

**Conclusions et Avis du commissaire enquêteur
suite à l'Enquête publique
relative à la demande de modification du Plan Local
d'Urbanisme n°9 de RENNES (ILLE et VILAINE)**

Enquête du 15 juin au 15 juillet 2015
dossier E15000119/35

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU
Commissaire enquêteur

Table des matières

| | | |
|---------|---|----|
| I- | Sur la forme | 2 |
| II- | Sur le fond | 3 |
| II-1. | Les dispositifs relatifs à la mixité sociale dans le PLU..... | 3 |
| II-1.1. | Le dispositif des secteurs d'équilibre social | 3 |
| II-1.2. | Le cas des résidences communautaires | 10 |
| II-2. | La modification des orientations d'aménagement | 14 |
| II-2.1. | Secteur du Landry | 16 |
| II-2.2. | Les prairies Saint Martin | 18 |
| II-2.3. | L'îlot Chatillon-Volclair | 26 |
| II-3. | La prise en compte du patrimoine | 29 |
| II-4. | les adaptations réglementaires | 33 |
| | En conclusion, | 43 |

L'enquête porte sur le projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rennes, adopté le 17 mai 2004.

L'enquête porte sur le projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rennes. Elle concerne le renforcement des outils de gestion de la mixité sociale et notamment la création de secteurs d'équilibre de l'habitat ainsi que l'évolution des dispositions concernant les résidences communautaires. Elle concerne également la prise en compte de nombreux projets d'aménagement et nécessitant des adaptations du règlement graphique ainsi que l'adaptation du règlement littéral aux évolutions législatives et à des besoins de modifications apparus à l'instruction des permis de construire.

I- Sur la forme

Sur le déroulement de l'enquête j'ai assuré les permanences prévues par l'article 5 de l'arrêté du Président de Rennes Métropole à l'Hôtel de Rennes Métropole, service du droit des sols les lundi 15 juin de 9h00 à 12h00, mercredi 24 juin de 9h00 à 12h00, jeudi 2 juillet de 14h00 à 17h30, jeudi 9 juillet de 9h00 à 12h00, mercredi 15 juillet de 14h00 à 17h30. J'ai également assuré une permanence le mercredi 24 juin 2015 de 14h30 à 17h30, en raison d'une erreur dans l'information parue dans la presse : les informations sur mes permanences n'étaient pas identiques, les parutions presses annonçant une permanence le mercredi 24 juin après-midi. Les annonces légales dans la presse ont été faites dans les Ouest France du 27 mai et du 18 juin 2015 et dans les Petites Affiches de Bretagne du 29-30 mai 2015 et du 19-20 juin 2015. **L'affichage a également été réalisé sur site, au moyen de 54 panneaux**, au niveau des différents quartiers et monuments historiques concernés, ainsi qu'à la mairie de quartier pendant ces périodes. Pour autant un défaut d'information a été noté dans les observations (O1) dit oralement :

O1 : Mme FREMOND Maryvonne, 23 rue Max Jacob : indique un manque d'information sur la modification de PLU. Elle a été mise au courant par des promoteurs.

➤ Réponse du pétitionnaire : *il explique que l'information du public a été effectuée par le biais de panneaux sur le terrain, posés en général près des lieux de modification, un avis dans*

chaque Mairie de quartier (5 avis) et Direction de quartier (6 avis). Egalement a été effectué l'affichage à l'Hôtel de ville et à l'Hôtel de Rennes Métropole.

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **La fréquentation pour cette enquête a été conséquente** (29 observations et 36 courriers, joints en annexe et de nombreuses demandes de renseignements, compris en dehors des horaires de permanence). **J'estime que l'information a été conforme mais probablement vu le nombre de point regroupé dans la modification, une information thématique dans les revues de Rennes Métropole auraient pu être faite.**

Quelques personnes ont regretté les conditions d'accueil mais j'estime que **toutes les personnes désirant être entendues l'ont été** et par ailleurs, Rennes Métropole avait mis à disposition une personne pour renseigner le public en dehors des heures de permanence. Le PLU en vigueur était consultable au même endroit pendant toute la durée de l'enquête. **On peut toutefois regretter que le dossier n'ait pas été consultable sur internet.**

D'autre part, il est clair que **la multitude de points modifiés dans cette modification n°9**, en plus de la création des secteurs d'équilibre social de l'habitat, ne facilitait pas la consultation et la clarté des documents ni la compréhension de ceux-ci.

II- Sur le fond

II-1. Les dispositifs relatifs à la mixité sociale dans le PLU

II-1.1. Le dispositif des secteurs d'équilibre social

Le dossier de modification de PLU n°9 concerne la création d'un secteur d'équilibre social de l'habitat avec instauration d'un dispositif réglementaire visant à rééquilibrer la composition socio-démographique dans les secteurs en développement. Il s'agit également d'adapter certaines règles des secteurs de mixité sociale à la parcelle ainsi que la définition des résidences communautaires et l'intégration de disposition en faveur de la mixité sociale des produits logements dans les secteurs d'équipements collectifs d'intérêt général (UG). La modification s'inscrit dans le respect des orientations du PADD et de la révision du PLU

définis dans la délibération de novembre 2014, anticipe les objectifs du futur PLH (1500 logements par an). Elle a pour objectif notamment de recréer une production de logement diversifiée, répartie au sein de la Métropole et adaptée aux besoins spécifiques.

La modification prévoit 30% minimum du nombre total de logement la part de logements intermédiaires (produits logements non réglementés mais définis par délibération cadre de Rennes Métropole, réservés aux bénéficiaires du prêt à taux zéro), pour tout programme (constructions nouvelles) à partir de 10 logements, sur les secteurs UA, UB, UD, dans certains secteurs UCd et UO du plan de zonage réglementaire. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville et à proximité (abords jusqu'à 300m), le dispositif impose pour tous les programmes de plus de 10 logements de produire 30 % de logement en accession régulée.

Cette modification modifie le règlement légende (introduction de la disposition « secteurs d'équilibre social de l'habitat »), le règlement littéral (article 2 des zones UA, UB, UD, UO, renvoie vers le règlement légende et de plan d'ensemble « secteur d'équilibre social de l'habitat »), le règlement graphique (intégration d'un plan de synthèse « secteurs d'équilibre social de l'habitat » au 1/10 000^{ème}).

La modification prévoit également l'adaptation des servitudes de mixité sociale, élargies à de nouvelles parcelles répondant aux critères. Il s'agit pour les parcelles de plus de 3000m² d'une obligation de réserver plus de 25% de surface plancher au logement locatif social (PLUS ou OKA-I) et 25 % de la surface de plancher au logement locatif intermédiaire (PLS) ou à l'accession aidée. Pour les terrains dont la surface est comprise entre 1000 et 3000 m² une obligation de réaliser 50% de PLUS/PLA-I et 50% de locatifs intermédiaires ou de logements en accession aidée. Il est proposé de faire évoluer ces dispositions sur les petites parcelles (une vingtaine concernée) comme suit : 30% de PLUS/PLAI, 20% de PLS institutionnel et/ou accession aidée, 50% de logements libres ou autres produits. Les pièces modifiées sont le règlement légende et le règlement graphique.

A propos du seuil de 10 logements

Six observations estiment que le seuil de 10 logements est trop bas pour trouver un équilibre financier aux petites opérations immobilières et que cela risque de déséquilibrer le marché.

O4 : M. BOUTET Christophe : a pris connaissance de l'application du futur PLH sur la ville de Rennes. Il demande si le pétitionnaire pense que l'application de 30 % de logements sociaux au seuil de 10 logements va permettre aux promoteurs immobiliers de développer de nouveaux petits programmes. Il explique qu'un logement créé équivaut à 2 emplois sur 18 mois. Dans certains cas les

maisons sont vendues aux particuliers et il n'y aura aucun logements sociaux de fait. Il estime la mesure contre-productive.

O15 : Mme LUCAS Anne, indique qu'en tant que citoyen elle trouve la mesure relative aux secteurs d'équilibre social courageuse politiquement sachant que la mixité est à son avis indispensable pour construire la ville. Cependant, il lui semble que techniquement, il est très difficile d'appliquer un seuil de 10 logements dans les petits collectifs, ce seuil serait plus réaliste à 15 logements (donc 30 % de 15 logements). De plus, elle trouve qu'il existe une petite ambiguïté lorsqu'on évoque que dans la plupart des zones « la majeure partie de constructions » doit être implantée à x mètres de la limite de la voie (ou autre) et la majeure partie d'une façade. Elle a l'impression que l'instruction se fait sur la notion de façade plus que de construction.

O25 : Mme VAUTIER Pascale, à propos de l'ilot Jules Ferry et de la zone UD, article 2, paragraphe 5 explique que le seuil de 10 logements pour répondre aux conditions de « secteur d'équilibre social de l'habitat » est très bas pour cette zone au foncier particulièrement élevé. Cette disposition risque de faire annuler des opérations immobilières en raison d'une impossibilité d'équilibre à atteindre.

CXIV : Fédération des Promoteurs Immobiliers Bretagne, représentée par M. PINSON Patrice, son président. Concernant la taille des projets soumis à mixité, leur seuil est fixé à 10 logements. M. PINSON estime que les couts liés aux petits projets sont très importants, surtout au niveau des charges qui seront plus importantes car réparties sur un petit nombre de propriétaires. Il estime qu'il conviendrait de passer ce seuil à 30 logements.

CXV : Groupe LAMOTTE représenté par M. NOURY Marc, A propos de l'observation de la FPI Bretagne (CXIV) : M. NOURY indique qu'il serait souhaitable de porter le seuil de 30 % de logements régulés à toutes les opérations de plus de 20 logements voire 30 lorsqu'il s'agit d'un immeuble collectif. Il explique qu'une opération de 10 logements est très difficile à équilibrer financièrement car notamment génère des charges fixes de copropriétés très importantes.

CXXVII : Groupe GIBOIRE, représenté par Xavier HEBERT, son directeur général, M. HEBERT explique que l'enquête porte sur l'introduction des secteurs d'équilibre social de l'habitat. Il estime que le seuil de 10 logements est trop faible car sur les petites opérations le prix du bâti est souvent équivalent au prix du foncier, la péréquation induite par le logement à prix maîtrisé se fera sur la charge foncière. Si celle-ci diminue trop, les propriétaires fonciers auront intérêt à vendre leur bien en foncier bâti ce qui ne générera pas de logements nouveaux. C'est pourquoi il suggère que le seuil soit porté à 30 logements.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire répond qu'une étude a été conduite pour approcher les faisabilités économiques des opérateurs dans le cadre de la mise en place de ce dispositif. Sur les dossiers étudiés, la taille des opérations varient environ de 15 à 70 logements avec des opérations moyennes de 30 logements. Le dispositif est porté sur les terrains situés dans des zonages où la constructibilité permet la réalisation de programmes significatifs, à savoir les zones UA, UB, UD, UCd et UO. Compte-tenu des effets de seuils observés dans le cadre du PLH en application sur ce type de disposition, il a donc été retenu le chiffre de 10 logements afin que cette disposition soit globale et s'applique à l'ensemble des programmes de logements afin qu'ils contribuent aux règles de mixité. Un assouplissement de ce seuil pourrait néanmoins être examiné pour exclure les programmes intégrant une faible programmation de logements ou prendre en compte le secteur UD où la capacité de certains terrains est moindre.*

A propos des produits logement et de la péréquation

Une observation évoque les produits logement et la péréquation financière des opérations visées par la modification. D'autres observations (cf. alinéa suivant sur les résidences communautaires) évoquent également ce problème.

CXIV : Fédération des Promoteurs Immobiliers Bretagne, représentée par M. PINSON Patrice, son président. Il demande des éclaircissements sur la péréquation financière des opérations visées par les secteurs de mixité sociale (page 10 et 11). Il mentionne des éléments sur les prix de vente maximum (2600 en secteur aménagé et 2800 en secteur diffus, charge financière en secteur aménagé 350), présent dans les fiches produits du PLH et non mentionné dans la liste des documents soumis à enquête. Il explique que si la notion de péréquation financière ne porte que sur la charge foncière, la valeur maximale admise en secteur aménagé constituera la référence en secteur diffus. Diminuant la charge foncière disponible pour l'acquisition de terrain en diffus, la péréquation pourrait alors réduire le nombre d'opportunité. Il explique les mécanismes influençant les prix de vente et estime que les prix de vente maximum indiqués dans la fiche produit provisoire généreront un équilibre du bilan si fragile qu'il conduira à une architecture et à des prestations pauvres pour éviter des ventes à perte. M. PINSON estime que « rendre possible les conditions d'une péréquation financière et un équilibre du bilan des opérations » semblent être des objectifs difficilement conciliables et des notions très délicates pour être convoquées dans le cadre d'un PLU. Il estime donc qu'il conviendrait soit de les faire disparaître du rapport de présentation soit d'en définir plus précisément les contours.

Concernant les produits intermédiaires en accession régulée, M. PINSON explique que compte tenu des situations extrêmement diverses des ménages et de leur évolution, certaines personnes ne peuvent prétendre au PTZ alors que leurs ressources leur permettraient de prétendre à des produits intermédiaires en accession régulée. Il estime qu'il serait pertinent d'élargir le champ des acquéreurs potentiels à ceux dont les revenus n'excèdent pas les plafonds relatifs au PTZ.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire observe que les requêtes formulées sur le nouveau dispositif sont ciblées sur la seule accession régulée qui, selon les promoteurs, risqueraient de fragiliser les bilans d'opération au regard du seuil de 30 % envisagé et que les produits intermédiaires locatifs ne sont jamais cités alors qu'il s'agit d'un élément essentiel du dispositif proposé. Il rappelle que les produits-logements régulés sont définis dans le dispositif du PLH et reposent sur les produits réglementés par l'État et gérés par les organismes financiers prêteurs. L'objectif est bien de garantir une possibilité de logements pour tous, en tenant compte des niveaux de solvabilité des ménages. En effet, ce dispositif concerne tous les produits relatifs aux logements intermédiaires (locatifs intermédiaires : PLS investisseur, PLS démembré, Pinel 12 ans, et l'accession régulée). Dans l'essentiel des secteurs de la ville, la part allouée à ces deux familles de produits-logement reste libre. Chaque maître d'ouvrage dispose au final d'une souplesse certaine lui permettant d'inscrire sa programmation dans le contexte du marché et sa clientèle cible. C'est dans ce sens qu'une forme de péréquation est instaurée dans chaque programme de logements. La problématique est toutefois différente dans les secteurs ANRU (notamment Le Blosne et Maurepas) car les*

besoins dans ces périmètres ne concernent pas le locatif (part de logements sociaux déjà importante) mais l'accession à la propriété. Ces secteurs sont généralement moins prisés et bénéficient surtout d'une TVA réduite par leur statut de quartier prioritaire pour laquelle les collectivités souhaitent que cet avantage très localisé soit répercuté au propriétaire-accédant dans le coût de sortie du logement. Cette approche différencie ainsi les objectifs de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole sur deux grands types de secteurs dans la Ville de Rennes.

A propos de la différenciation ZAC et secteur diffus

Deux observations font état de problème de concurrence entre les ZAC et le secteur diffus.

CXV : Groupe LAMOTTE représenté par M. NOURY Marc,

1. A propos de la ZAC du mail : M. NOURY rappelle les orientations générales présentées en page 29 du document d'enquête. Concernant le projet sur ce site, il s'agit de favoriser un projet de réhabilitation du patrimoine bâti et de construire de nouveaux logements sur la propriété située à l'angle du qui d'Ille et Rance et de la Rive Nord du mail François Mitterand. Il demande de modifier les gabarits du plan de détail UAd III-5 et le règlement graphique planche 45 : il demande que plusieurs logements puissent être développés dans la maison d'angle et que les hauteurs NGF soit augmenter de 1.5 m.

2. A propos du square Ludovic Trarieux, La Poterie, page 39. M. NOURY rappelle le contexte et les orientations générales du programme. Il demande de modifier le règlement graphique planche 68 et la création d'un plan de détail UCd III-26 site de La Poterie (joints). En effet, le secteur UG2 ne permet pas la création de logements. La création d'un plan de détail permet de définir les emprises constructibles, les voies et espaces paysagers. La demande porte donc sur l'intégration de la partie UG2 dans la zone UCd pour permettre de développer un projet d'ensemble avec en partie nord du logement avec servitude de mixité sociale en R+5 et R+6 et en partie sud une résidence services seniors, logement 100 % libres.

CXXVII : Groupe GIBOIRE, représenté par Xavier HEBERT, son directeur général. M. HEBERT explique que l'introduction de logements à prix maîtrisé dans Rennes lui semble de nature à créer des déséquilibres de marché dans les communes périphériques. La création d'une offre de même niveau de prix à Rennes que dans les communes de première couronne risque d'orienter les primo-accédants vers la ville centre au détriment des collectifs de première couronne. Il suggère donc que la production de ces logements ne soit pas massive et donc la limitation des secteurs concernés. Enfin, M. HEBERT souhaite attirer l'attention sur le cas des opérations déjà démarrées, opération souvent initiées en partenariat avec les services de la Ville et de Rennes Métropole, avec des « règles du jeu » qui se trouvent brutalement modifiées. La faisabilité même se retrouve remise en cause. Des mesures transitoires ou une date d'application différée de deux ans sembleraient intéressants à explorer.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire rappelle que le dispositif vise à rétablir une situation aujourd'hui inégale entre ZAC et diffus. Le locatif social et l'accession abordable ou régulée sont développés essentiellement en secteur opérationnel et il était donc indispensable de rétablir une cohérence entre ces deux modes d'intervention. Cette évolution est d'autant plus nécessaire que le pétitionnaire constate en diffus des surenchères foncières injustifiées et préjudiciables à l'évolution harmonieuse de la ville. En effet, les biens acquis aujourd'hui pour construire des immeubles collectifs, notamment en bordure des grands axes de la ville,*

sont dans des références de prix largement supérieures à la valeur vénale des biens vendus. Il estime donc que le nouveau dispositif aura vocation à être également un régulateur des pratiques actuelles garantissant une équité entre les propriétaires-occupants potentiels et la promotion immobilière et un équilibre entre les différents secteurs de la ville. Une valeur légèrement majorée est toutefois proposée dans la grille des prix de vente maximum pour l'accession régulée dans le secteur diffus par rapport aux secteurs opérationnels.

↳ Analyse du commissaire enquêteur : sur les 3 points précédents, l'objectif de la modification du PLU, avec le choix de seuil de 10 logements, le problème éventuel de la péréquation financière et la différence entre ZAC et secteur diffus, est **le développement de la mixité sociale au niveau des logements**. Les arguments apportés par le pétitionnaire sont de nature à conforter ces choix, qui restent avant tout un **choix politique assumé**, qu'il ne m'appartient pas de remettre en cause. Les arguments développés montrent que les notions de seuils notamment et d'éventuelles distorsions de concurrence entre secteurs ont été bien intégrées dans la réflexion. Je note toutefois une volonté de prendre en compte les cas particuliers, notamment dans les secteurs UD et donc **la volonté d'un assouplissement de ce seuil dans les zones UD qui devra se traduire au niveau réglementaire**. Je note également que le pétitionnaire distingue les secteurs en fonction de leur statut notamment (quartier prioritaire), **ce qui est cohérent par rapport à l'objectif recherché**. Enfin, je note que le prix de vente maximum pour l'accession régulée est légèrement supérieur dans le secteur diffus.

A propos de l'antériorité des dossiers

Trois observations (ainsi que deux autres en réponse spécifique) soulignent que les équilibres économiques de leurs opérations déjà engagées sont remis en cause par la mesure et demandent que la mesure ne soit pas appliquée aux opérations déjà engagées.

CXIV : Fédération des Promoteurs Immobiliers Bretagne, représentée par M. PINSON Patrice, son président. Concernant l'entrée en vigueur de la mesure et les pièces nécessaires alors au dépôt de permis de construire, M. PINSON demande ce qu'il adviendra des dossiers qui ne comprendront pas les pièces relatives à la répartition des catégories de logements. Il estime que la ville sera devant l'impossibilité de solliciter de nouveaux éléments et dans l'impossibilité de délivrer un permis de construire conforme au PLU. Par ailleurs pour les opérateurs n'ayant pas encore déposé de permis mais dont le projet est déjà très avancé, la nouvelle règle compromettra le projet. M. PINSON estime donc qu'il est nécessaire de prévoir des mesures transitoires excluant les projets déjà engagés (par exemple promesse ayant date certaine antérieure au 1^{er} octobre 2015) afin d'éviter un gel temporaire en secteur de mixité.

CXXVII : Groupe GIBOIRE, représenté par Xavier HEBERT, son directeur général,

1. concernant le 103 rue Aristide Briand : la parcelle BN103 fait l'objet d'un projet de réalisation d'immeuble collectif porté par OCDL depuis des années. L'opération a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de la ville de Rennes et de Rennes Métropole. Avec la modification à l'enquête, la parcelle sera frappée par la servitude de secteur d'équilibre social de l'habitat. Cette modification des règles remet en cause le travail actuellement en cours et la faisabilité économique de l'opération. Le groupe GIBOIRE demande donc que soit revue cette servitude étant donné l'antériorité de cette opération.

2. Concernant le 62 rue Dupont Des Loges : la parcelle BP253 a été acquise par OCDL auprès de l'état le 25 septembre 2014, le site ne faisant l'objet d'aucune servitude et le cahier des charges n'en prévoyait pas. L'opération a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de la ville de Rennes et de Rennes Métropole. Avec la modification à l'enquête, la parcelle sera frappée par la servitude de secteur d'équilibre social de l'habitat. Cette modification des règles remet en cause le travail actuellement en cours et la faisabilité économique de l'opération. Le groupe GIBOIRE demande donc que soit revue cette servitude étant donné l'antériorité de cette opération.

CXXVIII : Groupe GIBOIRE, SAS GILE, représenté par M. Michel GIBOIRE, à propos de la rue Louis Postel. Depuis bientôt 10 ans la SAS GILE essaie de réaliser une opération de construction de logements sur le site de l'ancien funéraire rue Louis Postel, sur les parcelles BP 66, 68, 69, 70. La SAS est propriétaire de la plus grande partie des terrains depuis mars 2006. Une première demande de permis de construire a été faite le 15 octobre 2009, une seconde le 20 juin 2011, permis obtenu le 16 janvier 2012 mais ayant fait l'objet d'un recours d'un riverain. Aujourd'hui un projet différent a été accepté par les services de la Ville et par l'Architecte des Bâtiments de France et est transcrite dans la présente modification à travers un plan de détail. Or, avec la modification à l'enquête, les parcelles seront frappées par la servitude de secteur d'équilibre social de l'habitat. Cette modification des règles remet en cause le travail actuellement en cours et la faisabilité économique de l'opération. Le groupe GIBOIRE demande donc que soit revue cette servitude étant donné l'antériorité de cette opération. A défaut, il ne souhaite pas bénéficier du secteur de plan de détail envisagé qui permet la réalisation de 42 appartements mais revenir à une opération de 9 maisons en accession à prix maîtrisé.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique que la nouvelle disposition a vocation à s'appliquer sur les dossiers autorisés à partir du début de l'année 2016 et que ce sera bien la date de délivrance des autorisations qui activera la mise en œuvre de cette disposition. Le temps de gestion des autorisations administratives est en moyenne de 3 à 5 mois à partir de la complétude du dossier sauf contexte particulier (MH, ERP, ...). L'enquête publique étant le moment de l'information légale des représentants de la profession, le pétitionnaire estime que ce calendrier répond à la préoccupation exprimée lors des requêtes. Il rappelle que des informations ont été précédemment faites aux maîtres d'ouvrage lors de réunions de concertation liées au PLH, notamment au 1er semestre 2015. Par ailleurs, la mise en place de ce dispositif avait été annoncée en réunion publique auprès de la profession en décembre 2014 lors d'une rencontre entre Mme La Maire et l'ensemble de la promotion immobilière. Enfin, le nombre de dossiers de permis de construire très important déposé par la promotion immobilière sur la période mi-juin à mi-août 2015 (près de 1600 logements en secteur diffus) montre bien l'anticipation des professionnels concernant l'application de cette nouvelle disposition.*

↳ Analyse du commissaire enquêteur : l'inquiétude des maitres d'ouvrage est légitime mais je note que **le pétitionnaire précise la date d'entrée en vigueur de la mesure, qui est la date de délivrance des autorisations**. Par ailleurs je note également que l'information a été faite préalablement aux maitres d'ouvrage, qui se sont exprimés pendant l'enquête. **J'estime donc que la mesure et sa mise en application a été et est anticipée suffisamment pour permettre une adaptation des maitres d'ouvrage.**

Gestion par cage d'escalier ou par bâtiment

Deux observations sur le même projet font état de la difficulté d'appliquer cette règle sur leur projet.

O7 : Mme MEGNEGNEAU Isabelle, Directrice d'Agence REALITES PROMOTION indique que son agence a un projet immobilier sur la ville de Rennes (idem CV). Le foncier sur lequel elle travaille est grevé par une servitude de mixité sociale intégrant à la fois des logements libres et des logements sociaux. Dans le PLU, concernant cette règle de mixité, il est indiqué en page 42 du document « Légende du règlement graphique » que « la conception du projet doit permettre la gestion des logements locatifs sociaux par cage d'escalier ou par bâtiment ». Dans leur projet, la majorité des logements sociaux sera située dans un bâtiment indépendant, répondant ainsi à la règle mentionnée ci-dessus. Les autres logements sociaux dus seront situés en rez-de-chaussée d'un autre bâtiment. L'accès à ces logements se fera depuis la rue et indépendamment du hall d'entrée de la résidence. Ainsi les locataires n'auront pas à passer dans le hall d'entrée ni à utiliser l'ascenseur, limitant ainsi les charges de copropriété pour le bailleur social et ses locataires. Ce principe de distribution et de gestion a été validé par les deux bailleurs sociaux rennais qui ont été sollicités sur le projet. Mme MEGNEGNEAU demande donc que le principe de gestion en rez-de-chaussée avec un accès indépendant pour les logements sociaux, sans passer par le hall d'entrée et sans utiliser l'ascenseur puisse être intégrée à la modification de PLU.

CXVI : Espacil habitat représenté par Mme COSQUERIC Carole, indique que Mme MEGNEGNEAU a adressé un courrier exposant une requête pour la modification de PLU. Elle explique qu'Espacil est le bailleur social retenu pour le projet et souhaite appuyer la demande en précisant qu'elle valide la présence de quelques-uns de ses futurs logements locatifs en rez-de-chaussée d'un bâtiment destiné à l'accession libre.

Le pétitionnaire n'apporte pas de réponse particulière à cette demande.

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **cette demande me paraît cohérente**, d'autant plus qu'elle est appuyée par le bailleur social et qu'elle permet d'offrir des logements sociaux de qualité. **Une adaptation du règlement est à prévoir pour intégrer ce cas de figure.**

II-1.2. Le cas des résidences communautaires

Concernant les résidences communautaires, celles-ci regroupent une grande variété et sont

destinées à des publics très différents (jeunes travailleurs, hébergement social, spécialisé, étudiants, seniors...). En 2013 et 2014, ces résidences représentaient 25 à 30 % du total des logements autorisés. Le développement de ces logements peut parfois s'opposer aux orientations de la collectivité (en raison notamment d'avantages fiscaux sur ces produits pour les investisseurs). Pour adapter les programmes à la demande et soutenir la vocation de ces résidences, la modification en cours propose d'y intégrer des règles en faveur de la mixité sociale. La définition des résidences communautaires est maintenue. La règle de 10 % de surface planche dédiés aux espaces communs est maintenue. Pour les produits PLUS /PLAI et /ou PLS institutionnel, le seuil minimum de 30m² et le seuil maximum exigible de 100m² est maintenu. Pour les autres produits logements le seuil minimum est porté à 50m², le seuil maximum à 150m² afin d'assurer une offre réelle de services dans la résidence. Par ailleurs, il est proposé que dans tout projet de résidences communautaires il soit réalisé au minimum 50% des espaces communs en rez-de-chaussée. Enfin, toutes les résidences communautaires hors zone UG sont soumises à la disposition relative au secteur d'équilibre social de l'habitat. Pour les zones UG, le projet doit comprendre un minimum de 50% de PLUS/PLAI et/ou PLS institutionnel. Les pièces du PLU modifiées sont le règlement légende, le règlement littéral (article 2 zone UG).

Deux observations évoquent la pertinence d'inclure l'ensemble des résidences communautaires dans le champ d'application de la modification.

CXIV : Fédération des Promoteurs Immobiliers Bretagne, représentée par M. PINSON Patrice, son président. Concernant les résidences communautaires, en page 19 du rapport de présentation, il est indiqué que « la plupart des résidences communautaires relèvent d'un classement ERP et donc soumises aux normes de sécurité incendie ». M. PINSON explique que cela ne correspond pas à la réalité des résidences communautaires réalisées par les membres de la FPI Bretagne. En effet la majorité des résidences sont à destination des étudiants, qui occupent ces logements comme résidence principale et ne peuvent donc pas être considérées comme des ERP. Cette approche, selon M. PINSON conduirait à considérer toutes les salles de réunions des bureaux comme des ERP. Il demande donc de faire disparaître cette mention. Concernant la mixité dans ces résidences, M. PINSON explique que différents obstacles peuvent s'opposer à cette mixité : les résidences vendues en LMP/LMNP sont incompatibles avec l'accession intermédiaire, le PLS ou le PINEL, et les résidences seniors, de tourisme, d'affaires gérées par des opérateurs dont le modèle économique suppose une certaine homogénéité dans la clientèle hébergée. Cela reviendrait à exclure certains investisseurs et gestionnaires de ces marchés, malgré leur savoir-faire et leur engagement. M. PINSON estime qu'il serait souhaitable d'exclure les résidences communautaires du champ de mixité.

CXV : Groupe LAMOTTE représenté par M. NOURY Marc, Concernant la notion de résidences communautaires, il lui semble que la notion de résidence service soit insuffisante et qu'il y ait lieu de distinguer les différents types de résidences services : seniors, étudiantes, jeunes actifs, résidence de tourisme, d'affaire, hôtelières, classées ou non. Parmi ces résidences, les résidences étudiantes, jeunes actifs et seniors ont un caractère de résidence principale. Il paraît complexe voire impossible pour le groupe LAMOTTE de faire cohabiter 50 % de produits PLUS /PLAI et/ou PLS institutionnels avec 50 % de logements investisseurs au sein d'une résidence service senior dont la gestion est confiée à un opérateur dont le modèle économique repose sur la

rentabilité des services au regard des moyens et personnels qu'il met en place. Il en est de même pour les résidences de tourisme avec en plus la notion de résidence principale qui n'y est pas. Le groupe LAMOTTE demande donc de retirer les résidences-services avec gestionnaire de l'obligation de mixité sociale compte tenu de leur modèle économique spécifique. Si ce n'est pas le cas, il estime que l'offre d'hébergement en résidence hôtelière va s'interrompre. Par ailleurs, le groupe LAMOTTE fait remarquer que certains secteurs en zone UG sont déjà bien pourvu en résidences à caractère social (Villejean, La Poterie, Beaulieu) et qu'il n'est pas forcément opportun de prévoir 30 % de logements PLUS /PLAI et/ou PLS institutionnels sur ces secteurs. Il demande de revoir la servitude de mixité sociale aux seuls secteurs géographiques en déficit en matière de logements sociaux et de retirer les résidences services seniors de la mesure.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire précise que la zone UG concerne les équipements d'intérêt général. Les nouvelles dispositions envisagées dans ces secteurs, visent à maintenir cette vocation générale et à introduire des règles de mixité qui faisaient défaut pour diversifier les produits-logements qui se rattachent à la vocation de cette zone. Les programmes réalisés en secteur UG concernent souvent des programmes importants qui peuvent donc intégrer plusieurs maîtres d'ouvrage. Cette situation permet potentiellement plusieurs gestionnaires et donc des résidences différenciées. Concernant les résidences communautaires réalisées dans les secteurs urbains mixtes, une adaptation sera proposée pour retirer l'exigence d'une part d'accession régulée, laquelle n'est pas compatible avec le fonctionnement et la gestion, essentiellement locative des résidences communautaires. Une adaptation pourra par ailleurs être examinée concernant les résidences-séniors qui répondent aux principes d'une réelle gestion de services et de prestations auprès des résidents accueillis.*

↳ Analyse du commissaire enquêteur : je note que **si globalement le projet de modification répond bien à une problématique globale des zones UG, en revanche il nécessite des adaptations**, proposées par le pétitionnaire, **pour les secteurs urbains mixtes et également pour les résidences seniors.**

Par ailleurs 3 observations posent des questions particulières en rapport avec un projet particulier :

CXXIII : le DIOCESE RENNES DOL SAINT MALO, représenté par M. Régis BOCCARD, concernant la rue de Villeneuve/rue Marcellin Berthelot et la réalisation d'un foyer pour étudiant. Il explique que son association est propriétaire de la parcelle BV1068. Il explique que son association a obtenu un permis de construire le 26 janvier 2015 pour l'aménagement d'un foyer étudiant à vocation sociale dans l'ancien presbytère de l'église des Sacrés Cœurs de Rennes, rue de Villeneuve ainsi qu'à la place des anciennes salles paroissiales en linéaire de la rue Ginguené. Elle s'apprêtait à demander à sa maîtrise d'œuvre de lancer la consultation des entreprises. Le cout prévisionnel du projet est d'environ 1500000 € TTC. Pour financer l'opération l'association avait prévu de céder à un opérateur immobilier une partie du jardin du presbytère situé à l'angle de la rue de Villeneuve et de la rue Marcellin Berthelot. Elle avait notamment l'intention de sélectionner le candidat en fonction d'un projet conforme à celui défini avec les services de Rennes Métropole. Historiquement le projet devait

être un R+4+attique et dans ce contexte l'équilibre financier était trouvé. Puis une réduction du gabarit a été demandée en R+3+ attique, avec un attique partiel. La surface habitable du projet est passée de 3000 m² à 1440 m², soit de 53 à 26 logements. L'équilibre financier est plus difficile à atteindre mais le projet de résidence étudiante tenant à cœur de l'association, le projet a été poursuivi. Toutefois, avec l'obligation de la modification en cours de placer 30% des logements en accession régulée, l'opération ne pourrait pas être équilibrée financièrement. L'association demande donc d'exclure la parcelle BV1068 hors secteur d'équilibre social, pour permettre la réalisation de la résidence étudiante, elle-même à caractère sociale et financée par l'association.

↳ Analyse du commissaire-enquêteur : je note que **la demande est justifiée au regard du projet** du demandeur. le pétitionnaire ne répond pas à cette demande particulière d'exclure la parcelle BV1068 du secteur d'équilibre social. Je comprends qu'il est délicat de répondre favorablement à cette demande sans créer de régime d'exception qui rendrait fragile le dispositif. **Toutefois, en raison du caractère social du projet, qui répond à la volonté de mixité social du projet de modification de PLU, il est nécessaire d'engager une discussion avec le maître d'ouvrage afin d'étudier la faisabilité financière de l'opération.**

CXXVI : Association Abbé Bourdon, représenté par son président M. Eric DELPERIER, explique que son association travaille depuis 3 ans sur un projet de réalisation d'un équipement associatif sportif et culturel sur sa propriété 139 rue d'Antrain, parcelles AT 806 et 951. Il explique que cet équipement est structurant et innovant, avec un intérêt général et qu'il drainera un public intergénérationnel de Rennes et de la Métropole. En plus de cet équipement des aménagements extérieurs seront réalisés (placette, voirie, espaces verts paysagers, cheminement vers les prairies Saint Martin). Pour financer ce projet, l'association souhaite valoriser son foncier et développer un programme immobilier de logements sur la partie sud de l'équipement, plusieurs hypothèses de programmation ayant été réalisées. Avec la modification à l'enquête, l'association constate que la parcelle sera frappée par la servitude de secteur d'équilibre social de l'habitat : la prise en compte de cette disposition remet clairement en cause la faisabilité de son opération. En effet, l'équipement associatif et les aménagements représentent 25 % des coûts de l'opération financée en totalité par l'association. C'est pourquoi, elle demande que l'application de cette contrainte soit revue pour prendre en compte la construction de l'équipement associatif d'intérêt général et les aménagements extérieurs. Elle souhaite que l'offre à prix maîtrisé soit limitée à 30% de la surface des logements du bâtiment C en bord de rue. Pour mémoire, la surface des logements est de 1780 m² de SHAB soit 534 m² (environ 11 logement en accession à prix modéré), l'ensemble associatif représente 5530 m².

↳ Réponse du pétitionnaire : *l'observation s'inscrit dans le cadre d'une recomposition du site comptant un équipement social et sportif dont la pérennité n'est plus assurée pour des raisons de sécurité liées à l'état du bâti. Le nouveau dispositif de secteur d'équilibre social de l'habitat a été effectivement mis en place sur le site des Cadets de Bretagne, mais le pétitionnaire rappelle qu'il se substitue à une servitude de mixité sociale inscrite au PLU en vigueur. Cette servitude impose 25% de logements locatifs sociaux, 25% de logements aidés, tandis que le nouveau dispositif se limite à 30% de logements régulés. Cette évolution visait à permettre un meilleur équilibre du projet qui comprend un équipement sportif et culturel ainsi*

que des logements. Cet équipement est structurant pour le quartier et répond à des demandes diverses tant dans le cadre scolaire qu'associatif et est positionné à proximité d'un quartier bénéficiant des dispositifs de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La pertinence de la règle de secteur d'équilibre social de l'habitat doit être réexaminée au regard de la solution la plus favorable à la réalisation de l'équipement.

↳ Analyse du commissaire-enquêteur : je note que **la demande est justifiée** au regard du projet et que la notion d'équipement structurant pour le quartier est bien prise en compte par le pétitionnaire. Je note également **l'engagement du pétitionnaire de réexaminer la pertinence de la règle de secteur d'équilibre social au regard de la solution la plus favorable à la réalisation de l'équipement.**

CXXVII : Groupe GIBOIRE, représenté par Xavier HEBERT, son directeur général. Concernant le 116 avenue du Général Leclerc : le site de l'ancien GRETA a été acquis en 2005 par OCDL afin d'y réaliser une opération globale d'habitat. La réalisation de logements sociaux a été appréhendée sur l'ensemble du site, avec un plan prévoyant 148 logements sociaux. Ceux-ci ont été réalisés par ARCHIPEL HABITAT et HABITAT 35 (devenu NEOTOA). De plus 53 PLS investisseurs ont été réalisés, soit 201 logements aidés sur le site pour 154 en accession libre. Actuellement le traitement du secteur « Folie Guillemot » est encore en cours sur ce site (parcelle BL438). Avec la modification à l'enquête, la parcelle sera frappée par la servitude de secteur d'équilibre social de l'habitat. Cette obligation obère le potentiel de développement du site « Folie Guillemot » alors même que les logements sociaux prévus dans le cadre du PLH sont déjà réalisés. Le groupe GIBOIRE demande donc que soit revue cette servitude sur la parcelle BL438 compte tenu des logements sociaux déjà réalisés sur l'ensemble GRETA.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique qu'il n'y a pas application du secteur d'équilibre social de l'habitat dans le cas d'une réhabilitation ou d'un programme préservant le patrimoine bâti d'intérêt local. De plus, ce secteur a fait, par le passé, l'objet d'une servitude de mixité sociale.*

➤ Analyse du commissaire-enquêteur : je note que la demande n'est pas concernée par la modification.

II-2. La modification des orientations d'aménagement

La modification n°9 concerne également la prise en compte de nombreux projets d'aménagement et nécessitant des adaptations du règlement graphique ainsi que l'adaptation du règlement littéral aux évolutions législatives et à des besoins de modifications apparus à l'instruction des permis de construire.

Un total de 18 observations a été porté au registre d'enquête. Globalement 3 secteurs sont plus concernés : le site du Landry et la résidence du Levant, les prairies Saint Martin et l'ilot Volclair.

Concernant les autres secteurs, une observation (O3 : M. LÉBOUC Samuel 51 rue Michelet) prend acte du changement de zonage de la parcelle B222 qui satisfait sa demande.

Mme BERNARD (O11) n'est pas satisfaite de l'ouverture des quartiers (rue de l'Alma, boulevard Clémenceau) par des barrières d'immeubles.

✎ **Le pétitionnaire n'apporte pas de réponse particulière à cette observation. J'estime également que la densification de l'habitat est nécessitée notamment par le PLH.**

M. REUTER-ROSSIGNOL (O5 et O 17) souhaite la création d'un espace réservé pour un square sur les parcelles 199 et 201 avenue du Général Leclerc jusqu'au 20 rue Jeanne Jugan, car il estime que ces parcelles ont un intérêt paysager.

✎ **Le pétitionnaire ne répond pas à cette demande particulière car ce n'est pas l'objet de la modification. En revanche elle peut être transmise aux services de la Métropole pour étude lors de la prochaine révision.**

Dans le même secteur, le centre hospitalier Guillaume Régnier (CXVIII) représenté par M. B. GARIN, son directeur sollicite pour le terrain 268 avenue du Général Patton (planche 26) (IN 324a, 326, 328, 395) la suppression du projet de cheminement C30, susceptible de réduire les droits à construire et les possibilités de valorisation de ce site par le Centre Hospitalier. Pour le terrain 227 avenue du général Leclerc (planche 27, BL40), il sollicite la suppression de l'espace d'intérêt paysager, dans la mesure où cette parcelle sera contiguë à des espaces verts sur le site de la future ZAC du Bois Perrin et compte tenu des projets de valorisation de cette parcelle par le centre Hospitalier. Il sollicite également la suppression de la zone « secteur de constructibilité limitée » dans la mesure où cette parcelle ne fait pas partie, contrairement aux discussions initiales du protocole d'accord foncier entre le Centre Hospitalier et la Ville de Rennes sur le site du Bois Perrin. Pour le terrain du CHGR site du Bois Perrin BL316, 317, 39 (planche 47), il sollicite la modification de la zone d'une partie du terrain pour la passer en zone UG2. En effet une partie du terrain à l'est se trouve en zone UC alors que presque l'ensemble de la propriété est en zone UG2. Un projet de bâtiment pour l'hôpital pour lequel le dépôt de permis de construire est envisagé en 2016 existe sur cet espace pour libérer la partie ouest dans le cadre du protocole d'accord foncier entre la Ville de Rennes et le CHGR sur le site du Bois Perrin. Pour le terrain 6 rue Jeanne Jugan (planche 47, BK376) il sollicite la suppression de l'espace d'intérêt paysager situé sur la pointe à l'ouest du terrain, sur une longueur de près de 35 m. en cohérence avec l'orientation d'aménagement d'une voirie plus large dans la rue de Bellevue et dans une perspective de cession partielle de cette parcelle pour la construction de logements par découpage de la parcelle BK376. Dans ce cadre, l'espace d'intérêt paysager pourrait être concentré autour de la maison d'habitation, notamment à l'ouest, sans modification de l'espace paysager coté est (il joint un plan). Pour les terrains à l'angle de l'avenue du général Leclerc et du boulevard de Strasbourg (planche 47, BM2 et BM3), il explique que dans le cadre de son plan directeur, le CHGR prévoit la cession de ces terrains ainsi que d'un plus large secteur au nord ouest du site pour construction de logement. Il sollicite une modification de la zone et la suppression « éléments de patrimoine » afin d'accompagner ce projet.

➤ le pétitionnaire estime que les différentes observations ne font pas l'objet de l'enquête, elles ne relèvent pas toutes de la procédure de modification (suppression des secteurs d'intérêt paysager par exemple).

↳ Je note en revanche qu'il considère que **la cohérence du zonage sur l'ensemble du foncier du secteur Bois Perrin peut être prise en compte pour permettre la réalisation des projets d'équipement.**

II-2.1. Secteur du Landry

| Secteur | Objectif de la modification | Justification de la modification |
|----------------|---|---|
| Site du Landry | Modification du contenu de l'orientation d'aménagement, création d'un secteur opérationnel UO sur l'ensemble du site en remplacement des zones UB2, UB3, UG2, suppression de la marge de recul au nord de la rue de Chateaugiron et remplacement partiel par une règle architectural particulière, déplacement du pôle de quartier en entrée de site, inscription de voies et chemins piétons à créer | Zonage UO qui permet une composition d'ensemble sur un îlot au foncier complètement restructuré, suppression de la marge de recul pour favoriser l'accroche du bâti sur la rue de Chateaugiron, nouvelle offre de logements diversifiée |

Trois observations, dont une d'un ensemble de copropriétaires font état essentiellement d'une demande d'information, de concertation des riverains et de la nécessité de préservation de l'environnement et de la qualité de vie du quartier.

CII : Mme PHILIPPE Michèle souhaite avoir des informations complémentaires éclairant les très importantes modifications apportées aux orientations d'aménagement du secteur « Landry haut Sancé » (pages 154 à 157 du dossier d'enquête). Elle demande à avoir accès dans un délai compatible avec ceux de l'enquête publique aux documents administratifs (dossier, rapports, études, compte rendus, procès-verbaux ...) ayant conduit aux modifications portées au PLU ainsi qu'à ceux concernant le projet de ZAC dans le secteur du Landry dont la création a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal dans sa séance du 11 mai 2015. Elle demande à avoir accès aux documents existants (dont ceux qui ont été présentés à certains habitants du quartier dans une réunion récente). Elle souhaiterait aussi avoir des informations complémentaires sur les modalités de la concertation qui sera mise en place et en particulier sur son calendrier. Elle souhaiterait connaître les moyens de concertation en ligne qui seront mis en œuvre (internet, accessible à tous) dans le cadre de la concertation de cette ZAC. La délibération du 11 mai 2015 ne mentionne pour le moment qu'une réunion publique et une mise à disposition de documentation *via* « une exposition ».

CIX : copropriété « Résidence du Levant », 1, 3, 5 rue du Bignon. Courrier accompagné de 4 pages de photographies, signé par 12 personnes et accompagné d'une pétition de 26 signatures pour la sauvegarde des arbres situés en face de la résidence et souscrivant sans réserve au courrier envoyé sur le sujet par le Conseil Syndical du 18 juin. Les signataires indiquent être inquiets par le futur projet de remplacement de l'espace vide de l'ancienne « EREA ». Ils ont à cœur pour se préserver d'un éventuel

vis-à-vis de garder les arbres qui sont à la fois majestueux par leur apparence et créant un environnement plus qu'agréable.

CXXV : Mme PHILIPPE Michèle, résidence du Levant, 5 rue du Bignon (voir aussi CII), pour le secteur du Landry indique que suite à sa demande d'information (CII) elle a été reçue par 2 responsables du service urbanisme qui ont confirmé le démarrage d'un projet d'aménagement du secteur par un projet de ZAC et présenté les orientations préliminaires expliquées en réunion publique et donné les explications sur la concertation. Elle explique que les prévisions de densification de l'habitat prévoient de passer le nombre de logements à créer sur la zone de 350-400 à 450-500. Dans le PLU et ses orientations, aucune indication n'est donnée sur la manière dont seront satisfaits les besoins de la nouvelle population en matière d'équipement publics et particulièrement d'écoles maternelles, primaires et crèches (elle joint une carte) : actuellement ces équipements manquent. Concernant les transports en commun, la zone d'habitat dense sera en son centre à 1.5 km de la station de métro la plus proche, ce qui est une faiblesse du projet, surtout en considérant la population visée par le projet. Concernant les circulations et autres impacts, le PLU prévoit la création d'une seule nouvelle voie V positionnée au cœur de zone. Les esquisses du projet présentées en réunion publique montraient 2 voies et un déplacement potentiel de l'axe principal vers un prolongement vers le centre de la zone de la partie de l'avenue du Haut Sancé longeant la résidence du levant (elle joint un schéma). Elle estime que ceci est une des nuisances pour sa résidence que peut engendrer le projet et qu'il convient de les évaluer et de les minimiser. Au niveau des orientations, elle estime qu'on est loin d'un éco-quartier attractif. Des circulations douces et bien sécurisées vers les écoles, collèges et lycées gagneraient selon elle à être étudiées, ainsi que vers la ZI SE et le centre-ville. Il s'agirait d'intégrer le nouveau projet et ses habitants dans la ville et la zi sud-est. Concernant les espaces verts, la biodiversité et le cadre de vie, la modification du PLU supprime le square de 6000 m² prévu initialement et les riverains de la zone UO ne peuvent que réagir négativement à l'abattage d'arbres qui contribuent à leur qualité de vie et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Pour conclure Mme PHILIPPE estime que densifier l'habitat en construisant de grands immeubles dans un secteur à habitat individuel avec des ambitions louables de mixité sociale et dans une zone assez peu favorisée au niveau des transports et des équipements publics présentent des risques et des impacts au niveau de la vie des futurs nouveaux habitants et des impacts sur le cadre de vie des anciens habitants du quartier riverains de l'opération. Les orientations d'aménagement n'évoquent pas ces impacts. Hors contexte PLU elle souhaiterait que la concertation obligatoire au niveau du projet de ZAC aille au-delà du minimum légal et elle souhaiterait en particulier qu'une page internet interactive puisse permettre à tous les habitants concernés d'être tenu au courant en temps réel de son calendrier et de son contenu avec également possibilité de réagir.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire explique que pour les espaces verts, la proximité du parc du Landry a justifié le fait de ne pas réaliser un "grand espace vert" au sein de l'opération. L'accent sera mis sur le lien entre la future opération et le parc du Landry, et notamment une traversée (piéton/cycle) sécurisée de la rue de Châteaugiron. Cela n'empêchera pas la réalisation d'un square de proximité en cœur d'opération. Les équipements type écoles, collèges, équipements sportifs ont été jugés suffisants dans l'environnement du projet pour répondre aux besoins de la population future et l'intégration de tous les modes de déplacements, notamment doux, seront étudiés dans le cadre de la mise en œuvre du projet. La rue de Châteaugiron est un axe de transport en commun important où l'amélioration des temps de parcours est étudiée par Rennes Métropole (ligne majeure n°1 en fréquence toutes les 8 à 10 mn du lundi au samedi qui permet de relier le site de l'opération à*

République en 15 minutes). Le pétitionnaire indique que la concertation va se poursuivre avec de nouvelles réunions et une exposition dont les dates ne sont pas fixées, à ce jour. Par ailleurs, la conservation des arbres en limite de la copropriété située à l'angle des rues de Chateaugiron est envisageable moyennant une analyse sanitaire de ces arbres.

↳ **Analyse du commissaire enquêteur : l'environnement et le cadre de vie ont bien été pris en compte dans le projet d'aménagement** comme en témoigne la réponse du pétitionnaire. **Je note également** que la demande de préservation des arbres est possible dans la mesure où ceux-ci sont sains et donc **que le pétitionnaire fera une analyse de ces arbres. Je note également une volonté de concertation du pétitionnaire mais il semble souhaitable de l'améliorer et de communiquer en direction des habitants qui paraissent demandeurs d'information.** Des communications spécifiques via un blog dédié comme cela se fait sur le Blosne Est pourraient par exemple être étudiées, des ateliers thématiques.

II-2.2. Les prairies Saint Martin

| Secteur | Objectif de la modification | Justification de la modification |
|-----------------------|---|---|
| Prairies Saint Martin | Réactualisation du tracé des différents chemins piétons en fonction du projet d'aménagement et mise à jour des emplacements réservés en lien avec les récentes acquisitions | Adaptation à l'évolution du schéma d'aménagement. Suppression du cheminement en rive ouest pour création d'un espace écologique, recalage de la liaison entre la ZAC Plaisance et Armorique en fonction du nouveau positionnement des passerelles, nouveaux cheminements pour compléter le maillage, maintien de la zone à vocation de loisir pour permettre la réalisation de locaux pour les activités, adaptation des emplacements réservés. |

Un total de 5 observations, dont une d'un groupe de riverains, fait état de l'inquiétude des habitants de ce secteur quant au devenir de leur quartier.

O12 : Mme HELLIER Emmanuelle, 85 rue d'antrain, riverain des prairies Saint Martin demande pourquoi indiquer « restitution du canal aux piétons » alors que la formulation initiale « dégager un cheminement piéton entre le canal et les alignements d'arbres » suffisait amplement. Elle indique que « l'organisation des accessibilités riveraines » est un objectif très important mais que derrière ces « riverains » on ne voit pas les vies humaines ni les quartiers. Dans la formulation initiale « la préservation et l'affirmation de l'espace prairie régulièrement investi par le quartier (braderie, fêtes...) » exprimait bien comment cet espace peut tout en s'ouvrant à ses usagers plus lointains ou de passage, mieux s'intégrer dans la « ville » et favoriser la vie locale.

CXXXI : comité de vigilance des Riverains du Canal Saint Martin, 2 courriers identiques signés par 16 personnes, dont son président M. MAUMY Jean Marc. Il expose en préambule que le courrier concerne les « Orientations d'aménagement et d'urbanisme par secteurs, pages 165 à 168 », c'est-à-dire les prairies Saint Martin et la Vallée de l'Ille. Il explique que le comité s'interroge sur la démarche de modification du PLU pour le rendre conforme à un projet afin d'éviter certaines contestations dans le but de faire passer ce projet. Il estime que cela vide de tout sens la concertation

lors de l'élaboration du projet ainsi que les moyens de faire évoluer et laisse place à l'arbitraire. Il rappelle l'historique du projet de Parc Naturel Urbain des Prairies Saint Martin. En 2012, suite à un concours, un projet d'aménagement a été choisi et confié au cabinet BASE ; la concertation 2012-2013 a permis de préciser un projet dans lequel l'habitat en bord de canal est conservé. M. MAUMY indique que l'avant-projet qui en a découlé et qui a été validé par délibération du conseil municipal du 20 janvier 2014 (il joint en copie) est en conformité avec le PLU actuel. Or, il explique que début 2015 a été décidé et annoncé en avril, sans concertation une modification du projet prévoyant de supprimer l'habitat pour diverses raisons « toutes aussi évidentes à contre-argumenter ». Il explique que ce projet a suscité de vives réactions et que l'enquête actuelle intervient dans un contexte tendu entre les habitants et les élus (il joint les articles de journal). D'une façon générale, le comité demande s'il n'est pas prématuré de modifier le PLU pour rendre incontestable ensuite un nouveau projet à peine présenté et non connu dans les détails et en contradiction violente avec les dernières modifications présentées. Il demande quelle urgence il y a à modifier le PLU alors que la délibération du 11 mai 2015 (en pièce jointe) indique que Mme le Maire demandera au Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP pour ce projet, laquelle enquête pourrait être assortie d'une demande de mise en conformité du PLU. D'une façon générale la très volumineuse modification n°9 qui concerne plusieurs dizaines de quartiers aurait dû faire l'objet d'une information publique bien plus importante. M. MAUMY considère que l'information a été faite à minima (aucune parution dans le magazine de la ville ni dans celui de Rennes Métropole, panneaux d'affichage non régulièrement vérifiés, aucun article généralise dans Ouest France, accès au rapport de présentation sur le site internet pas simple). De plus les lieux mis à disposition sont si exigus que 2 personnes ne peuvent consulter les documents en même temps sans se gêner. M. MAUMY estime qu'une modification d'une telle ampleur aurait dû être incluse dans la révision du PLU annoncée fin 2015. Concernant l'argument page 165 « le site représente environ (28 ha) 30 ha » : M. MAUMY ne comprend pas l'augmentation de superficie, alors qu'au contraire elle devrait être diminuée car la précédente DUP incluait une parcelle maintenant constructible de la ZAC d'Armorique. Les parcelles convoitées sur lesquelles sont édifiées les maisons ne totalisent pas les 20000 m² supplémentaires. Concernant la page 167 « restitution du canal aux piétons » : le canal appartient déjà aux piétons, un chemin de halage existe depuis la construction de canal et est préférentiellement utilisé par les marcheurs et les joggeurs. Les promeneurs, les vélos et quelques voitures se partagent librement la voie supérieure, la fréquentation est peu dense et permet la cohabitation des utilisateurs même par très beau temps. Concernant la « résorption de la frange bâtie ... » le comité estime qu'au contraire il est nécessaire de maintenir une présence continue de jour comme de nuit sur ce site, et pas seulement les occupations temporaires et courtes des associations, à moins d'accepter que ce site devienne une zone de non droit. Il cite à ce sujet la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2014, qui confirme la nécessité de la présence des habitants. De plus la synthèse de la concertation menée de novembre 2012 à mars 2013 par BASE a fait ressortir la nécessité du maintien de l'habitat au bord du canal (il joint l'extrait). Le comité estime que la municipalité actuelle ne tient absolument pas compte de cette synthèse. Il estime que cet engagement pris lors de la synthèse a été malhonnêtement transformée en « reconversion du bâti du n°66 au n°76 et suppression du bâti du n°78 jusqu'à la pointe nord ». Il indique par ailleurs que nombre de parcs naturels en France comportent des villages voire des activités industrielles. Il précise que les maisons menacées vers le nord sont caractéristiques de l'urbanisation des faubourgs après le creusement du canal et des années 30 (il joint des photos) : une de ces maisons a été construite par le même entrepreneur que la maison de la poésie conservée sur l'autre rive. Les maisons menacées sont en zone non inondables et en très bon état, bien meilleur que la longère que la ville souhaite conserver (en zone inondable). Les maisons menacées et quelques autres sont aussi répertoriées par le GLAD. Le comité demande également l'inscription au patrimoine d'intérêt local du PLU des maisons n°42, 44, 46, 78, 80, 86, 88, 94, 98, 108, 110 chemin du canal Saint Martin et 8 rue Raoul Anthony. Toutes ces maisons occupent une partie de la zone AUL, classement compatible avec le maintien de l'habitat et l'édification de constructions liées à la destination du parc. Concernant « la préservation et l'affirmation de l'espace de la prairie ... » le comité demande si on doit comprendre que les divers manifestations habituelles (fête, vide-grenier...) ne pourront plus investir l'espace. « Concernant le réaménagement de la voirie ... », il n'y a pas de justification car le comité estime limiter la circulation voir l'interdire à certains moments est tout à fait possible et que les actuels habitants en ont déjà

l'habitude. Concernant la page 168 « L'ensemble du site a vocation à devenir un grand espace public naturel ~~tout en conservant le patrimoine bâti patrimonial en bordure du canal~~ » le comité estime que cette partie barrée est à rétablir, il n'y a aucune raison objective de ne pas conserver le « bâti patrimonial ». Concernant « le développement de nombreux cheminements piétons » : le comité estime que ne pas conserver ces cheminements équivaut à faire disparaître un peu plus la mémoire des lieux de ceux qui y ont vécu ; créer de nouveaux axes piétons génère des surcoûts inutiles pour un résultat très subjectif. Concernant « l'optimisation des sols pollués », sur les 60000 m³ extraits, une partie est considérée comme très polluées par des métaux lourds, provenant d'anciennes activités industrielles. La direction des jardins affirme que confiner ces déchets dans un système de bache étanche dans la partie sud des Prairies est sans danger et oins dispendieux que de la transporter vers un site d'enfouissement. Or, le comité explique que jusqu'à présent aucune méthode, aucune technique n'a été présentée au public afin que celui-ci apprécie la pertinence de ce stockage. De plus aucune différence de cout n'a été présenté, ni aucun rapport avantages/inconvénients. Il pose également la question du temps que tiendra ce confinement et de la réelle innocuité sur l'espace naturel. Concernant « l'implantation d'équipement et de constructions liés à l'entretien du site... », ceci est une raison supplémentaire de rejet le non maintien du bâti : le comité explique qu'il serait possible aux services techniques, à l'approvisionnement de la guinguette prévue au nord, aux services de secours de rouler sur les bords du canal mais aux habitants. Il explique qu'actuellement les habitants disposent de 11 voitures : avec 2 allers et retour par semaine et 1.5 le weekend, cela fait 1 véhicule toutes les 15 minutes au maximum. Pour conclure, le comité craint un dépassement substantiel des couts de ce PNU entre l'extraction des 60000 m³, le stockage des terres polluées, les expropriations éventuelles calculées à minima, les divers équipements qui seront régulièrement abimés voire vandalisés. En 2006, le cout prévisionnel était de 9 millions d'euros et aujourd'hui 26.1, la ville arguant que l'obligation de traiter les terres polluées serait très chère. Le comité explique donc, qu'avec de tels arguments, envisager d'exproprier 8 habitations pour « ménager d'agréables vues depuis les immeubles de Plaisance en face » est pour lui absolument inenvisageable et hors de tout sens commun. Il joint la délibération du Conseil municipal du 20 janvier 2014, les extraits des Ouest-France de 17/04/15, 12/05/15, 14/05/15, 18/06/15, 27/06/15, 30/06/15, la délibération du conseil municipal du 11/05/15, la synthèse de la concertation du 23 mars 2013, la délibération du conseil municipal du 11 mai 2015.

CXXXII : M et Mme LEROUX Noël, 8 rue Raoul Anthony indique avoir signé le courrier du comité de vigilance des Riverains du Canal Saint Martin (CXXXI) car leur maison et leur garage, situés sur la parcelle AR 152, 8 rue Raoul Anthony et 25 rue Henri Monnerais sont menacés. Actuellement la maison est en zone AUL réservée et ils demandent qu'elle le reste et que le garage soit également en zone AUL.

CXXXIII : Mme SACHET, 98 canal Saint Martin indique avoir cherché sans trouver une délibération du conseil de Rennes Métropole prescrivant cette enquête publique ainsi que dans le dossier la liste des lieux d'affichage pour annoncer l'enquête.

CXXXIV : M et Mme CRESPIN, 46 canal Saint Martin indique que lorsqu'elle a demandé si elle pouvait accompagner les propriétaires impactés par la modification de PLU lors d'une convocation à la mairie, on lui a répondu qu'elle n'était ni invitée ni concernée. En réunion publique du 15-06-15, Mme Roux responsable du service des jardins a affirmé par deux fois que les propriétés des 44 et 46 Canal Saint Martin n'étaient pas concernées par le nouveau projet de PNU. Pour que le PLU soit conforme au projet de PNU, ces parcelles doivent entrer en totalité dans la zone AUL, seule exclue du périmètre de la nouvelle DUP. Or à la lecture de la planche graphique concernée, il apparaît que ces propriétés demeurent amputées du fond de la parcelle. Elle demande quelle utilité il y a à récupérer 2 x 500 m² de terrain et demande que ces 2 propriétés soient intégralement incluses dans la zone AUL. Par ailleurs, dans la mesure où les modifications de PLU ne se justifient que par le projet de PNU, il lui semble que les deux ne seraient être étudié l'un sans l'autre. Dans le projet, est présentée une butte où seront installés des jeux pour enfants. Celle-ci serait réalisée avec les terres les plus polluées du quartier, recouverte d'une « bache miracle » dont la vertu serait d'ôter toute nocivité. Elle demande donc que le principe de précaution soit appliqué. Elle demande également quelle logique sanitaire préside au choix de toilettes sèches installées le long de la propriété du 46. Concernant les arguments avancés par la municipalité pour justifier les expropriations, celui sur l'absence de circulation pose question : les propriétaires des 8 logements possèdent 11 voitures, certains d'âges

avancés utilisent moins leur voiture et les plus jeunes utilisent préférentiellement le vélo pour les déplacements urbains. Dans le même temps la ville construit sur l'autre rive 421 logements : M et Mme Crespin demandent donc si la pollution s'arrête à la limite du canal. Il ne s'agit pas non plus de privatiser un espace public puisque les propriétés appartiennent déjà à des propriétaires privés, qui ne sont pas vendeurs. M et Mme Crespin demandent que la ville cesse d'importuner les habitants du bord du canal dont la présence ne gêne nullement la réalisation du projet.

➤ Réponse du pétitionnaire sur la mise en conformité du PLU préalable à l'instruction du dossier de DUP des Prairies Saint-Martin : le pétitionnaire indique que le projet d'aménagement des Prairies Saint-Martin a été élaboré au regard de la concertation (bilan de la concertation validé en mai 2015) et de l'avancement des études de faisabilité. Il est donc proposé d'actualiser le PLU, en particulier les orientations d'aménagement, mais les grands enjeux urbains, hydrauliques et écologiques restent globalement les mêmes. En outre, deux volontés sont affirmées : développer un site de nature dédié aux modes doux et résorber le bâti dans un vaste espace à caractère naturel et inondable, très faiblement urbanisé et peu adapté à cette vocation.

✎ Analyse du commissaire enquêteur : la modification de PLU ne modifie effectivement en rien les grands enjeux du PLU, il s'agit plutôt d'une étape « obligée » dans le processus d'élaboration du projet, qui doit être menée en concertation avec les riverains. **La modification ne remet en particulier pas en cause l'équilibre du projet et entre dans le processus normal avant l'enquête DUP. Toutefois, je rejoins les observations sur le fait que la modification n°9 est très volumineuse et ne facilite ni la compréhension ni l'information du public.**

➤ Réponse du pétitionnaire sur la restitution du canal aux piétons : le pétitionnaire estime que l'attractivité future du secteur augmentera nettement sa fréquentation. Les modes doux y seront fortement encouragés (notamment station de métro Jules Ferry...), mais les véhicules seront également attirés si l'accès leur est autorisé. La transformation de la voirie du canal en berge piétonne, dans la continuité des voies vertes plus au nord, assurera la sécurité et la qualité d'une promenade conviviale et familiale. La possibilité d'implanter un local technique pour l'entretien permettra une autonomie à l'intérieur du site et évitera un accès motorisé depuis l'extérieur.

➤ Analyse du commissaire enquêteur : **j'estime que l'encouragement des modes de déplacement doux est pleinement cohérent avec le projet développé sur le site.** Toutefois

tant que des maisons d'habitations persistent sur ce site, il semble logique de maintenir une possibilité de circulation aux riverains. La suppression de la circulation devra être progressive.

➤ Réponse du pétitionnaire sur la résorption de la frange bâtie : le pétitionnaire indique que cette orientation a été retenue en regard des plusieurs aspects : trame bâtie lâche et hétérogène, absence d'assainissement collectif et complexité d'un raccordement au réseau collectif compte-tenu des caractéristiques du site, faible desserte de voirie, inadéquation entre une urbanisation de ce secteur et sa localisation privilégiée au cœur de la transversale verte de la ville, entre cours d'eau et zones humides, volonté de valoriser un espace de nature cohérent, complémentaire aux zones urbanisées alentours, qui favorisent un équilibre entre secteurs urbanisés, zones d'activités, zones agricoles et espaces naturels. Concernant la demande de classement au patrimoine d'intérêt local du PLU de certaines maisons du canal Saint-Martin et d'une maison de la rue Raoul Anthony, les typologies, époques de construction et qualités architecturales disparates ne justifient pas un tel classement d'ensemble.

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **j'estime que les arguments concernant l'absence d'assainissement collectif et la difficulté de raccordement au réseau collectif, la localisation entre cours d'eau et zones humides, ainsi que la situation des maisons par rapport à la zone inondable et à la zone d'extension des crues sont des arguments en faveur de la résorption progressive de la frange bâtie de ce secteur.**

Concernant la suppression de la phrase « tout en conservant le bâti patrimonial » le point est traité dans un alinéa suivant. L'appréciation de la qualité architecturale des maisons dont parle le collectif n'est pas de ma compétence. En revanche, concernant « la suppression progressive de la frange bâtie » je comprends la position des habitants du quartier au regard de la valeur ressentie de leurs maisons. Les modifications dans l'expression des orientations d'aménagement, si elles ne changent pas l'objectif global de l'aménagement, à savoir à terme l'aménagement d'un parc naturel urbain, peuvent être mal comprises, et notamment interprétées comme un préalable à des expulsions. La résorption de la frange bâtie peut notamment dans une zone AUL passer par l'exercice du droit de préemption urbain. Il est exact que des parcs en France, et en particulier les parcs régionaux comportent des habitations mais ceci est lié à la surface des parcs (créés pour protéger et mettre en valeur de grands

espaces ruraux habités) et à leurs objectifs, différents de celui du parc naturel urbain (protéger et valoriser des espaces naturels situés en zone urbaine ainsi que préserver des éléments de patrimoine). **Quoiqu'il en soit, j'estime nécessaire de reformuler le texte de l'orientation d'aménagement et de renforcer la communication et la concertation afin de lever l'ambiguïté sur le devenir des maisons d'habitations.**

➤ Réponse du pétitionnaire sur le zonage AUL : le pétitionnaire explique que le type de zonage (AUL ou NE) n'est pas lié au périmètre de la DUP mais arrêté en fonction du projet et du besoin de recourir à cet outil foncier. Les fonds de parcelle des n°44, 46 canal Saint-Martin étant situés en zone inondable, il n'y a donc pas d'intérêt à étendre le zonage AUL à cet endroit. De même, la demande de changement de zonage du fond de parcelle de Mme LEROUX n'est pas compatible avec les grands enjeux d'aménagement naturel du site, affirmés par le PLU en vigueur. À noter également que la présente modification ne réduit aucunement le secteur AUL sur les Prairies Saint-Martin.

↪ Analyse du commissaire enquêteur : le zonage AUL n'est pas modifié dans la proposition et ne modifie pas le périmètre de DUP.

➤ Réponse du pétitionnaire sur le risque de zone de non-droit : le pétitionnaire explique que comme les autres grands parcs de la ville le démontrent (ex : parc des Gayeulles – 100 ha), l'absence d'habitation en leur sein n'induit pas particulièrement de zones de non-droit. En revanche, la situation actuelle des Prairies Saint-Martin favorise les squats, les manifestations sauvages et le vandalisme, en raison des nombreuses propriétés privées abandonnées et ce malgré la présence des quelques habitants.

↪ Analyse du commissaire enquêteur : **je rejoins le pétitionnaire sur la présence ou non d'habitation en rapport avec des zones de non-droit.**

➤ Réponse du pétitionnaire sur la conservation/valorisation du bâti patrimonial : le pétitionnaire précise que le bâti patrimonial du canal Saint-Martin, inscrit au PLU au titre de l'intérêt local, concerne uniquement la Longère du 66 canal Saint-Martin. La phrase barrée dans les orientations d'aménagement (« tout en conservant le bâti patrimonial en bordure du

canal ») est reformulée et affirme plus précisément l'intention vis-à-vis du patrimoine bâti : « réhabilitation d'un élément de patrimoine local (longère), pour des activités de valorisation et d'animation des Prairies Saint-Martin ». La demande de réhabilitation du Moulin de Trublet est impossible, puisque ce moulin n'existe plus (totalement détruit de longue date sur l'ancienne propriété CIAFEM).

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **j'estime que l'explication du pétitionnaire est cohérente mais que la formulation et la présentation (phrase barrée en rouge) prètent à confusion.** Il n'est pas de ma compétence de me prononcer sur le caractère patrimonial ou non de tel bâtiment et ce n'est pas non plus l'objet de la modification. En revanche, il est difficile de comprendre que la phrase barrée est reformulée sur la page précédente. **Ceci doit être mieux explicité dans la rédaction et également dans le processus de concertation, pour éviter les confusions.**

➤ Réponse du pétitionnaire sur les modifications apportées au texte des orientations générales : le pétitionnaire explique que plusieurs remarques ont été portées dans le registre d'enquête, partant notamment du principe que les phrases barrées signifient une suppression des intentions affirmées dans le PLU en vigueur. Or, selon le pétitionnaire, ces intentions sont toujours présentes, mais reformulées et précisées dans le nouveau texte. Certaines phrases ont été supprimées ou ajoutées pour prendre en compte des évolutions dans la connaissance du site et dans ses orientations générales. Ainsi, la superficie du site d'environ 28 ha a été portée à environ 30h : cette superficie a été recalculée et inclue à présent la surface de berge et de voirie du canal sur un linéaire de 1300m, cette dernière contribuant pleinement aux grandes orientations d'aménagement du site. Par ailleurs, la superficie globale d'un site ne doit pas être confondue avec celle d'un périmètre de DUP (établi au titre du code de l'expropriation). "Le développement de nombreux chemins piétons longitudinaux et transversaux répond à ces enjeux" est remplacé par "Le développement de liaisons douces, pour relier le centre-ville et les quartiers voisins, constitue l'un des enjeux du site". Les liaisons douces sont bien des liaisons piétons-cycles, certaines existantes, certaines à créer (comme dans la version en vigueur du PLU). Le principe de liaisons entre le centre-ville et les quartiers illustre la vocation des chemins longitudinaux et transversaux, à la fois à

l'intérieur du site et au-delà. La phrase " optimisation des capacités du champ d'expansion des crues" est inchangée du PLU en vigueur. La remarque concernant le volume et la pertinence technique des travaux hydrauliques ne concerne pas directement l'objet de la présente modification du PLU, mais plutôt la procédure distincte d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau à venir. La phrase " implantation d'équipement et de constructions liées à l'entretien du site et à son animation" est inchangée du PLU en vigueur et ouvrages nécessaires à la vie d'un parc d'environ 30 ha. La phrase "la préservation et affirmation de l'espace de la prairie" concernait uniquement une petite surface du site (entre le 46 et le 66 canal Saint-Martin) et apportait une vision réductrice de l'appropriation de l'espace, qui s'étend également le long du canal. Celle-ci est élargie dans la nouvelle déclinaison du "canal, piéton et animé" et du "parc central", qui apportent une dimension et une surface beaucoup plus vaste à la notion d'investissement de l'espace. Pour le pétitionnaire, il n'y a pas lieu de craindre une disparition des manifestations actuelles, puisque les notions d'animation et d'appropriation du site sont fortement développées dans la nouvelle version des orientations d'aménagement. Concernant le " confinement de sols pollués", il s'agit également d'une intention générale qui prend en compte les réalités du site. Les modalités techniques seront présentées dans l'étude d'impact du projet d'aménagement et soumises aux autorisations nécessaires. La remarque de Mme HELLIER quant à la suppression de "dégager un cheminement piéton entre le canal et les alignements d'arbres..." est à remettre en perspective par rapport à la phrase complète qui ajoute "..., limiter la circulation des véhicules, aménager le stationnement longitudinal le long du bâti conservé". Cette phrase est remplacée par "restitution du canal aux piétons, rythmé par des séquences urbaines au sud et naturelles au nord", pour s'adapter à la volonté de dédier le canal aux modes doux et de ne plus l'ouvrir à la circulation automobile. Enfin, la remarque relative à "l'organisation des accessibilités riveraines » est sans objet, puisque cette phrase n'existe ni dans la version actuelle, ni dans la demande de modification du PLU.

↳ Analyse du commissaire enquêteur : ces observations et la réponse du pétitionnaire rejoignent mon analyse concernant la résorption de la frange bâtie. J'estime, à la lecture des arguments du pétitionnaire et après discussion avec les services urbanisme **que les orientations d'aménagement ne sont pas modifiées dans leur équilibre mais que la rédaction est à revoir de façon à lever l'ambiguïté sur les modalités de cette résorption.**

➤ Réponse du pétitionnaire sur les remarques et requêtes non concernées par la modification de PLU : *d'une manière générale, le pétitionnaire explique que les remarques concernant le coût de l'aménagement ne relève pas de l'objet de la présente demande de modification de PLU, dont la version en vigueur permettait déjà la réalisation des principaux axes d'aménagement du Parc Naturel Urbain. De même, les diverses remarques d'ordre technique (butte de jeux et type de confinement des sols pollués, localisation des sanitaires...) concernent les modalités de mise en œuvre du projet et non les orientations du PLU. Ces points seront traités dans le cadre de l'étude d'impact et du permis d'aménager du projet. Enfin, les points relatifs au volet foncier, au périmètre et à l'argumentation de l'utilité publique du projet, seront traités dans le cadre de l'instruction de la future DUP.*

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **je partage les observations du pétitionnaire sur les remarques hors enquête.** Toutefois, la complexité de la modification en cours, ainsi que la complexité de la procédure des projets d'aménagement ne favorisent pas la compréhension du champ de l'enquête par le public. **Sur ces points, j'estime comme le public que la concertation et l'information est fondamentale et peut toujours être améliorée.**

II-2.3. L'îlot Chatillon-Volclair

| Secteur | Objectif de la modification | Justification de la modification |
|---------------------------|--|---|
| Îlot Chatillon / Volclair | Création d'un plan de détail sur l'emprise globale de la propriété de la surface commerciale | Différenciation des hauteurs, préservation d'une voie |

Sur ce secteur, six observations, dont un courrier signé de 22 personnes font état d'inquiétude devant le projet de structure commerciale. Le propriétaire de la surface commerciale répond également à ces inquiétudes.

O16 : Mme ou M. THOMAS, à propos de l'îlot Châtillon-Volclair (chapitre 24 de l'additif n°16), indique qu'il existe d'autres priorités d'utilité publique que la construction d'une nouvelle zone commerciale alimentaire car cet espace n'est pas adapté à l'implantation d'un commerce alimentaire d'une telle importance que LIDL : les riverains subissent déjà les nuisances de ce magasins depuis 22 ans, notamment du fait du stationnement réduit, de la rue Jean Le Ny trop étroite pour un trafic important. Il ou elle demande ce qu'il en sera après l'extension, d'autant que le nouveau plan est très imprécis et que le projet de magasin est inconnu du public (endroit de livraison, plan de circulation, implantation et importance du parking, entrée et sortie du magasin...). De plus il existe suffisamment de surfaces commerciales alimentaires à proximité : LIDL boulevard Volclair, Intermarché Italie, Super U Sarah Bernard, Cocci Market La Biquinais, Carrefour Centre Alma, Les Almadies avenue H. Fréville. Enfin, sur le plan, une partie de la rue Maurice Bernard est englobée dans le projet de construction, ce qui pose le problème de l'égalité devant la loi, entre simples citoyens devant la respecter et « un propriétaire influent à qui l'on donne l'opportunité d'englober dans sa propriété une

partie du domaine public. » Mme ou M. THOMAS conteste donc pour toutes ces raisons le changement de classification de cette zone UE1 en UCd. Elle ou il propose la construction d'un habitat d'une hauteur compatible à celle des maisons voisines, dans la continuité du quartier pavillonnaire des Castors, la construction d'une crèche, le quartier étant en pleine mutation avec un renouvellement des « habitants-bâisseurs » par une population jeune ayant besoin de ce genre d'infrastructures.

O18 : Mme et M. MADELINE à propos de l'Ilot Châtillon-Volclair (chapitre 24 de l'additif n°16) estiment qu'il y a d'autres priorités d'utilité publique que la construction d'une nouvelle zone commerciale alimentaire. Ils estiment que cet espace n'est pas adapté à l'implantation d'un commerce alimentaire comme LIDL car le stationnement est réduit, la rue Jean Le Ny est trop étroite pour un trafic important et car il existe suffisamment de surfaces commerciales alimentaires à proximité. De plus le nouveau plan est trop imprécis, notamment concernant les sites de livraison, le plan de circulation, les entrées et sorties du magasin, l'implantation et l'importance du parking. Par ailleurs, ils constatent sur le nouveau plan, qu'une partie de la rue Maurice Bernard est englobée dans le projet de construction alors qu'elle appartient au domaine public. La hauteur des constructions va empêcher l'ensoleillement des pavillons et dénaturer le quartier populaire et ouvrier qui participe à l'histoire de Rennes. Ils proposent la création d'un parc avec des pavillons similaires au leur, la création d'une crèche, bibliothèque ou d'une ludothèque, la population jeune ayant besoin de ce genre d'infrastructure. En conclusion, ils refusent le changement de classification de cette zone UE1 en zone UCd.

O22 : Mme ou M. D FAUQUE à propos de l'Ilot Châtillon-Volclair (chapitre 24 de l'additif n°16, plan III-27 du dossier B). Sur le nouveau plan, il est évident pour Mme ou M. FAUQUE que la nouvelle surface commerciale empiète largement sur la zone publique, la rue Maurice Bernard étant même classée « construction principale » : le plan est donc à revoir. Elle ou il explique que le LIDL actuel, fermé depuis février était déjà une nuisance pour la zone pavillonnaire : pas de parking (une quinzaine de places seulement) et donc stationnement anarchique même devant les portes des pavillons, passage ininterrompu en semaine de 8h à 19h de voitures, claquement de portières, dépôts de papiers, décharge de débris, rassemblement de personnes qui boivent et urinent. Elle ou il explique donc que le magasin tel qu'il était, était une nuisance. Le projet de regrouper 2 LIDL augmentera les nuisances (doublement des flux de voiture et de personnes), d'autant plus que les parkings sont faiblement augmentés au sud et supprimés au nord. L'entrée du magasin est prévue au sud de la propriété Delourmel mais Mme ou M. FAUQUE demande où se feront les livraisons ? Elle ou il estime que la rue Jean Le Ny n'a pas assez de largeur et cela engendrera des troubles tôt le matin pour la zone pavillonnaire, des dangers pour les familles avec enfants (entrée de l'école rue Gaétan Hervé. Ils se sont déjà battus autrefois pour que les livraisons ne se fassent pas par la rue Jean Le Ny, ils n'en veulent pas sur cette rue ni sur la rue Maurice Bernard. Elle ou il refuse le classement de la zone UE en UD, demande à ce qu'aucun magasin ne soit implanté dans cette zone (il y a pléthore de magasins à proximité). Dans le projet de construction d'un immeuble en face sur le boulevard Volclair, il serait mieux de mettre le magasin dans son rez-de-chaussée et son sous-sol. Mme ou M. FAUQUE indique que dans le dossier il manque le plan de détail (bâtiment-ouverture) du nouveau projet de commerce. Elle ou il indique que la « cité des castors » aurait dû être classée aux monuments historiques pour son histoire propre (à situer dans le contexte de la reconstruction d'après-guerre), sociale et architecturale (pas de murs porteurs, style poteau plateau dans l'inspiration de l'architecture moderne).

O23 : Mme et M. BAUDY, 31 rue Jean Le Ny sont inquiets par rapport à l'agrandissement du magasin LIDL qui se trouve dans une zone pavillonnaire. Ils estiment que la hauteur prévue est inquiétante, les livraisons, l'entrée du magasin, les parkings, la circulation dans la rue. Ils demandent à qu'il n'y ait pas de changement de classement de la zone.

CIII : Mme et M. LE GOFF, 14 rue Jean Le Ny, ont des remarques suite à leur passage lors d'une des permanences. Ils habitent en face du projet d'agrandissement de LIDL. Ils indiquent que les livraisons se situeront de ce côté du commerce soit à 6 m du bout de leur jardin. Actuellement les livraisons se font vers 67 heures du matin avec un camion dont le moteur tourne pendant tout le temps de la livraison : ils demandent donc s'il est possible de veiller à ce que le magasin aménage un mur ou un autre système pour limiter cette gêne ? Mme et M. LE GOFF expliquent que les poubelles devraient se situer au bout de leur jardin et précédemment les personnes du magasin les laissaient

dehors toute la journée, laissant ainsi les odeurs et les papiers se reprendre. Ils demandent s'il est possible de demander de rentre les poubelles pour éviter ces nuisances. Ils précisent également qu'actuellement il y a un candélabre rue Maurice Bernard qui ne sert à rien puisque les rues de Châtillon et Jean le NY sont éclairées par des éclairages similaires qui éclairent également cette toute petite rue. Ils signalent se fait pour faire des économies au moment où la rue sera refaite. Enfin, Mme et M. LE GOFF souhaitent alerter les services municipaux pour que le mur arrière du LIDL soit à une hauteur convenable et qu'ils n'aient pas de fenêtres donnant sur leur habitation.

CXII : Mme et M. THOMAS, 23 rue Jean Le Ny, courrier signé par 22 personnes ou couples. Ils indiquent avoir appris que l'actuel magasin LIDL pourrait rester dans son local commercial avec possibilité d'extension côté nord, empiétant sur la rue Maurice Bernard. Ils indiquent que cette extension entraînerait la suppression de 22 places de parking alors que le stationnement est déjà problématique et d'autre part l'extension en hauteur priverait les riverains de clarté et d'ensoleillement. Ils expliquent qu'il y a 20 ans, l'implantation de ce magasin avait posé un autre problème d'ampleur : celui des livraisons qui se faisait par la rue Jean Le Ny, au détriment de la santé des riverains et de leur qualité de vie. La mobilisation des habitants avait permis l'abandon des livraisons au pied des pavillons pour se faire rue de Chatillon. Ils ne veulent pas revivre de telles nuisances, estimant que l'agrandissement les accentuerait. Ils joignent un plan.

CXXX : LIDL France SNC représenté par M. GUILLAUMANT Cédric, responsable immobilier indique qu'ils ont un projet avec la Ville concernant la construction d'un magasin la place du magasin de la rue de Chatillon. Ce projet permettrait de réunir la clientèle de deux points de vente, l'actuel et celui boulevard Volclair situé à 600 m à l'est. Ce nouveau magasin aurait une surface plancher de 2400 m², avec 84 places de parking souterrain et 28 places de parking en aérien. Après analyse du PLU, il apparaît que le règlement d'autorise qu'une place pour 55 m² soit 44 places au regard de leur projet. M. GUILLAUMANT demande donc la possibilité de créer ces 112 places de parking, car le magasin captera une clientèle à 600 m à l'est, aucun arrêt de transport en commun n'existe dans un rayon de 250 m. Le parking est souterrain et permettra de ne pas générer de stationnement anarchique sur les voies et favorise donc la sécurité routière. Le magasin entraine des achats de volume nécessitant une voiture (eau, lait ...). Si on cumule les places actuelles de parking des 2 magasins, on arrive à 86 places. Enfin, le parking étant souterrain, il n'y a pas surconsommation de foncier en milieu urbain. Il joint un document sur le diagnostic et propositions de prise en compte des arbres du site ainsi que les différents plans du projet.

➤ Réponse du pétitionnaire : *il indique que les différentes observations montrent la nécessité de programmer une information sur le projet de restructuration de cet îlot composé actuellement d'un supermarché et d'un pavillon dans un espace végétalisé. Concernant le stationnement, les doléances des riverains rejoignent celles du porteur du projet. Le projet présenté lors de l'enquête développe un nombre de places supérieur à l'existant avec une organisation rationnelle évitant l'utilisation de l'espace public. La réalisation de places enterrées réduit aussi l'impact sur le paysage urbain. Toutefois la règle maximale inscrite au PLU n'autorise pas la réalisation de l'ensemble des stationnements et peut être réinterrogée dans ses modalités au regard de ce type de projet qui permet le regroupement de deux supermarchés de la même enseigne. Une réticence sur le projet relève aussi d'un différend datant d'une vingtaine d'années lors de la première installation de l'enseigne. Le commerce existant relève plus d'un hangar transformé et étendu que d'un réel établissement conçu pour une fonction commerciale. Le projet devra être explicité, complété pour assurer son*

intégration et sa qualité architecturale. Concernant la question de l'ensoleillement, le nouveau bâtiment ne devrait pas à priori être plus haut que l'existant sur la rue Le Ny ; la conception de la partie livraisons devra être précisée pour une fonctionnalité satisfaisante avec l'environnement. Concernant la réduction du domaine public rue Maurice Bernard, il est prévu le maintien d'un espace de 6 mètres entre les propriétés et le futur bâtiment. Toute réduction de l'espace public est conditionnée à une procédure de classement.

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **les inquiétudes des riverains sont légitimes** mais je note et dans l'observation du propriétaire du magasin et dans la réponse du pétitionnaire une volonté de produire un projet qui tient compte des contraintes et des nuisances, notamment au niveau du stationnement et du bruit des livraisons. **Je note également que le pétitionnaire sera vigilant sur les réponses apportées par le maître d'ouvrage sur ces points et qu'il étudiera la possibilité d'une dérogation sur le nombre de place de stationnement (supérieur au nombre maximal autorisé) ainsi que l'intégration du projet dans son environnement. J'estime qu'un dialogue au moyen de réunions publiques notamment est nécessaire entre le porteur de projet et les riverains.**

II-3. La prise en compte du patrimoine

La prise en compte du patrimoine et sa protection sont des points importants du PLU. Un total de 6 observations porte sur ce thème.

O6 : M. BIGER Pierre Henri 12 boulevard de Sévigné, en son nom propre et comme gérant de la SCI Biger Thabor, approuve la suppression du plan d'alignement de la rue du Thabor et attire à nouveau l'attention sur l'intérêt de la conservation des bâtiments de l'ancienne ferme de la Petite Palestine, témoignage du passé rural de Rennes et trace historique des dépendances de l'Abbaye de Saint Melaine. De manière plus général, il s'étonne cependant d'une modification « fourre-tout » réalisée alors que la révision du PLU est engagée. Il craint que le désir d'homogénéisation sociale des quartiers ne chasse de la ville à la fois les habitants modestes non éligibles aux logements sociaux et les habitants plus aisés perturbés par des constructions inesthétiques et des troubles de jouissance de plus en plus fréquents (bruits et fêtes notamment). Enfin, il souhaiterait que la ville soit cohérente avec elle-même en empêchant la destruction des constructions qu'elle a reconnues comme patrimoine d'intérêt local.

O27 : Les amis du patrimoine s'inquiètent de l'évolution de la vue paysagère du boulevard de Lattre de Tassigny par l'augmentation intensive de la hauteur de l'épannelage. Ils regrettent la destruction des jardins du Sacré Cœur, patrimoine végétal historique et remarquable.

O28 : M. LE PROVOST indique que le projet du secteur du Sacré Cœur diminue la part des espaces verts que les percées permettant de voir l'église ne pourront plus être respectées ; selon lui les constructions ne devraient pas dépasser R+2 et non pas s'aligner sur les gabarits. La densification va augmenter les difficultés de stationnement (2 écoles à proximité).

CXXXVI : L'association des amis du patrimoine, représenté par M. COIGMARD, son vice-président. Concernant l'ilot de l'Octroi, il attend que le bâtiment de l'Octroi soit réhabilité et mis en

valeur dans les règles de 'art de façon à lire le bâtiment et ce dans le cadre de la ZAC. Concernant la ZAC Saint Hélier, il réitère la demande de l'association de réhabilitation le plus rapidement possible de la halle d'embouteillage de l'ancienne brasserie GRAFF. Concernant la ZAC EuroRennes, son attention est portée sur les ensembles des maisons 21 à 27 rue Louis Blériot et l'ancienne ferme rue de Quinelen soumise à démolition dans le cadre de la requalification d'Euro Rennes. Elles ont une dimension historique et urbanistique importante de même que la maison de l'Octroi du Pont de l'Alma. Les ensembles font partie historiquement du quartier de la Prison et non de celui de la gare. Concernant la ZAC Madeleine, l'association est inquiète quant à la disparition des entrepôts Logeais-Jasmin. Concernant les Prairies Saint Martin, l'association demande que le PLU conserve l'état existant sans modification, c'est-à-dire la conservation de l'habitat actuel. Dans l'évolution du dossier, elle demande qu'il soit apporté une attention particulière au moulin de Trublet avec sa réhabilitation car il est un élément patrimonial relatant l'histoire du lieu depuis l'ancien régime. Concernant le carrefour des rues Saint Hélier-Chateaugiron, l'association demande la préservation totale de l'Ecole Saint Michel, repérée comme élément de patrimoine remarquable dans le PLU actuel sous l'article L123-1-7. Concernant le 139 rue d'Antrain, dans le cadre de l'évolution du projet, l'association demande une attention particulière pour la préservation de la Chapelle des Cadets de Bretagne. Pour la rue de l'Hôtel Dieu, elle demande l'intérêt de l'élargissement de la rue de l'Hôtel Dieu alors que toutes les voies attenantes sont ente 10 et 12 m d'emprise. Cela diminuera la perception de l'Hôtel Dieu du fait du déplacement de la grille d'entrée et la réduction du parvis. Enfin, l'association estime que la modification porte un nombre important de sites et qu'elle ne peut que s'étonner de an pas avoir attendu la révision en cours d'élaboration. De ce fait elle ne peut présenter qu'une analyse partielle en raison du délai court et de la période estivale.

➤ Réponse du pétitionnaire : dans plusieurs observations, l'association "Les Amis du Patrimoine Rennais" souligne son souhait d'une préservation et réhabilitation d'un certain nombre de bâtiments dans la ville. Si le PLU en vigueur a introduit un dispositif d'identification du patrimoine d'intérêt local permettant une meilleure préservation du bâti réduisant les démolitions jugées comme intempestives par certains, celui-ci ne peut cependant pas tout préserver. Le pétitionnaire rappelle que les dernières évolutions du code de l'urbanisme limitent la consommation des espaces agricoles et naturels et priorise la reconstruction de la ville sur elle-même (renouvellement urbain). Pour information, un bilan est actuellement engagé dans le cadre de la révision du PLU en cours afin d'évaluer ce dispositif local. Le pétitionnaire souligne que la Ville de Rennes est mobilisée sur la valorisation de nombreux témoins du passé. Dans les cas cités par l'association, des réflexions sont notamment en cours concernant les octrois à l'extrémité ouest du mail (Ilôt de l'Octroi), de la salle d'embouteillage de l'ancienne brasserie Graff, de la maison de l'octroi du Pont de l'Alma ou encore pour la valorisation de l'Hôtel-Dieu ou celle des Prairies Saint-Martin. Divers autres projets à l'étude témoignent de cette même approche : les Portes Mordelaises, la Descente de Plélan, ... Cependant tous les anciens bâtiments ne peuvent relever d'une préservation systématique en l'absence d'un réel intérêt patrimonial de nombreux biens en phase de mutation ou en attente d'un devenir (ainsi tout ce qui est ancien

ne relève pas systématiquement de celle-ci et ces autres bâtiments ont vocation à être démolis si leur propriétaire le souhaite dans le cadre de leur projet). Pour autant, le pétitionnaire est d'accord avec le fait qu'il est essentiel d'inscrire la ville de demain dans son histoire et sa géographie et qu'il est important également de permettre l'émergence aujourd'hui du patrimoine de demain. Il rappelle que la préservation suppose souvent un programme adapté, avec des contraintes économiques, fonctionnelles et réglementaires (accessibilité PMR, performance énergétique, contraintes sanitaires, faiblesses constructives, ...) que les maîtres d'ouvrage ne peuvent souvent prendre en charge et pour lesquelles les collectivités n'ont pas vocation, ni les moyens financiers et techniques à s'y substituer. Il souligne que certaines observations formulées lors de l'enquête publique comme le boulevard De Lattre de Tassigny qui ne fait pas l'objet de proposition d'augmentation de la hauteur du bâti mais plutôt de réduction et de percées visuelles ou encore les espaces verts (boisements) devant l'église du Sacré-Cœur sur lesquels il n'y a pas de projet, semblent révéler d'inquiétudes non fondées. Ce dernier square fait en effet l'objet d'une protection Espace Boisé Classé au PLU actuel. En revanche, le pétitionnaire confirme l'existence d'un projet du Diocèse concernant un programme de logements en accompagnement d'une réhabilitation de l'ancien presbytère à l'intersection des rues Villeneuve et Marcelin Berthelot. Il note que les observations CXIV du Diocèse et CXXXVI des Amis du Patrimoine sont ainsi significatives de points de vue divergents de la part des requérants. La première sollicite une hauteur à R+4+attique, alors que la seconde la propose à R+2+attique et que la proposition mise à l'enquête publique est de R+2 à R+3+attique pour accroche au bâti existant. Enfin, concernant la remarque sur le nombre important de sites de projets, le pétitionnaire précise qu'il s'agit d'adaptations ponctuelles qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), ou qui ne portent pas sur des zones agricoles ou naturelles, ou la réduction de protection paysagère. L'ensemble des adaptations proposées relèvent bien de la procédure de modification des PLU.

↳ **Analyse du commissaire enquêteur : j'estime que les observations sont légitimes et liées à la complexité du présent dossier qui englobe de nombreuses modifications. Cependant, les arguments et les explications du pétitionnaire sont cohérents et de nature à expliciter la démarche.** Je note par ailleurs sa volonté d'engager une réflexion globale sur la protection et la réhabilitation de plusieurs sites. Un travail avec les associations de protection du patrimoine et les riverains concernés sera nécessaire lors de la révision du PLU

mais je note que ce travail est déjà engagé (voir réponse suivante).

CVIII : M. RAVARD, 10 bis rue Louis Foucqueron, indique avoir acquis en juillet 2014 une maison d'habitation située à l'angle de la rue Alexandre Provost et de l'avenue Maginot, d'environ 200 m² habitable, en pierre de schiste, avec des entourages de fenêtres en brique, construite en 1880 et agrandie en 1884, typique du patrimoine rennais. Il souhaite rénover entièrement cette bâtisse qui n'a subi que très peu d'amélioration depuis sa construction pour en faire sa résidence principale ainsi que 3 appartements. M. RAVARD explique effectuer depuis plusieurs mois des démarches auprès du service Droit des Sols de la Ville de Rennes pour ce projet qui devrait aboutir à une performance énergétique porche d'une maison passive. L'objectif est de conserver le caractère de la maison en lui apportant un confort moderne et une performance environnementale. Il a déposé en février dernier une demande de Certificat d'Urbanisme de type B afin de s'assurer de la faisabilité du projet avant dépôt du permis de construire. Le CUB a fait l'objet d'un refus, principalement en raison du plan d'alignement frappant l'angle Provost/Maginot. La maison, bien que faisant à cet endroit un pan coupé de 2 m, devrait être alignée pour faire un pan coupé de 5 m. Une demande recours gracieux contre ce refus a été adressée à la Ville de Rennes le 5 avril dernier. Il est objecté que l'arrêté d'alignement date de 1941 et n'a plus de justification aujourd'hui. En effet, les derniers aménagements de l'avenue Maginot ont créé des trottoirs de 15 m de large ne justifiant plus de démolir l'angle de la maison pour créer un cône de visibilité en sortie de la rue Provost (il joint des photos). De plus l'architecte du projet a émis de fortes réserves quant à la faisabilité technique d'un recul de l'angle sur une bâtisse de cet âge avec des risques avérés d'effondrement. De ce fait, il semble à M. RAVARD que l'atteinte au droit de propriété, ainsi que la déstructuration complète du bâti qui en résulterait, sont disproportionnées et excessives au regard de l'utilité de cet alignement, aujourd'hui non démontrée. Suite à un courrier de M. SEMIL, 1^{er} adjoint à l'urbanisme, précisant que ce plan d'alignement allait être revu dans la modification en cours, M. RAVARD est venu consulter le dossier d'enquête et n'a pas trouvé la modification espérée. Il demande donc que cette modification du plan d'alignement soit apportée. Il joint des courriers et photos explicitant ses dires.

➤ Réponse du pétitionnaire : *il précise qu'il s'agit d'une modification du plan d'alignement ce qui nécessite une procédure particulière avec enquête publique.*

➤ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande ne peut pas être traitée dans l'enquête en cours mais est transmise au service concerné pour prise en compte dans une autre procédure.**

CXXII : M et Mme LEFORT, 13 rue de Vern, demande que leur maison soit inscrite au Patrimoine Bâti d'intérêt local en raison de son architecture très particulière (toiture, bow-window...), ses matériaux (moellons de grès et pierre, schiste...) et sa mise en œuvre. Ils demandent que soit reconnu son caractère remarquable et de ce fait de l'inscrire comme élément de patrimoine de qualité, classé 2 étoiles voire 3 étoiles. Ils précisent que la maison est recensée à ce titre sur le site GERTRUDE –inventaire du patrimoine breton. Ils joignent des photos et la fiche de recensement sur le site GERTRUDE. Ils précisent également que l'extension de la maison réalisée en 2013 a été sélectionnée par le centre d'information sur l'urbanisme de Rennes dans son fascicule « une année d'architecture à Rennes ».

➤ Réponse du pétitionnaire *le classement de la maison 13 rue de Vern n'est pas envisagé dans le cadre de cette procédure. Une réflexion globale sur le patrimoine rennais sera intégrée à la révision du PLU de Rennes engagée par le Conseil Municipal du 24*

novembre 2014.

➤ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande ne peut pas être traitée dans l'enquête en cours mais est transmise au service concerné pour prise en compte dans la procédure de révision.**

II-4. les adaptations réglementaires

Concernant les adaptations réglementaires, de nombreuses questions, propositions et observations ont été formulées (28). Elles concernent des points très variables

O2 : Mme PERISSE Régine 21 rue M.C. Camon est favorable à la modification de l'emplacement réservé sur la parcelle voisine du 21 rue M.C. Camon en chemin technique qui permettra l'entretien du réseau et des paleplanches.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire estime effectivement que pour la rue Jean Claude Camors, le libellé « chemin piétons » peut être remplacé par « chemin technique », ce qu'il est de fait.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : je prends note de la réponse.

O8 : M. JAN Pascal demande si dans le cadre de l'application des articles relatifs au stationnement (exemple zone UAD art 12, alinéa 1.5), on ne pourrait pas porter à 250-300 m le rayon pour la réalisation ou l'acquisition des emplacements manquants ; le déplacement durable (piéton-cyclo) étant favorisé, cet allongement de distance serait en phase avec cet objectif et permettrait le cas échéant d'éloigner les voitures des zones d'habitat dense.

➤ Réponse du pétitionnaire : *les normes de stationnement ont été réduites lors de la modification n°6. Le rayon de 200 mètres permet la proximité de la compensation par rapport aux projets. Il ne semble pas opportun d'augmenter la distance car cela réduirait la proximité au logement.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : la question pertinente de l'éloignement des places de stationnement est une **question qui pourra être reposée dans le cadre de la révision**, dans l'esprit du déplacement durable versus éloignement du logement (et contraintes éventuellement engendrées).

O9 : Une personne (JC) demande pourquoi supprimer l'alignement rue du Thabor non réalisé et garder celui réalisé.

➤ *Le pétitionnaire ne répond pas à la question.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : **s'il y a une erreur au niveau de cet alignement,**

elle doit être rectifiée.

O10 et CVI M. ALEXANDRE Ludovic, architecte agissant à la demande d'un client propriétaire au n° 112 rue Eugène Potier (parcelle 170 section DV01) : son client souhaite reconstruire un bâtiment à la place de l'existant qui est vétuste et dont la rénovation n'est pas viable économiquement. Avec les règles actuelles, aucune reconstruction n'est possible (il joint un plan pour expliquer). Il demande s'il est possible de modifier la règle des marges de recul pour permettre un projet avec une surface d'emprise au sol équivalente (le propriétaire est ROMI Environnement). Il joint une photo du bâtiment existant.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire estime que cette remarque est à étudier en fonction de l'implantation des bâtiments dans le secteur concerné.*

✎ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est cohérente au regard du projet et je note que le pétitionnaire propose d'étudier le projet avec le demandeur.**

O13 : M. CLENET Ph., architecte demande de mettre en adéquation le « règlement littéral » et les définitions en ce qui concerne la possibilité de réaliser 2 attiques qui puissent sortir du gabarit prévu à l'article 10 (il fait un schéma en exemple). Il demande également de rehausser la hauteur maximale des façades afin de permettre la réalisation de chape ou de recharges afin de faciliter les accès aux terrasses (ballons) sans marches dans les logements (5 cm par étage courant contre 35 cm par attique).

➤ Réponse du pétitionnaire *le pétitionnaire estime que le croquis de l'article 10 peut être précisé. La rehausse globale de hauteurs des constructions est à étudier pour prendre en compte l'accessibilité des terrasses pour les personnes à mobilité réduite notamment.*

✎ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est pertinente** et j'estime que **le croquis de l'article 10 doit être précisé** et que par ailleurs **une modification doit être apportée à la rehausse des constructions pour prendre en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**, si celle-ci n'est pas possible dans le règlement actuel.

O14 : M. PIERRE Bruno, architectes de bâtiments communaux VDR indique une anomalie dans le règlement littéral, pour la zone UI, article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé contrairement à ce qu'indique l'illustration ($L \geq H2$).

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire estime que le croquis est à supprimer à l'article 8 de la zone UI. Effectivement, il n'y a pas de règle d'implantation des constructions entre-elles sur un même terrain en zone d'activité UI.*

✎ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est pertinente et je note l'engagement du pétitionnaire de supprimer le croquis de l'article 8 de la zone UI.**

O19 : M. PILLOT François-Xavier explique qu'aujourd'hui, l'ouverture de la constructibilité en bordure de voies nouvelles est conditionnée à la largeur de la voie (8 m minimum en UB2 par exemple). Cette règle s'applique indistinctement pour les chemins piétons ou les voies automobiles. Il

précise que pour permettre un aménagement en bordure de chemin piéton à créer (emplacement réservé..), cette règle pourrait être adaptée en réduisant la largeur minimale de façon à permettre un aménagement cohérent des ilots et d'accompagner ces cheminement par du bâti en rapport avec la largeur de celui-ci.

➤ Réponse du pétitionnaire : la remarque est à étudier en lien avec la morphologie induite : recul par rapport au cheminement, gabarit des constructions, afin de ne pas avoir des constructions trop hautes qui confèrent au cheminement un effet de couloir.

☞ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est cohérente et je note la volonté du pétitionnaire de la prendre en compte en fonction de l'ensemble des contraintes.**

O20 : M. JON Pascal, architecte explique que les règles d'emprises au sol de la zone UE (article 9-2) pourraient être libellées de façon plus limpides jusqu'à leur lecture : actuellement on peut considérer que l'application de cette règle conduit à augmenter de 5% le pourcentage d'emprise admissible si « le projet conduit à dépasser ces coefficients. »

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire explique que les 5% supplémentaires évoqués dans l'observation ne s'appliquent que si la construction dépassait l'emprise réglementaire à la date d'approbation du PLU en mai 2004, ou si l'augmentation conduit à la dépasser. Il s'agit bien d'une marge pour permettre l'adaptation du bâti (accessibilité, confort sanitaire, ...). Il ne s'agit pas de généraliser 5% supplémentaires pour toutes les constructions ce qui conduiraient à augmenter le coefficient d'emprise.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : l'explication du pétitionnaire est argumentée et replace la remarque dans son contexte.

O21 : M. CHATELLIER Rodolphe, architecte pour l'Atelier du Canal, à propos de la planche détail III-25 (voir aussi CXV) : explique que la rénovation (mise aux normes) du bâtiment de l'école Saint Michel nécessite la création d'un ensemble escalier + ascenseur en façade sud-est. L'emprise constructible principale repérée sur le plan de masse ne correspond pas aux nécessités techniques du projet de rénovation. Il demande s'il est possible de modifier la localisation et la géométrie de l'emprise : une emprise d'environ 4.00 x 12.00 m serait nécessaire placée de part et d'autre de la césure entre les deux bâtiments constituant l'école.

➤ Réponse du pétitionnaire : *il estime que l'emprise constructible peut être adaptée pour permettre la réalisation des ascenseurs sur le projet de restructuration de l'école Saint Michel.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est justifiée et je note que l'emprise constructible sera corrigée.**

O24 : M. LOQUET Thierry, représentant de la SARL HORMONS BOIS, porteur du projet de construction d'un immeuble bois au 99 allée Saint Hélier, a constaté deux anomalies. La première sur

le rapport de présentation (dossier A, document I, additif n°16) : il est indiqué que « les immeubles développeront du tertiaire pour les niveaux inférieurs, environ R+8, les logements se situant aux étages supérieurs ... ». Le projet d'immeuble Bois prévoit de construire en R+7 ou 8 en tertiaire et R+8 ou 9 pour un ERP de type restaurant bar. Deuxièmement, sur le document graphique, plan de détail III-9, il apparaît une hauteur de faitage maximum Hf de 65 m : le projet d'immeuble bois atteint un faitage de 66.55 à ce jour (pré-étude). Il demande de porter cette hauteur maximale de faitage à 68 m sachant qu'il est prévu de l'autre côté de la rue une hauteur maximale de 73 m.

➤ Réponse du pétitionnaire : *il estime que l'observation est à étudier dans le cadre de l'aménagement de la ZAC EuroRennes. Effectivement, la hauteur indiquée pour l'îlot situé en rive Sud de l'allée Saint Hélier est plus haute et pourrait être portée sur l'îlot au nord de l'impasse de 65 à 68 mètres. La mention concernant la programmation de logements dans les étages supérieurs peut être retirée, le programme étant uniquement composé de bureaux.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est justifiée et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires.**

O26 : M. DUPUTEL, 36 rue Alphonse Guérin, concernant la ZAC Alphonse Guérin indique qu'en tant que résident sur la parcelle attenante à la ZAC Alphonse Guérin, il demande la réduction de l'emprise constructible au niveau de sa terrasse avec un décroché de 4.5 m minimum. Il indique avoir vu cela avec M. BENABEN.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire confirme que l'emprise constructible peut être réduite pour prendre en compte les échanges entre l'aménageur et le propriétaire du terrain voisin et ainsi éviter un impact trop fort du futur bâtiment.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est justifiée et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires.**

O29 : M. ALEXANDRE Ludovic, à propos du dossier A, document V, dispositions relatives aux espaces libres paysagers à réaliser : selon lui il serait opportun de pouvoir réaliser des constructions de 2 m sous le niveau de la dalle par rapport au niveau du terrain naturel, afin de permettre la réalisation de stationnement. A défaut, il faudrait permettre une cote altimétrique supérieure à 2 m de hauteur tel que rédigé actuellement, par exemple 2.5 m.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique que la demande est à préciser avec le requérant.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : *la demande est technique et je note que le pétitionnaire propose de rencontrer le demandeur.*

CI : M. PRIOU Emmanuel reprend ce qui est écrit dans l'article 10 du règlement pour le secteur UE, hauteur des constructions dans la bande de constructibilité secondaire. Il explique qu'en bande de constructibilité restreint, il est tout à fait envisageable de construire dans un gabarit partant de 5 m en limite latérale. Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse ou plate, les 5 m permettent théoriquement de construire un RDC et 1 étage (2x2.5 m), ceci sans compter les épaisseurs de

planchers, d'isolant et d'acrotère (environ 70 cm). Jusqu'à présent, les projets architecturaux présentent en façade arrière des appendices inappropriés et sans rapport avec l'harmonie de l'ensemble des projets (il joint un schéma au verso), génèrent des contraintes d'aménagement intérieur en particulier pour les parcelles étroites, engendrent des surcoûts de construction non négligeable, des considérations techniques ainsi que des contraintes supplémentaire d'entretien, pour le simple respect de cette règle. M. PRIOU propose donc d'adapter cette règle de hauteur de construction en bande constructibilité secondaire à une hauteur de 5.7m pour les toitures terrasses (ou plates) ou pour l'ensemble des toitures.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique que la demande est à étudier en sachant que la hauteur en bande secondaire à un impact sur les terrains voisins.*

↪ Analyse du commissaire enquêteur : la demande est technique et je note que le pétitionnaire propose de rencontrer le demandeur pour étudier cette demande.

CVII : M. CHRISTIN Philippe, 6 rue raoul Ponchon, indique que le règlement littéral et les légendes des documents graphiques comportent des erreurs, des contradictions, des omissions et des incohérences, qui portent sur des définitions et des articles fondamentaux du PLU comme l'article 10. Il explique que cette situation est préjudiciable au bon déroulement des instructions de permis de construire et génère de nombreux dysfonctionnements : les pétitionnaires, maitres d'œuvre, architecte ne peuvent pas travailler à partir d'un texte clair, les instructeurs de permis ne savent pas expliquer le règlement et appliquent des règles non écrite dans le PLU pour effectuer leur travail, les recours des tiers contre les permis accordés sont facilités en exploitant les erreurs d'écriture. Il indique que l'exigence de clarté et d'intelligibilité du PLU comme tout texte législatif et administratif a été reconnue par le Conseil d'Etat dans une décision du 8 juillet 2005, confirmée en 2006. M. CHRISTIN demande donc que la rédaction des définitions fondamentales et des articles principaux du règlement littéral du PLU soit revue pour prendre en compte les remarques figurant dans les fiches accompagnant son courrier.

Il joint 14 fiches avec à chaque fois, la référence du document, la demande de modification, le texte concerné, la justification et une proposition de modification. Elles sont synthétisées dans le rapport.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique que des précisions pourront être apportées sur les notions de façades, mur pignon, lucarnes... notamment pour bien assurer la cohérence entre certaines définitions et le texte réglementaire.*

↪ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est justifiée, la sécurité juridique d'un PLU reposant sur l'absence d'ambiguïté des définitions utilisées.** Je note que le pétitionnaire précisera les différentes notions, et en particulier les notions de façade, mur pignon et lucarne.

CX : M. SAVEY représentant BATI-ARMOR, qui souhaite faire part de requête concernant le carrefour des rues de Chateaugiron et de Saint Hélier. Concernant la page 36 du dossier, carrefour des rues de Chateaugiron et Saint Hélier, paragraphe contexte, il rappelle les orientations générales et éléments de programme indiqués dans le dossier. Pour le plan de masse III-25, site Chateaugiron Brassens -Ucd, sont indiquées les cotes dans les emprises constructibles restreintes. M. SAVEY indique que ces cotes correspondent au terrain naturel et non aux émergences des sous-sols. Il indique qu'il conviendrait soit de ne rien préciser en s'appuyant sur l'article page 115du règlement littéral dans l'ensemble du secteur pour permettre les émergence de sous-sol et de ce fait avoir une tolérance de

plus de 1 m, soit d'indiquer les cotes réelles des émergences des sous-sols (il joint un plan). Sur le plan de masse, M. SAVEY précise que la cote maximale de constructibilité de l'immeuble R+11 est de 72.40 m. Il souhaiterait augmenter cette cote de 1.5 m : il n'y aurait pas d'augmentation du nombre de niveau mais cela permettrait la réalisation de chapes et recharges sur l'ensemble des logements afin d'offrir aux résidents un confort d'usage et de répondre à l'accessibilité handicapés sans adaptation par rampe ultérieure dans les logements et permettrait également de dissimuler complètement les équipements techniques de type édifice ascenseur et groupes VMC.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique que les remarques sont à intégrer sur l'aspect « côte des émergences ». Le second point est lié à la rehausse des constructions en lien avec l'accessibilité et le confort des logements en sachant que cette augmentation ne doit pas induire de nouveaux niveaux.*

↪ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est technique et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires.**

CXI : M. LANDRY, représentant NEOTOA indique avoir constaté que la nouvelle emprise constructible arrêtée pour le secteur IV-3 de Cleunay ne leur permettait pas de construire le programme immobilier prévu à cet endroit. En effet au niveau du bâtiment B l'emprise au sous-sol (en bleu sur le plan joint) et un porte à faux des étages supérieurs (en jaune sur le plan annexé) dépassent le périmètre constructible. Il demande de prendre en considération sa requête de modification du périmètre constructible pour pouvoir réaliser le projet.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique qu'une modification légère de l'emprise du bâti est à envisager, pour prendre en compte les débords des balcons et du sous-sol.*

↪ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est technique et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires.**

CXIII : M. SOARES Carlos, architecte pour DESALEUX SORES Architectes, à propos du site Jean Coquelin, anciennement siège d'Archipel Habitat. Il indique que la modification répond au projet envisagé sur le site. En revanche il estime souhaitable de poursuivre l'emprise constructible (R+1) au sud-ouest du terrain en limite du secteur pavillonnaire pour assurer la transition avec ce dernier, tout en préservant l'ensemble végétal bordant la rue Jean Coquelin. Il joint un plan explicatif.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique qu'il est possible d'adapter le plan de secteur pour assurer la transition avec le secteur pavillonnaire voisin à l'Ouest.*

↪ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est technique et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires.**

CXV : Groupe LAMOTTE représenté par M. NOURY Marc,

1. à propos de la modification de l'article 7, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UG3. Il explique que son groupe projette la réalisation d'une résidence communautaire sur un terrain situé allée de la Croix des Hêtres. Il demande de compléter à la page 241

le paragraphe concernant les implantations différentes avec « la construction d'annexes ». Il explique que la topographie du site a amené naturellement leur architecte à profiter du talus de la limite nord du terrain à intégrer une partie des locaux vélos. D'après lui, cette proposition a un double intérêt d'intégration dans le site et d'usage pour les futurs résidents. Or l'article 7 de la zone UG3 ne permet pas la possibilité d'implanter des constructions annexes en dehors de la zone de constructibilité principale à l'instar des zones UC et UD.

2. à propos du Boulevard Clémenceau / rue de la Boulais (page 42) : il rappelle le contexte du terrain concerné (surface commerciale). Il propose une modification du plan de détail III-23 site Alma Clémenceau pour permettre l'implantation des bâtiments sur le boulevard Clémenceau en mitoyenneté de la parcelle 117. Ces bâtiments seraient de petit gabarit. Il demande pour quelles raisons, « le pole quartier » déborde sur le boulevard Clémenceau.

➤ Réponse du pétitionnaire : *concernant l'article 7 de la zone UG, le pétitionnaire estime qu'une précision peut être apportée pour les locaux annexes, notamment pour les locaux destinés aux 2 roues. Concernant le boulevard Clémenceau, le pétitionnaire indique que le plan peut être complété avec une emprise en limite Est du secteur UCd avec une hauteur moindre (R+4 ou R+3 attique) pour faire la transition avec le bâti voisin. Concernant la ZAC du Mail, le pétitionnaire indique que l'observation est à prendre en compte pour le nombre de logements par niveau. Par contre, il n'y a pas de cotes NGF, les hauteurs sont exprimées en nombre de niveaux. Pour le Square Ludovic Trarieux, l'évolution des conditions de l'opération au niveau du foncier entraîne la transformation du secteur d'équipement collectif d'intérêt général UG2 en secteur du plan de détail UCd avec les emprises appropriées.*

✉ Analyse du commissaire enquêteur : **les demandes sont techniques et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires et donne des réponses argumentées nécessaires à l'observation.**

CXVII : M. DENIS Philippe, 1 rue André et Yvonne Meynier, concernant l'article UA-10. Il demande que soit expressément indiqué dans cet article que le périmètre des « emprises constructibles principales » repérés aux documents graphiques du PLU, 2 constructions situées respectivement dans 2 zones d'épannelage distinctes mais jointives peuvent s'accoler l'une à l'autre sans que la construction la moins haute ait à respecter une quelconque pente de 45° par rapport à la construction à laquelle elle s'accôle, et ce, afin de permettre un raccordement harmonieux des constructions et éviter de laisser apparent les murs pignons. Il joint un dessin.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire indique qu'une évolution réglementaire est à envisager pour éviter l'interprétation actuelle du règlement de la zone UAd, en particulier son article 10 qui est contraignant dans le cas de constructions accolées.*

✉ Analyse du commissaire enquêteur : **j'estime que la demande est justifiée et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires pour éviter un défaut**

d'interprétation de l'article 10 de la zone UAd.

CXIX : BOUYGUES IMMOBILIER représenté par M. VERPEAU Nicolas, Directeur de l'Agence Bretagne Nord, joint un plan pour le site de l'avenue de Guyenne pour demander la modification du plan de détail avec alignement des façades avec les limites de propriétés conformément au règlement littéral de la zone UM et à l'aplomb du sous-sol déjà prévu en limite de propriété. Il demande de préciser que les hauteurs fixées sont des hauteurs maximales autorisées. Il explique que le projet comporte un niveau de parking en sous-sol sur la totalité de l'emprise du projet y compris sous les espaces paysagers libres au centre des volumes. Le sous-sol pourra être construit sur la totalité de l'emprise projeté et les espaces libres pourront être aménagés sur dalle. Concernant le terrain situé pour partie dans secteur bleu centre-ville élargi et station de métro, il est bien soumis à la réglementation de ce secteur en termes de stationnement. Il joint 2 plans.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire estime que des adaptations peuvent être apportées pour un calage sur le parcellaire.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est justifiée et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires.**

CXX : BOUYGUES IMMOBILIER représenté par M. VERPEAU Nicolas, Directeur de l'Agence Bretagne Nord, concernant le 113 boulevard Clémenceau indique que l'assiette foncière du terrain objet du projet n'est plus situé en UB2et UE1 mais en zone UCd. En conséquence la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement n'est pas réglementée et les espaces libres peuvent être aménagés sur dalle de couverture des sous-sols et rez-de-chaussée. Il indique donc que le sous-sol pourra être construit sur la totalité du site. Le pan coupé prend déjà en compte l'article 6 et donc il n'y a pas besoin de pan coupé supplémentaire. Le projet élaboré avec les services de la ville ne prévoit des commerces que sur le boulevard Clémenceau. Il estime qu'il conviendrait de préciser qu'aucune contrainte de commerces et de hauteur sous plafond spécifique à ces activités sur le rdc du bâtiment en R+2+A situé au centre du site, en lien avec le pôle de quartier ne sera imposé. Concernant les hauteurs des constructions données pour le zonage UCd, le plan de masse de modification du PLU présente des hauteurs de R à R+9 et ne précise pas de cote altimétrique : il demande donc à ce qu'à l'exception des hauteurs destinées à recevoir des activités commerciales en pied d'immeubles il n'y ait pas d'autres contraintes que celles limitant le nombre d'étages. Par ailleurs le projet élaboré avec la ville prévoit la création d'un cheminement piéton au rdc du bâtiment R+6+A laissant la possibilité de construire des logements au-dessus, ce que ne prévoit pas le plan de masse de la modification de PLU : M. VERPEAU demande donc de prendre en compte cette modification et joint un plan.

➤ Réponse du pétitionnaire : *cette observation rejoint celle du Groupe Lamotte. Il n'y a pas de pan coupé supplémentaire. Les contraintes de hauteur en rez-de-chaussée ne s'appliquent qu'en bordure des voies (1 voie par terrain). Le cheminement et la constructibilité en limite Est du projet peuvent être adaptés. La règle de hauteur sont inscrites en nombre de niveaux et non en cotes altimétriques ou IGN.*

☞ Analyse du commissaire enquêteur : **les demandes sont techniques et je note que le pétitionnaire apportera les corrections nécessaires et donne des réponses argumentées nécessaires à l'observation.**

CXXI : BOUYGUES IMMOBILIER représenté par M. VERPEAU Nicolas, Directeur de l'Agence Bretagne Nord, pour le site Rue du Docteur Francis Joly, demande que le plan fasse état du surplomb possible à l'angle des voies du Docteur F. Joly et de la rue du Capitaine Maignan (plan joint).

➤ Réponse du pétitionnaire *le pétitionnaire indique que la demande est à étudier en lien avec la restructuration de l'espace public en cours d'étude.*

↳ Analyse du commissaire enquêteur : la demande est technique et je note que le pétitionnaire propose de rencontrer le demandeur pour étudier cette demande.

CXXIX : Groupe SNI Grand Ouest, filial de la Caisse des Dépôts, représenté par M. PREVOT Frédéric, le directeur d'établissement, explique que son groupe est chargé au côté de l'Etat et d'investisseurs institutionnels de développer dans les zones tendues 35000 logements intermédiaires sur les 5 prochaines années (il joint une plaquette explicative), avec pour objectif de favoriser l'accès au logement pour les ménages à revenus intermédiaires, développer la production d'une offre locative à prix maîtrisé, permettre des parcours résidentiels. Ce produit s'intègre pleinement dans la politique de l'habitat et de mixité des types de financement de la ville de Rennes. Le PLU actuel impose pour les logements non aidés et en fonction de 3 périmètres un nombre d'emplacements de stationnement compris entre 0.8 et 1.2 emplacements par logement. M. PREVOT estime que cette règle peut entraîner en fonction de la localisation des programmes la réalisation de 2 places de stationnement par logement entraînant une charge financière supplémentaire pour les locataires. Il propose la modification de l'article 12 du PLU afin que leur produit puisse bénéficier des dispositions équivalentes aux logements financés par un prêt aidé par l'Etat, à avoir, une norme minimale de 0.5 emplacement par logement créé. Il joint des documents pour appuyer sa proposition.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire explique que le produit logement proposé par la SNI est un produit agréé par l'Etat. A ce titre, au regard du public visé, une adaptation de la norme de stationnement peut être envisagée afin d'éviter la réalisation d'un nombre de places trop important. Il peut également rentrer dans les produits régulés relatifs aux secteurs d'équilibre social de l'habitat.*

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est légitime et je note que le pétitionnaire apportera une réponse en rapport.**

CXXXV : Mme MEGNEGNEAU Isabelle pour l'agence Réalités, concernant la légende du règlement graphique, l'article concernant les balcons. Il est indiqué page 51 que « le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0.8 m le nu de la façade ou du gabarit ». Elle souhaite que soit apportée une précision sur le calcul de profondeur lorsque le balcon est créé en prolongement d'une loggia (elle joint un dessin) : le nu de la façade doit être apprécié comme la limite extérieure de la loggia et non comme le fond de la loggia.

➤ Réponse du pétitionnaire : *le pétitionnaire estime qu'il y a lieu d'apporter des précisions sur la notion de profondeur des balcons par rapport au mur de la façade, notamment dans le cas de loggia.*

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est technique et je note que le**

pétitionnaire apportera une réponse en rapport.

Courrier de la DDTM : le pétitionnaire indique que la demande sera intégrée sur le règlement graphique (périmètre autour du silo de l'entreprise Triskalia) et que mention sera faite dans le règlement de la zone UI. Un contact est envisagé avec la DDTM sur ce point réglementaire.

↳ Analyse du commissaire enquêteur : **la demande est technique et je note que le pétitionnaire apportera une réponse en rapport.**

En conclusion, je considère que

- **L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante**, mettant à disposition le dossier et le registre d'enquête à l'Hôtel de Rennes Métropole du 15 juin au 15 juillet 2015, et que la publicité faite a été conforme, notamment l'affichage sur sites,
- **L'ensemble des personnes voulant être entendues a pu l'être**, y compris en dehors des heures de permanences puisqu'une personne de Rennes métropole était présente pendant les heures d'ouverture. **Les dossiers étaient à disposition, ainsi que le PLU en vigueur.**
- **Le public s'est beaucoup déplacé**, avec 65 observations, directement dans le registre ou sous forme de courrier, avec des courriers signés de collectifs de riverains ou d'association,
- **Le dossier était clairement présenté notamment le rapport de présentation,**
- **Le pétitionnaire a apporté des réponses claires et précises à pratiquement toutes les observations,**
- **La modification n°9 regroupe un nombre important d'items, ce qui a complexifié grandement l'enquête et la prise de connaissance par le public du dossier**, avec d'une part la mise en place des secteurs d'équilibre social de l'habitat et une modification concernant les résidences communautaires, d'autre part des modifications dans 41 secteurs et enfin des modifications techniques réglementaires,
- **La modification concernant la mise en place des secteurs d'équilibre social de l'habitat** vise à rééquilibrer la composition socio-démographique dans les secteurs en développement. Elle vise également les résidences communautaires et la problématique globale des zones UG. En ce sens, je considère que les choix faits, notamment concernant **le seuil minimum de logement auquel elle s'applique, les secteurs et les produits logements concernés, le calendrier d'application sont bien argumentés et justifiés par un choix politique assumé.**
- **Des adaptations sont proposées par le pétitionnaire en réponse aux observations, concernant le règlement de la zone UD, ainsi que pour les zones UG, pour les secteurs urbains mixtes et les résidences séniors.**
- **Une discussion et une éventuelle adaptation est proposée pour deux projets particuliers**, portés par le Diocèse Rennes Dol Saint Malo pour un aménagement dans le quartier du sacré cœur et par l'Association Abbé Bourdon pour un aménagement rue d'Antrain, en raison du caractère social des projets,
- **Une adaptation devrait être proposée à la gestion par cage d'escalier des bâtiments**

- concernés par la règle de mixité sociale**, de façon à apporter de la souplesse aux porteurs de projet, dans la mesure où ceux-ci respectent l'esprit de la modification,
- **les modifications des orientations d'aménagement** sont des modifications d'ordre techniques dans 38 secteurs sur 41 et sont justifiées pleinement par l'évolution des projets
 - d'une façon générale et en particulier dans les secteurs du Landry, de l'Ilot Volclair et des prairies Saint Martin, **un effort particulier doit être fait sur la concertation et la communication en direction des habitants, qui sont demandeurs d'informations,**
 - **le pétitionnaire a pris des engagements d'étude, de suivi et de prise en compte des demandes des riverains et maître d'ouvrage**, quand celles-ci rentrent dans le cadre de la modification, notamment dans le secteur du Landry (conservation des arbres), l'avenue du Général Leclerc (cohérence du zonage), de l'ilot Volclair (nombre de place parking sous la surface commerciale, suivi du projet proposé, intégration du projet dans son environnement),
 - **concernant les prairies Saint Martin**, la modification ne remet globalement pas en cause l'équilibre du projet et entre dans le processus normal avant l'enquête DUP. Elle concerne « **la réactualisation du tracé des différents chemins piétons en fonction du projet d'aménagement et la mise à jour des emplacements réservés en lien avec les récentes acquisition** ». Elle ne modifie pas le zonage. L'encouragement des modes de déplacement doux est pleinement cohérent avec le projet développé sur le site. La résorption progressive de la frange bâtie était déjà présente dans le PLU actuel notamment en raison du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Toutefois, dans la modification proposée (telle qu'écrite plus haut), **ces éléments doivent être reformulées et adaptées en prenant en compte le calendrier d'aménagement et de façon à ne pas être interprétées comme des modifications de l'urbanisation par rapport aux orientations actuelles. Au vu des observations, il est important de renforcer la concertation et la communication sur ce secteur.**
 - Le patrimoine est globalement pris en compte par la modification et un travail sera fait avec les associations en ce sens pour la révision,
 - **Concernant les ajustements techniques du règlement**, le pétitionnaire a pris des engagements de rencontre, d'étude et éventuellement de prise en compte des observations, quand celles-ci sont techniquement possibles et du domaine de la modification,
 - En particulier, le pétitionnaire **s'est engagé à apporter des précisions à un certain nombre de définitions règlementaires**, notamment, les façades, pignons, lucarnes pour

renforcer la stabilité du PLU, à étudier la modification de l'article 10 pour permettre l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite,

En conséquence, l'enquête s'étant déroulée dans des conditions satisfaisantes, j'émet un avis favorable au projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rennes,

sous réserve de reformuler l'orientation d'aménagement des prairies Saint Martin, en précisant notamment la notion de résorption progressive de la frange bâtie, pour éviter une interprétation sur la possibilité d'expulsion immédiate des riverains.

Je recommande que soient étudiées les possibilités de gestion en rez-de-chaussée avec un accès indépendant des logements sociaux, sans passer par le hall d'entrée et sans utiliser l'ascenseur, ainsi que la faisabilité des projets du Diocèse Rennes Dol Saint Malo pour leur site du Sacré Cœur et de l'association « Abbé Bourdon » pour leur site de la rue d'Antrain. Je recommande également de renforcer la communication et la concertation sur les secteurs des Prairies Saint Martin et de l'Ilot Volcair.

Le commissaire enquêteur, le 20 octobre 2015

