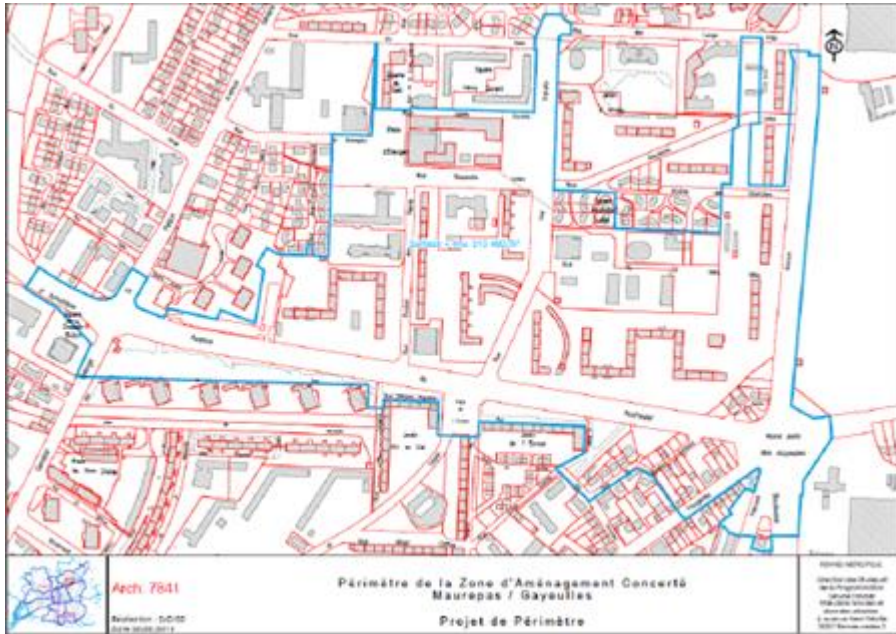


**Conclusions et Avis du commissaire enquêteur  
suite à l'Enquête publique  
relative à la demande de modification du Plan Local  
d'Urbanisme n°8 de RENNES (Ille et VILAINE)**

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

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU  
Commissaire enquêteur

L'enquête porte sur le projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rennes, adopté le 17 mai 2004. Cette modification concerne la mise en œuvre des évolutions du projet urbain de la ZAC Maurepas Gayeulles. Ce projet prend notamment en compte le nouveau périmètre de la ZAC approuvé en juin 2013.



L'action sur ce secteur relève du programme de Rénovation Urbaine de Rennes. Le premier PRU de 2006 à 2014 concernait 5 territoires donc la ZAC Maurepas-Gayeulles. Le second PRU de 2015 à 2025 est une action renforcée sur 2 « projets d'intérêt national », la ZAC du Blosne et la ZAC Maurepas-Gayeulles, ces deux secteurs étant marqués par de graves dysfonctionnements urbains et de fortes difficultés sociales.

La présente modification a pour objet de rendre possible l'ensemble du projet d'aménagement en lien avec son passage opérationnel. **Elle modifie les orientations d'aménagement et les planches n°27 et 37 au 1/2000<sup>ème</sup> du règlement graphique et les plans de secteurs Maurepas Nord et Maurepas Sud.** Les principales affectations et orientations de programme sont modifiées pour inclure la notion de mixité urbaine et donc le développement d'activités économiques diversifiées et également de diversifier les formes urbaines. Au niveau des équipements publics, la salle Ropartz est confortée comme pôle culturel.

Elle **modifie également le zonage pour passer de zone UM en zone UO.** La zone UO est une zone urbaine de développement à vocation mixte et correspond à des secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'optimiser le foncier et de diversifier le parc de logements en renouvelant une partie du tissu pavillonnaire et en créant

une transition entre pavillons et immeubles collectifs plus denses. **Dans le projet deux espaces verts d'intérêt paysager actuellement inscrits au PLU seront repositionnés**, le square d'Erlangen et les espaces situés à l'est et à l'ouest de la rue Guy Ropartz. La réduction de ces espaces est compensée par le positionnement de nouveaux qui permettent la mise en relation entre les différents espaces verts et avec la vallée de l'Ille par le biais de la coulée verte Patton, du secteur du Gros Chêne et du parc des Gayeulles.

Aucune observation n'est venue remettre en question **le fond de la modification** qui apparaît nécessaire au vu de l'évolution du projet. Un ajustement est demandé par Territoires Public, en accord avec Espacil : ils souhaitent permettre l'animation des façades des collectifs (petits logements collectifs en R+3 implantés dans l'alignement des espaces libres pour les îlots 14 et 15) à l'est pour créer des logements agréables. Les dispositions graphiques de la modification présentée à l'enquête ne permettent pas de mettre en œuvre ces objectifs et ils demandent donc un décalage du secteur d'intérêt paysager d'1m40 vers l'est afin de dégager un espace libre permettant les débords depuis la limite est des bâtiments donnant sur la coulée verte. Ils joignent un plan. Ces nouvelles opérations se situent en zone UCd en limite d'un espace libre, futur promenade Odette de Puigauveau (coulée verte), lui-même situé en zone UM. Cet espace libre est destiné à évoluer en secteur d'intérêt paysager dans la modification en cours. La coulée verte va faire l'objet d'une réalisation en co-conception dans le cadre de l'aménagement de la ZAC qui permettra de conserver le caractère paysager au site tout en y incluant des nouvelles fonctionnalités à définir en lien avec les habitants du quartier. Cet espace de promenade d'une largeur de 40 m environ sera situé entre les barres de logement ESPACIL et les futures opérations de la ZAC et sera un espace de « respiration » sur lequel les logements s'ouvriront.

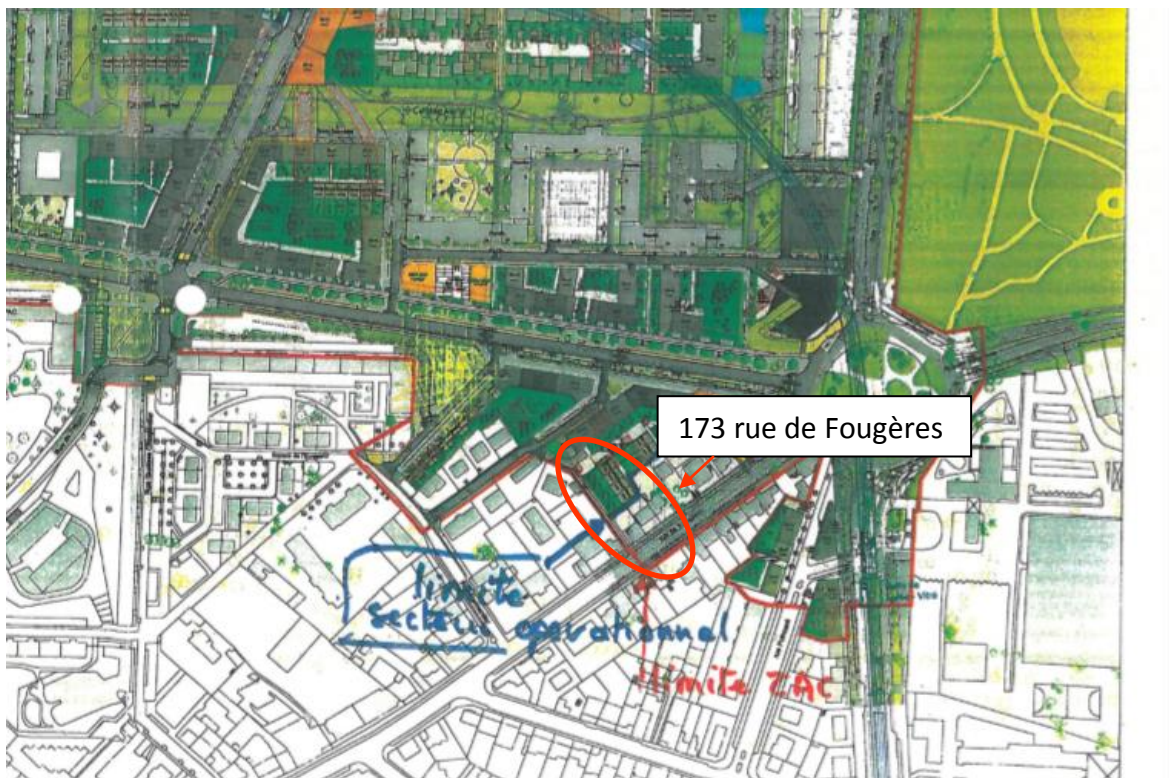
L'ajustement demandé est mineur et ne remet pas en cause l'équilibre général de la modification présentée à l'enquête. Il ne supprime pas non plus de façon importante d'espaces paysagers et le pétitionnaire fait d'ailleurs remarquer que la modification n°8 engendre l'augmentation de 2500 m<sup>2</sup> des espaces d'intérêt paysager. Je note que le pétitionnaire accepte cet ajustement.

**Concernant la forme**, et notamment 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 été réalisé à la mairie de Rennes, à l'Hôtel de Rennes Métropole, sur site, au moyen de 6 panneaux, au niveau du quartier de Maurepas-Gayeulles, ainsi qu'à la mairie de quartier pendant ces périodes. Pour autant la fréquentation pour cette enquête a été faible (2 observations du public et des demandes de renseignements). Toutefois, la fréquentation pour l'enquête sur la modification n°9 qui avait lieu en même temps a été importante.

L'information des riverains semble donc correcte ; pour autant la question posée par les propriétaires de la parcelle 173 rue de Fougères montre des lacunes dans la communication. Ces personnes demandent ce qui est prévu sur leur parcelle : sa partie sud est en zone UB2, sa partie nord en zone UO dans le projet. Il est prévu d'acquérir la partie nord pour la réalisation d'un projet de construction de petits collectifs et de maisons individuelles.



Le pétitionnaire apporte un éclairage pour les demandeurs, mais **on peut regretter qu'ils**

**n'aient pas eu l'information de façon individuelle.** Toutefois, ils n'ont pas remis en cause le projet.

Les conditions de l'information et de la concertation sur la ZAC ont été précisées par le pétitionnaire : réunions publiques ciblées sur les projets ou sujets spécifiques, présence de deux médiatrices à des permanences hebdomadaires à la « maison du projet » au centre commercial du Gast, journal de quartier qui publie régulièrement des informations sur la ZAC ou les travaux.

Au final, même si l'information et la concertation peuvent toujours être améliorées, je considère que l'information sur la modification du PLU a été satisfaisante et que la faible fréquentation à cette enquête n'est pas liée à un défaut d'information (la fréquentation pour l'enquête sur la modification n°9 qui avait lieu en même temps a été en revanche importante). Par ailleurs, le pétitionnaire a répondu de façon précise et transparente aux observations.

**En conclusion, je considère :**

- que le projet de modification n°8 du PLU de Rennes, concernant la ZAC Maurepas Gayeulles est nécessaire à l'évolution opérationnelle du projet de ZAC, avec notamment le passage de la zone UM en UO et permet notamment d'inclure la notion de mixité urbaine, le développement d'activités économiques diversifiées et de diversifier les formes urbaines.
- que le projet de modification n°8 du PLU de Rennes n'a pas d'incidence sur l'environnement naturel ni sur la zone NATURA 2000 la plus proche et qu'il permet par un repositionnement des espaces naturels la mise en relation entre les différents espaces verts et avec la vallée de l'Ille par le biais de la coulée verte Patton, du secteur du Gros Chêne et du parc des Gayeulles. Il préserve et conforte les coulées vertes existantes et les porosités, en renforçant la structuration végétale du quartier.
- que l'information a été faite de façon satisfaisante et que le défaut de fréquentation ne peut pas être imputé à un défaut d'information.

Je note la volonté d'adaptation du règlement graphique pour permettre la création de balcon en débord au-dessus de la future promenade Odette du Puigaudeau.

**En conséquence, l'enquête s'étant déroulée dans des conditions satisfaisantes, j'émet un avis favorable au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rennes.**

Le commissaire enquêteur, le 08 aout 2015