergétique et climatique (PCAET) avant toute traduction au PLUi.

À noter toutefois que le PLUi n'est pas totalement muet sur le sujet et va plus loin que la législation nationale puisqu'il impose déjà la prise en compte d'une partie de ce type de véhicules, à savoir tous ceux correspondant aux vélos cargos et assimilés. Un emplacement de stationnement de grande dimension est ainsi imposé tous les 20 emplacements créés et l'installation de prise électrique pour la recharge des VAE est imposée dans chaque local vélo.

Le sujet des véhicules intermédiaires met par ailleurs en avant la nécessité de favoriser dès à présent des conceptions réversibles et modulables des espaces de stationnements et ce afin qu'ils puissent s'adapter à des futures évolutions de tailles des véhicules. Les modifications apportées aux règles de stationnement dans la modification n°2 du PLUi vont dans ce sens.

4.5. Ajuster les règles de stationnement vélos dans les constructions

Quelle est la position de Rennes Métropole au regard des observations formulées concernant les communes suivantes :

<u>La commune de Nouvoitou</u>

Émet des réserves sur la dimension exigée des stationnements vélos à adapter en fonction de la destination des bâtiments.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PLUi détermine déjà des règles de stationnement vélo variables selon les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. L'exigence n'est ainsi pas la même selon que le projet soit de l'hébergement, du logement ou encore du bureau par exemple. Toutefois, il n'appartient pas au PLUI de définir des catégories de destination des constructions différentes ou supplémentaires par rapport à celles du Code de l'Urbanisme. Pour le logement, il n'est donc pas possible de différencier la règle de stationnement selon que les logements soient dédiés à des séniors ou des actifs par exemple. Par ailleurs, il est rappelé que concernant la règlementation vélo, le Code de l'Urbanisme renvoie directement au Code de la Construction et de l'Habitation. Or ce dernier donne un nombre d'emplacement vélo par logement indépendamment du public qui l'occupera.

La commune de Pacé

Demande en matière de stationnement vélo d'alléger les dispositions techniques contraignantes du cadre règlementaire, afin de faciliter l'innovation vers des solutions techniques qui permettraient une mise en application adaptées aux différents projets immobiliers.

Il est envisagé de ne pas retenir cette demande car Rennes Métropole a fait le choix de reprendre les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (R.113-11 à R113-18), notamment du décret d'application du 25 juin 2022 et de l'arrêté d'application du 30 juin 2022.

Le guide de recommandations vélo du PLUi reprend quant à lui les principales dispositions du guide ministériel.

5. Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Pouvez-vous répondre aux différents points soulevés dans le procès-verbal des observations du public sur ce thème ?

Voir réponses dans la partie 1.

Les bâtiments agricoles ou d'élevage, sont hors champ de la RE2020. Le nouvel article 5.1.1.3 du règlement littéral concernant l'obligation de production d'énergie renouvelable en toiture (bien-être animal, petits projets, distances de raccordement) peut conduire à rendre impossible les constructions agricoles sur le territoire de la Métropole, ainsi la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable à son application. Quelle réponse pouvez-vous apporter (Chambre d'agriculture) ?

La RE 2020 n'est pas un critère ayant conduit à l'élaboration de cette obligation.

L'objectif est ici d'accompagner le développement d'énergies renouvelables par la conception de toitures "actives" sans consommer d'espace libre (objectif de sobriété foncière). L'obligation porte par conséquent sur l'ensembles des toitures des nouveaux bâtiments d'activités (tertiaire, industrie, artisanat, agricole, équipements publics…). Pour les bâtiments de moins de 500 m² cette obligation ne porte que sur 20 % de l'emprise au sol de la construction. Ainsi pour les plus petites constructions, seuls quelques panneaux photovoltaïques peuvent suffire à respecter l'obligation. Pour les constructions de plus de 500 m², déjà soumis à l'obligation par la loi, il est demandé un effort supplémentaire de 10 points du pourcentage par rapport au taux en vigueur.

Toutefois une réflexion est en cours pour définir d'éventuelles dérogations pour les bâtiments agricoles de petites dimensions et/ou non facilement raccordable aux réseaux électriques.

Dans l'OAP "Rennes - Porte de Cleunay", il est demandé de respecter a minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Cette mention est en contradiction avec le référentiel bas carbone intégré au PLUi, qui va plus loin. Allez-vous rectifier l'OAP ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Rennes Métropole est favorable à la suppression du principe urbain inscrit dans l'OAP sur le respect à minima de la norme de la RT en vigueur en cohérence avec les nouvelles règles de performances énergétiques et environnementales plus ambitieuse intégrées au dossier d'enquête publique du PLUi. Le projet d'aménagement du secteur Porte de Cleunay sera amené ainsi à être conforme à minima avec ces règles énergétiques et environnementales du PLUi et de manière plus exigeante, avec les dispositions Énergie Bas Carbone imposées par le PLH à travers le dispositif de certification CERQUAL imposant le respect de la Norme NF HQE Territorial. En effet, ce dernier dispositif s'applique à tous les programmes immobiliers conventionnés PLH dans le diffus.

La commune d'Orgères souhaite mener à son terme un projet de centrale photovoltaïque sur la parcelle ZB 102 répertoriée en MNIE. Ce projet est-il compatible avec un classement de la parcelle en MNIE ?

Un projet de centrale photovoltaïque n'est pas interdit en MNIE s'il démontre qu'il ne dégrade pas la valeur écologique du site qui est propre à chaque MNIE.

La commune de Chartres de Bretagne demande le maintien d'un coefficient de végétalisation de 10% dans le parc technologique Jean Monnet (La Janais). Quelle suite pouvez-vous donner ?

Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

La commune de Bourgbarré émet des réserves sur la modification des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions neuves (p 113 à 116 du règlement littéral) : les performances renforcées dans les zones U et 1AU avec l'utilisation de matériaux très qualitatifs et bas carbone pour les prochaines constructions risquent fortement d'augmenter le coût de la construction. Le surcoût des constructions de logements lié à ces nouvelles règles a-t-il été estimé (commune de Bourgbarré) ?

Le référentiel énergie et bas carbone voté par le conseil métropolitain en 2022 a permis d'appliquer ces règles dans les opérations d'aménagement. Après cette phase de test concluante, son application est donc généralisée sur tout le territoire. Ces nouvelles règles traduisent les objectifs métropolitains du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain.

Le nouveau PLH traduit également ces objectifs, dans son champ de compétence, via le label CERQUAL qui devra être respecté pour les programmes de logement conventionnés.

Le retrait de ces règles au PLUi irait à l'encontre de ces objectifs qui se traduisent de manière coordonnée dans les politiques publiques métropolitaines.

Par ailleurs, le caractère optionnel de certaines règles de performance sur l'enjeu atténuation (1 seul choix imposé parmi 3 pour le logement) permet de répondre aux demandes de souplesse, de non-cumul des exigences, et de non-adaptation au contexte des projets (ensoleillement, taille des toitures, etc.).

6. Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

6.1. Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et en renforçant les compensations

6.1.1. Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les MNIE sont délimitées sur les plans de zonage par une trame particulière et les dispositions applicables sont précisées dans le règlement littéral. Cette nouvelle protection est créée en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme qui permet au PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage et les sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs écologiques.

Dans le rapport de présentation tome 5 page 57, il est précisé "protection non existante de MNIE" dans le PLUi de 2019 et la M1 de 2022.

Confirmez-vous ?

S'il s'agit d'une nouvelle protection introduite dans la modification n°2, comment est assurée aujourd'hui la protection de ces sites naturels riches en biodiversité ? Au travers le SCoT ?

Les MNIE sont définis précisément à l'échelle du Pays de Rennes et le SCoT fixe une obligation de préserver ces réservoirs de biodiversité dans les plans locaux d'urbanisme. Jusqu'à présent, le périmètre des MNIE n'était pas délimité précisément au plan de zonage du PLUi. Toutefois, ces espaces de biodiversité étaient déjà protégés par notre PLUi car classés soit en zone naturelle de protection forte (zone NP) ou zone naturelle (zone N) avec selon les cas, une règle graphique de protection de type espace boisé classé (EBC) ou espace d'intérêt paysager et/ou écologique (EIPE). Ces dispositions définies lors de l'élaboration du PLUi en 2019 sont compatibles avec les orientations du SCoT.

Dans le cadre de l'adoption de sa stratégie eau et biodiversité le 1er février 2024, Rennes Métropole confirme l'importance de l'amélioration de la connaissance et la préservation des réservoirs de biodiversité existants. Le PLUi étant un outil règlementaire de planification, il est apparu opportun de renforcer la protection des MNIE dans cette procédure de modification n°2 du PLUi. D'une part en donnant plus de visibilité aux MNIE sur les plans de zonage par le biais d'une trame spécifique et l'ajout de leurs caractéristiques en annexes du PLUi, et d'autre part, en y limitant encore plus la constructibilité que ce que permettent les zones N et NP à l'intérieur desquels ils sont classés.

Un paragraphe a été rajouté p 64 du règlement littéral concernant les MNIE. Au regard du SCoT, il conviendrait de revoir la rédaction de ce qui est admis sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques des MNIE, le SCoT limitant ces possibilités aux MNIE les plus vastes et présentant des enjeux bien identifiés et reconnus. Il convient de revoir la rédaction des exceptions sous réserve de compensation, la notion de "projet présentant un intérêt public avéré" étant trop ouverte, elle nécessite de définir précisément et de lister les types de projet présentant un intérêt public avéré. Le syndicat mixte du pays de Rennes a émis une réserve sur ce point. Quelle est votre position ? (Syndicat mixte du pays de Rennes).

Au regard de ces observations, il apparaît effectivement opportun de définir plus précisément la notion d'intérêt public avéré dans le règlement du PLUi afin de ne rendre possible que les projets qui répondent à un intérêt public suffisant au regard de l'objectif de protection poursuivi dans les MNIE. L'écriture de la règle pourra être améliorée sur ce point.

6.1.2. Espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE)

Lors des permanences, plusieurs personnes sont venues s'informer sur les conséquences d'un classement en espace d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) avec la crainte que les terrains couverts par un EIPE deviennent inconstructibles, quand bien même ils sont classés par ailleurs en zone urbaine.

Le règlement littéral (p 65-66) indique qu'à l'intérieur de ces espaces sont interdits : les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Mais le même règlement littéral précise p 66 que à l'intérieur des EIPE sont admis sous réserve de compensation :

- **Les autres constructions, ouvrages ou travaux dans la limite d'une suppression partielle limitée à 30% de sa superficie ou de son linéaire au sein d'une même unité foncière ou d'un projet d'ensemble, sous réserve de compensation.**

Comment doit-on interpréter les effets de ces dispositions, qui semblent contradictoires ?

La règle n'est pas contradictoire mais l'écriture mérite d'être clarifiée sur ce point pour éviter toute ambiguïté d'interprétation. L'esprit de la règle consiste à rendre inconstructible ces espaces dès lors qu'un projet vise à compromettre leur intérêt paysager et/ou écologique. Toutefois, par dérogation, sont admis :

- sans compensation, les constructions, ouvrages ou travaux qui ne compromettent par leur caractéristique
- avec compensation, les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent leur caractère. C'est dans ce cas, qu'il reste possible de supprimer partiellement un EIPE dans la limite de 30% de sa superficie ou de son linéaire. Cette règle existe déjà au PLUi en vigueur mais la compensation est renforcée dans le cadre de cette procédure de modification n°2.

L'État recommande de transformer tout ou partie des recommandations du guide "végétalisation et optimisation du foncier en zone d'activités" en principes d'aménagement applicables à toutes les OAP portant sur des ZAE afin d'en garantir leur opposabilité aux porteurs de projet. Quelle suite donnez-vous ?

Le guide de recommandations à une vocation pédagogique pour présenter aux propriétaires fonciers des illustrations des possibilités d'optimisation de ces fonciers d'activités au regard de l'ensemble des règles du PLUi (implantation, stationnement, végétalisation, …). Il n'a pas la prétention d'être exhaustif et de répondre à tous les cas de figure.

De ce fait, dans un premier temps, il semble préférable de maintenir le statut de recommandations de ce nouveau document. Après un retour d'expérience et l'avancée des études de densification des zones d'activités économiques, certaines dispositions pourront être intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation portant sur ces zones afin de les rendre opposables à l'occasion d'une prochaine évolution du PLUi.

Est-il possible d'envisager que la protection des haies implantées et financées par le dispositif Breizh Bocage soit assurée par l'outil EBC ?

Dans notre PLUi, le classement en EBC est appliqué uniquement aux espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Il s'agit de boisements, des Milieux Naturels d'Intérêts Écologiques, de haies d'intérêt majeur telles que les rabines, les haies bocagères au sein de la trame verte et bleue (zonage NP et N essentiellement), d'alignements d'arbres remarquables ou d'arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et qui ont des fonctions d'intérêt hydraulique, écologique, ou dont l'impact dans le paysage est remarquable.

Les ripisylves sont ainsi classées majoritairement en EBC au regard de leur intérêt écologique sauf dans certains cas afin de favoriser les travaux de renaturation des cours d'eau dont l'intérêt environnemental est également important pour recréer des méandres et ainsi jouer un rôle de régulation de la vitesse des inondations. Pour ces cas, les haies sont protégées en EIPE.

Les haies financées par le dispositif Breizh Bocage sont donc classées soit en EBC, soit en EIPE selon leur qualité et leur rôle.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il convient de souligner que le classement en espace d'intérêt écologique et/ou paysager est une protection au même titre que l'espace boisé classé : l'élément protégé ne peut pas être détruit. L'EIPE offre néanmoins plus de souplesse que l'EBC pour les aménagements qui sont listés limitativement au règlement (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aménagement des berges, protection des crues et phoniques, travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, et leur réorganisation éventuelle).

Des haies représentant des enjeux potentiellement forts ne sont pas protégées au titre du code de l'urbanisme. Pouvez-vous faire une vérification complémentaire de la protection des haies à enjeux à assurer a minima en EIPE, sur plusieurs communes dont celles de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard, Nouvoitou ?

Sur Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Nouvoitou, Rennes Métropole est favorable au classement des haies identifiées comme manquantes dans l'annexe de l'avis du Préfet. Pour celles situées au sud de la ZAC de la Vignes il est proposé de les protéger en EIPE du fait de leur localisation en zone A et en dehors des corridors écologiques du SCoT. Pour celle identifiée au nord du lieu-dit Les Landelles il est proposé de la protéger en EBC compte tenue de sa localisation en zone N et dans le corridor écologique du SCoT reliant la Vilaine à la Forêt de Rennes.

La commune de Bruz demande la correction d'erreurs matérielles sur le recensement des arbres (se reporter à la délibération). Quelle est votre position ?

La commune de Bruz a recensé des EIPE dans le cadre de cette procédure afin d'accompagner le projet communal mettant en œuvre du renouvellement par une politique volontariste de préservation de la trame verte. Il est donc envisagé de retenir cette demande en rectifiant le périmètre des nouvelles protections EIPE ajoutées dans le cadre de cette procédure car d'une part, certains périmètres comportent peu d'arbres ou des espaces dont la valeur ne mérite pas sa protection et d'autre part, les évolutions des règles de compensation qui sont renforcées en cas d'abattage des arbres non protégés, permettent d'assurer les continuités écologiques et paysagères recherchées. Une analyse sur l'ensemble des EIPE ajoutés sur la commune dans cette procédure est prévue.

La commune de Nouvoitou émet les remarques suivantes :

- **La règle de renforcer à 200% au lieu de 100% les règles de la surface ou du linéaire impacté des espaces d'intérêt paysager ou écologique ne peut s'appliquer que hors agglomération.**

- **Propose de donner une définition de l'arbuste au Règlement Littéral afin de répondre à certaines situations où implanter des arbres n'est pas possible.**

- **Suggère de modifier la rédaction du point 6.1.1.4 dans les zones U et 1AU comme suit : « le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes : 1 arbre ou arbuste planté par tranche complète de 200m2 de surface pleine terre à l'exception des terrains de sport relevant de la sous-destination équipements sportifs ».**

Qu'en pensez-vous ?

Le doublement des surfaces ou linéaires à compenser dans le cas de suppression partielle d'un EIPE a justement pour objectif de limiter les atteintes à ces espaces. La règle consiste avant tout à les préserver considérant que le maintien des arbres existants est préférable notamment parce qu'il faudra du temps pour que les nouvelles plantations retrouvent les mêmes qualités écologiques que les arbres abattus. Cette règle s'inscrit en toute logique avec la nécessité de maintenir une part de nature en ville en contrepartie de la nécessaire intensification urbaine liée à l'objectif national de sobriété foncière.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le règlement fixe une définition des arbres concernés par les règles de protection. Les arbustes présentent des qualités moindres en terme de biodiversité d'autant plus lorsqu'ils sont de petite taille. Assouplir l'obligation de plantation d'arbre en permettant d'y substituer des arbustes serait contreproductif par rapport l'objectif de la règle. Il n'apparaît pas nécessaire de définir la notion d'arbustes.

Dans les zones U et 1AU, il est tout à fait possible de planter un arbre répondant à la définition du règlement par tranche de 200 m² de pleine terre. Plusieurs essences sont adaptées à ce type d'espace. Ainsi, la réflexion sur les nouveaux projets doit intégrer la logique Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

En cas d'abattage des arbres non protégés, 2 arbres sont replantés pour un arbre abattu. Pourquoi y a-t-il une exception à la compensation pour les arbres abattus par leur état phytosanitaire ou s'ils ont atteint leur seuil de longévité (compensé 1 pour1) ?

La règle de compensation en cas d'abattage d'arbres est intégrée afin d'inciter à préserver les arbres sains de qualité avérée présents sur le terrain. Il s'agit de favoriser le maintien des arbres existants souvent à valeur écologique plus forte que les nouvelles plantations (arbres déjà en place donc acclimatés et supports de biodiversité). Ainsi, la réflexion sur les nouveaux projets doit intégrer la logique Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Cette règle précise que les arbres malades ou en fin de vie nécessitent une compensation moindre (1 pour 1) car leur apport en terme de biodiversité n'est plus aussi intéressant que des arbres sains. Cette disposition est déjà applicable dans les zones urbaines denses UB1 et UD1 sur la ville de Rennes et fonctionne plutôt bien, les porteurs de projet qui souhaitent la mettre en œuvre doivent la justifier ce qui les pousse à faire un diagnostic phytosanitaire des arbres existants sur le terrain préalablement à la définition du projet de construction.

La modification vise à imposer un recul des constructions par rapport aux arbres protégés en EBC ou EIPE, dans la limite de la projection au sol de leur couronne. Est-il possible que cette règle littérale soit accompagnée d'une vérification du règlement graphique visant à ne repérer aucun EBC ou EIPE au sein des sièges et sites bâtis d'exploitations agricoles ou bordant des bâtiments ou installations agricoles car cela empêcherait toute extension ou construction de bâtiments ou installations agricoles (Chambre d'agriculture) ?

Il a régulièrement été constaté que lorsqu'une construction est édifiée trop près du système racinaire d'un arbre, celui-ci a peu de chances de se développer correctement, voire de survivre. C'est pour cette raison que cette règle de protection des arbres protégés a été renforcée.

Dans les zones agricoles et naturelles, l'implantation des constructions est peu contrainte par rapport aux voies et limites séparatives. Les haies protégées au titre des EBC méritent d'être protégées au regard de leur rôle de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue du territoire telle qu'identifiée par le SCOT du Pays de Rennes. Quant à celles protégées au titre des EIPE, une dérogation permet de supprimer 30% de son linéaire sous réserve de compensation. Le PLUi vise à concilier des politiques publiques qui parfois s'opposent comme ici la préservation de la biodiversité et le développement d'une activité agricole.

39 contributeurs manifestent leur opposition à l'OAP Bel Air à Bourgbarré qui va conduire à la destruction d'un espace vert à proximité d'une zone habitée et une perte de biodiversité. Quelle est votre position ?

Au regard de la volonté de la commune de mener une concertation avec les riverains pour définir les suites à donner, Rennes Métropole adaptera au besoin les dispositions du PLUi, comme demandé dans l'avis de la commune. Ce site avait été identifié au préalable pour répondre aux objectifs de production de logements du PLH, et reste confirmé au regard des éléments développés précédemment en réponse aux observations du public, notamment au vu des besoins en logements à court terme.

6.1.3. Espace boisé classé

La commune de Le Rheu souhaite créer un EBC sur la parcelle AI 80 dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain. Quelle suite pouvez-vous donner à cette demande ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il est envisagé de prendre en compte cette demande. En effet, cet EBC permettra de traiter l'interface entre le projet de renouvellement urbain qui sera mis en œuvre sur la parcelle AI 80 et le quartier pavillonnaire bordant cette parcelle. Il vient en outre valoriser un patrimoine paysager existant.

Les espaces boisés classés seront-ils déclassés sous les lignes de 90kV N0 1 BELLE-EPINE-HERMITAGE et 90kV N0 1 BELLE-EPINE-GUER-PLELAN (EDF) ?

Cette demande n'est pas recevable dans le cadre de la présente procédure car elle ne rentre pas dans le champ d'application d'une modification du PLUi. La suppression ou la réduction de protections ne peut se faire que par révision du PLUi. Nous examinerons toutefois précisément la demande pour objectiver l'opportunité de ce déclassement.

6.1.4. Espèces invasives et allergisantes

Pouvez-vous mettre à jour la liste des espèces exotiques envahissantes en vous basant sur la nouvelle liste publiée par le conservatoire botanique national de Brest en 2024 ?

Oui, cette liste est effectivement évolutive et a déjà évolué entre le moment où nous avons préparé le dossier d'enquête publique et maintenant. Cette liste de recommandations pourra d'ailleurs être complétée avec le lien vers le site internet.

Les dispositions du PLU ne devraient-elles pas inciter à recourir à des plantations qui ne produisent pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants ?

Cette recommandation existe déjà dans l'OAP métropolitaine Santé, Climat, Énergie dans l'orientation n°11 "Recommandations à l'échelle de l'îlot" avec une définition dans les annexes de cette OAP et le lien vers le site de l'agence régionale de la santé sur ce thème.

6.2. Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

La préfecture signale la présence de zones humides avérées ou potentielles sur un certain nombre d'opérations et demande qu'un inventaire détaillé des zones humides soit réalisé au stade de la planification, avant approbation de la modification du PLUi. Le projet d'aménagement doit les prendre en compte. Il s'agit des secteurs suivants :

- **OAP Le Clos Bossard à Cintré (4,5 ha)**
- **OAP Champs Noyer à Corps Nuds (6,5 ha)**
- **OAP ZA Les trois Prés et Bout de Lande à Laillé, où des zones humides ont été identifiées (9,5ha en extension urbaine)**
- **OAP de la Fontaine Blanche à Pont-Péan (2,1 ha)**
- **OAP La Houltais sud à Romillé (0,5 ha))**
- **OAP secteur de La Chauvrais à Romillé (1,8ha)**
- **OAP La Reauté à Thorigné-Fouillard (18 ha)**

Quelle suite comptez-vous donner à ces demandes (cf. 3- Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU) ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

D'une manière générale, la présence de zones humides a été vérifiée avant toute ouverture à l'urbanisation. Des expertises de terrain ont été menées soit dans le cadre des études pré opérationnelles ciblées sur les sites de projet (dans le cadre des études d'impact en général), soit dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi.

Toutefois, il s'avère que le dossier de la modification du PLUi soumis à enquête publique n'a pas toujours rendu compte de manière précise du résultat de ces inventaires. Le PLUi sera complété d'ici l'approbation pour expliciter les conclusions des expertises écologiques ; les OAP de quartier correspondantes seront complétées, et les fiches incidences (annexe 4 de l'évaluation environnementale) seront également ajustées en cohérence.

À titre d'exemples :

- Pour l'OAP la Réauté à Thorigné-Fouillard = Un inventaire des zones humides a été réalisé et intégré dans l'étude d'impact de la ZAC mutlisite dont le dossier de création a été approuvé le 2 mars 2020. Dans le cadre des études pour la modification du dossier de création, une actualisation de l'étude d'impact a également été réalisée. Aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre de la future zone 1AUO1. Ces données seront intégrées dans les fiches incidences de l'évaluation environnementale du PLUi.
- Concernant l'OAP "Les trois Prés et Bout de Lande" à Laillé : Il est envisagé d'intégrer au sein de l'OAP de quartier (schéma) les zones humides recensées par le bureau d'études Dervenn dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la zone

La commune de Bruz signale une erreur matérielle sur le périmètre de compensation d'une zone humide parcelle BN 35. L'arrêté préfectoral du 03/02/2020 présente l'entièreté du site en compensation. Pouvez-vous vérifier ?

Cette demande nécessité une analyse complémentaire.

Où doivent être localisées les compensations de destruction des zones humides ? A qui incombe l'organisation et la gestion des sites de compensation : Rennes Métropole, les communes, les syndicats de bassin ?

Le PLUi reprend les dispositions des SAGE qui prescrivent que les compensations doivent être réalisées au sein du même bassin versant de masse d'eau. Dans la pratique, les compensations sont réalisées à chaque fois que cela est possible dans le périmètre du projet impactant la zone humide.

Cette compensation est réalisée par le porteur de projet, qui doit assurer le suivi et s'assurer de la pérennité de la mesure. Concernant la gestion du site en revanche, aucune règle spécifique n'est prescrite par la réglementation dès lors qu'elle permet de pérenniser la mesure compensatoire. Cela dépend de la nature du terrain, de son propriétaire, de la présence ou non d'un locataire ou gestionnaire selon des modes de contractualisation qui peuvent très divers.

D'autre part, le Sage Vilaine interdit la destruction de plus de 1000 m2 de zones humides dans certains sous-bassins de le Vilaine, c'est le cas du bassin versant de la Seiche pour ce qui concerne Rennes Métropole. Cette disposition s'applique à tous. Pourquoi n'a-t-elle pas été intégrée dans la modification du PLUi ? (Préfet)

La modification du PLUi va au-delà du SAGE Vilaine en interdisant la destruction des zones humides dès le premier m2, et ceci sur l'ensemble des bassins versants. Quelques dérogations sont possibles par exception, et dans ce cas les compensations sont renforcées à 200%.

Conformément aux échanges intervenus avec les services de l'État et présentés dans le préambule du présent mémoire en réponse, ces éléments seront précisés d'une part en complétant le règlement littéral de manière à renforcer la nécessité de mettre en œuvre la séquence Éviter / Réduire / Compenser, et d'autre part dans le rapport de présentation pour expliciter la compatibilité avec le SAGE Vilaine et la plus-value de la modification du PLUi.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

La commune de Nouvoitou indique que l'objectif prioritaire est de conserver les zones humides d'origine, et émet une réserve sur la règle prévue au règlement qui dit que "la compensation lorsqu'elle est exigée, doit être au moins égale à 200% de la surface supprimée". Confirmez- vous cette règle de compensation ?

Le PLUi confirme bien l'objectif prioritaire de conserver les zones humides ; cet objectif sera explicité dans le règlement littéral comme précisé ci-dessus.

Dans certaines situations exceptionnelles listées par le règlement du PLUi, la réduction ou suppression d'une zone humide reste possible, mais implique une compensation. Celle-ci est effectivement portée à 200% de la surface impactée par la modification n°2.

Le règlement littéral (titre 4 point 1.1.2 page 100) fixe une marge de recul minimum par rapport à la berge du cours d'eau de 5 mètres en zone U et 1AU, et de 10 mètres en zone 2AU. Dans un souci de cohérence et de bon sens, pouvez-vous prévoir une marge de recul de 10 mètres en zone 1AU par cohérence avec la marge pour la zone 2AU (Préfet) ?

Actuellement, les marges de recul de part et d'autre des cours d'eau s'établissent à :

- 5 mètres en zone U et 1AU
- 10 mètres en zone A, N et 2AU

En réponse à la demande de l'État, et dans l'objectif d'améliorer la protection des cours d'eau, le règlement littéral sera modifié pour porter les marges de recul à 10 mètres en zone 1AU.

Le règlement littéral fixe des distances minimales de recul à respecter pour les constructions en bord de cours d'eau mais ne protège pas explicitement les cours d'eau : la disposition 16 du Sage Vilaine demande par exemple, d'inscrire et de protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme en les matérialisant par une trame spécifique sur les plans et documents graphiques du PLU.

Les cours d'eau ne sont pas identifiés sur le règlement graphique. Cela ne permet pas, tant pour le citoyen que pour un porteur de projet, d'appréhender correctement les enjeux liés à ces milieux et fait peser un risque sur leur protection. Est-il possible que les cours d'eau soient représentés lisiblement au règlement graphique ? (Préfet)

Cette demande nécessite une analyse complémentaire.

En effet, les cours d'eau font l'objet de représentations diverses selon les sources de données utilisées.

Actuellement, le règlement graphique du PLUi figure les cours d'eau tels qu'ils sont définis sur le fond de plan du cadastre. Ils ont servi de repère, lors de l'élaboration du PLUi en 2019, pour instaurer certaines règles graphiques. En particulier, les cours d'eau situés dans la trame verte et bleue du SCoT déterminent la définition d'une zone naturelle de protection forte (NP) sur une épaisseur d'au moins 20 mètres.

Par ailleurs, le PLUi contient également, en annexe, l'inventaire des cours d'eau validé par la Commission du SAGE Vilaine en 2021.

La demande du Préfet consiste à superposer l'inventaire des cours d'eau sur le plan de zonage. Or, cette superposition fait apparaître des incohérences dans le tracé des cours d'eau entre le cadastre et l'inventaire. Il en résulterait la nécessité de recaler certaines zones NP pour assurer la cohérence avec le principe retenu lors de l'élaboration du PLUi. Toutefois, ce recalage n'est pas compatible juridiquement avec la nature de la procédure de modification du PLUi. D'autre part, la représentation des cours d'eau dans l'inventaire prend la forme d'un linéaire, sans épaisseur. Elle ne permet donc pas de définir les marges de recul, qui doivent être établies à partir du haut des berges.

Il convient de noter que l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme nécessite de se baser sur la réalité physique du terrain, de manière à s'exonérer des incertitudes liées aux données sur les cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Ces différents éléments seront analysés plus précisément en lien avec les services de l'État qui sont à l'initiative de cette demande.

Les marges de recul associés au cours d'eau ne semblent pas non plus figurer au règlement graphique.

Au regard des incertitudes liées aux données sur les cours d'eau exposées ci-dessus, les marges de recul sont définies dans le règlement littéral et mises en œuvre au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

6.3. Économiser la ressource et préserver le cycle naturel de l'eau

6.3.1. Adéquation Besoins/ Ressources en eau

Existe-t-il, pour les dix prochaines années, un schéma directeur d'alimentation en eau potable et un plan d'action ? Qui est responsable de cette planification, Rennes métropole, le CEBR ou/et le SMG 35 ?

Rennes Métropole, dans le cadre de sa prise de compétence « eau potable » à l'occasion de son passage de communauté d'agglomération en métropole[1], a choisi de déléguer à « Collectivité Eau du Bassin Rennais » (CEBR) la protection, la production et la distribution de l'eau potable. Ce nouveau syndicat gère 56 communes, dont les 43 de la métropole rennaise.

Cinq communes du nord du territoire de Rennes métropole (Bécherel, Chevaigné, Miniac-sous-Bécherel, La Chapelle Chaussée, Langan et Saint-Sulpice-la-Forêt) sont alimentées partiellement par le syndicat de production d'Ille-et-Rance (SPIR).

La Collectivité Eau du Bassin Rennais s'est dotée d'un programme d'actions et d'investissements pluriannuel pour assurer l'approvisionnement du territoire en eau potable à l'horizon 2035. Ce programme concerne à la fois les infrastructures, la protection des captages d'eau potable (notamment le programme "Terres de Sources" qui encourage les bonnes pratiques des agriculteurs locaux), mais aussi les actions de sensibilisation du public en faveur des économies d'eau (programme ECODO).

Ce programme est présenté dans le Tome 3 du Rapport de Présentation du PLUi formalisé en 2019. Il sera actualisé et détaillé dans le dossier d'approbation de la modification du PLUi pour prendre en compte l'élaboration d'un nouveau Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable 2023-2025. Ce document de planification élaboré par la CEBR a pour objectif de définir les actions à engager pour optimiser la gestion de la ressource et sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire. Il prend en compte l'évolution des besoins et de la ressource à court et moyen terme (horizon 2040) en intégrant des projections démographiques et climatiques. Ce schéma permettra notamment à la CEBR d'adapter le pilotage de ses ressources aux évolutions hydrologiques pour optimiser le remplissage de ses barrages, de mieux se préparer aux années sèches, de redimensionner sa politique de sobriété ou encore de planifier les travaux à réaliser sur ses réseaux et infrastructures. Il vise notamment un objectif de baisse de 10% des prélèvements dans le milieu d'ici 2030, soit une baisse de 17% par habitant pour tenir compte de l'évolution de la population. Il s'appuiera notamment sur :

- Le plan de sobriété adopté par Rennes Métropole et la Ville de Rennes, qui devrait réduite de 20% les consommation d'eau sur leur patrimoine entre 2019 et 2030
- La limitation de l'imperméabilisation et la désimperméabilisation dans le cadre de nouveaux aménagements sur Rennes Métropole afin de permettre à l'eau de s'infiltrer dans le sol et le sous-sol
- La poursuite du programme ECODO, qui instaure notamment une tarification progressive
- La réduction des fuites sur le réseau de distribution et l'amélioration du rendement des usines de production d'eau potable
- Etc.

[1] *Dans le cadre de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 (MAPTAM)*

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6.3.2. Sécurité de l'alimentation en eau potable

Le dossier C-C-1 OAP à l'échelle intercommunale page 31 évoque le projet AVA (aqueduc Vilaine Atlantique) actuellement en cours, qui vise à sécuriser la ressource en eau en optimisant les infrastructures existantes. Le projet AVA relie le barrage d'Arzal (56) à l'Ille et Vilaine.

Pouvez-vous préciser où en est ce projet et indiquer succinctement le principe de fonctionnement de cette conduite d'interconnexion ainsi que les débits transférables ?

L'Aqueduc Vilaine Atlantique est une infrastructure structurante pour le territoire, mise en service début 2024. Piloté par le SMG Eau 35, il vise un renforcement de la sécurité de l'approvisionnement en eau potable de 3 départements : Ille-et-Vilaine, Loire Atlantique et Morbihan. Comme indiqué dans le Tome 3 du Rapport de Présentation du PLUi, il permet de mettre en œuvre un double sens de circulation de l'eau en fonction de l'évolution saisonnière des besoins liée en particulier au déplacement des populations pendant la période estivale ; les échanges d'eau s'effectueront donc de Rennes vers la côte de juin à octobre, et inversement le reste de l'année. Cette mutualisation et répartition de la ressource en eau permet de couvrir 15% des besoins du département d'Ille-et-Vilaine, soit 7 millions de m^3 par an.

Les services de l'État indiquent que la capacité du territoire à accueillir l'ensemble des projets de développement devrait être interrogée notamment sur le volet de la ressource en eau, dans un contexte du changement climatique. Le PLUi modifié pourrait utilement comporter des évolutions et des dispositions qui permettent d'orienter le territoire vers la trajectoire de réduction des prélèvements en eau demandée par le plan "eau". Pouvez-vous apporter des éléments de réponse à cette demande ?

Le PLUi prévoit des dispositions en faveur de la préservation de la ressource en eau depuis son élaboration en 2019 principalement au travers de deux outils qui permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets, de favoriser les surfaces perméables et végétales, et de renforcer la trame verte :

- Le coefficient de végétalisation, qui impose un minimum de surfaces de pleine terre ou éco-aménagée,
- Le dispositif de gestion des eaux pluviales, qui prescrit l'infiltration à la parcelle (sauf sur les secteurs d'interdiction identifiés sur le plan thématique "gestion des eaux pluviales"), et qui impose le stockage des eaux pluviales sur le terrain afin de limiter et ralentir les rejets dans les réseaux.

Avec la modification n°2 du PLUi, les objectifs de préservation de la ressource et de réduction des prélèvements sont renforcés grâce à la traduction réglementaire de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole. Elle se traduit principalement de la manière suivante :

- Restriction plus forte des possibilités de réduction ou suppression des zones humides, renforcement des compensations et amélioration de la connaissance par la mise à jour de certains inventaires communaux,
- Interdiction de rejet dans le réseau des eaux de drainage de la nappe en lien avec la construction de sous-sols,
- Limitation du volume des piscines à 25 m3, accompagnée de dispositifs complémentaires (limitation de l'évaporation…),
- Développement de la récupération des eaux pluviales pour usages extérieurs ou sanitaires.

Les échanges intervenus avec les services de l'État ont permis de confirmer que ces différentes mesures permettaient de répondre à la demande du Préfet, qui invite néanmoins à compléter le dossier de modification du PLUi en mentionnant les mesures mises en œuvre par la CEBR au travers du programme ECODO.

Ces actions de sensibilisation du public visent à faire évoluer les comportements en faveur de la consommation d'eau potable. Elles comprennent notamment des incitations à doter les logements de matériel hydro-économe. Ces équipements ne relèvent pas des règles d'urbanisme, ne peuvent être intégrés dans les demandes d'autorisation du droit et des sols et donc n'entrent pas dans le champ d'intervention du PLUi.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le programme ECODO sera précisé dans le Tome 3 du rapport de présentation, mais ne pourra pas faire l'objet d'une traduction réglementaire prescriptive. En revanche, ce type de mesures est décliné dans d'autres dispositifs développés par Rennes Métropole, en particulier dans le cadre du référentiel NF Habitat HQE territorialisé qui s'applique aux opérations de logements conventionnées au titre du PLH, ou dans le Référentiel Énergie Bas Carbone mis en œuvre dans les opérations d'aménagement de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole.

Les données sur les besoins en eau et les prélèvements en eau sont anciennes, les plus récentes datent de 2018 (rapport de présentation-tome 3 p 373 et suivantes). Pouvez-vous actualiser ces données ?

Le Tome 3 du rapport de présentation du PLUi sera actualisé dans le dossier d'approbation du PLUi sur la base des observations et prévisions récentes de la CEBR et pour prendre en compte l'élaboration d'un nouveau Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable 2023-2025 (voir éléments développés ci-dessus).

Plusieurs entreprises construisant des piscines indiquent qu'après remplissage initial, la différence de consommation serait négligeable entre deux bassins de profondeur égale (l'un de 25 m3 et l'autre de 48m3) sous réserve que les deux soient équipés d'une couverture. Qu'en pensez-vous ?

En Bretagne, la disponibilité de la ressource en eau est un enjeu critique en raison d'une vulnérabilité hydrologique accrue, exacerbée par des périodes de sécheresse plus fréquentes et des tensions sur les masses d'eau superficielles et souterraines. Dans ce contexte de sobriété hydrique, il apparait nécessaire de privilégier la réduction structurelle des consommations non essentielles, ce qui implique l'évolution des règles du PLUi sur :

- Une limitation règlementaire des volumes autorisés pour l'alimentation des bassins privés,
- L'intégration d'exigences techniques complémentaires, notamment l'usage de système de couvertures limitant l'évaporation,
- La promotion de dispositifs alternatifs tels que la récupération et usage des eaux pluviales.

D'un point de vue technique et environnemental intégrant les enjeux de gestion durable de la ressource en eau, il est essentiel d'aborder prioritairement la question des volumes d'alimentation et de remise à niveau des piscines sous l'angle de la limitation des consommations.

L'argument selon lequel la consommation après remplissage initial serait comparable entre deux bassins de volume différent sous réserve qu'ils soient couverts repose sur la question de l'évaporation seulement. Or, si la couverture permet effectivement de réduire cette évaporation pour une surface de piscines équivalentes, elle n'a pas de lien avec la question du volume d'eau utilisé et l'impact de ces volumes sur la ressource en eau.

En conclusion, dans un cadre de gestion intégrée de la ressource en eau, la priorité est donnée à un meilleur encadrement des volumes d'eau autorisés et des solutions techniques complémentaires.

L'association Eau et Rivières soutient la modification du règlement concernant le volume des piscines en limitant leur volume à 25 m3 mais souhaiterait que leur construction soit interdite en zone NP (espaces naturels de protection renforcée). Quelle est votre position ?

Rennes Métropole prend acte du soutien de l'association Eau et Rivières concernant l'introduction d'une limitation du volume des piscines à 25m3 en tant qu'évolution réglementaire du PLUi.

Concernant la demande d'interdiction des piscines en zone NP celle-ci est déjà largement intégrée dans le cadre règlementaire actuel. En effet, la construction de piscines nouvelles y est prohibée depuis la précédente adaptation du PLUi. Les seules possibilités résiduelles de réalisation d'une piscine en zone Np sont strictement encadrées et limitées aux cas de changement de destination au sein d'une bâtiment PBIL.

Cette disposition vise déjà à renforcer la protection des écosystèmes, à préserver l'intégrité paysagère des espaces naturels et garantir une gestion durable de la ressource en eau, limiter l'artificialisation des sols et adaptation aux enjeux climatiques.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Dans le cadre des objectifs de sobriété des usages de l'eau, pourquoi n'est-il prévu aucune mesure concernant la mise en place d'équipements hydro-économes (mousseurs de robinet, économiseur d'eau WC, pomme de douche faible débit, ...) dans les constructions neuves et les réhabilitations ? Ces mesures pourraient -elles trouver leur place dans le règlement littéral ?

Ces équipements ne relèvent pas des règles d'urbanisme, ne peuvent être intégrés dans les demandes d'autorisation du droit et des sols et donc n'entrent pas dans le champ d'intervention du PLUi.

Le programme ECODO, qui incite au développement de ces équipements dans les logements, sera précisé dans le Tome 3 du rapport de présentation, mais ne pourra pas faire l'objet d'une traduction réglementaire prescriptive.

En revanche, ce type de mesures est décliné dans d'autres dispositifs développés par Rennes Métropole, en particulier dans le cadre du référentiel NF Habitat HQE territorialisé qui s'applique aux opérations de logements conventionnées au titre du PLH, ou dans le Référentiel Énergie Bas Carbone mis en œuvre dans les opérations d'aménagement de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole.

La commune de Nouvoitou indique que le PLUi devrait être plus incitatif concernant les économies d'eaux pluviales et réutilisation des eaux pluviales et grises. Des mesures peuvent-elles être prises ?

Une disposition concernant la gestion des eaux pluviales existe déjà au règlement littéral du PLUi sur la gestion de la ressource en eau avec des recommandations pour la récupération en toitures pour des usages domestiques et sanitaires.

La modification n°2 du PLUi est venu renforcer cette disposition en lui conférant un caractère prescriptif dans l'objectif de préserver mieux la ressource en eau potable par la valorisation de l'eau de pluie et éviter au maximum le rejet dans les réseaux publics.

À ce titre, la nouvelle règle oblige toutes nouvelles habitations, bureaux, entrepôts, industries, commerces de gros et équipements d'intérêt collectif et services publics à réaliser un dispositif spécifique permettant de récupérer les eaux pluviales en vue de les réutiliser sur l'emprise du projet : lavage extérieur, arrosage d'espaces verts, usage sanitaire à l'intérieur du logement.

Cette règle incite à utiliser l'eau de pluie collectée en toiture pour des usages externes (nettoyage, arrosage, …) et/ou interne (nettoyage des parties communes des logements collectifs, alimentation des WC, …). L'usage doit être étudié en fonction de l'usage de la construction et des possibilités offertes par la réglementation en vigueur. La règle concerne des constructions dont l'usage de l'eau de pluie récoltée est significatif.

Concernant les eaux grises, la demande est en cours d'examen car elle nécessité une analyse complémentaire au regard des possibilités et restrictions définies par la réglementation nationale.

Le préfet recommande que l'OAP Santé Énergie Climat soit complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface (Préfet). L'OAP peut-elle être complétée ?

En réponse à la recommandation formulée concernant l'OAP Santé-Énergie-Climat, il est envisageable d'y intégrer une mention précisant le cadre réglementaire applicable aux prélèvements et rejets d'eau. Ainsi, l'OAP pourra être complétée en rappelant que :

- Tout prélèvement, permanent ou temporaire, dans la nappe phréatique ou dans les eaux d'accompagnement des cours d'eau peut être soumis à déclaration ou à autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (articles R214-1 et suivants),
- Les rejets dans les eaux de surfaces sont également susceptibles d'être encadrés par un régime déclaratif ou d'autorisation, en fonction des volumes et de l'incidence sur le milieu récepteur.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les données sur l'assainissement (stations et réseaux) ne semblent pas avoir été actualisées depuis la première modification du PLUi (rapport de présentation-tome 3 p 382 et suivantes). Peuvent-elles être actualisées ?

Le Tome 3 du rapport de présentation du PLUi (partie 4.2) expose la situation et les perspectives de développement du système d'assainissement en date de 2019, date de l'approbation du PLUi. Il indique que la métropole dispose d'une capacité d'épuration potentielle pour 574.000 équivalents habitants en assainissement collectif (pour un besoin de 410.000 équivalents habitants en 2019). Pour accueillir l'ensemble du développement prévu dans la métropole, un schéma directeur d'assainissement a été élaboré qui permet d'identifier notamment les besoins d'évolution des stations d'épuration, les modalités possibles de gestion des boues d'épuration, les nécessités d'investissement sur les réseaux de collecte … L'ensemble de ces démarches se traduit par un programme d'actions pluriannuel, mis en œuvre progressivement et adapté selon les besoins des communes notamment en fonction du rythme des ouvertures à l'urbanisation.

Rennes Métropole envisage d'actualiser ce diagnostic pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi afin de présenter l'état d'avancement et les perspectives de la mise en œuvre de ce schéma directeur.

Pouvez-vous indiquer que le site d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande est concerné par le périmètre de protection éloignée des captages de Fénicat, Pavais et Marionnais sur les communes de Bruz et Chartres-de-Bretagne (cf. rapport de présentation-évaluation environnementale -annexe 4-p 83) ?

L'annexe 4 de l'évaluation environnementale comporte effectivement une erreur car elle ne mentionne pas l'existence du périmètre de protection éloignée des captages de Fénicat, Pavais et Marionnais. Elle sera complétée dans le dossier d'approbation.

6.4. Améliorer la prise en compte du Risque d'inondation

Suite aux inondations de fin janvier début février 2025, faut-il remettre en cause l'urbanisation de certains espaces, dans Rennes et dans d'autres communes de Rennes Métropole ?

La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable relève principalement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), compétence de l'État.

Le territoire de Rennes Métropole est concerné par 4 PPRI en vigueur, qui identifient les secteurs soumis à risque inondation et définissent la réglementation s'appliquant aux nouvelles constructions et à l'évolution des constructions existantes. Cette réglementation restreint plus ou moins fortement la constructibilité selon les zones en fonction du niveau d'aléa, du type d'enjeu et des caractéristiques du risque. Les principes généraux visent à interdire toute nouvelle urbanisation en zone inondable, et à autoriser sous condition l'évolution des zones inondables déjà urbanisées, notamment pour permettre l'amélioration du bâti existant et certaines opérations de renouvellement urbain assorties de prescriptions (surélévation des planchers habitables, limitation de l'emprise au sol ...).

Les PPRI constituent une servitude d'utilité publique, et sont donc intégrés au PLUi dans les annexes. En outre, le règlement graphique du PLUi figure le périmètre de la zone inondable des PPRI.

Les PPRI Vilaine Amont et Vilaine Aval sont en cours de révision. Une nouvelle cartographie a été établie par l'Etat, qui examine actuellement les modalités de prise en compte des récentes inondations. De nouvelles règles devraient être élaborées afin de contrôler l'urbanisation en zone inondable ; elles devraient réaffirmer les exigences en matière de réduction de l'exposition au risque des biens et des personnes, et de limitation de l'impact des constructions sur l'écoulement de la crue. Des principes de construction en faveur d'un aménagement résilient seront ainsi recherchés par Rennes Métropole dans la concertation avec l'Etat sur la finalisation des PPRI afin de permettre le maintien et l'évolution de certains quartiers situés en coeur de ville, tout en assurant une réduction de leur vulnérabilité. À l'issue de l'approbation des PPRI révisés, ils seront intégrés au PLUi lors d'une procédure d'adaptation.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le PLUi identifie quelques zones inondables “hors PPRI”, qui concerne des cours d’eau ou sections de cours d’’eau non couverts par le PPRI. Dans ces secteurs, les règles d’urbanisme sont basées sur les mêmes principes réglementaires que ceux du PPRI.

7. Encadrer le développement des constructions en campagne

7.1. Création de logement par changement de destination et création de logement ou restaurant

Concernant la création de restaurant en campagne par changement de destination de constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d’intérêt local, est-il possible de mettre les mêmes conditions que pour la création de logement soit une distance de 200 m distance par rapport aux bâtiments agricoles et 5 ans après la cessation de l’activité agricole (Chambre d’agriculture) ?

Oui. Les restaurants sont considérés comme des tiers pour l’application de la règle de réciprocité du code rural qui impose aux agriculteurs de respecter des distances minimales au même titre que les logements de non agriculteurs. De ce fait, il est envisagé d’intégrer les mêmes conditions de distance et de délai pour les restaurants.

Quel est votre position sur les projets d’habitat léger et d’habitat nomade, notamment en zone A, solution prônée par certains pour résoudre en partie la problématique d’accès au logement ? Cette forme d’habitat en plein développement n’est pas spécialement abordée dans cette modification, mais ne faudrait-t-il pas dès à présent la prendre en compte en lui réservant certaines portions du territoire ou en l’intégrant au règlement présenté ?

Ce type de demande d’habitat est examinée au cas par cas sur la base d’un projet précis émanant soir d’une commune soit de particuliers. La métropole n’y est pas opposée dès lors qu’ils restent exceptionnels comme le prévoit le code de l’urbanisme et qu’ils ne compromettent pas le développement de l’activité agricole ou les fonctionnalités écologiques du site choisi. Chaque nouveau site doit faire l’objet d’une analyse des incidences dans le cadre de l’évaluation environnementale de la procédure d’évolution du PLUi.

7.2. Création de nouveaux Secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL)

Faut-il maintenir le STECAL du golf de Saint-Grégoire suite aux avis de la préfecture, de l’avis défavorable de la CDPENAF, de la chambre d’agriculture, de l’évaluation environnementale dans le dossier et des différentes contributions dont l’association Eau et Rivières ?

Les analyses complémentaires concernant les zones humides comme indiqué dans l’expertise environnementale ont-elles été réalisées ?

Pourquoi la surface du STECAL est si importante étant donné que l’emprise au sol maximale autorisée est limitée à 200m² ?

Au vu de la sensibilité environnementale (très forte) de ce périmètre de STECAL, des expertises écologiques de terrain (ZH et inventaire faune/flore) sont requises au titre de l’évaluation environnementale de la M2 du PLUi.

En l’absence d’accord du propriétaire pour permettre au prestataire de réaliser son expertise dans le périmètre du STECAL, ce STECAL ne peut pas être intégré dans cette procédure.

Cette demande pourra être étudiée dans une prochaine procédure d’évolution du PLUi et le périmètre ajusté au plus près du projet.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

À noter que l'extension du practice de golf n'est pas liée à la création du STECAL car en dehors de ce périmètre.

En raison des 21 observations concernant la demande de constructibilité ou l'extension de STECAL à Chantepie, est-il possible dans le cadre de la M2 d'examiner cette question ?

Ces demandes ne sont pas recevables car toute demande de création ou d'extension de STECAL nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique pour avis.

Toutefois, toutes ces demandes pourront être étudiées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi

Le Préfet demande qu'un inventaire des zones humides potentielles soit réalisé au stade de la planification (avant approbation de la modification du PLUi) sur les STECAL de la Freslonnière au Rheu et celui de la Boussardière à Montgermont. Quelle suite pouvez-vous donner ?

Concernant le secteur de la Freslonnière (STECAL), des zones humides potentielles ont bien été identifiées dans le cadre de l'analyse préalable de la sensibilité environnementale de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi. Dans ce cadre, des expertises de terrain ont été réalisées par notre prestataire afin de conduire un inventaire faune-flore du site ainsi qu'une expertise des zones humides. Les conclusions de cette étude, présentées dans l'annexe 4 du PLUi, ne montrent aucune trace de zone humide sur ce secteur.

Concernant le STECAL de la Boussardière à Montgermont, celui-ci étant abandonné, des expertises complémentaires ne seront pas nécessaires sur ce site.

Concernant le STECAL Loisirs/tourisme à La Boussardière - commune de Montgermont, il est indiqué que ce STECAL renforce une activité existante. Or, après vérification, le manoir concerné ne semble pas proposer à ce jour d'activités touristiques ou d'hébergements. Cependant, les avis, notamment celui de la CDPENAF ont été pris sur cette base. Pouvez-vous confirmer l'existence d'une activité touristique dans ce lieu ? Dans le cas contraire, quelle est votre position sur cette création qui n'apparaît pas répondre aux exigences de création d'un STECAL ?

Il est envisagé de supprimer ce STECAL au moment de l'approbation. Effectivement après vérification, l'activité n'est pas existante. Or, il s'agit d'un critère du PLUi pour créer les STECAL loisir-tourisme situés en dehors des sites naturels et touristiques définis par le SCoT du Pays de Rennes.

Concernant les STECAL Tourisme, sur le plan graphique, la création d'un STECAL sur la commune du Rheu, site du Tertre n'est pas listé dans le document "exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain". Est-ce un oubli (Chambre d'agriculture) ?

Le STECAL n'est pas cité dans les nouveaux STECAL proposés dans le cadre de la M2 car il ne s'agit pas d'un nouveau STECAL mais de l'adaptation d'un STECAL existant (changement de localisation de l'emprise du STECAL. Il est donc proposé de ne pas donner suite à cette demande.

Le repérage des STECAL gens du voyage, qui correspondent à un zonage Ag ou Ng, est difficile à localiser puisqu'ils n'apparaissent pas dans les cahiers "exposés des évolutions envisagées sur le territoire des communes" ; il est nécessaire, pour les trouver et les situer, de consulter les 210 plans de zonage du règlement graphique. Cela nuit à la bonne information du public et rend difficile d'appréhender l'impact sur les zones agricoles ou naturelles. Pouvez-vous apporter une réponse ?

Dans la mesure où ces dispositions relèvent d'un enjeu métropolitain, lié au PLH et au schéma départemental des gens du voyage, les évolutions n'ont pas été reportées aux cahiers communaux. Mais elles sont présentées dans le cahier métropolitain pour en apprécier la vision globale. Elles sont assorties d'une carte d'ensemble et d'un tableau d'information par commune. À cette échelle, il est vrai que la localisation précise n'a pas été rendue

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

possible. Pour mieux situer les STECAL, nous pourrons indiquer le nom des lieux-dits de chacun d'eux dans le tableau.

La commune d'Orgères réitère son souhait de créer un STECAL sur le hameau de La Plardière et d'étudier la possibilité d'en créer dans d'autres hameaux. Quel est votre avis ?

Cette demande n'est pas recevable car toute demande de création de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique. Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.

La commune de Laillé souhaite qu'une réflexion soit menée au sein de Rennes Métropole afin de définir les critères objectifs pour la création de STECAL habitat démontable. La commune est également favorable à la création d'un STECAL habitat démontable sur l'ensemble du secteur des Bouessettes (hameau des Bouessettes). Quelle suite pouvez-vous donner ?

Rennes Métropole envisage de définir des critères pour accompagner l'implantation de projets d'habitat démontable, cette adaptation pourra se faire dans le cadre de la prochaine procédure du PLUi

Sur le secteur des Bouessettes, cette demande dans le cadre de la M2 est non recevable car toute demande de création ou d'extension de STECAL après enquête publique nécessite une évaluation environnementale qui doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Toutefois, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi dans le respect des lois en vigueur, des dispositions du SCoT et des conditions fixées par le PLUi.

La commune de Saint-Grégoire rappelle qu'aucune demande de STECAL pour les gens du voyage à Maison Blanche n'a été formulée, la parcelle concernée étant déjà suffisante pour répondre aux futures obligations légales. Par conséquent, elle rejette cette inscription et refuse de valider le périmètre envisagé en raison des erreurs identifiées. Quelle suite comptez-vous donner ?

La commune de Saint-Grégoire, soumise au schéma départemental des gens du voyage 2020-2025, a l'obligation d'aménager deux terrains familiaux pour y construire des logements adaptés. A la suite de plusieurs échanges, il avait été convenu avec la commune que la parcelle située sur le secteur de la Maison Blanche, alors en vente, représentait une opportunité intéressante. C'est en sens que la commune a acquis le terrain. Le STECAL, défini sur l'ensemble de la parcelle, ne signifie pas pour autant que plusieurs logements adaptés seront réalisés et encore moins une aire d'accueil. L'intention d'aménagement prévoit la réhabilitation de la maison existante sur le terrain à laquelle s'ajoutera une construction nouvelle de logement adapté de 100m² d'emprise au sol maximum (seuil fixé au règlement littéral). Rennes Métropole propose, non pas la suppression du STECAL, mais sa réduction adaptée au périmètre du projet. Un travail avec la commune va ainsi s'engager sur cette base.

La commune de Noyal-Châtillon-sur- Seiche demande de modifier le STECAL gens du voyage du Bois Harel pour intégrer quatre propriétés supplémentaires. Quelle suite donnez-vous ?

Le STECAL défini sur le secteur du Bois Harel a pour objet la confortation de situations de voyageurs déjà en place sur ces parcelles. Rennes Métropole est favorable à l'extension du STECAL sur les parcelles adjacentes, elles aussi occupées par des voyageurs et dans la mesure où aucun impact environnemental n'est à noter.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

8. Améliorer la prise en compte du Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL)

8.1. Consolider et compléter l'inventaire Patrimoine Bâti d'intérêt local (PBIL), rectifier des erreurs matérielles

Les fiches PBIL ne semblent contenir que des édifices qui pourraient éventuellement faire l'objet de changement de destination, pourquoi n'y trouve-t-on pas les croix, puits, fours à pain, les murs en pierre sèches (ex demande classement en PBIL de la commune de Bourgbarré et à Mordelles par plusieurs requérants), pour une meilleure préservation de ce "petit" patrimoine ?

L'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) intègre toutes les typologies architecturales caractéristiques du patrimoine bâti du bassin rennais. Le petit patrimoine, ou patrimoine du "quotidien", correspond à de petites dépendances qui accompagnent les typologies architecturales de l'habitat rural (puits, four à pain, fournil, murs…). Constitutif de l'architecture domestique du territoire métropolitain, ce petit patrimoine est protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). Chaque élément constitutif de ce petit patrimoine est identifié au règlement graphique et dispose d'une fiche d'inventaire annexée au PLUi, au même titre que les autres typologies de dépendances agricoles, et notamment des bâtiments de type grange, étable, écurie…

Outre les demandes de particuliers, les communes de Laillé et de Noyal-Châtillon-sur-Seiche souhaitent que soient intégrés au PBIL des "nouveaux recensements" ; à l'inverse, la ville de Rennes souhaite la suppression au titre des PBIL du 35 Boulevard Beaumont. Ces demandes feront-elles l'objet d'une analyse conjointe avec le service de l'inventaire de la région et quelles réponses allez-vous y apporter ?

Les demandes des communes, ainsi que les demandes du public, feront toutes l'objet d'une analyse technique par Rennes Métropole, afin d'évaluer la valeur patrimoniale des édifices concernés. Cette méthodologie d'analyse, co-construite avec le service régional de l'Inventaire lors de l'élaboration du PLUi, est fondée sur des critères homogènes de recensement et de classement, qui croise l'intérêt patrimonial et l'état du bâti aux enjeux urbains et projets communaux, inscrits dans le Tome 5 du Rapport de Présentation. Les édifices, pour lesquels les demandes sont suffisamment documentées pour permettre une analyse, et répondant aux critères d'identification du PBIL pourront faire l'objet d'une protection à l'approbation de la présente procédure de modification. Par ailleurs, le déclassement d'édifices déjà identifiés au titre du PBIL dans le PLUi en vigueur, ne pourra être pris en compte puisque le champ d'une procédure de modification ne permet pas la réduction de protections. Seuls les édifices qui ne présentent aucune valeur patrimoniale, et qui relèvent donc d'une erreur matérielle d'identification, pourront être supprimés de l'inventaire du PBIL dans cette procédure.

Dans le cas de Rennes, l'édifice concerné au sis 35 boulevard de Beaumont n'est pas un bâtiment protégé au titre du PBIL au PLUi en vigueur. L'immeuble au sis 35 boulevard Beaumont a été proposé à la concertation au PBIL du PLUi au regard de sa qualité patrimoniale visible depuis l'espace public. Or, une étude patrimoniale a été réalisée depuis, qui démontre un état fortement dégradé du bâti, ce qui conduit à retirer son identification au PBIL. Ce bâti est cependant intégré à la séquence urbaine identifiée le long du boulevard Beaumont, du 3 au 35. Cette disposition permet de préserver le caractère homogène en terme d'échelle urbaine de cet ancien tissu dans le cadre de son potentiel renouvellement urbain.

Le classement/déclassement au titre de PBIL a-t-il une influence sur les atteintes des objectifs du PLH ?

La disposition du PBIL constitue avant tout un outil de protection des édifices caractéristiques du patrimoine bâti du bassin rennais, et non un outil de production de logements.

En zone urbaine, tout bâtiment peut changer de destination en cohérence avec la zone dans laquelle il se situe. Les bâtiments identifiés au titre du PBIL peuvent donc participer à la production de logement dans le cas d'un changement de destination, comme pour tout autre bâtiment ayant une vocation autre que du logement.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

L'identification d'un bâtiment au titre du PBIL encadre par ailleurs ses conditions de réhabilitation, le projet de changement de destination devant respecter les règles qualitatives inscrites au règlement littéral.

En zones agricoles et naturelles, l'identification au titre du PBIL constitue l'un des critères permettant à un bâtiment de changer de destination en campagne. Les bâtiments identifiés au titre du PBIL peuvent ainsi faire l'objet de changement de destination vers du logement, sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives, et notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, d'avoir une surface minimale, d'être à une distance minimale par rapport aux bâtiments agricoles, d'avoir des moyens de défense incendie, etc... Si ces conditions sont réunies, il est toutefois obligatoire d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.

Dans le PLUi en vigueur, 5 915 bâtiments sont identifiés au titre du PBIL en zones A et N. Sur ce total, en retirant les bâtiments qui ont déjà une destination de logement et ceux qui ne répondent pas aux critères de changement de destination pour la création de nouveaux logements, il reste environ 1000 bâtiments. Certains permettant de créer plus d'un logement en raison de leur emprise au sol supérieure à 300 m², le potentiel maximal de création de nouveaux logements par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local est d'environ 1 200 logements.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, ce potentiel de création de 1 200 nouveaux logements par changement de destination sera réduit à 400 nouveaux logements, au regard des nouveaux critères proposés (augmentation de la condition de distance de bâtiments agricoles à 200 mètres, allongement de la durée à 5 ans pour qu'un bâtiment puisse changer de destination après cessation de l'activité agricole).

Ce potentiel de production de 400 nouveaux logements représente 1,3% de l'objectif de production de 30 000 logements défini par le PLH 2023-2028 sur le territoire métropolitain. Il en résulte que la production de nouveaux logements par changement de destination de bâtiments classés au titre du PBIL en campagne, présente une faible part d'un point de vue quantitatif, et reste hypothétique au regard des nombreuses conditions cumulatives à respecter pour aboutir à l'autorisation d'un changement de destination.

En conclusion, il apparait que le classement / déclassement au titre du PBIL n'a pas ou très peu d'impact en faveur ou en défaveur de l'atteinte des objectifs du PLH :

- En zone urbaine, il ne réduit pas les capacités de création de logements : un PBIL peut lui-même accueillir de nouveaux logements ; par ailleurs, la présence d'un PBIL au sein d'un périmètre de projet, si elle peut comporter des implications techniques ou économiques, est également de nature à contribuer à la qualité et à l'attractivité du projet,
- En dehors des zones urbaines, il n'augmente pas significativement le potentiel de création de logements qui reste très mesuré.

8.2. Intégrer de nouveaux guides de recommandations

Comment allez-vous prendre en compte les remarques de la commune de Rennes qui souhaite que soit complété et homogénéisé les diagnostics et les recommandations entre les différents ensembles urbains de l'architecte Maillols étudiés dans les guides de recommandations ?

Rennes Métropole est favorable à la prise en compte de cette demande qui vise à réaliser des ajustements de forme du document (ex : illustrations, schémas à actualiser ou à insérer plus harmonieusement) et des ajouts ponctuels de schémas illustratifs et de recommandations notamment sur les parties "points de vigilance en cas d'intervention sur le bâti".

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

8.3. Ajuster certaines règles existantes au patrimoine

Contrairement à l'avis exprimé par la chambre d'agriculture, plusieurs communes (Bourbarré, Le Verger, Pacé, Saint Armel) s'opposent aux nouvelles règles pour la création de logement par changement de destination d'un PBIL les estimant trop contraignantes. Pourquoi ces nouvelles distances ? Ne risquent-elles pas de voir tomber en ruine des bâtiments qui pourraient être transformés en logement ? Ne peut-on envisager d'assouplir cette règle au moins pour les PBIL situés dans des zones Nh ?

Ces nouvelles dispositions visent à permettre aux exploitations agricoles de se développer sans être contraintes par des tiers. Par exemple, une nouvelle habitation créée par changement de destination à 110 m d'une installation classée agricole limitera l'extension de cette dernière à 10 m vers cette habitation ce qui peut poser des difficultés quand l'extension ne peut se faire ailleurs. Ces nouvelles dispositions visent donc à limiter le mitage de l'espace agricole, et limiter les conflits d'usage entre agriculture et habitants tout en continuant à répondre aux 2 orientations du PADD du PLUi visent à faciliter l'activité agricole et préserver le patrimoine.

Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis favorable des services du Préfet, Chambre d'agriculture et CDPENAF.

Les mêmes règles seront-elles appliquées pour tout changement de destination (et pas forcément en vue d'un logement) ?

Les mêmes règles seront proposées pour les restaurants.

A l'inverse, une nouvelle installation agricole (ou un agrandissement) devra t'elle se situer à plus de 200m d'un PBIL ?

Non, les bâtiments agricoles doivent respecter des distances en fonction de leur niveau de classement : 100 m s'il s'agit d'installations classées pour l'environnement et 50 m dans les autres cas tels que prévus par le règlement sanitaire départemental.

Les bâtiments classés en PBIL pouvant potentiellement prétendre à un changement de destination vers de l'habitat bénéficient-ils des mêmes possibilités d'agrandissement ou d'annexes que les habitations dans les zones A et N ?

Non, la loi ne l'autorise pas. Le code de l'urbanisme autorise l'extension uniquement des habitations existantes qu'il faut comprendre juridiquement comme celles existantes à la date d'approbation du PLUi donc le 19/12/20219. Ainsi, en cas de création de logement par changement de destination, le logement n'existait pas le 19/12/2019. Il ne peut donc pas faire l'objet d'une extension.

9. Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

Les questions évoquées ci-après viennent en complément de celles soulevées dans la partie 1 correspondante sur lesquelles la commission d'enquête souhaite avoir des réponses circonstanciées, notamment en ce qui concerne le site de la Janais.

9.1. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

Il convient de souligner que des compléments ont été apportés sur les projets de sentier métropolitain et de Schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre. Il est suggéré de favoriser leur mise en œuvre en mobilisant certains outils, emplacements réservés par exemple, lorsque cela est possible. Quelles précisions pouvez-vous apporter sur ce sujet ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

L'élaboration du schéma directeur de loisirs et de tourisme fluvestre s'est faite en collaboration avec les communes. Il a permis d'établir des principes généraux d'aménagement dans une vision collective. Ceux-ci ont été retranscris dans le PLUi au niveau des OAP. Le travail pour sa mise en œuvre se poursuit au niveau local, en parallèle des évolutions du document d'urbanisme : dans ce cadre, certains projets ou opportunités d'aménagement, notamment en termes de continuité et de maillage des chemins peuvent émerger. Pour faciliter cette mise en œuvre, certains tronçons peuvent faire l'objet d'emplacements réservés à inscrire dans le PLUi.

9.2. Permettre la réalisation de renouvellement urbain et la mutation de la zone d'activités Nord -Coteaux de l'Ille (Rennes-Saint Grégoire)

L'OAP métropolitaine "ZA Nord / Coteaux de l'Ille" précisent les dispositions prévues sur ce site porteurs de projets urbains, également concerné par le projet de modification n°3 du SCoT en cours. Il conviendrait d'ajuster la rédaction de cette OAP sur les évolutions à venir. Est-ce possible d'accéder à cette demande ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

Afin d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de rappeler dans l'OAP métropolitaine "ZA Nord / Coteaux de l'Ille" les dispositions du DAC sur les secteurs de mutation : "Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACom, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnement dédiés". Êtes-vous d'accord avec cette suggestion ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

Le projet porté dans l'OAP "ZA Nord, Coteaux de l'Ille" est compatible avec les dispositions du SCoT. Il a vocation à faire muter la partie sud du secteur, le long de l'avenue Gros-Malhon pour le transformer en quartier de ville à part entière, proposant l'ensemble de services, commerces et équipements nécessaires aux besoins des milliers de nouveaux habitants qui vont s'y installer peu à peu. La requalification de ce secteur s'appuiera qui plus est sur le passage d'une ligne de trambus le long de cette avenue. Ce projet s'inscrit ainsi dans la droite ligne des politiques publiques de la métropole visant à limiter les extensions urbaines et à intensifier la ville déjà existante.

Il est possible de rappeler dans le texte de l'OAP que ce projet s'inscrit dans la philosophie du SCoT et du secteur de mutation de la ZACom, cependant, il n'apparaît pas opportun de remettre le texte exact de la définition du secteur de mutation, le rôle du PLUi n'étant pas de rappeler les règles du SCoT mais plutôt de les décliner.

9.3. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'excellence industrielle de la Janais

La demande de modification de limite de zonage entre UO4 et UI1f au niveau du bâtiment 34 (cf. plan figurant dans la délibération de la commune de Chartres-de-Bretagne) peut-elle être réalisée ?

Pour ce secteur, il convient également de se référer au point 2-2.

Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

9.4. Poursuivre le développement de ViaSilva

Dans l'OAP ViaSilva, le projet est recentré sur les Pierrins et les secteurs de renouvellement urbain (268 ha) ce qui correspond à ce qui peut être mis en œuvre à l'échéance du PLUi. Il serait intéressant de compléter cette OAP afin d'intégrer à la composition urbaine, l'enjeu de la mutualisation et de la perméabilité des stationnements. Est-il possible d'accéder à cette demande ? (Syndicat mixte Pays de Rennes)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Ces enjeux sont déjà mentionnés dans l'OAP métropolitaine "Les axes de développement de la ville archipel" / partie 2.3 "les mobilités au service du développement" / Orientation 5 "Adapter et hiérarchiser l'offre de stationnement"" ainsi que dans l'OAP métropolitaine "Santé –énergie-climat". Ces OAP et leurs dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire et à toutes les OAP intercommunales, il ne semble pas nécessaire de reprendre systématiquement leurs orientations et objectifs aux échelles inférieures.

9.5. Diversification d'activités de la route du Meuble

Concernant le secteur ouest de la zone du Haut Danté en bordure de la Route du Meuble, est-ce que le classement en UI2 est compatible juridiquement avec les évolutions du SCoT permettant l'ouverture aux commerces dans ce secteur ?

Le classement en UI2 de ce secteur ouvre la possibilité d'y accueillir de nouveaux commerces, en compatibilité avec le SCoT lui-même modifié en 2022, qui avait justement fait évoluer cette ZACom en y créant un "secteur de développement" pour le commerce.

Cette évolution du zonage du PLUi vise ainsi à le mettre en compatibilité avec le SCoT en vigueur.

10. Procéder à des ajustements divers

10.1. Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

Peut-on intégrer au sein du règlement la distinction entre les sous-destinations "hôtel" et "autres hébergements touristiques" (Préfet) ?

L'article R 151-28 du code de l'urbanisme distingue la sous-destination "hôtel" et la sous-destination "autres hébergements touristique". Le règlement du PLUi n'ayant pas de règle différenciée pour ces deux sous-destinations, elles sont restées sous le vocable "hébergement hôtelier et touristique", dans un souci de simplification de lecture du tableau des destinations du règlement.

Une dissociation de ces sous-destinations peut toutefois être opérée pour se mettre en adéquation avec les termes de l'article précité.

La sous-destination "hébergement" peut-elle être interdite en zone UI1f pour que les établissements hôteliers existants aux alentours soient fréquentés par les visiteurs de La Janais (commune de Chartres de Bretagne) ?

Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

Les prescriptions relatives à la création de la sous-destination des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent-elles être repensées car cela crée une grande permissivité d'installation des lieux de culte avec de grands risques en ce qui concerne la cohabitation et la pérennisation de l'activité agricole (commune de Vern sur Seiche) ?

Demande en cours d'examen car nécessite une analyse complémentaire.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le principe d'apparthotel est-il assimilable à de l'hôtellerie ? Un DATA CENTER peut-il être considéré comme un entrepôt (w 413) ?

Appart hôtel : L'article 3 du décret du 10/11/2016 définissant les destinations et sous-destination, précise que la sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. On entend par services, en plus de l'hébergement, au moins 3 des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (code général des impôts, art. 261 D). Les appart hôtel qui proposent des prestations de type hôtelières au sens du code général des impôts relèvent donc de la sous-destination "hôtels", ce qui est le cas général.

Data center : L'article 5 du décret du 10/11/2016 définissant les destinations et sous-destination, précise que la sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Les data center en tant que centre de données relèvent bien de cette sous-destination.

10.2. Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

La commune de Rennes demande de réduire l'emplacement réservé numéro 454.Qu'en pensez-vous ?

Rennes Métropole est favorable à la prise en compte de cette demande. La réduction de cet emplacement réservé vise à permettre la mise en œuvre de programmes d'équipement d'intérêt collectifs à savoir l'installation d'un collège public développée par le département et la mise en place d'une desserte et voie pour le trambus.

Certaines autres communes demandent d'inscrire des emplacements réservés, est-ce possible ?

- **Emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement vers le Sud des parcelles AB 557, 561, 563 pour réaliser un passage piéton de la place de l'église à l'ancienne motte féodale (commune de Bourbarré),**

La demande concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur l'impasse de la Motte et son prolongement pourra être prise en compte car il s'agit de garantir une trame piétonne nécessaire pour désenclaver l'ilot de la Motte.

- **Emplacement réservé ou une servitude de localisation pour un pour chemin piétons-cycles à créer entre le NO du site et l'impasse de la Sauvagère (en lieu et place de l'actuel principe de localisation d'un cheminements piéton-cycle à conserver) (commune de Corps-Nuds),**

La demande concernant l'inscription d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation pour un chemin piéton-cycles à créer entre le nord-ouest du site de Champ Noyer et l'impasse de la Sauvagère est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire. En effet, le choix d'un tracé de cheminement piéton dans ce secteur nécessite d'étudier les contraintes d'aménagement liées au franchissement du cours d'eau et à la préservation des zones humides et des haies existantes.

- **Emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre les deux communes (commune de Le Rheu),**

La commune de Mordelles a exprimé un avis favorable à cette demande visant à réaliser un cheminement sécurisé pour les modes actifs entre les 2 communes, sur le secteur du Corbelais. Un travail va s'engager pour définir de manière précise le tracé de l'emplacement réservé notamment sur les parcelles ZM11, ZM17 et ZM47, dont la commune de Mordelles sera bénéficiaire.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- **Emplacement réservé sur les parcelles AL 667 et AL 668 pour liaison viaire, square… (commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche),**

La demande concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle 073AL667 (sise LE BOURG) pourra être prise en compte car il s'agit de créer une connexion piétonne et cycle et la création d'un square et espace vert Sa maitrise foncière est un impératif à moyen terme pour parachever la mutation du secteur et d'y installer une continuité de piste cyclable, du stationnement public et un square.

- **Emplacement réservé sur la parcelle AA 379 pour une connexion piétonne (Saint-Armel),**

La demande concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle AA379 pourra être prise en compte car il s'agit de créer une connexion piétonne entre le chemin de la Fontaine et le cœur d'ilot envisagé comme futur par urbain, en passant par le futur tiers-lieu.

- **Emplacement réservé pour liaison piétonne et espaces verts à l'Epine parcelle AY 273 de 1000m² (Thorigné-Fouillard).**

Rennes Métropole envisage de retenir cette demande car la création à l'Épine (parcelle AY 273) d'une liaison pour mode actif et d'un espace vert permettra d'améliorer les connections piétonnes et sécurisées entre le futur quartier de la Réauté et le centre-ville de Thorigné-Fouillard.

Par ailleurs, la commune de Corps-Nuds demande de déplacer le cheminement piéton-cycle à conserver sur le cours d'eau du Chéron sur le cheminement existant plus au Nord reliant l'impasse de la Sauvagière et la voie du Paty. Est-il nécessaire de mettre un emplacement réservé ?

Il s'agit ici d'une correction d'erreur matérielle, puisque le cheminement piéton-cycle est mal localisé. En effet, il est actuellement identifié sur un cours d'eau et non sur le réel chemin situé plus au nord reliant l'impasse de la Sauvagère et la voie du Paty Boudier.

10.3. Conserver la transparence des vitrines commerciales

Les règles relatives à la vitrophanie pourront-elles être intégrées lors d'une prochaine évolution du RLPI (Préfet) ?

Le RLPi comprend déjà des règles pour encadrer la vitrophanie.

La modification du PLUi ne vise pas la vitrophanie (qui relève du RLPi). Il s'agit de limiter l'opacification des baies de locaux occupés par des activités commerciales ou de services, et ce afin de préserver l'aspect architectural des vitrines. À ce titre, il encadre la transparence des vitrines dans un rapport d'échelle (% de la surface), et non le type de support ou de matériau qui pourrait venir opacifier la baie et ne cible donc pas la vitrophanie, qui relève quant à elle bien du RLPi notamment quand elle est installée à l'extérieur de la vitrine.

10.4. Réduire les largeurs minimales de voies automobiles ouvertes au public

Est-il possible de clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies dans les zones UA1h et UD2h pour éviter les confusions sur les possibilités de recul (commune de Saint-Armel) ?

Les zone UA1h et UD2h concerne des secteurs urbains à caractère patrimonial où les constructions sont classiquement implantées à l'alignement.
La règle vise ainsi à conforter ce type d'implantation quand elle correspond à la morphologie du quartier.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Toutefois, certains secteurs peuvent présenter des configurations d'implantations différentes du bâti. En pareil cas, la règle permet d'adapter l'implantation, soit pour préserver ou créer une continuité visuelle de front bâti non implanté à l'alignement, soit pour préserver une organisation urbaine structurante existante.
L'écriture de la règle mériterait d'être clarifier en identifiant plus distinctement les différentes possibilités en fonction du contexte.

10.5. Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

L'OAP Santé Énergie Climat sera t'elle complétée en précisant que les prélèvements permanents ou temporaires des eaux de nappe phréatique ou d'accompagnement de cours d'eau sont potentiellement soumis à déclaration ou autorisation ainsi que les rejets dans les eaux de surface (Préfet) ?

Il est envisageable d'y intégrer une mention précisant le cadre réglementaire applicable aux prélèvements et rejets d'eau. Ainsi, l'OAP pourra être complétée en rappelant que :

- Tout prélèvement, permanent ou temporaire, dans la nappe phréatique ou dans les eaux d'accompagnement des cours d'eau peut être soumis à déclaration ou à autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (articles R214-1 et suivants).
- Les rejets dans les eaux de surfaces sont également susceptibles d'être encadrés par un régime déclaratif ou d'autorisation, en fonction des volumes et de l'incidence sur le milieu récepteur.

Sur les plans de détail notamment dans les zones UB1 et UD1, les sur hauteurs, attique et comble sont-ils toujours indiqués ?

Les zones UB1 et UD1 sont situées majoritairement le long des axes de renouvellement urbain des villes. Ces axes peuvent ponctuellement intégrer des plans de détails qui sont mentionnés sous un autre zonage UC1(d) ou UA1(d).

En complément du zonage, certains terrains sont couverts par des plans de détail identifiables par un indice (d) sur les plans de zonage et thématiques (par exemple UC1(d)). De même les plans thématiques des hauteurs mentionnent par un indice (d) la présence d'un plan de détail auquel il faut se reporter pour avoir connaissance des hauteurs qui s'y appliquent.

Le PLUi défini le ou les derniers niveaux d'une construction sous le vocable de sommet. Le sommet peut être constituée d'attique, comble ou étage partiel (A/C/P).

Les niveaux en sur hauteur (Sh) constituent pour leur part des niveaux d'étages courants.

Les plans thématiques de hauteurs et les plans de détail, indiquent toujours si un sommet est possible et sous quelle forme (A/C/P). De même si des sur hauteur (Sh) sont admises, elles sont expressément mentionnées sur le pan des hauteurs ou sur le plan de détail.

En l'absence de mention "A/C/P" et/ou "Sh" sur les plans, cela signifie que ce type de niveaux n'est pas autorisé.

La marge de recul aux abords de la RD 288 sur la ZA du Chêne Vert est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul « loi Barnier ». Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi. La marge de recul peut-elle être réduite à 50 m dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers (commune de Le Rheu) ?

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Il est envisagé de retenir cette demande. En effet, cette marge de recul est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul "Loi Barnier" (L.111-6 CU), à 75 m de l'axe de la voie. Cette marge est applicable d'office dans les secteurs non urbanisés des communes ou n'ayant pas fait l'objet d'une étude paysagère permettant de définir une marge de recul adaptée au site (L. 111-8 CU). Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi concernant ces marges de recul. Il n'aurait donc pas, à ce titre, dû faire l'objet d'une telle marge de recul. Par conséquent, il est possible à ce titre de considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle.

Ainsi, l'actuelle marge de recul L.111-6 CU (à 75 m de l'axe de la voie) pourrait être reconsidérée comme une marge de recul "classique" et être réduite à 50 m, dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers au sud. Cette évolution permettrait à la fois d'assouplir les principes d'implantation du bâti (à 50 m de l'axe au lieu de 75 m), mais aussi d'ouvrir les possibilités d'aménagement à l'intérieur de la marge de recul et notamment d'autoriser la réalisation de voiries et de stationnement.

Sur le secteur site administratif du quartier de Beauregard, est-il possible d'ajuster le périmètre de constructibilité limitée, de supprimer partiellement les marges de recul, de réduire l'emplacement réservé numéro 454 pour voie ainsi que l'emprise de la servitude de localisation voirie V12 afin de permettre la construction de bâtiments d'intérêt collectif (collège et crèche) en cohérence avec les études urbaines en cours sur le site du département (commune de Rennes) ?

Les ajustements demandés concernant le périmètre de constructibilité limitée, les marges de recul, l'ER et les servitudes de voierie sont recevables. Ces demandes rentrent dans le champ de la modification du PLUi.

Remarque de la commune de Saint-Jacques-de-La-Lande relative à l'évolution de la règle alternative qui concerne la hauteur des constructions principales (règlement littéral p 107 et 108 article 2.1.2) qui dispose que « dans les cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés au rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique Hauteur) peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site ». Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2. Quel est votre avis ?

Rennes Métropole est favorable à cette demande. L'objectif de cette nouvelle règle alternative est d'inciter à limiter le recours au sous-sol, très couteux sur le plan environnemental (impact carbone de la construction). Cette disposition vise donc des constructions de relative importance pour lesquelles la création d'un sous-sol a un réel impact environnemental. Les maisons individuelles n'étant pas ciblées il convient de clarifier la règle pour exclure les constructions inférieures à R+2+Sommet.

10.6. Affiner les indicateurs de suivi du PLUi

Des indicateurs concernant la production des énergies renouvelables seront-ils ajoutés (Préfet) ?

Dans le rapport de présentation du PLUi, les indicateurs relatifs à la transition énergétique sont alignés avec ceux du Plan Climat-Air-Énergie (PCAET), dans le cadre de l'observatoire dédié à son suivi. Cette harmonisation vise à assurer une cohérence de suivi et lisibilité avec la planification urbaine, et témoigne une volonté forte d'intégration des différentes politiques métropolitaines. L'ambition du PCAET étant de favoriser et accompagner le développement des ENR sur le territoire, il est proposé d'intégrer des indicateurs complémentaires sur cette thématique, issus de l'observatoire PCAET.

Ces indicateurs seront ainsi pris en compte dans le rapport de présentation du PLUi au sein du volet consacré à la transition énergétique et porte sur :

- l'évolution des volumes de productions ENR, par filière et par vecteur énergétique,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- le taux de couverture du territoire en ENR, tant pour la production d'électricité et de chaleur.

L'intégration de cet indicateur mentionnera ces nouvelles données de suivi.

10.7. Servitudes de canalisation de transport de gaz

GRT gaz signale la présence de canalisations de transport de gaz naturel haute pression sur 24 communes de Rennes Métropole qui font l'objet de servitudes d'utilité publiques à intégrer dans le PLUi. Par ailleurs, il a listé les OAP impactées par la présence des ouvrages gaz et leur SUP : L'Hermitage, Laillé, Orgères, Saint-Armel, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vern-sur-Seiche. Ces servitudes ont-elles été bien prises en compte dans le dossier ?

Cette demande est en cours d'examen car elle nécessite une analyse complémentaire.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE 12 PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA) DE MONUMENTS HISTORIQUES SUR 8 COMMUNES

Certaines personnes (W103, W53) s'inquiètent que les modifications des périmètres soient des prétextes pour démolir des maisons anciennes et dénaturer les communes. Pouvez-vous nous indiquer s'il existe des projets de rénovation urbaine ou de densification qui se situent dans les anciens périmètres de 500 m ou PDA et qui seraient écartés des nouveaux périmètres de PDA ? S'il en existe, des prescriptions architecturales et urbanistiques encadrant ces nouvelles possibilités de constructions sont-elles prévues dans le cadre du PLUI ?

Les procédures de création ou de modification de PDA ont pour objectif de proposer des périmètres adaptés autour *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur"* (article L.621-30 du code du patrimoine). Ces procédures, ainsi que des études préalables, ont été engagées sur proposition de l'architecte des bâtiments de France au regard de son expertise, afin de proposer un ajustement ou un réajustement des périmètres de protection existants au regard des enjeux urbains, patrimoniaux et paysagers actuels qui se concentrent autour de chaque monument historique et qui justifient leur évolution. Les périmètres proposés intègrent ainsi les abords formant un ensemble cohérent autour du monument.

La méthode de délimitation des périmètres s'appuie strictement sur l'article L.621-30 du code du patrimoine. Le périmètre doit intégrer "*des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent",* c'est-à-dire l'ensemble patrimonial formé par le monument protégé et son socle territorial historique, constitué de plusieurs typologies d'abords qui participent à *"sa conservation et à sa mise en valeur"* :

- Les abords immédiats du monument historique qui constituent l'écrin de l'édifice ;
- Les abords rapprochés du monument historique qui constituent les séquences d'approche de l'édifice ;
- Les abords proches du monument historique qui constituent les tissus urbains autour de l'édifice et de son écrin ;
- Les abords élargis du monument historique qui constituent les séquences lointaines de l'édifice ;

C'est pourquoi, le périmètre autour d'un petit édifice protégé (ex : croix, calvaire, pont…) peut être tout aussi étendu que lorsqu'il s'agit d'un édifice plus conséquent (église, immeuble…).

L'approche patrimoniale étant le seul fondement de délimitation des PDA, certains secteurs n'ont pas été intégrés dans les nouveaux périmètres de protection puisqu'ils ne participent pas ou peu à la cohérence des abords du monument historique et à sa conservation et sa mise en valeur, au regard de leur déconnexion avec l'édifice et son ensemble patrimonial : soit par ce qu'il s'agit de secteurs sans co-visibilité avec l'édifice, soit parce qu'ils s'agit de tissus en rupture avec l'écrin du monument historique en termes d'ambiance, de formes et de coutures urbaines. L'existence d'un potentiel ou d'une opportunité de renouvellement urbain n'a pas été appréhendée pour délimiter les PDA, il n'existe donc pas de recensement des projets au sein de ces secteurs.

Par ailleurs, l'étude menée dans le cadre de la création et de la modification des PDA, a permis d'identifier les secteurs à enjeux au sein desquels des dispositions réglementaires ont été intégrées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, en complément des périmètres de protection, afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cette démarche se traduit par des changements de zonage et de normes de hauteurs et par l'identification de protections patrimoniales (classement de bâtiments au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou au titre des ensembles urbains), permettant de préserver les compositions et implantations historiques ainsi que les gabarits traditionnels du bâti ancien, à plusieurs échelles (tissus, ensemble bâti, bâti). Ces adaptations concernent des secteurs localisés au sein ou autour des PDA.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA SUPPRESSION DE 3 PLANS D'ALIGNEMENTS SUR 2 COMMUNES DE LA MÉTROPOLE

La suppression des plans d'alignement est justifiée par la métropole par l'absence d'utilité aujourd'hui d'élargir l'espace public pour la circulation automobile et parce qu'ils portent souvent atteinte au patrimoine architectural.

La suppression de ces plans d'alignement permet-elle une densification des parcelles jusque-là frappées d'alignement ? Sont-elles également concernées par la M2 ?

La majorité des parcelles concernées sont grevées sur des retraits d'alignement de l'ordre de 1 m le plus souvent. La surface impactée pour chaque parcelle concernée est donc peu conséquente et ne permet pas une densification que ce soit à l'échelle de chaque propriété ou à l'échelle de l'ilot.

Deux parcelles, au n° 16 et 18, en fond de l'allée du champ de la Vigne à Rennes, sont actuellement grevées par des retraits d'alignement plus important d'environ 5 m. Toutefois, les surfaces impactées demeurent modérées puisqu'elles représentent respectivement environ 35 m² et 50 m².

La suppression des plans d'alignement va essentiellement permettre aux propriétaires concernés de retrouver la jouissance complète de leur terrain, notamment en termes de clôture.

Les secteurs de ces plans d'alignement, que ce soit à Bruz ou Rennes, ne sont pas concernés par des évolutions à la modification n°2 du PLUi.

Si cette suppression offre de nouvelles possibilités de densification, quid de l'atteinte au patrimoine architectural mentionnée dans la notice et qui semble justifier pour partie ces suppressions ?

Huit bâtiments à Bruz (rue de la Gressaudière et impasse du Clos) identifiés patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) au PLUi sont actuellement grevés partiellement par ces plans d'alignement et ne peuvent donc faire l'objet que de travaux d'entretien mais pas de travaux confortatifs. La suppression de cette contrainte va rendre possible tous type de rénovation de ces patrimoines et ainsi permettre d'assurer leur pérennité.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

DTIR	Nom secteur de tirage (EMD 2018)
01	RENNES THABOR - FOUGERES - ALPHONSE GUERIN
02	RENNES CENTRE
03	RENNES BOURG LEVEQUE - ARSENAL REDON
04	RENNES MOULIN DU COMTE - CLEUNAY - PREVALAYE
05	RENNES LA TOUCHE - VILLEJEAN
06	RENNES BEAUREGARD - GROS MALHON
07	RENNES MAUREPAS
08	RENNES BELLANGERAIS - JEANNE D'ARC - BEAULIEU - BAUD
09	RENNES FRANCISCO FERRER - LANDRY - POTERIE NORD
10	RENNES LE BLOSNE - POTERIE SUD
11	RENNES ALMA - HENRI FREVILLE
12	RENNES MADELEINE - VILLENEUVE - CHAMPS MANCEAUX - BREQUIGNY
21	SAINT-GREGOIRE
22	BETTON
23	ACIGNE BRECE THORIGNE-FOUILLARD
24	CESSON-SEVIGNE
25	CHANTEPIE
26	VERN-SUR-SEICHE
27	CORPS-NUDS NOUVOITOU SAINT-ARMEL
28	BOURGBARRE / NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE /ST HERBLON
29	LAILLE ORGERES PONT-PEAN
30	CHARTRES-DE-BRETAGNE
31	BRUZ
32	SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE
33	CHAVAGNE CINTRE LE VERGER
34	LE RHEU
35	MORDELLES
36	Rennes métropole Nord Ouest (de Vezin à Becherrel)
37	PACE
38	LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ CHEVAIGNE MONTGERMONT SAINT-SULPICE-LA-FORET
Total général	

TAUX D'EQUIPEMENT DES MENAGES PAR REGROUPEMENT (EMD 2018)

			Type occupation		Taille des ménages - Occupation non HLM		
DTIR	**Zones d'enquêtes**	**Ensemble**	HLM	Non HLM	**1 personne**	**2 personnes**	**3 personnes et +**
2	CENTRE-VILLE DE RENNES = Secteur 1 de stationnement	**0,80**	0,40	0,73	**0,45**	**1,16**	**0,78**
1+3+5+7+10+11	ABORDS METRO + CENTRE-VILLE DE RENNES ELARGI = Secteur 2 de stationnement	**0,80**	0,60	0,91	**0,59**	**1,20**	**1,41**
4+6+8+9+12	RENNES PERICENTRE = secteur 3 de stationnement	**0,99**	0,70	1,09	**0,75**	**1,36**	**1,62**
21+24+25+32	*CŒUR DE METROPOLE HORS RENNES*	***1,36***	*0,92*	*1,44*	*0,89*	*1,52*	*2,12*
22+26+30+31+34+35+37	*POLE DE BASSIN DE VIE ET D'APPUI DU CDM (anneau métropolitain)*	***1,37***	*1,08*	*1,41*	*0,84*	*1,61*	*1,81*
21+24+25+32+22+26+30+31+34+35+37	1ère courone (CDM hors Rennes + pôle de Bassin de vie et d'appui CDM) = secteur 4 de stationnement	**1,36**	1,01	1,43	**0,86**	**1,57**	**1,93**
23+27+28+29+33+36+38	2ème et 3ème couronne (POLE DE PROXIMITE) = secteur 5 de stationnement	**1,63**	0,77	1,73	**1,05**	**1,67**	**2,09**
	RENNES	**0,87**	0,64	0,94	**0,62**	**1,25**	**1,45**
	RENNES METROPOLE HORS RENNES	**1,44**	0,93	1,55	**0,92**	**1,61**	**2,02**
	RENNES METROPOLE	**1,15**	0,73	1,24	**0,72**	**1,44**	**1,83**

Taux d'équipement 2030 avec hypothèse baisse de 7% sur S1, S2 et S3 et baisse de 9 % sur S4 et S5 (baisses tendencielles observée de 207 à 2018)

	Taille des ménages - Occupation non HLM		
Secteur de stationnement	**1 personne**	**2 personnes**	**3 personnes et +**
S1	**0,42**	**1,08**	**0,73**
S2	**0,55**	**1,12**	**1,31**
S3	**0,70**	**1,27**	**1,50**
	0,81	*1,38*	*1,93*
	0,77	*1,46*	*1,64*
S4	**0,78**	**1,43**	**1,76**
S5	**0,96**	**1,52**	**1,90**

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Les données INSEE indique le nombre de ménage sans voiture, le nombre de ménage ayant 1 seule voiture et le nombre de ménage ayant 2 voitures ou plus. Pour le calcul du taux d'équipement moyen, un nombre de 2,15 voiture par ménage disposant de 2 voitures ou plus est retenu comme hypothèse

	Taux d'équipement 2008 (insee)	Taux d'équipement 2018 (insee)	Taux d'équipement 2020 (insee)	Taux d'équipement 2021 (insee)
ACIGNE	1,59	1,53	1,50	1,49
BECHEREL	1,26	1,27	1,27	1,26
BETTON	1,55	1,49	1,49	1,47
BOURGBARRE	1,67	1,63	1,62	1,61
BRECE	1,69	1,63	1,62	1,62
BRUZ	1,35	1,31	1,30	1,28
CESSON-SEVIGNE	1,43	1,29	1,30	1,30
CHANTEPIE	1,45	1,32	1,31	1,30
CHARTRES-DE-BRETAGNE	1,44	1,32	1,31	1,31
CHAVAGNE	1,56	1,51	1,51	1,49
CHEVAIGNE	1,66	1,63	1,63	1,63
CINTRE	1,67	1,66	1,66	1,66
CLAYES	1,70	1,72	1,72	1,72
CORPS-NUDS	1,55	1,57	1,57	1,55
GEVEZE	1,58	1,53	1,53	1,52
LA CHAPELLE-CHAUSSEE	1,57	1,68	1,68	1,72
LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ	1,57	1,54	1,54	1,54
LA CHAPELLE-THOUARAULT	1,59	1,57	1,57	1,57
LAILLE	1,70	1,57	1,57	1,56
LANGAN	1,64	1,68	1,68	1,68
LE RHEU	1,42	1,38	1,38	1,38
LE VERGER	1,62	1,61	1,61	1,62
L'HERMITAGE	1,45	1,38	1,37	1,37
MINIAC-SOUS-BECHEREL	1,55	1,59	1,58	1,58
MONTGERMONT	1,50	1,43	1,43	1,43
MORDELLES	1,45	1,38	1,38	1,37
NOUVOITOU	1,63	1,61	1,60	1,63
NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE	1,52	1,47	1,46	1,41
ORGERES	1,65	1,57	1,56	1,54
PACE	1,52	1,50	1,50	1,48
PARTHENAY-DE-BRETAGNE	1,67	1,65	1,65	1,64
PONT-PEAN	1,59	1,53	1,53	1,53
RENNES	0,93	0,88	0,88	0,87
ROMILLE	1,49	1,52	1,51	1,54
SAINT-ARMEL	1,59	1,54	1,54	1,53
SAINT-ERBLON	1,52	1,48	1,48	1,47
SAINT-GILLES	1,55	1,53	1,53	1,50
SAINT-GREGOIRE	1,54	1,49	1,48	1,48
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	1,21	1,13	1,13	1,10
SAINT-SULPICE-LA FORET	1,82	1,74	1,71	1,72
THORIGNE-FOUILLARD	1,62	1,52	1,52	1,52
VERN-SUR-SEICHE	1,55	1,47	1,47	1,47
VEZIN-LE-COQUET	1,55	1,41	1,40	1,40

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Fréquence+ Rennes 2023

Méthode de traitement de l'enquête

RAPPORT D'ETUDE

Juin 2024

N° NOVA : 22-OU-0395

Produit conçu avec le système de management de la qualité certifié AFAQ ISO 9001

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Fréquence+ Rennes 2023

Méthode de traitement de l'enquête

Commanditaire : Rennes Métropole

Auteur : Alice Charpe

Responsable du rapport

Alice CHARPE – Département mobilités infrastructures – Unité mobilités
Tél. : +33(0)6 62 58 06 86
Courrier : **alice.charpe@cerema.fr**
Direction Ouest - 9 rue René Viviani / 44200 NANTES

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	22/01/2024	
2	04/06/2024	Correction sur les critères de calculs d'intervalles de confiance

Références

N° d'affaire : 22-OU-0395

Partenaires : Rennes Métropole

Nom	Service	Rôle	Date	Visa
CHARPE Alice	Dter Ouest/DMI/M	**Auteur principal**	18/01/2024	
RABAUD Mathieu	DTer HdF/ /DDATHa/MT	Contributeur		
Anne-Solen BERVAS	Dter Ouest/DMI/M	Contributeur	18/01/2024	
COURBE Damien	Dter Ouest/DMI/M	Relecteur	22/01/2024	
		Relecteur		
		Valideur		

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Contexte et objet de l'étude

En 2018, la Métropole de Rennes a réalisé une Enquête Mobilités Certifiée Cerema (EMC²) en Ille-et-Vilaine. L'enquête a été réalisée sur le territoire de la Métropole de Rennes ainsi que 7 pays. 11 000 personnes de 5 ans et plus ont été enquêtées.

En 2023, Rennes Métropole a réalisé une enquête dite « Fréquence + » afin d'obtenir des résultats d'évolution intermédiaires entre deux EMC² classiques.

L'enquête Fréquence + a été développée à la demande des collectivités souhaitant avoir un point intermédiaire entre deux EMC² afin d'estimer les évolutions dans les comportements et les pratiques de mobilité. Cette enquête, uniquement téléphonique et non standardisée, permet de suivre l'évolution des principaux indicateurs de mobilité. Elle se base sur la méthodologie Enquêtes Mobilités Certifiées Cerema avec des adaptations afin de diminuer le coût de l'enquête.

La durée de cette enquête est de 7 semaines (hors aléas et jours fériés) à la différence d'une EMC² qui dure entre 8 et 20 semaines (la période de collecte devant toutefois être la même).

La sectorisation de l'aire d'étude est réalisée à partir des macro-secteurs de l'EMC² précédente. Le nombre de secteurs est donc moins important. La distribution spatiale est moins fine, et les déplacements sont recensés à la commune et non à un zonage plus précis.

Le questionnaire de l'enquête, basé sur le questionnaire standard des EMC², est allégé (18 questions pour l'enquête Fréquence + contre 40 questions pour l'EMC²) permettant de diminuer le temps de l'enquête et donc son coût.

Enfin, le nombre de personnes enquêtées est moins important du fait de la diminution du nombre de secteurs découpant le territoire.

L'enquête Fréquence + d'Ille et Vilaine de 2023 est la première enquête Fréquence + réalisée par le Cerema. De ce fait, le développement n'est pas encore stabilisé. Toutefois, sa réalisation et son exploitation sont riches d'enseignement.

Pour correspondre à la méthodologie susvisée, l'enquête Fréquence + d'Ille et Vilaine a été réalisée du mois de février au mois d'avril 2023 pour correspondre à la période d'enquête de l'EMC² de 2018 qui était de janvier à avril 2018.

Le territoire enquêté a été réduit par rapport à celui de l'EMC² de 2018. En effet, l'enquête a porté sur les territoires de la Métropole de Rennes ainsi que 5 pays et non 7 (comme l'EMC²), les Pays de Redon et des Vallons de Villaine ne souhaitant pas être intégrés à la nouvelle enquête.

Par ailleurs, le découpage des secteurs sur le territoire a été établi à partir des macro-secteurs créés en 2018, soit 8 secteurs à enquêter (contre 65 en 2018).

Les différences entre les deux enquêtes telles qu'expliquées ci-dessus, (mode de collecte, échantillons moindres, macro-zonages, différence de périmètre) ne permettent pas de prendre tels quels les résultats de l'enquête Fréquence + pour une comparaison avec l'EMC² de 2018 et la comparaison avec une future EMC². Le présent rapport a pour objectif d'expliquer la méthode de modélisation d'une enquête 2023 à partir des deux enquêtes 2018 et 2023, comparable avec l'EMC² 2018.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Sommaire

1 Présentation des Enquêtes 6
2 Prise en compte des différences entre les deux enquêtes 7
2.1 Périmètre enquêté 7
2.2 Période d'enquête 7
2.3 Mode de collecte 7
3 Processus à mettre en œuvre pour l'estimation d'indicateurs 8
3.1 Calcul des valeurs estimées et de leur intervalle de confiance 8
3.2 Calcul des évolutions entre l'ED 2018 Tel et la Fq+ 2023 pour la valeur moyenne et les bornes inférieures et supérieures 8
3.3 Application des évolutions à l'ED 2018 Tel + Faf pour modéliser les résultats d'une ED 2023 8
3.4 Interprétation des résultats 9
3.4.1 Termes employés 9
3.4.2 Classification des évolutions 9
4 Exemples de mise en œuvre pour l'enquête fréquence+ 2023 10
4.1 Part modale du vélo 10
4.2 Part modale TCU 11
4.3 Mobilité tous modes 11
4.4 Volume total de déplacements 11
4.5 Marche à pied 12
4.6 Voiture conducteur 12
4.7 Voiture passager 13
4.8 Télétravail 13
5 AutreS optionS de présentation des résultats 14
5.1 Sans intervalles de confiance 14
5.2 Code couleur d'intervalles, façon EMP 2019 14
6 Annexes 15

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

1 PRESENTATION DES ENQUETES

	EMC² 2018	Fréquence + 2023
Méthode de recueil	50% Téléphone et 50% face à face territoire de Rennes Métropole, Communes de Vitré et de Redon 100% Téléphone sur le reste du territoire	100% téléphone
Périmètre enquêté	Rennes Métropole + 7 Pays	Rennes Métropole + 5 Pays
Date début recueil	9 janvier 2018	6 février 2023
Date fin recueil	21 avril 2018	19 mai 2023
Nb jours recueil	64 jours	46 jours
Taille échantillon final	7978 ménages 11 023 personnes enquêtées	4 149 ménages 5 037 personnes enquêtées
Méthode échantillonnage	stratification géographique sur 68 territoires avec un objectif minimum de 160 personnes interrogées par secteur	stratification géographique sur 8 territoires avec un objectif minimum de 400 personnes, le surplus étant réparti sur les secteurs les plus peuplés pour limiter les écarts de taux de sondage
Population cible	population des ménages de 5 ans et plus	population des ménages de 5 ans et plus
Coût total	- ~570 000 €HT bureau d'étude + ~90 000 €HT SCSP = **~ 660 000 €HT**	- ~180 000 €HT bureau d'étude + ~34 000 €HT Cerema = **214 000 €HT**
Questionnaire (nombre de questions)	- 40 questions Ménages et Personnes - Recueil des déplacements de la veille de chaque personne interrogée	- 18 questions Ménage et Personnes - Recueil des déplacements de la veille de chaque personne interrogée
Méthode de redressement	Méthode standard EMC2 Cerema	Méthode standard EMC2 Cerema

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

2 PRISE EN COMPTE DES DIFFERENCES ENTRE LES DEUX ENQUETES

2.1 Périmètre enquêté

Deux Pays enquêtés en 2018 ne l'ont pas été en 2023 : les Pays des Vallons de Vilaine et de Redon.

Par ailleurs, quatre communes (Gosné, Livré-sur-Changeon, Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier) ont basculé du territoire du Pays de Fougère au territoire du Pays de Rennes suite à l'évolution de la constitution et du rattachement de l'intercommunalité Liffré-Cormier Communauté.

Un nouveau redressement de l'enquête 2018 a donc été réalisé à nouveau en excluant les Pays manquants, afin de permettre la comparaison entre les deux enquêtes. Ainsi l'enquête passe à 10 057 personnes enquêtées au lieu de 11 023 initialement.

Cela implique que les calculs de flux et de volumes présentés en 2019 pour l'enquête 2018 ne sont pas directement comparables.

2.2 Période d'enquête

La période de réalisation des deux enquêtes est la même à savoir du mois de janvier au mois d'avril pour l'enquête de 2018 et du mois de février au mois d'avril pour l'enquête de 2023.

2.3 Mode de collecte

L'enquête de 2018 a été réalisée selon un mixe téléphone et face à face sur la métropole de Rennes ainsi que sur les communes de Redon et Vitré et 100% téléphone sur le reste du territoire enquêté. L'enquête 2023 a, elle, été réalisée en 100% téléphone.

Comme indiqué en introduction, le mode de collecte a une influence sur les résultats de l'enquête[1]. L'analyse s'appuyant sur une comparaison par rapport à l'enquête précédente, il est nécessaire de réduire cette influence. Ainsi afin de déterminer les évolutions de 2018 à 2023 sans biais lié au mode de collecte, une enquête 100% téléphone a été extraite de l'enquête 2018.

Cela représente 7 494 personnes enquêtées dans l'enquête 2018 100% téléphone extraite, contre 10 057 personnes en téléphone + face à face.

On est ainsi en possession de 3 enquêtes :

- Enquête déplacements de 2018 en face à face et téléphone redressée sur le périmètre de l'enquête 2023 : **ED 2018 Tel + Faf**
- Enquête déplacements de 2018 100% téléphone redressée sur le périmètre de l'enquête 2023 : **ED 2018 Tel**
- Enquête fréquence + 2023 : **Fq+ 2023**

L'objectif ici sera de tirer des indicateurs comparables à l'ED 2018 Tel + Faf, en reconstituant des indicateurs d'une enquête qu'on appellera **ED 2023 modélisée**.

[1]RABAUD M., Mesurer la mobilité quotidienne via une enquête en face à face ou par téléphone ?, Colloque francophone sur les sondages, Lyon, 2018.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3 PROCESSUS A METTRE EN ŒUVRE POUR L'ESTIMATION D'INDICATEURS

3.1 Calcul des valeurs estimées et de leur intervalle de confiance

L'échelle de temps pour comparer les valeurs (dont la variation est généralement faible) étant réduite et les échantillons étant plus faibles, il a été décidé de rattacher aux valeurs une analyse des intervalles de confiance. L'objectif ici est bien de réduire le risque d'une analyse d'effets de politique publiques issus de variation entre la valeur de la précédente EMC2 et la fréquence + ou entre la fréquence + et la prochaine EMC2 qui serait principalement portée par un biais statistique.

Pour chacune des trois enquêtes (ED 2018 Tel + Faf, ED 2018 Tel, Fq+ 2023), on va calculer la valeur estimée de l'indicateur ainsi que l'intervalle de confiance au seuil de 95% (signifiant qu'il y a 95% de chance pour que la valeur réelle soit incluse dans l'intervalle).

La méthodologie précise de calcul est détaillée dans la note du Cete Normandie-Centre en annexe. Le tableur Excel Evolution_F+_Rennes.xslx reprend les différentes étapes pour quelques indicateurs.

3.2 Calcul des évolutions entre l'ED 2018 Tel et la Fq+ 2023 pour la valeur moyenne et les bornes inférieures et supérieures

Il s'agit ici de déterminer de combien aurait pu évoluer chacune des trois valeurs caractéristiques de l'indicateur entre les deux enquêtes téléphoniques. Ces évolutions tiennent compte bien sûr de la précision relative qui a pu être améliorée ou diminuée entre les deux enquêtes. La taille de l'intervalle dépend entre autres de la taille de l'échantillon et est propre à chaque valeur.

3.3 Application des évolutions à l'ED 2018 Tel + Faf pour modéliser les résultats d'une ED 2023

La méthode retenue est d'appliquer l'évolution de la borne supérieure des enquêtes téléphoniques à la borne supérieure de l'ED 2018 Tel + Faf, et de procéder de la même manière pour la valeur estimée et la borne inférieure. Ce choix résulte d'un compromis entre la prise en compte de l'amplitude maximale de l'évolution et la volonté d'obtenir des chiffres relativement précis pour l'ED 2023 modélisée.

En effet, on pourrait imaginer qu'un indicateur dont la valeur réelle se trouvait près de la borne supérieure de l'intervalle de confiance en 2018 se retrouve dans la Fq+ 2023 près de la borne inférieure, ou inversement. La prise en compte de ces cas, hautement improbables, amènerait à faire évoluer de manière beaucoup plus importantes les bornes inférieures et supérieures des intervalles de confiance, ce qui n'apparait pas opportun.

Ainsi, nous nous en tiendrons à la méthode citée précédemment et résumée par le schéma suivant :

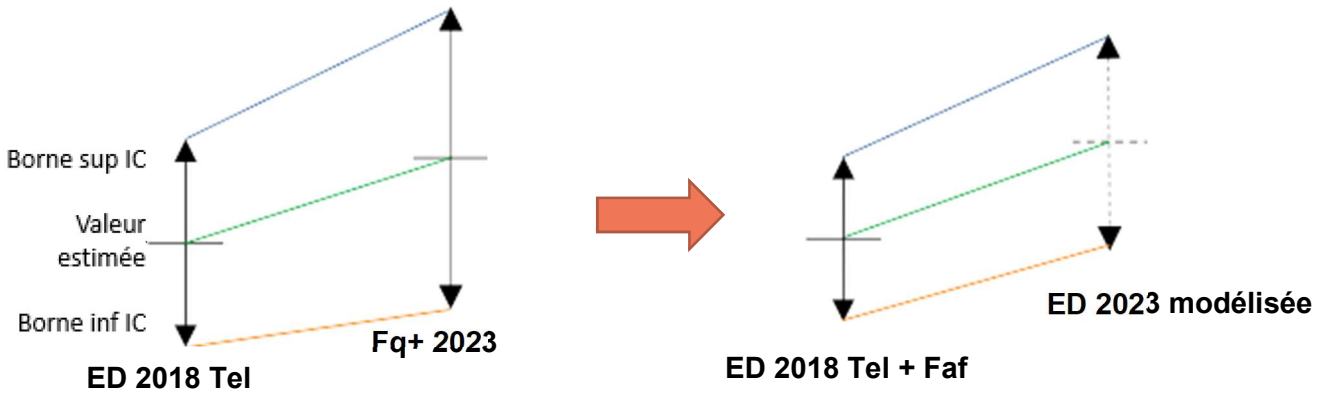


Figure 1 : Schéma de principe de la modélisation des résultats de l'ED 2023

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

3.4 Interprétation des résultats

3.4.1 Termes employés

Afin d'éviter une mauvaise interprétation, il a été décidé de remplacer les mots employés en statistique par des mots plus compréhensibles par le grand public :

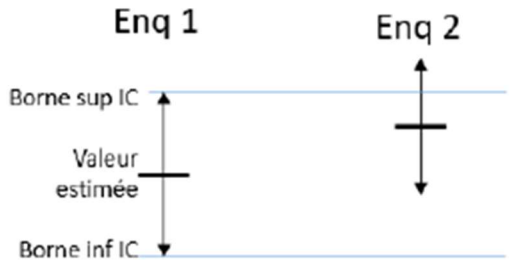
- Une évolution « incalculable » reste « incalculable »
- Une évolution « non significative » devient « à confirmer »
- Une évolution « probable » reste « probable »
- Une évolution « significative » devient « avérée »

3.4.2 Classification des évolutions

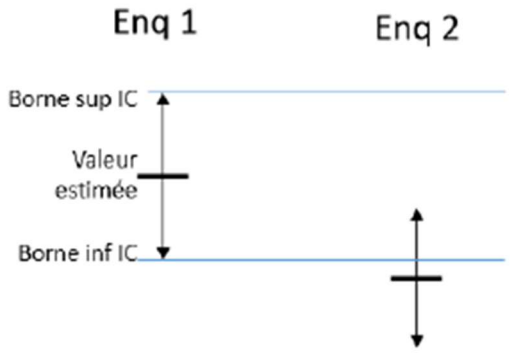
La taille des intervalles de confiance combinée à des évolutions relativement modestes des indicateurs ne permet pas toujours de conclure à une évolution avérée des données. La notion d'évolution probable peut être mise en avant dans le cas de figure où l'estimation moyenne de l'indicateur se trouve en dehors de l'intervalle de confiance initiale. Le schéma suivant synthétise les différents cas de figure (indépendamment que les évolutions soient observées à la hausse ou à la baisse).

Les évolutions sont incalculables si la taille de l'échantillon est

- inférieure à 30 pour une moyenne ;
- inférieure à 100 pour une part et si n*p*(1-p) <5 avec n l'échantillon et p la part.

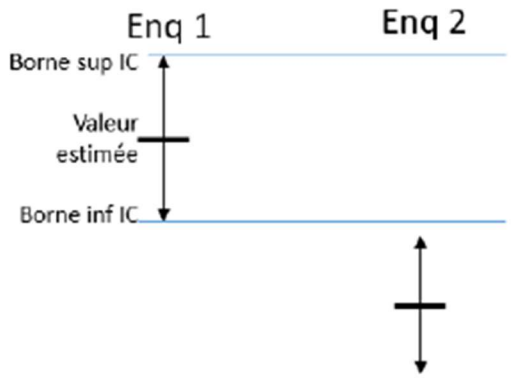


Cas a) Evolution à confirmer



Cas b) Evolution probable

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE



Cas c) Evolution avérée

Cas a) : La valeur estimée dans l'enquête 2 est incluse dans l'intervalle de confiance calculée dans l'enquête 1 => on ne peut pas conclure quant à une évolution avérée ni même probable.

Cas b) : La valeur estimée est en dehors de l'intervalle de confiance de l'enquête 1, mais les deux intervalles se recoupent => on peut conclure à une évolution probable de l'indicateur.

Cas c) : Le deux intervalles de confiance sont totalement disjoints : on peut conclure à une évolution avérée de l'indicateur.

4 EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE POUR L'ENQUETE FREQUENCE+ 2023

4.1 Part modale du vélo

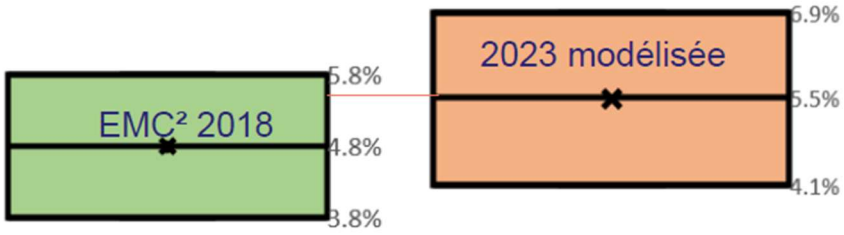


Figure 2 : Part modale du vélo sur Rennes

La part modale du vélo 2023 modélisée est en hausse à confirmer de 4.8% à 5.5% entre 2018 et 2023 sur la ville de Rennes.

	ED 2018 Tel + Faf			Fq+ 2023		
	Borne inférieure	Part modale vélo	Borne supérieure	Borne inférieure	Part modale vélo	Borne supérieure
Rennes	3.8%	4.8%	5.8%	4.1%	5.5%	6.9%
Rennes Métropole entier	2.9%	3.4%	3.9%	3.8%	4.6%	5.3%
Périmètre 2023	1.9%	2.2%	2.5%	2.4%	2.9%	3.4%

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Sur l'ensemble du territoire d'enquête, la part modale du vélo est de 2,2% ± 0,3% en 2018 et de 2,9% ± 0,5% en 2023 modélisée, soit une hausse probable du vélo (les intervalles de confiance sont presque disjoints, à 0,1 point près).

Sur Rennes Métropole la part modale du vélo augmente également de façon probable (les intervalles de confiance sont là aussi presque disjoints, à 0,1 point près).

4.2 Part modale TCU

	ED 2018 Tel + Faf			Fq+ 2023		
	Borne inférieure	Part modale TCU	Borne supérieure	Borne inférieure	Part modale TCU	Borne supérieure
Rennes	16.8%	18.5%	20.2%	17.2%	19.1%	21.0%
Rennes Métropole hors Rennes	7.1%	8.0%	9.0%	8.1%	9.4%	10.7%
Périmètre 2023	6.0%	6.5%	6.9%	7.1%	7.8%	8.5%

La hausse des TCU est avérée sur le périmètre global (+1,3 points). Sur Rennes, la hausse est à confirmer. Sur Rennes Métropole hors Rennes, la hausse est probable avec +1,4 points.

4.3 Mobilité tous modes

La baisse de la mobilité tous modes est avérée sur l'ensemble du territoire avec -0,5 déplacements.

	ED 2018 Tel + Faf			Fq+ 2023		
	Borne inférieure	Mobilité	Borne supérieure	Borne inférieure	Mobilité	Borne supérieure
Périmètre 2023	3.98	4.04	4.09	3.48	3.55	3.61

4.4 Volume total de déplacements

	ED 2018 Tel + Faf			Fq+ 2023		
	Borne inférieure	Nombre déplacements	Borne supérieure	Borne inférieure	Nombre déplacements	Borne supérieure
Périmètre 2023	3 588 370	3 637 876	3 687 382	3 305 687	3 369 370	3 432 985

La baisse du volume de déplacements est avérée, avec 250 000 déplacements en moins. La baisse de mobilité n'est pas compensée par l'augmentation de la population.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

4.5 Marche à pied

	ED 2018 Tel + Faf			Fq+ 2023		
	Borne inférieure	Part modale MAP	Borne supérieure	Borne inférieure	Part modale MAP	Borne supérieure
Pays de St Malo	27.0%	29.2%	31.4%	20.4%	23.7%	26.9%
Pays de Vitré	22.6%	25.7%	28.7%	16.4%	19.9%	23.4%
Pays de Rennes	23.2%	25.5%	27.8%	18.2%	21.9%	25.6%
Rennes Métropole hors Rennes et cœur de métropole	23.6%	25.4%	27.2%	19.7%	22.1%	24.4%
Périmètre 2023	29.2%	30.0%	30.9%	25.7%	26.9%	28.1%

La baisse de la marche à pied est avérée sur le périmètre global (-3,2 points).

La baisse est probable sur Rennes métropole hors Rennes et coeur de métropole (-3,3 points) et sur les Pays de Rennes (-3,6 points) et de Vitré (-5,8 points).

Enfin la baisse est avérée sur le Pays de St Malo (-5,5 points).

4.6 Voiture conducteur

	ED 2018 Tel + Faf			Fq+ 2023		
	Borne inférieure	Part modale VPC	Borne supérieure	Borne inférieure	Part modale VPC	Borne supérieure
Pays de St Malo	46.4%	48.9%	51.3%	50.6%	54.3%	58.0%
Périmètre 2023	44.5%	45.5%	46.5%	45.5%	46.9%	48.3%

L'enquête 2023 met en avant une augmentation probable de la voiture conducteur sur le périmètre global (+1,4 points), et plus particulièrement une hausse probable de +5,4 points sur la Pays de St Malo.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

4.7 Voiture passager

Sur la ville de Rennes, la baisse de la voiture passager est avérée de -2,4 points, de 5,9% en 2018 à 3,5% en 2023.

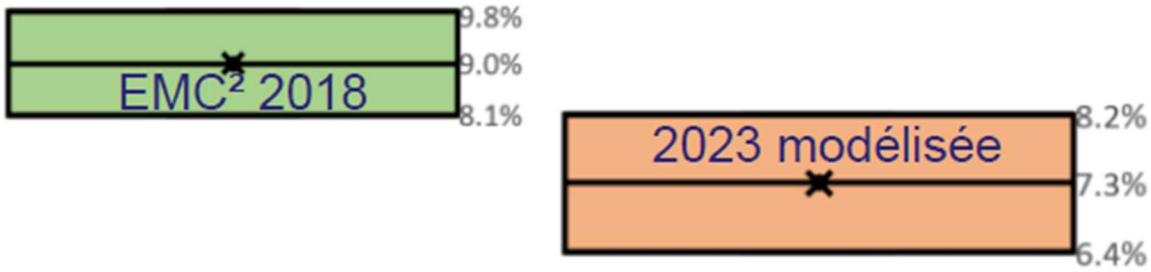


Figure 3 : Part modale de la voiture passager sur Rennes Métropole

La baisse de la voiture passager est probable sur Rennes Métropole (-1,7 points).

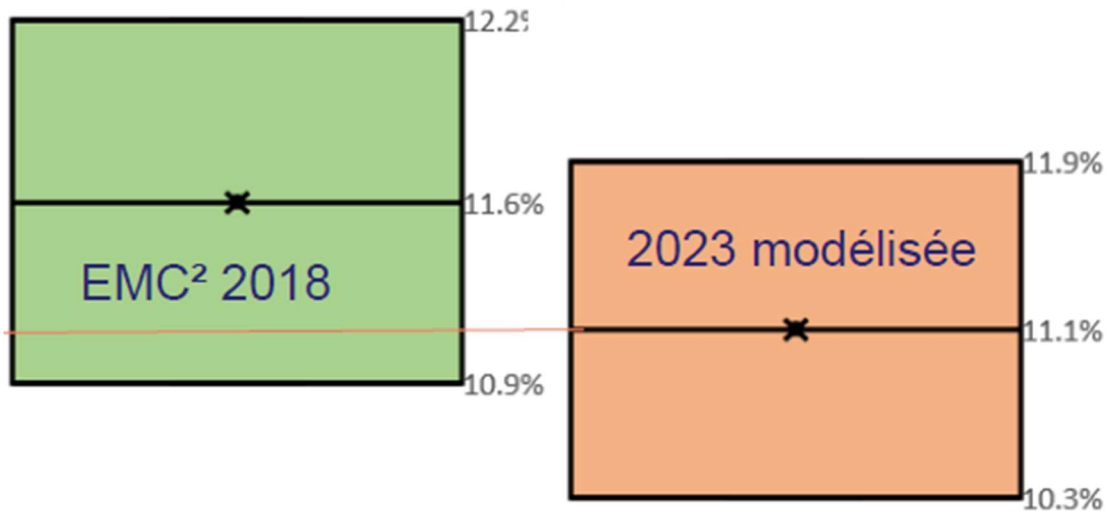


Figure 4 : Part modale de la voiture passager sur tout le périmètre

Elle est à confirmer sur l'ensemble du périmètre 2023.

4.8 Télétravail

Le télétravail est en hausse avérée sur l'ensemble du périmètre de +4,1 points, passant de 0,7% en 2018 à 4,8% en 2023.

La hausse du télétravail est confirmée par d'autres enquêtes sur le même type d'agglomération.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

5 AUTRES OPTIONS DE PRESENTATION DES RESULTATS

5.1 Sans intervalles de confiance

La présentation des résultats avec une classification des évolutions en « à confirmer », « probable » ou « avérée » fonctionne pour une faible quantité d'indicateurs, facile à interpréter.

Cependant, la Métropole de Rennes souhaite remettre à jour la plaquette 2019 de l'Audiar de présentation des résultats d'enquêtes[2]. La quantité d'informations y est très importante.

L'inclusion de codes couleurs sur la validité des tendances observées semble alors compliquée à mettre en œuvre.

Une autre option de présentation des résultats dégradée ne s'appuie alors pas sur les intervalles de confiance. Cette méthode présente un risque car les échantillons sont plus faibles que pour une enquête classique. Des tendances à la hausse entre 2018 et 2023 observées, mais peu probables en lisant les intervalles de confiance, pourraient devenir à la baisse si une nouvelle EMC² standard devait être réalisée dans 5 ans.

Néanmoins, les enquêtes sont habituellement comparées entre elles, sans utiliser d'intervalles de confiance. Le parti peut donc être pris, sous réserve que le maître d'ouvrage assume sa responsabilité, de n'utiliser que les valeurs médianes de l'enquête 2023 modélisée sur la base de la Fréquence + pour des comparaisons. Les valeurs médianes dont les échantillons sont trop faibles ne seraient toutefois pas présentées (i.e. les évolutions « incalculables »).

5.2 Code couleur d'intervalles, façon EMP 2019

Dans ses exploitations de l'enquête « Mobilité des personnes » conduite en 2018 et 2019, le Sdes, rattaché au CGDD, publie ceci dans son sommaire :

Précisions sur les précautions à prendre pour l'interprétation et l'utilisation des estimations repérées par des codes-couleurs.

Les résultats des cases colorées sont à interpréter avec précaution, en raison :

- soit, d'un faible nombre d'observations recueillies utilisé pour calculer l'indicateur dedans la case (moins de 30),
ce qui peut aussi bien indiquer que la taille de l'échantillon de l'enquête est limitée pour étudier le phénomène concerné, ou que ce phénomène est particulièrement rare et qu'il est ainsi normal de le rencontrer rarement dans les données.

- soit, d'une largeur estimée de l'intervalle de confiance comprise entre 10 et 20 points,
ie. l'indicateur peut être compris entre les bornes [X-5 ; X+5] et [X-10 ; X+10]

- soit, de la largeur estimée de l'intervalle de confiance supérieure à 20 points autour de l'estimation.
ie. l'indicateur peut être compris au-delà des bornes [X-10 ; X+10]

Dans ces 2 derniers cas, les exercices de comparaisons entre deux indicateurs sont à réaliser avec d'autant plus de précautions que leurs estimations sont proches (entre elles), les différences pouvant ainsi ne pas être significatives. Il est à noter qu'à degré de précision donné, un intervalle de confiance a d'autant plus de chances de dépasser ces seuils que l'indicateur auquel il se réfère est élevé

D'une manière générale, il est très rare que l'estimation d'un indicateur par des données issue d'une enquête de ce type soit précise à la décimale près ; ainsi ces indications relatives aux intervalles de confiance permettent de mieux apprécier la qualité des estimations. Des calculs de précisions peuvent être réalisés pour une étude plus systématique à partir des données individuelles (mises à disposition).

Ceci semble un bon compromis de présentation des résultats de l'enquête Fréquence + modélisée, afin de conserver la notion de risque tout en évitant de surcharger la lecture.

[2] https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/synthese_emd-2018_web_0.pdf

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

6 ANNEXES

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

RAPPORT

CETE
Normandie Centre

DADT
Département
Aménagement Durable
des Territoires

Intervalles de confiance pour les estimations des indicateurs donnés par les EMD

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Infrastructures, transports et mer
Prévention des risques

Présent pour l'avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Centre d'Études Techniques de l'Équipement
Normandie Centre

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.cete-normandie-centre.developpement-durable.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires
1	*M. BEN AÏSSA Sami*	*INSA de Rouen – Département Génie Mathématique*

Affaire suivie par

Mathieu RABAUD – Département Aménagement Durable des Territoires
Tél. 0235688117 / fax 0235688252
Mél. mathieu.rabaud@developpement-durable.gouv.fr

Référence Internet

http://www.cete-normandie-centre.developpement-durable.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Sommaire

INTRODUCTION....4

INTERVALLES DE CONFIANCE AVEC L'HYPOTHÈSE D'UN TIRAGE ALÉATOIRE....5

Intervalle de confiance approximatif de niveau 1-α pour l'estimation d'une proportion p 5

Intervalle de confiance approximatif de niveau 1-α pour l'estimation d'une moyenne 6

INFLUENCE DE LA STRATIFICATION ET DU TIRAGE EN GRAPPES....8

Influence de la stratification 8

Influence du tirage en grappes 8

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Introduction

La méthode d'échantillonnage pour les Enquêtes Ménages Déplacements est la suivante : L'agglomération est divisée en plusieurs secteurs (on parle de stratification). Dans chaque secteur, il y a un tirage aléatoire sans remise des ménages. Toutes les personnes de chaque ménage de plus de 5 ans et tous leurs déplacements sont recensés (il y a donc un effet de grappe).

D'abord, nous allons donner les intervalles de confiance en considérant un échantillonnage aléatoire. Ensuite, nous allons discuter l'influence de la stratification et du tirage en grappes.

Remarque : les calculs se font sur les données non redressées.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Intervalles de confiance avec l'hypothèse d'un tirage aléatoire

Il y a deux types de tirage aléatoire : tirage avec remise et tirage sans remise. Dans les EMD, le tirage se fait sans remise. Dans le calcul des intervalles des confiances, la différence entre les deux méthodes est négligeable si le taux de sondage (n/N) est faible, ce qui est le cas ici (n : taille de l'échantillon ; N : taille de la population totale). En effet, dans le tirage sans remise, les bornes sont multipliées par $\sqrt{\frac{N-n}{N}} \sim 1$ ce qui réduit très légèrement la taille de l'intervalle. Par conséquent, nous allons donner les intervalles en considérant un tirage avec remise.

Intervalle de confiance approximatif de niveau 1-α pour l'estimation d'une proportion p

Il faut avoir n > 100 et np(1-p) > 5.

$$\left[f - u_{1-\frac{\alpha}{2}} \sqrt{\frac{f(1-f)}{n-1}}, f + u_{1-\frac{\alpha}{2}} \sqrt{\frac{f(1-f)}{n-1}} \right]$$

f est la proportion dans l'échantillon de l'indicateur (estimation ponctuelle) et $u_{1-\frac{\alpha}{2}}$ est le fractile d'ordre $1 - \alpha/2$ de la loi normale centrée réduite.

Voici un tableau qui donne les fractiles les plus utilisés :

α	$u_{1-\frac{\alpha}{2}}$
1,00%	2,576
5,00%	1,960
10,00%	1,645
20,00%	1,282

Fonction Excel : LOI.NORMALE.STANDARD.INVERSE(1 - α/2)

Exemples :

- La proportion des scolaires dans l'agglomération de Rouen en 2007 :

Niveau de confiance	n	Nombre de scolaires dans l'échantillon	f
95,00%	11045	2010	18,20%

Borne inférieure	Borne supérieure	Rayon
17,48%	18,92%	0,72%

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

- Proportion du motif « Études » dans les déplacements des scolaires à Rouen 2007 :

Niveau de confiance	n	Nombre de motifs « Etudes » dans l'échantillon	f
95,00%	6768	2234	33,01%

Borne inférieure	Borne supérieure	Rayon
31,89%	34,13%	1,12%

- Proportion du mode « Marche » dans les déplacements des scolaires à Rennes 2007 :

Niveau de confiance	n	Nombre de mode « Marche » dans l'échantillon	f
95,00%	3657	1204	32,92%

Borne inférieure	Borne supérieure	Rayon
31,40%	34,45%	1,52%

Intervalle de confiance approximatif de niveau 1-α pour l'estimation d'une moyenne

On doit avoir n > 30.

$$\left[\bar{X} - t_{1-\frac{\alpha}{2}}(n-1)\frac{s}{\sqrt{n}}, \bar{X} + t_{1-\frac{\alpha}{2}}(n-1)\frac{s}{\sqrt{n}}\right]$$

$\bar{X} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} X_i$: estimation ponctuelle de la moyenne

$s = \sqrt{\frac{1}{n-1}\sum_{i=1}^{n}(X_i - \bar{X})^2}$: estimation de l'écart-type

$t_{1-\frac{\alpha}{2}}(n-1)$: fractile d'ordre 1 – α/2 de la loi de Student à n-1 degrés de liberté.

Fonction Excel : LOI.STUDENT.INVERSE(α ; n-1)

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Exemples :

- Mobilité des scolaires à Tours 2007 :

Niveau de confiance	n	Estimation de la moyenne	s
95,00%	958	3,42	1,76

Borne inférieure	Borne supérieure	Rayon
3,31	3,53	0,11

- Durée moyenne d'un déplacement pour les scolaires à Rouen 2007 :

Niveau de confiance	n	Estimation de la moyenne	s
95,00%	6769	16,25	19,44

Borne inférieure	Borne supérieure	Rayon
15,79	16,71	0,46

- Taux de motorisation des ménages dans la première couronne à Rouen 2007 :

Niveau de confiance	n	Estimation de la moyenne	s
95,00%	1830	1,23	0,8

Borne inférieure	Borne supérieure	Rayon
1,19	1,27	0,04

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Influence de la stratification et du tirage en grappes

Influence de la stratification

On suppose que le nombre de ménages enquêtés et le même dans chaque secteur.
La perte de précision qui résulte de cette méthode de tirage par rapport à un tirage proportionnel sur un indicateur au niveau de l'agglomération est donnée par :

$\frac{\sigma^2}{\sigma^2_{prop}} = n_s \sum_i p_i^2$ où n_s est le nombre de secteurs et $p_i = \frac{N_i}{N}$ et en supposant que $\sigma_i = \text{cste}$

Exemple issue du document du Certu sur la précision des EMD :

Pour le fichier de l'enquête ménages déplacements de Marseille 1976, on a $n_s = 41$ zones,

$\sum_i p_i^2 = 0{,}0290$

$\frac{\sigma^2}{\sigma^2_{prop}} = 1{,}19$

$\frac{\sigma}{\sigma_{prop}} = 1{,}09$

La perte de précision est donc dans ce cas inférieure à 10% en valeur relative. Ce résultat montre que la méthode de tirage adoptée (effectifs constants dans chaque strate) n'influe pas de manière sensible sur la précision des indicateurs.

Influence du tirage en grappes

On va donner quelques résultats issus du document du Certu qui vont permettre d'apprécier l'ordre de grandeur de cet effet.
On donne le rapport entre l'écart-type de l'estimation compte tenu de la méthode en grappes, et l'écart-type de l'estimation faite sur un échantillon aléatoire de même taille. Ce rapport est appelé coefficient de grappe.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

Base statistique	Indicateur	Coefficient de grappe
Échantillon de personnes	• taux d'activité	1
	• % de femmes	0,7
	• % de personnes entre 20 et 30 ans	1,2 à 1,3
	• mobilité (nombre de moyen de déplacements par personne et par jour)	
	• tous motifs - tous modes	1,05 à 1,15
	• tous motifs - modes motorisés	1 à 1,2
	• tous motifs - VP	1,1 à 1,2
	• tous motifs - TC	1 à 1,15
	• tous motifs - 2R	1 à 1,15
	• tous motifs - MAP	1 à 1,2
	• travail - tous modes	1 à 1,1
	• autres motifs - tous modes	1 à 1,2
	• secondaires - tous modes	1 à 1,2
Échantillon de déplacements	% de déplacements effectués en VP (tous motifs)	1,8 à 2
	% de déplacements effectués en TC (tous motifs)	1,6 à 1,8
	% de déplacements effectués en 2R (tous motifs)	1,8 à 2,2
	% de déplacements effectués en MAP (tous motifs)	1,8 à 2,2
	Coefficient de pointe (tous modes, tous motifs)	1

Pour toutes les variables évaluées à partir d'un échantillon de grappes de personnes, l'effet du triage en grappes est peu sensible, puisqu'il conduit à multiplier l'erreur sur les estimations par un facteur de l'ordre de 1,1 par rapport à un tirage aléatoire.
Pour les variables évaluées à partir d'un échantillon de grappes de déplacements, l'effet est par contre important pour les pourcentages de répartition modale, le coefficient étant de l'ordre de 2. Il faut donc corriger les résultats donnés en première partie en multipliant la précision par un facteur de l'ordre de 2.

Ces résultats ont été établis à partir de tests sur le fichier de l'enquête de Grenoble 1973. La liste des indicateurs rassemblés dans le tableau ci-dessus n'est absolument pas exhaustive et mériterait d'être complétée par d'autres variables. Les mêmes calculs devraient également être effectués sur d'autres enquêtes, afin de vérifier que l'on retrouve bien les mêmes valeurs ou du moins des valeurs très proches des différents coefficients de grappe.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE

CETE Normandie Centre
10 Chemin de la Poudrière
76121 Le Grand-Quevilly cédex
téléphone : 02 35 68 81 00
courriel : DADT.CETE-NC@developpement-durable.gouv.fr
http://www.cete-normandie-centre.developpement-durable.gouv.fr

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Infrastructures, transports et mer
Prévention des risques

Présent pour l'avenir

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20260617-120_06_2026-DE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
Siège social : Cité des mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92 803 - 69674 Bron Cedex -
Tél. : +33 (0)4 72 14 30 30 – www.cerema.fr