



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Chantepie**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Permettre un projet de renouvellement sur le centre-ville, secteur du Petit Pré 5
2. Adapter le projet urbain du Bocage Citadin..... 10
3. Encadrer l'évolution de l'entrée de ville rue des Landes 15
4. Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements 17
5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne 21
6. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks ..
..... 23
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique
sur les zones d'activités de la commune 26
8. Protéger le patrimoine bâti 29
9. Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Blosne..... 31



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

1. Permettre un projet de renouvellement sur le centre-ville, secteur du Petit Pré

Localisation

Le secteur du Petit Pré est situé au cœur du centre-ville de Chantepie. L'îlot concerné est délimité au nord par l'avenue André Bonnin, à l'ouest par l'avenue des Deux Ruisseaux et au sud par la rue du Petit Pré.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Petit Pré" sur le secteur ;
- Pour le zonage, classement en zone UO1 au lieu de UA1h et UA1c ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" au lieu de H1=R+2+A/C ou R+3+A/C et H2=R+1 ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en "RL" au lieu de V = 10 % (B) ;

- Pour la gestion des eaux pluviales, classement en secteur d'infiltration obligatoire ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°130 pour aménagement d'un parking ;
- Modification de l'emplacement réservé n°132 pour création d'un espace public en y retirant le n°46ter avenue André Bonnin.

Par ailleurs, le secteur est concerné par la création de linéaires commerciaux renforcés sur les n°1 avenue des Deux Ruisseaux et les n°46, 46bis, 46ter, 52 et 54 avenue André Bonnin. Cette évolution est précisée et justifiée au sein de la fiche communale "6. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks".

Justification

Depuis plus de 20 ans, la commune de Chantepie mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La ZAC Cœur de Ville, créée en 2002, a ainsi mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, conduisent aujourd'hui à poursuivre et intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Le secteur de l'entrée de ville est actuellement en cours d'achèvement et celui de la place des Marelles va entrer prochainement en phase opérationnelle. Le secteur du Petit Pré, de par sa situation stratégique en centre-ville et le niveau avancé de maîtrise foncière publique a donc été retenu comme étant le prochain site de projet de la ZAC.

Une concertation (réunions publiques, ateliers de co-conception de scénarii) avec les habitants et riverains a permis de définir les contours de ce que pourrait être le futur aménagement du secteur. Il s'agit d'y développer une nouvelle offre de logements, notamment adaptés au vieillissement, au plus près des services, des commerces et des transports en commun. Compte tenu de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet tâchera également de développer une composition et des hauteurs adaptées, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager existant (pas de démolition systématique des bâtiments en place).

Si les études et échanges vont se poursuivre pour affiner l'aménagement du site, la prise en compte dans le PLUi des orientations d'ors et déjà retenues permettra de fixer un cadre opérationnel au futur projet :



- La création d'une OAP de quartier sur le site vise à définir les orientations et objectifs du projet, notamment en terme de gabarit (R+2+sommets en moyenne), d'implantation (respect de la trame urbaine et végétale existante) et de programmation (activités en RDC sur l'avenue André Bonnin) des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (liaisons douces et venelles nord/sud) et de stationnement.
- Le classement en zone UO1 – secteur de projet qui permet une implantation libre des constructions – et les évolutions apportées aux plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation (suppression des valeurs maximales et minimales) visent à donner davantage de souplesse au futur projet urbain. Celui-ci est encadré par ailleurs par le dossier de ZAC d'une part et par l'OAP créée dans un rapport de compatibilité d'autre part.
- La suppression de l'emplacement réservé n°130 qui couvre actuellement une bonne partie des cœurs d'îlots et prévoyait la réalisation de parkings permet de prendre en compte l'évolution du projet sur le site.
- La modification de l'emplacement réservé n°132 permet de tenir compte des évolutions du projet de parvis qui se limitera aux seules façades des n°50 à 56 avenue André Bonnin.

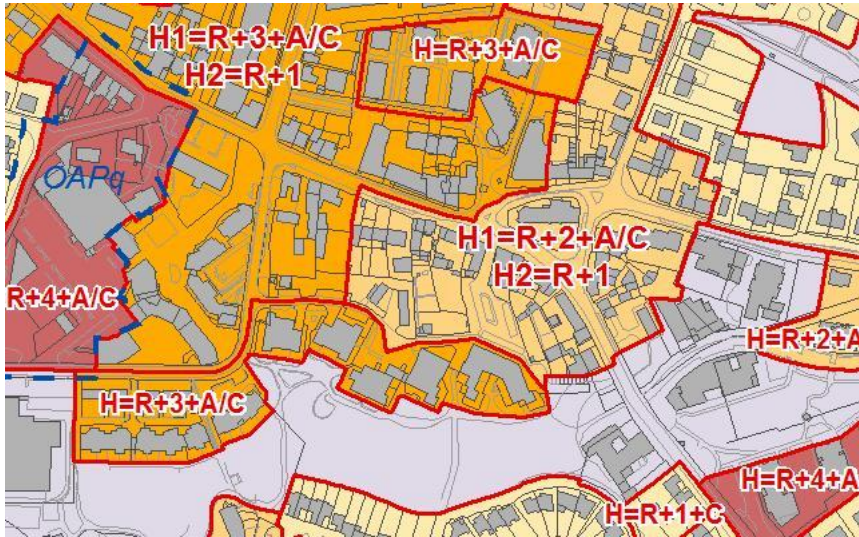
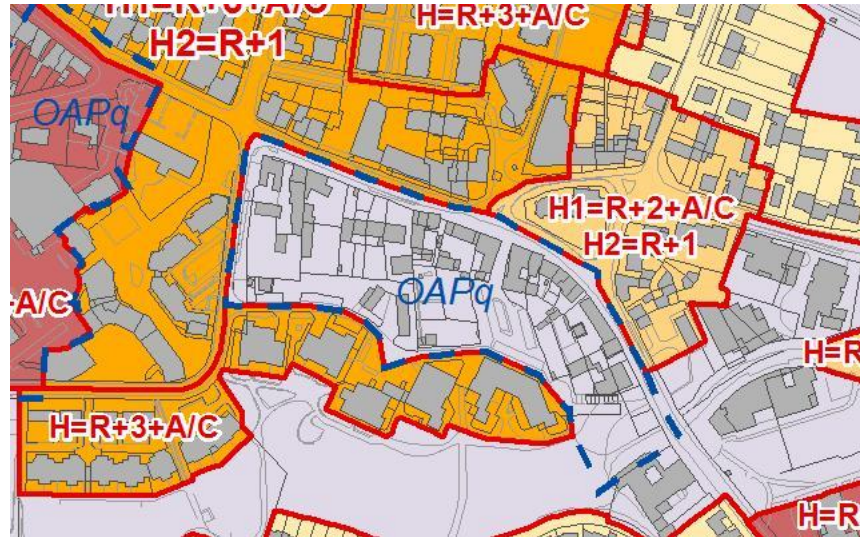
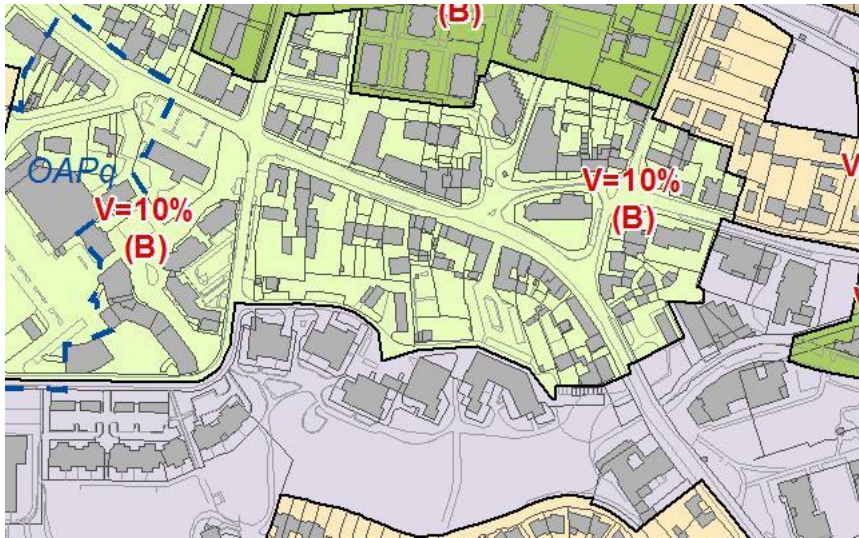
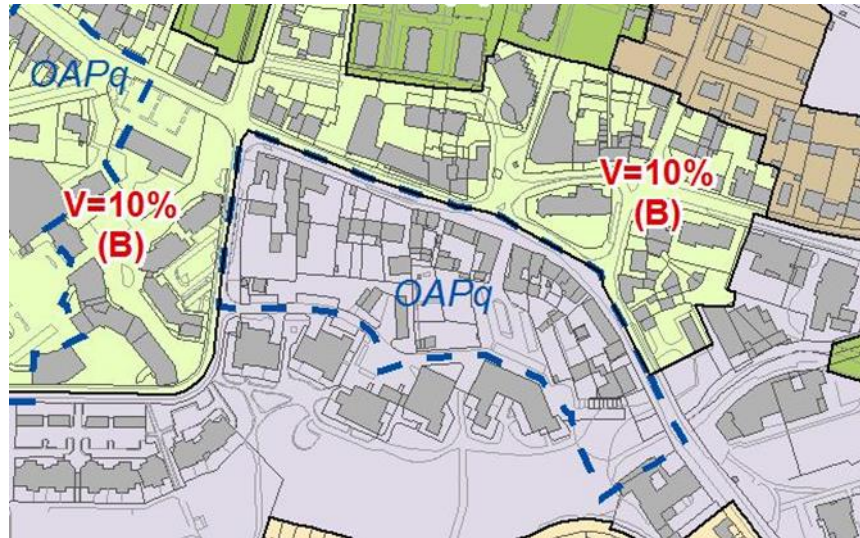
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°26
- D-2-2-3 Plan(s) thématique(s) Gestion des eaux pluviales n°11, 12, 18, 19
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11, 12, 18, 19
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45		

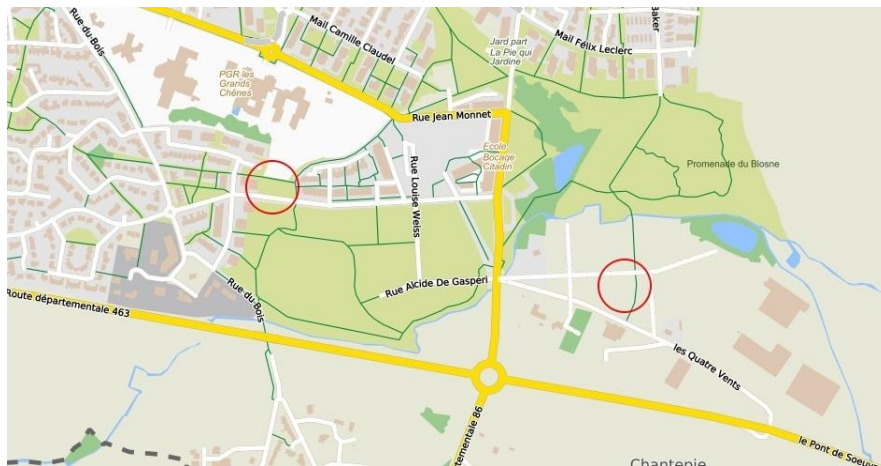
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°26		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-3 Plan(s) thématique(s) Gestion des eaux pluviales n°11, 12, 18, 19		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11, 12, 18, 19		

2. Adapter le projet urbain du Bocage Citadin

Localisation

Le secteur du Bocage Citadin est situé à l'entrée sud-est de Chantepie, de part et d'autre du parc urbain du Blossne. Il est composé du quartier du Pont Bœuf en cours d'aménagement et du futur quartier des Quatre Vents, actuellement occupé par la zone d'activité des Quatre Vents (Brin d'Herbe), les meubles Philippe et Philippine ou encore l'entreprise Pigeon.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et de quartier "Bocage Citadin" sur le secteur et extension du périmètre de l'OAP de quartier aux terrains des meubles Philippe et Philippine ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" du secteur opérationnel des Quatre Vents au lieu de H=R+4+A/C ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°134 pour création de voirie et suppression des principes de voies à créer sur le secteur opérationnel des Quatre Vents ;

- Suppression de la zone humide n°140 de l'inventaire communal.

Par ailleurs le secteur est concerné par la création d'Espaces Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Cette évolution est précisée et justifiée au sein de la fiche communale "5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blossne".

Justification

Le Bocage Citadin constitue la dernière phase de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Rives du Blossne, créée en 2001.

L'aménagement a été pensé sous la forme de grands îlots – appelés maxilots – et séparés les uns des autres par des voiries structurantes. La première partie (maxilots 1 à 4) correspond au quartier du Pont Bœuf et est en cours d'aménagement. La seconde partie (maxilots 5 à 7) correspond au futur quartier des Quatre Vents.

Sur le Pont Bœuf, la modification vise à adapter à la marge la carte et les textes de l'OAP de quartier afin de mieux tenir compte de l'actualité des projets : emprise de la nouvelle école, développement d'un parvis et de RDC animé sur le maxilot 4.

Sur les Quatre Vents, il s'agit de faire évoluer le projet pour mieux répondre aux enjeux suivants :

- Diminuer la consommation d'espaces agricoles et naturels en augmentant la densité minimale attendue à 67 logements/hectare et un peu plus au terminus du futur trambus. Cela conduira à réaliser davantage de logements que les 370 prévus initialement. L'intégration des fonciers des meubles Philippes et Philippine au périmètre de l'OAP permet également d'y amorcer une réflexion de renouvellement urbain ;
- Apaiser le nouveau quartier via une refonte du schéma viaire et ainsi développer des voiries moins larges, moins rectilignes et moins nombreuses que le projet initial. La suppression de l'emplacement réservé et des principes de voirie à créer répondent à cet objectif ;
- Limiter l'artificialisation des sols en permettant des hauteurs un peu plus élevées que ce qui a pu être fait sur le Pont Bœuf. Le passage en "RL" au plan thématique des hauteurs permet de donner une souplesse opérationnelle au futur projet, puisque les hauteurs maximales seront encadrées par le ZAC et non plus par le PLUi.

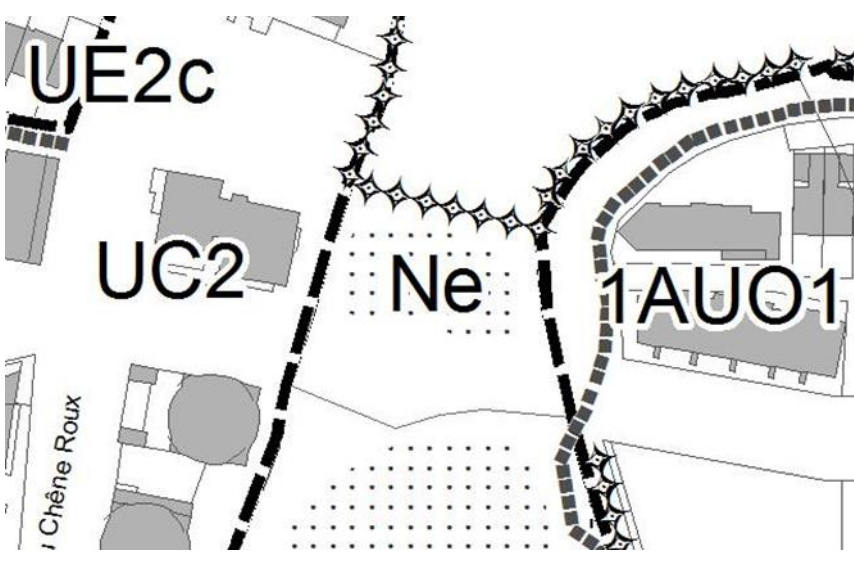
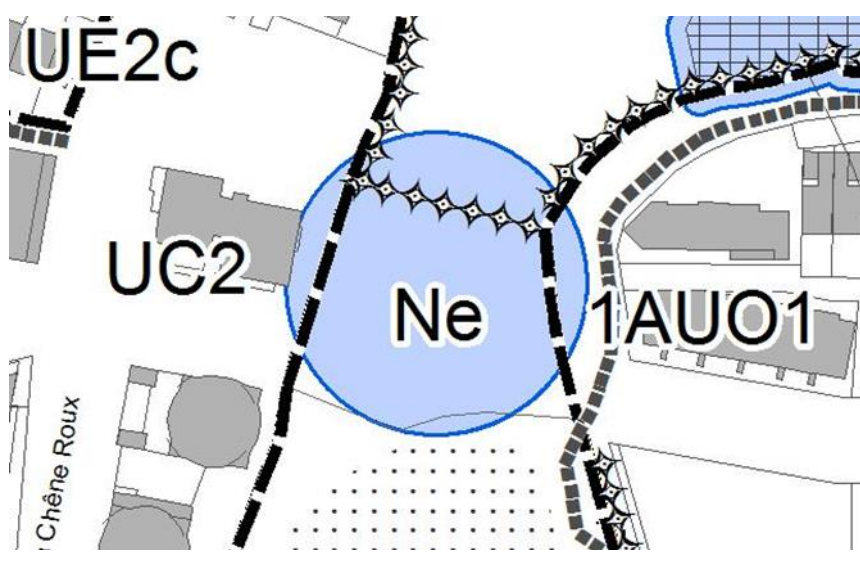
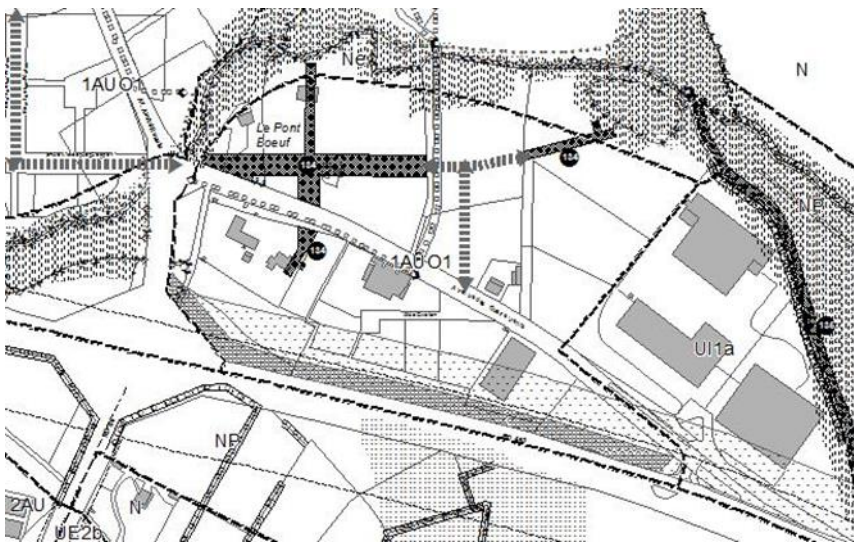
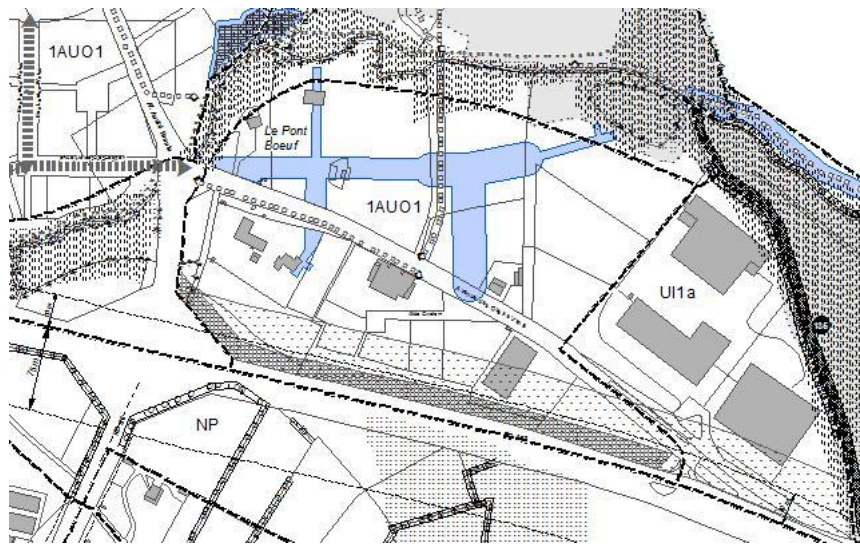
Concernant la suppression au plan graphique et à l'inventaire du PLUi de la zone humide n°140 (surface de 767,49 m²), il s'agit de corriger une erreur matérielle. Le terrain support correspond en effet à un espace empierré ne présentant pas de caractère humide.

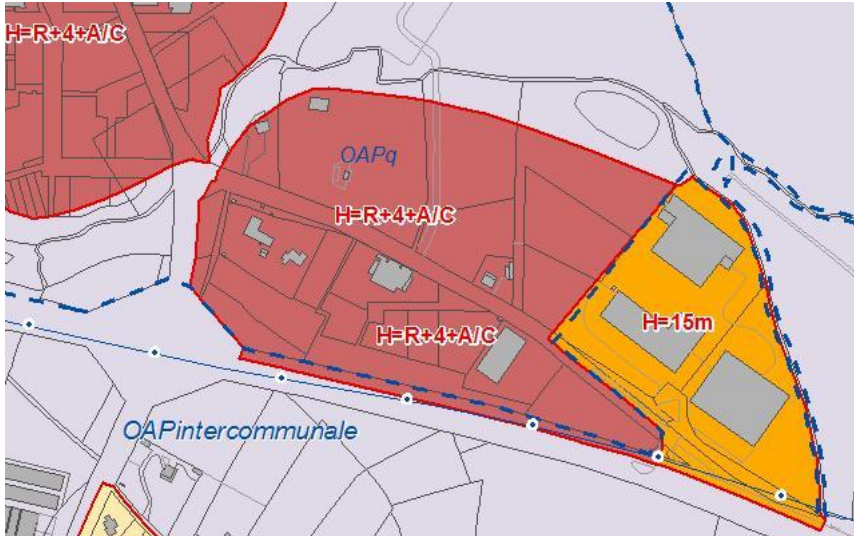
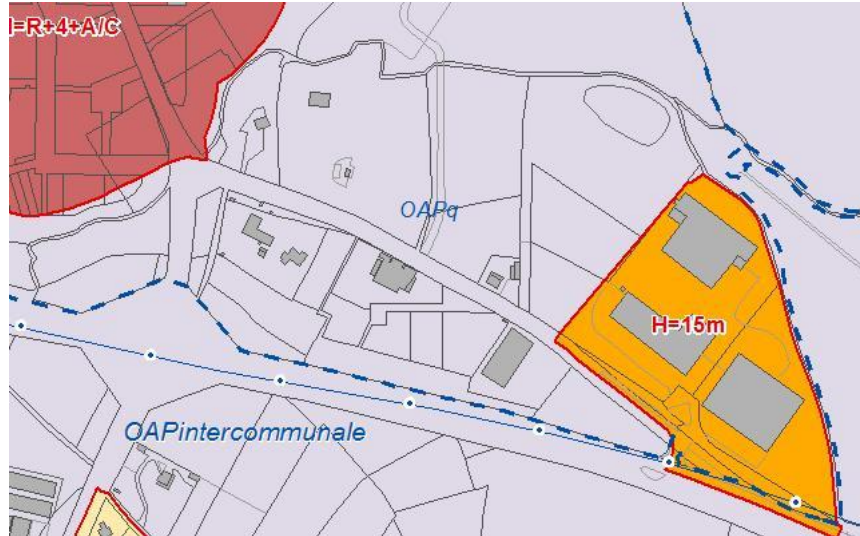
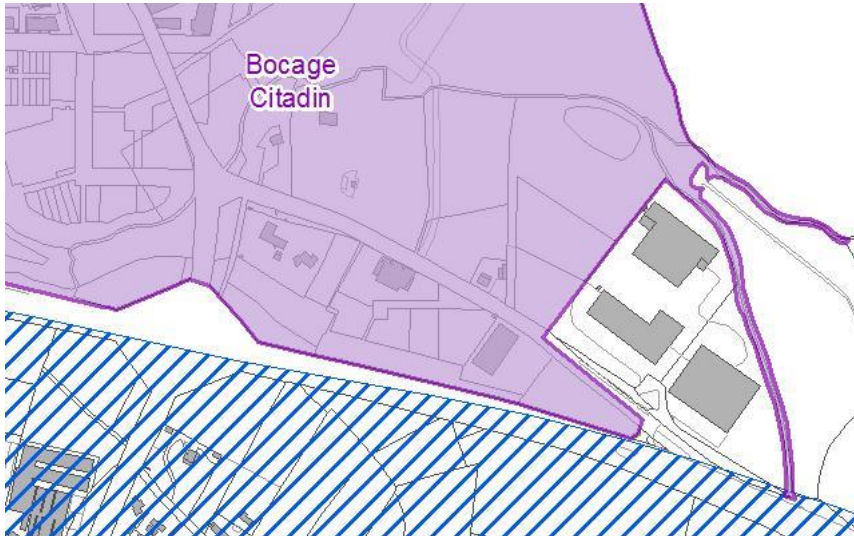
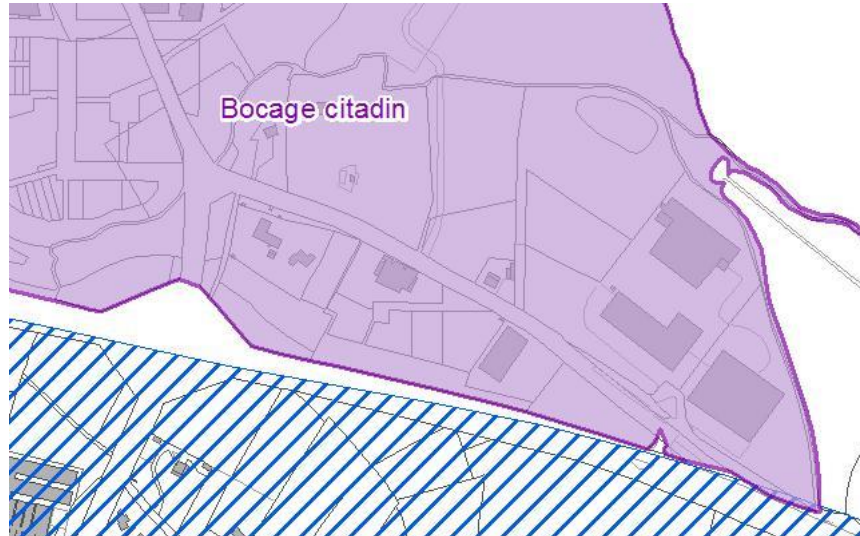
Conséquence sur le PLUi

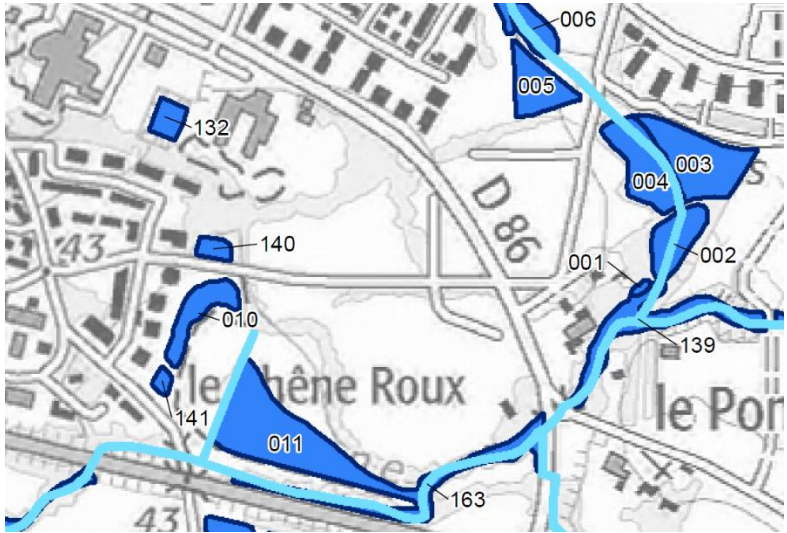
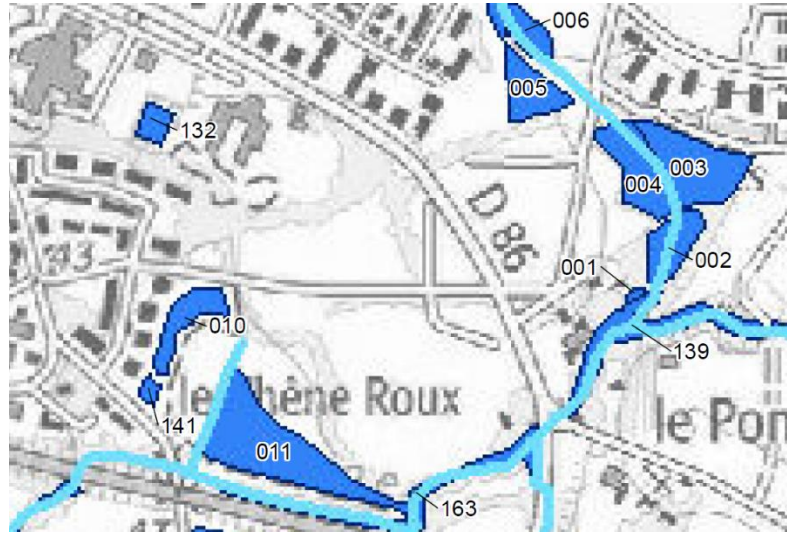
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26, 33
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°138		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26, 33		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau – plan n°19		

3. Encadrer l'évolution de l'entrée de ville rue des Landes

Localisation

Les terrains concernés sont les numéros 28bis et 30 de la rue des Landes.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer ces terrains en zone UE4 au lieu des zones UE2b et UE2h en vigueur.

Justification

Ces terrains sont situés sur une entrée de ville, en frange de la zone agglomérée et sont éloignés des services et commerces de proximité. Ils sont également situés en proximité immédiate de la rocade et d'un échangeur d'accès à celle-ci. Enfin, ils sont faiblement bâtis et leur niveau d'équipement ne permet pas, en l'état, d'envisager une trop grande densification.

Compte tenu de ces éléments, il semble nécessaire pour le moment de ne pas y renforcer l'urbanisation mais de permettre néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129, 137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45

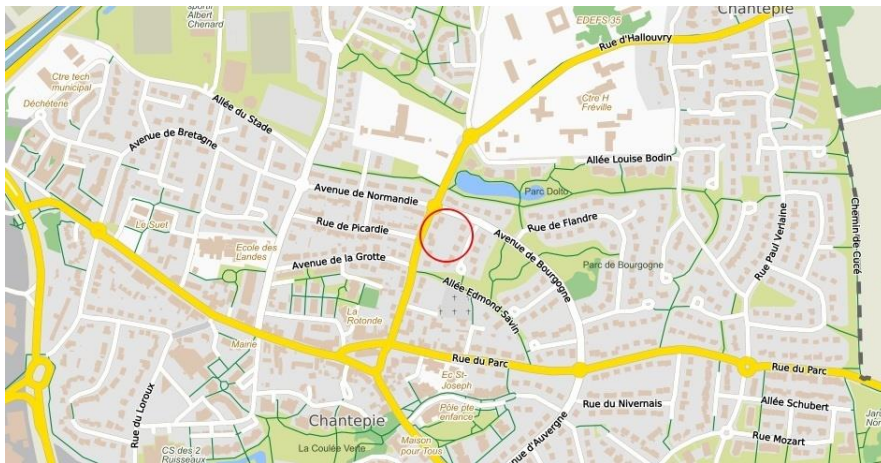
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129, 137</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45</p>		

4. Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements

Localisation

Les lotissements concernés sont situés aux abords du centre-ville et de la boucle de convivialité : rues d'Hallouvy, du Parc, de Lorraine, d'Alsace, de Flandre, de Champagne, des Landes et d'Artois, allées de la Perrière, de Quercy et de Gévaudan, avenues de Bourgogne et de Normandie.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer sur les terrains concernés les règles suivantes :

- Pour le zonage, classement en zone UE2c au lieu de UE2d et UD2b ;
- Pour les hauteurs, classement en $H = R+1+A/C$ au lieu de $H1 = R+1+A/C$ ou $R+2+A/C$ et $H2 = R+A/C$ ou $R+1$;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en $V = T2$ (B) au lieu de $V = T1$ (B) ou $V = 30 \%$ (B).

Justification

Lors de l'élaboration du PLUi en 2019, des dispositions réglementaires ont été mises en place pour favoriser la densification par division des fonds de terrains des lotissements : classement en UE2d ou Ud2b pour permettre des constructions en second rang, hauteur moindre ($H = R+C/A$ ou $R+1$) pour assurer une transition et coefficient de végétalisation variable selon la taille des terrains ($V = T1$) ou faible ($V = 30 \%$).

Cette approche est intéressante et doit être poursuivie compte tenu des enjeux de réduction des consommations d'espaces agro-naturels et de lutte contre l'artificialisation des sols. Elle peut néanmoins, dans le cadre d'une mise en œuvre au coup par coup, manquer de cohérence et de vision d'ensemble. Dans certains contextes urbains, cette approche peut même être contre-productive. Les conséquences peuvent être les suivantes :

- Fragmentation du cœur d'îlot et de son rôle de corridor ou de petit réservoir de biodiversité ;
- Mauvaise gestion des vis-à-vis, des expositions ;
- Mauvaise optimisation du potentiel constructible.

Les quartiers situés de part et d'autre de la boucle de convivialité disposent de grands jardins végétalisés à l'arrière des maisons et donnant directement sur des parcs et des coulées vertes publiques. Afin de préserver cette interface avec les espaces verts publics, il est nécessaire de privilégier une constructibilité sur la rue plutôt que sur les fonds de terrains.

La modification proposée permettra donc de préserver l'ambiance paysagère et ville jardin actuelle. Elle n'obère pas pour autant une mobilisation à plus long terme et de manière coordonnée des éventuels potentiels de mutations foncières des cœurs d'îlots.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°26



Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

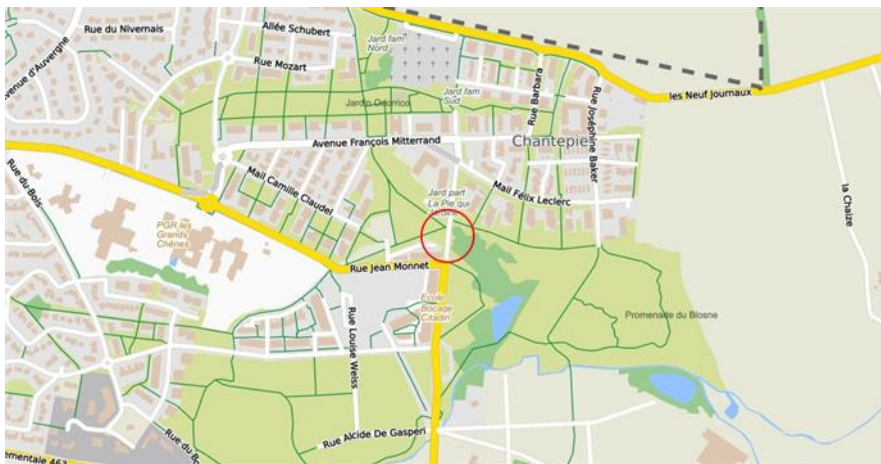
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°26</p>		

5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Rives du Blosne est située au sud-est de l'agglomération chantepienne.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer des arbres en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE). Ces protections sont linéaires (haie), ponctuelles (arbre isolé) ou encore surfaciques (boisement).

Ces protections sont également reportées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Les arbres identifiés sont situés en grande majorité sur le domaine public de la Commune ou de la Métropole. Certains sont néanmoins situés sur des terrains privés : 1 chêne au n°8 de la rue de Mozart, 1 chêne au n°11 de la Placette Jean Sébastien Bach, une haie de chênes au n°16 "Les Neufs Journaux", un chêne au sein du Maxilot 2 du Bocage Citadin et le massif boisé à l'est du pôle gériatrique.

Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs d'intensification du tissu bâti.

Par ailleurs, le projet urbain de la ZAC des Rives du Blosne s'est construit autour du maintien d'une partie de la trame bocagère préexistante. Les anciennes haies ou arbres isolés servent ainsi d'appui à la trame paysagère du quartier ainsi qu'aux nombreux cheminements. Leur protection, outre les raisons évoquées plus haut, participera également au maintien de l'identité de ce quartier.



Concernant l'outil EIPE, il assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138	 This map shows the current zoning plan for the area. It features various urban planning zones labeled with codes such as UC2, UE2h, UE2c, UE2b, and 1AUO1. The zones are delineated by dashed lines and filled with different patterns. A central area is labeled 'Ne'. The map also shows building footprints and street layouts.	 This map shows the proposed modification to the zoning plan. It uses the same layout as the current plan but highlights several areas in blue. These blue areas represent the zones that are being modified or newly designated in the proposed plan. The labels and patterns for the other zones remain the same as in the current plan.

6. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks

Localisation

Sur le centre-ville, les terrains concernés sont situés sur l'avenue André Bonnin et les amorces des rues adjacentes. La place Rosa Parks est quant à elle située au cœur de la ZAC des Rives du Blonse.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer des linéaires commerciaux simples ou renforcés selon les cas.

Les linéaires simples concernent les n°6 à 18, 22 à 30, 34 (rive paire), 41, 47, 59 à 69, 75 à 79, 83, 85 (rive impaire) de l'avenue André Bonnin, les n°3, 13 à 17bis place de l'Église, les n° 1 à 7 (rive impaire) de la rue des Landes, les n°5 et 13 place des Marelles, les n° 2 à 8 (rive paire) rue de la Poste et les n°1 et 3 place Rosa Parks.

Les linéaires renforcés concernent les n°20, 46, 46bis, 52, 54 (rive paire), 37bis, 43, 45, 49 à 55, 73, 73bis, 81 (rive impaire) de l'avenue André Bonnin, le n°1 de la place du Granier, le n°2 de la place des Marelles, les n° 1 à 9 (rive impaire) et 10 rue de la Poste, les n°2 à 8, 14 (rive paire), 1 de l'avenue des Deux Ruisseaux, les n° 2 à 6 rue du Parc et les n°1 et 3 place Rosa Parks.

Justification

Le commerce jouant un rôle économique et d'animation du centre-ville et des quartiers, la bonne santé et le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité est un enjeu fort pour la collectivité. Dans le Cœur de ville, la polarité commerciale répond assez bien aux besoins des habitants, notamment en matière d'achats alimentaires et du quotidien. Il en est de même sur la place Rosa Parks.

Pendant, un risque d'appauvrissement progressif de la diversité commerciale a été identifié, en particulier du fait de la diminution du nombre de commerces spécialisés. Le risque est que le Cœur de ville et la place Rosa Parks perdent peu à peu leur dynamique de commerce du quotidien en étant confronté aux mutations profondes de l'activité commerciale liées aux nouveaux modes de consommation et de comportements d'achat.

Les linéaires commerciaux permettent de garantir de façon durable le maintien de l'activité commerciale et artisanale sur ces secteurs. En effet, sur ces linéaires tout changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux, de services ou de restauration vers du logement est interdit. En linéaire renforcé, le changement de destination des cellules commerciales est encore plus encadré puisqu'il n'est possible que vers de la restauration. Ce linéaire n'est donc instauré que sur les commerces de détails existants afin de limiter leur disparition.

En parallèle et pour appuyer ces dispositions, la commune de Chantepie a également instauré depuis le 18 décembre 2023 un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.



Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138

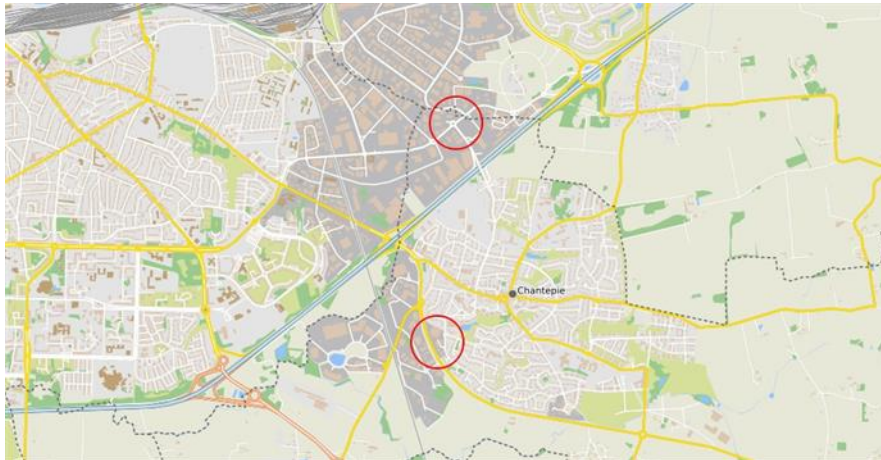
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°138		

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE de la Chalotais et la partie Cantepienne de l'Écopôle Sud-Est.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur les différentes ZAE :

- La Chalotais = classement en zone UI1a au lieu de UI1c ;
- Écopôle Sud-Est = classement en zone UI1a de la polarité de service à l'angle des rues du Bignon et des Landelles au lieu de UI1c ;

- Écopôle Sud-Est = classement en zone UI3 de la polarité tertiaire à l'angle des rues du Bignon et du Breillou au lieu de UI1b.

Sur l'Écopôle Sud-Est, le changement de zonage s'accompagne d'une évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Écopôle Sud-Est" où la polarité de service du Bignon est supprimée.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Pour ce qui concerne les nouveaux programmes tertiaires, certaines zones d'activités à vocation productives, peuvent être idéalement placées à proximité de transports en commun performants. Aussi, une offre tertiaire peut y être autorisée afin d'offrir une complémentarité aux offres de bureaux de la ville centre et du cœur de Métropole = c'est le cas de la polarité Bignon/Breillou.

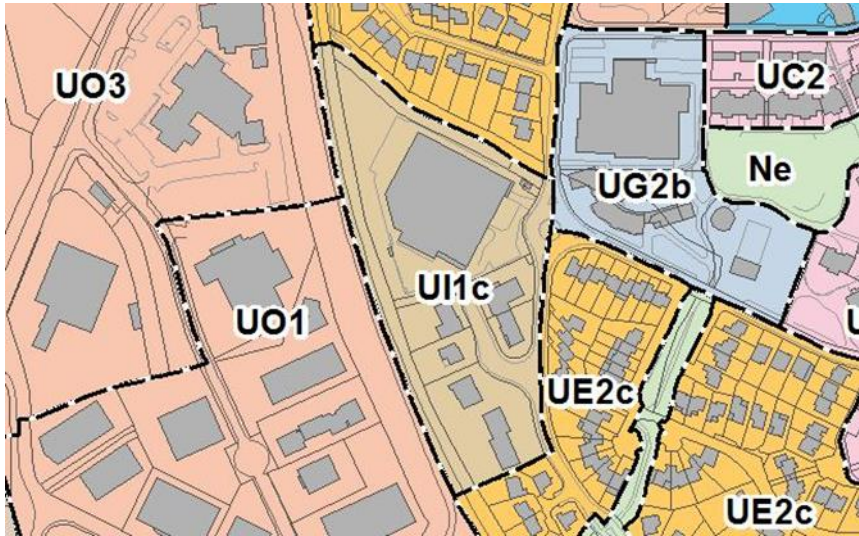
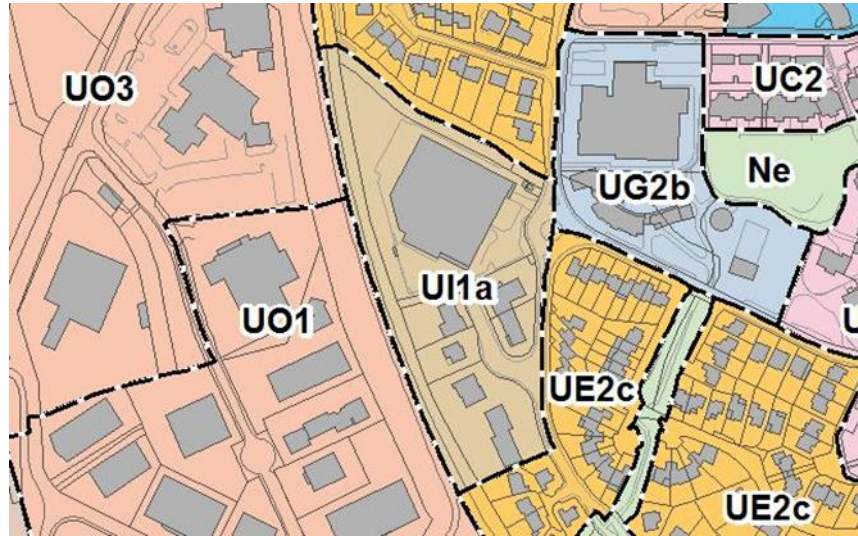
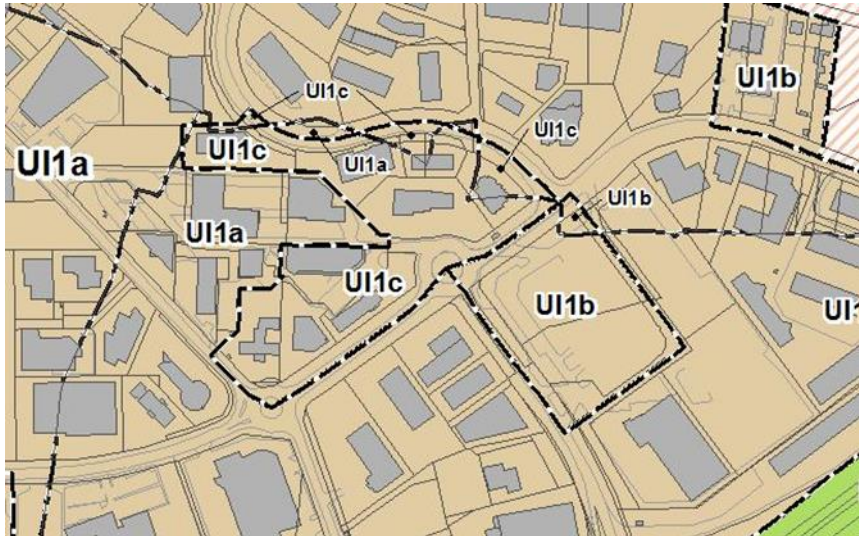
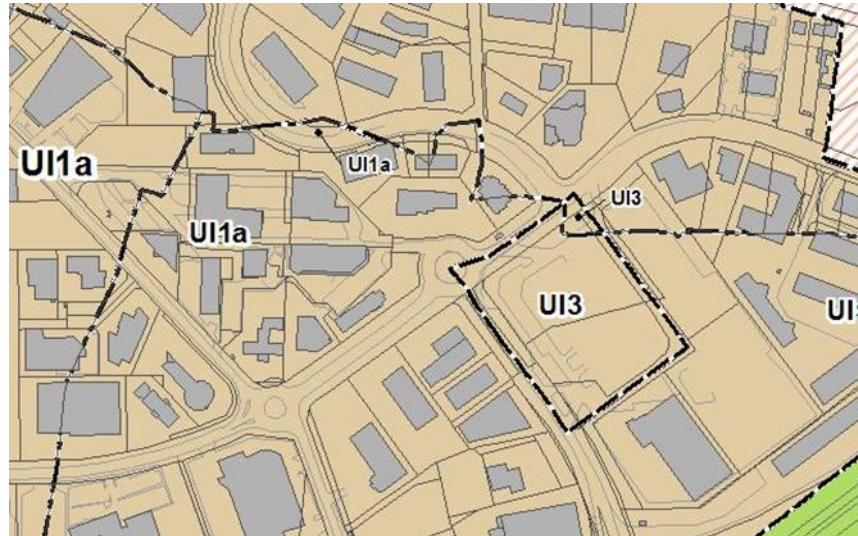
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129, 137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

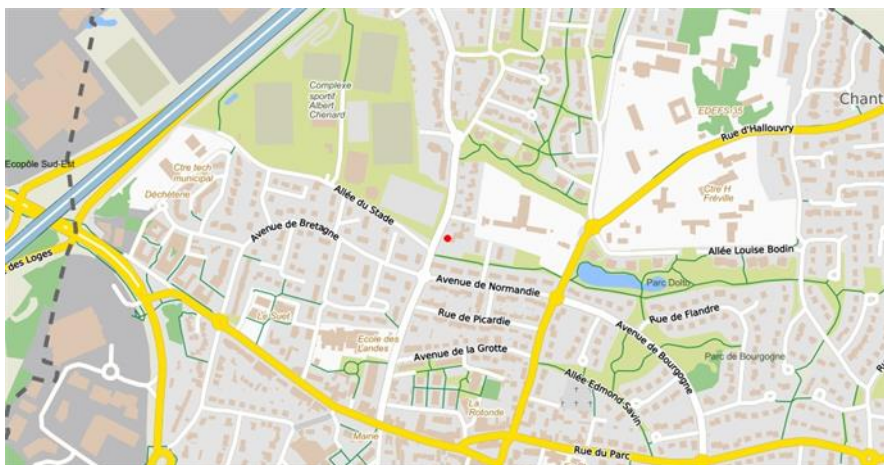
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n° 31, 45	 <p>This map shows the current zoning plan for the area. It features several zones: UO3 (orange), UO1 (light orange), UI1c (yellow), UE2c (yellow), UG2b (blue), Ne (green), and UC2 (pink). The zones are separated by dashed lines.</p>	 <p>This map shows the proposed modification to the zoning plan. The zones UO3, UO1, UG2b, Ne, and UC2 remain the same. However, the zone UI1c is replaced by UI1a (yellow), and a new zone UE2c (yellow) is introduced. The boundaries between these zones are indicated by dashed lines.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45	 <p>This detailed map shows the current zoning plan for a specific area. It features zones UI1a (yellow), UI1c (yellow), UI1b (yellow), and UI (yellow). The zones are separated by dashed lines.</p>	 <p>This detailed map shows the proposed modification to the zoning plan for the same area. The zones UI1a and UI remain the same. However, the zone UI1c is replaced by UI3 (yellow). The boundaries between these zones are indicated by dashed lines.</p>

8. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue des Landes.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 14 rue des Landes, Chantepie : maison ternaire évaluée en 3 étoiles - n°63257

Justification

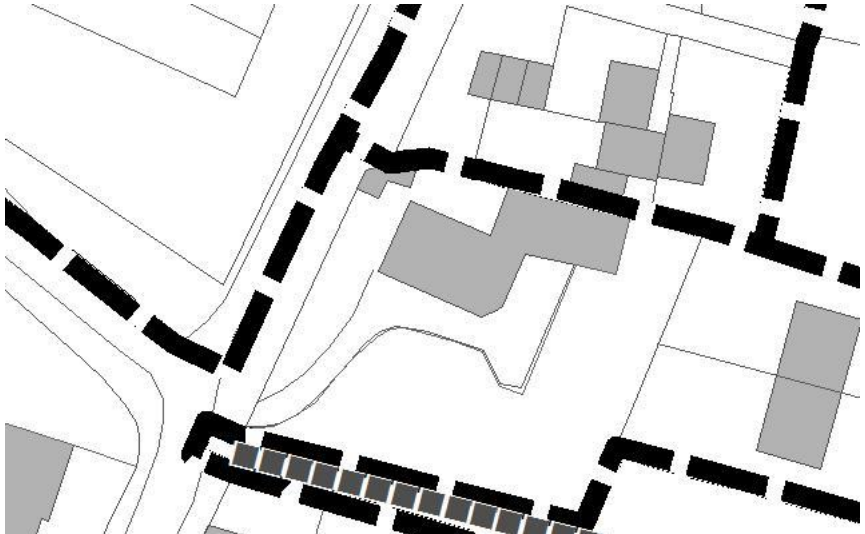
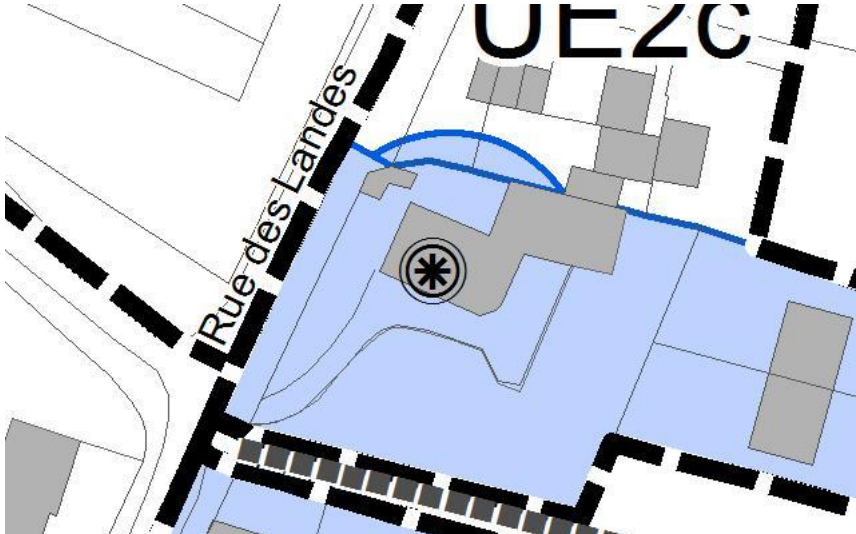
Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, une nouvelle protection au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

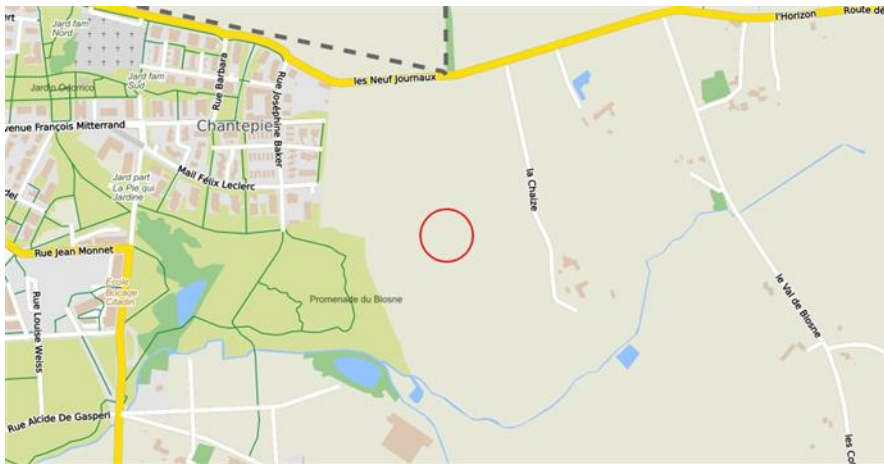
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137	<p data-bbox="349 229 506 256"><i>rue des Landes</i></p> 	<p data-bbox="1227 229 1384 256"><i>rue des Landes</i></p> 

9. Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Blosne

Localisation

Le parc urbain du Blosne est situé à l'est de la zone agglomérée chantepienne, le long du ruisseau du Blosne. Les parcelles concernées sont les n° AK161 ("Le Domaine") et AK7 ("Les Neuf Journaux").



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire au plan de zonage un principe de chemin à créer sur les deux terrains concernés.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale de Chantepie et l'OAP de quartier "Bocage Citadin" sont également modifiées pour intégrer ces principes.

Justification

Le projet de parc urbain du Blosne vise à aménager l'espace naturel situé à la confluence des deux branches du Blosne. Les aménagements auront pour vocation la création d'espaces de loisirs, d'espaces pédagogiques, de détente ou de convivialité, adaptés à tous les usagers : enfants en bas âge, seniors, adolescents, parents qui surveillent, joggeurs sur le sentier du Blosne. Le caractère paysager de ce parc sera néanmoins préservé.

Afin d'ouvrir cet espace sur la campagne chantepienne, une boucle de randonnée au départ du parc et passant par le lieu-dit La Chaize est en projet. L'inscription d'un chemin à créer au PLUi permettra d'en garantir la réalisation à terme.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°138, 139

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°138, 139		