



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

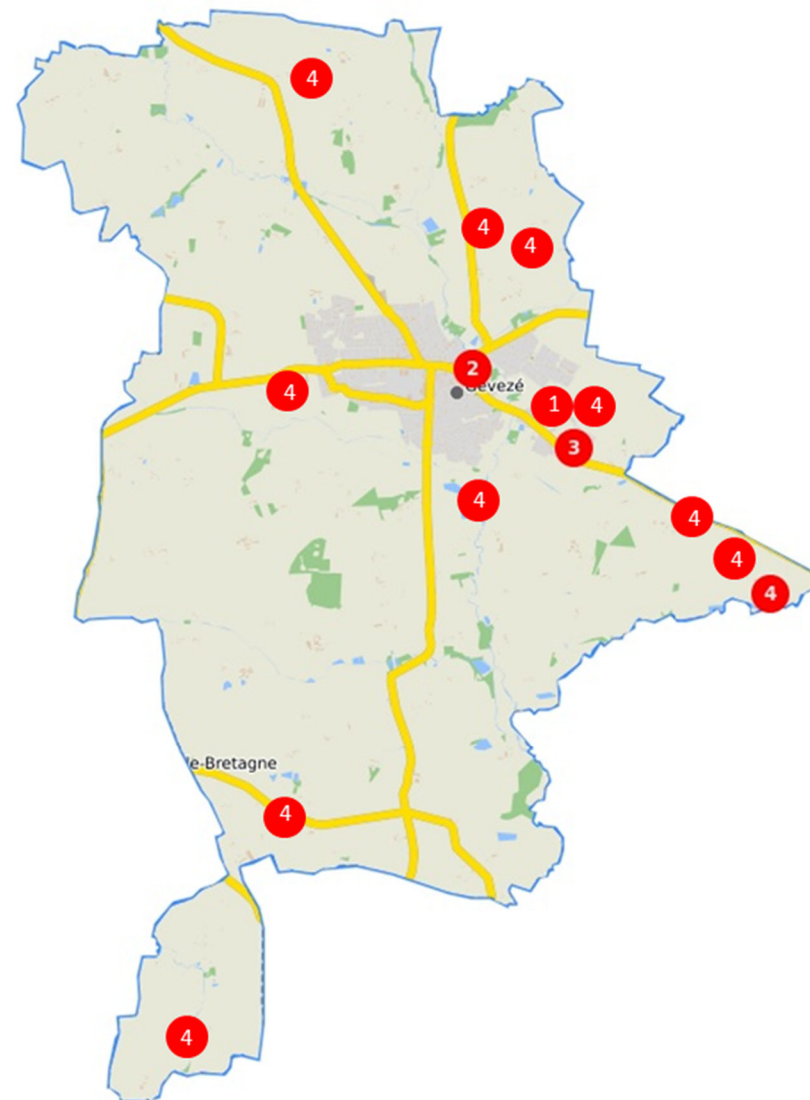
A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur Gueury-la-Douve..... 5
2. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la rue de Rennes..... 9
3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de Gevactiv..... 12
4. Protéger le patrimoine bâti..... 14



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 :

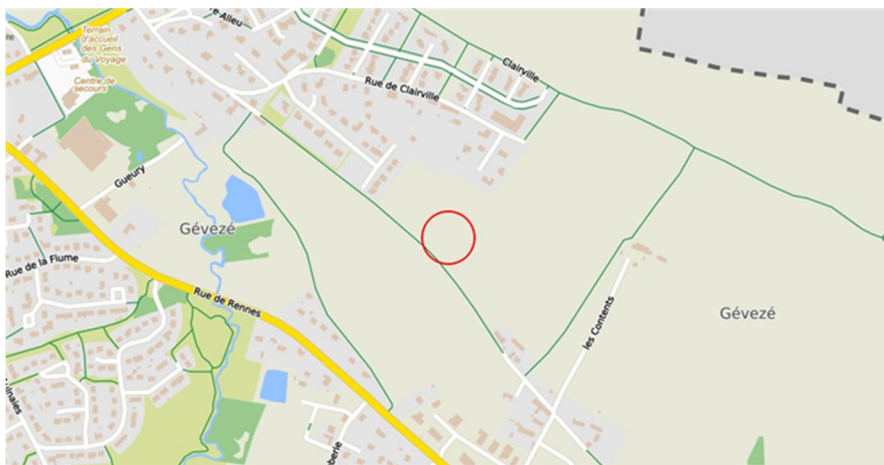
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant 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. Ouvrir à l'urbanisation le secteur Gueury-la-Douve

Localisation

Le secteur Gueury-la-Douve est situé à l'est de la zone agglomérée de Gévezé. Il couvre un périmètre de plus de 16 hectares compris entre la RD 27 (Route de Rennes) au sud et la RD 27 au nord (Route de la Mézière).



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations :

- création d'une OAP de quartier
- mise en place d'un zonage opérationnel (1AUO1)
- adaptation de plans thématiques des hauteurs et végétalisation

Justification

La réflexion sur l'aménagement du secteur de Gueury-la-Douve a été initiée en 2018 et a fait l'objet d'études d'ensemble afin de poursuivre de manière cohérente l'urbanisation des quartiers à l'est de la commune. La vocation principale de la zone Gueury-la-Douve (16,5ha) sera résidentielle (environ 460 logements prévus) même si quelques activités et équipements seront possibles (accueil des ateliers communaux). L'aménagement de ce secteur sera réalisé progressivement par phases successives.

Afin de répondre aux besoins résidentiels et aux objectifs de production de logements tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, il est donc envisagé de faire évoluer le PLUi vers un zonage opérationnel afin de permettre à court terme les aménagements et les constructions, ainsi que par la création d'une OAP de quartier présentant le projet et sa composition urbaine.

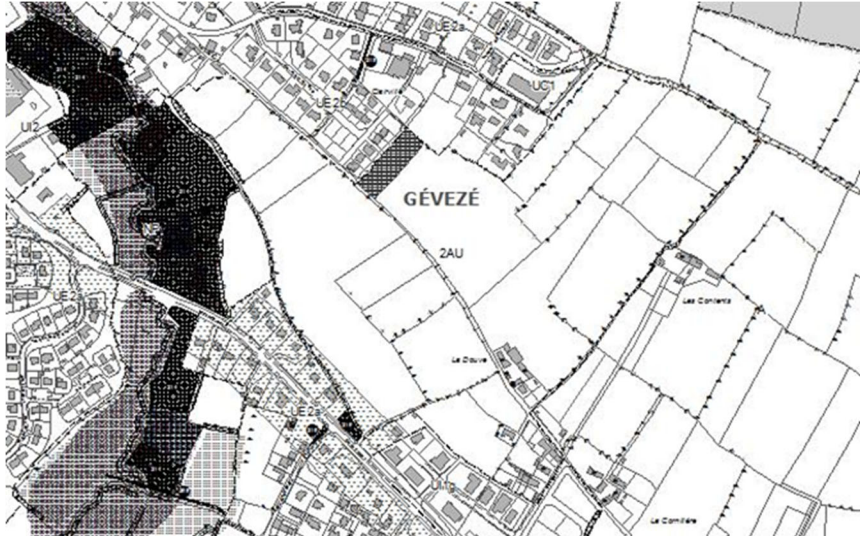
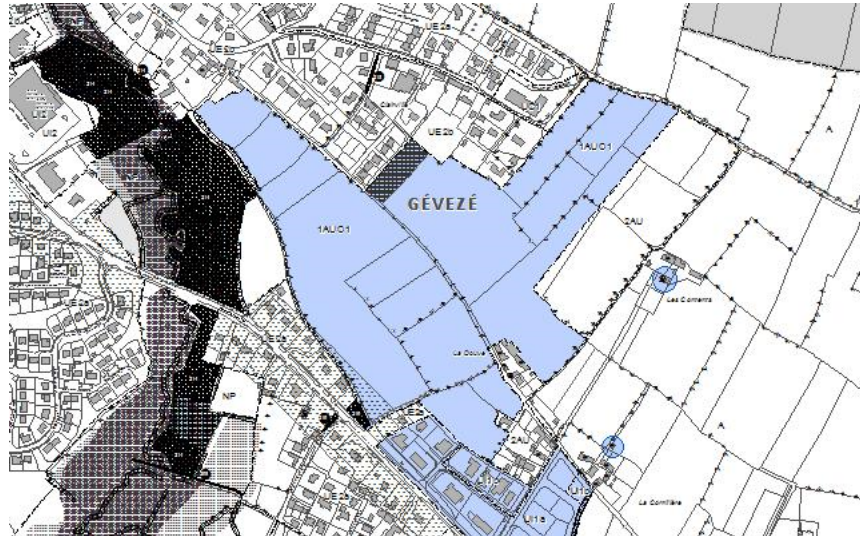
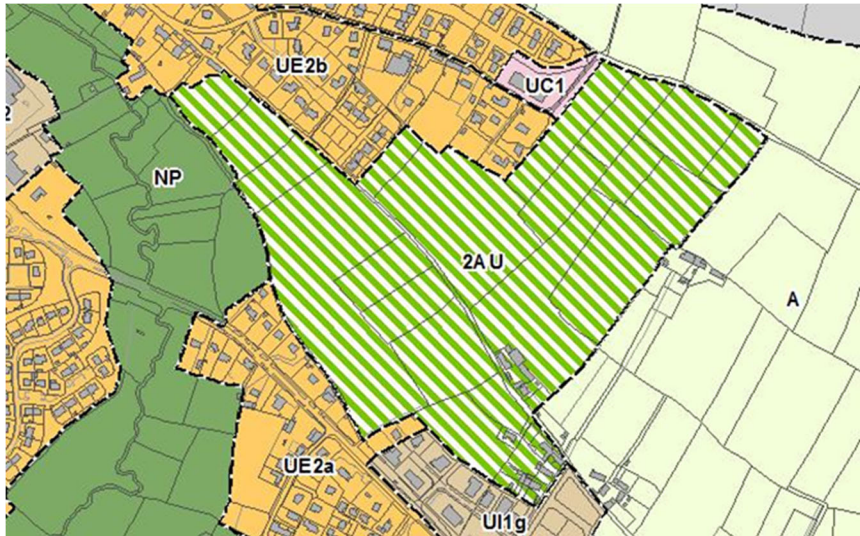
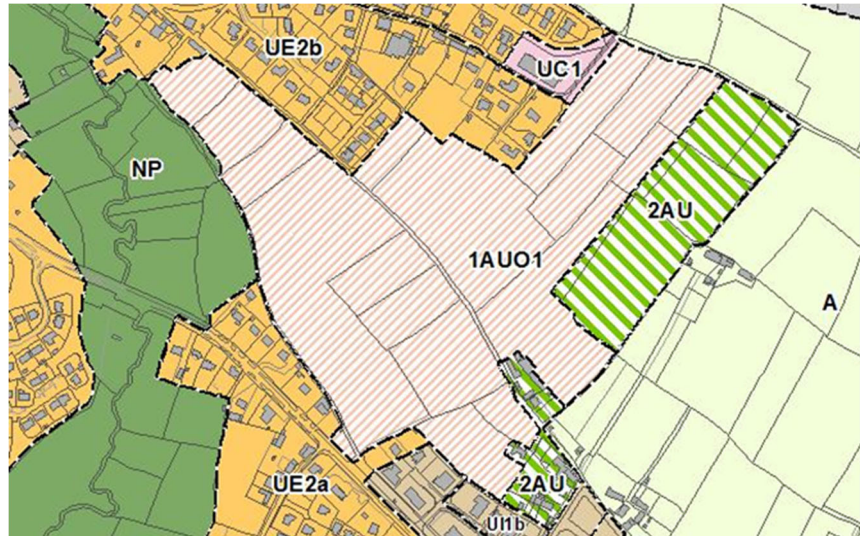
Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU »)

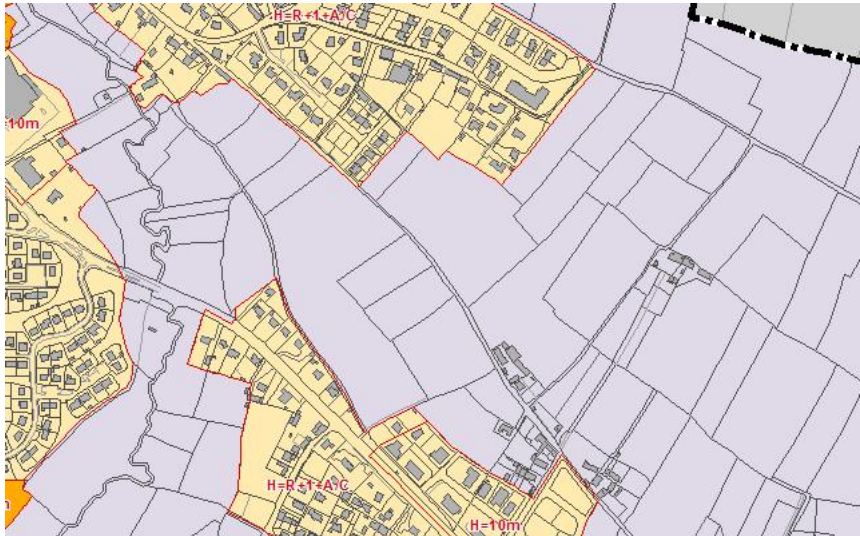
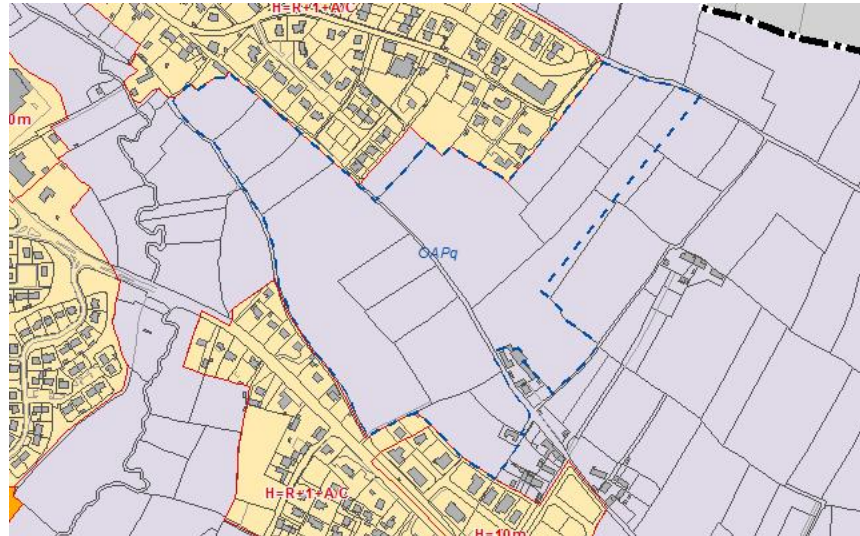
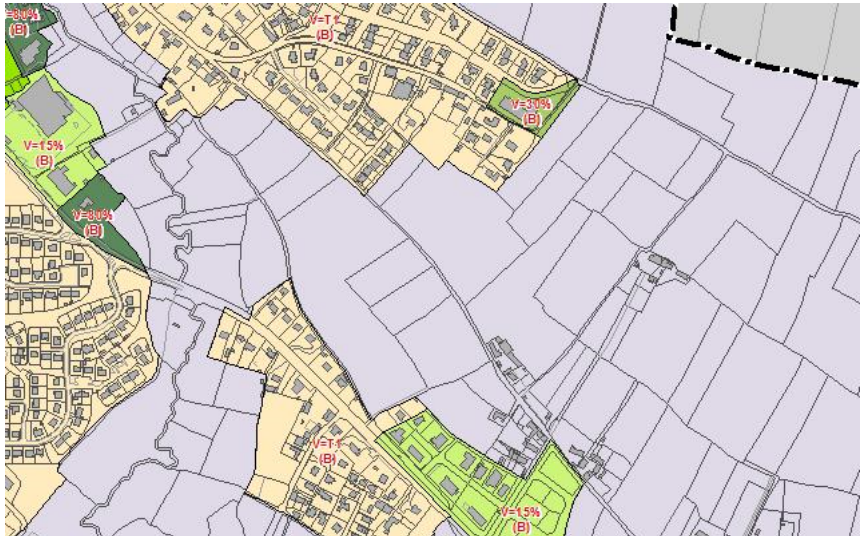
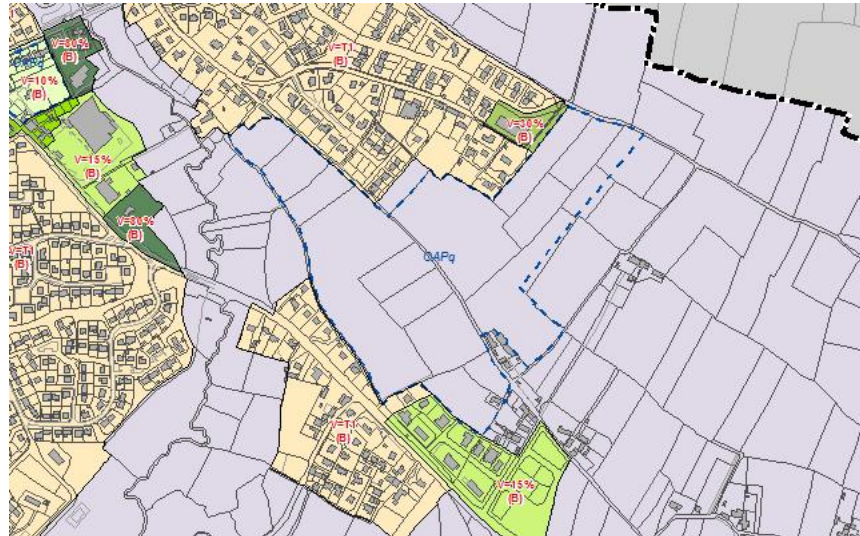
Conséquence sur le PLUi

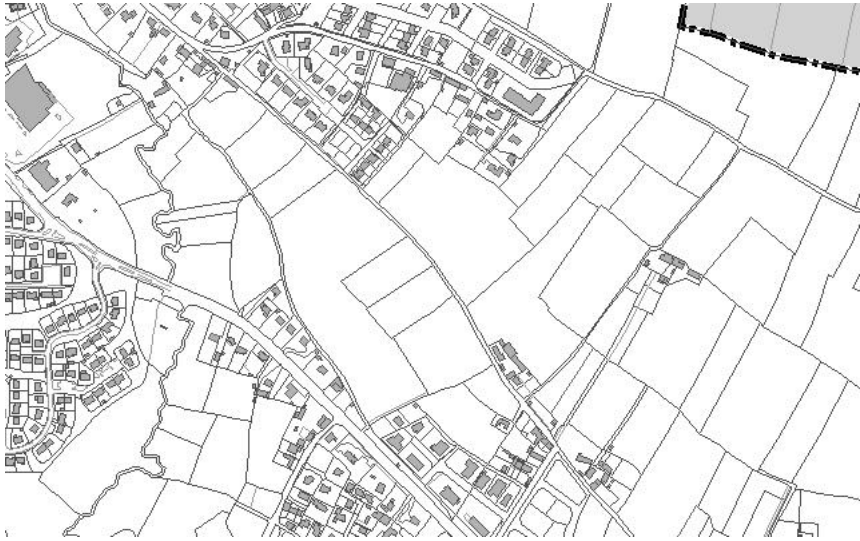
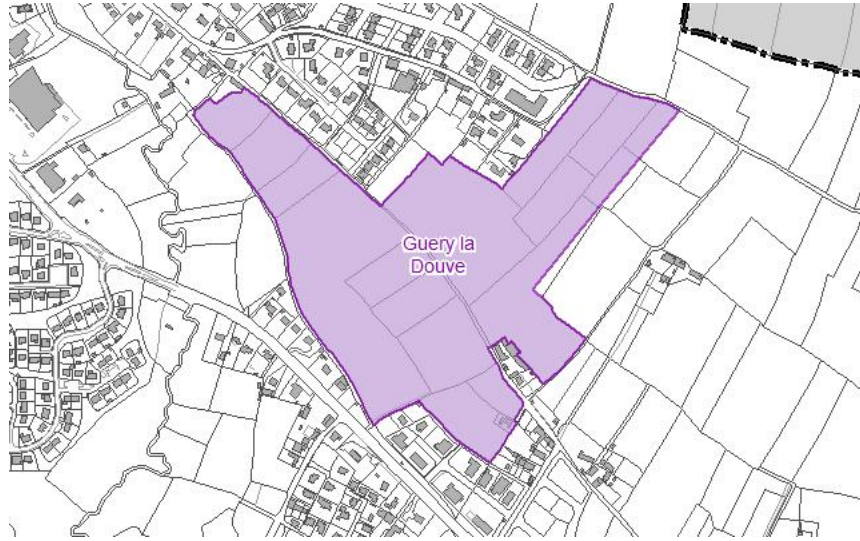
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°05
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°05
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°04

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°021 |  |  |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 45 |  |  |

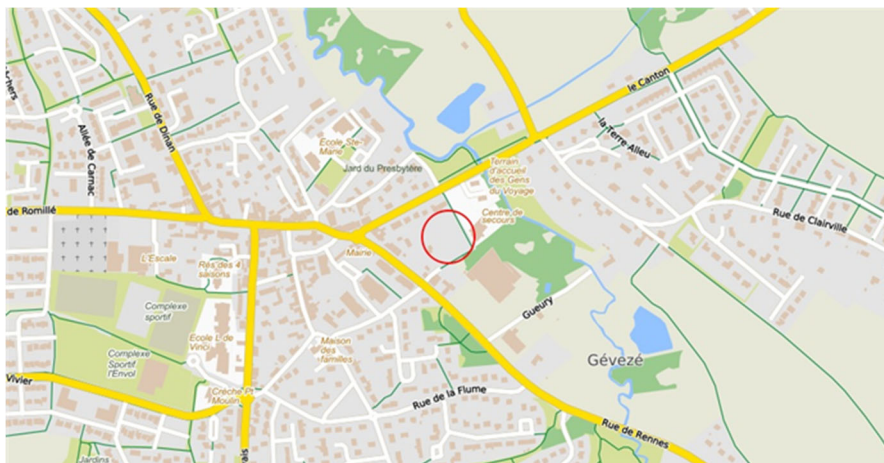
| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|--|---|--|
| D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°05 |  |  |
| D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°05 |  |  |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|--|--|---|
| D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°04 |  |  <p data-bbox="1624 459 1713 507">Guery la Douve</p> |

2. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la rue de Rennes de Rennes

Localisation

Le secteur de projet se situe le long de la rue de Rennes en plein de cœur du centre-ville.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Création d'une OAP de quartier
- Suppression du H2 sur le plan des hauteurs
- Adaptation du plans thématique coefficient de végétalisation passant de 20% à 10%

Justification

Ce secteur situé entre les rues de Rennes et la Mézière est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de conforter la centralité de Gévezé ainsi que de favoriser l'intensification du centre-bourg et d'y réaliser de nouveaux logements et/ou commerces.

Forte de ses engagements en matière de renouvellement urbain, la commune de Gévezé a pour objectif de se saisir d'une opportunité de création de logements en densification sur ce secteur, à proximité immédiate de son centre bourg, et qui abrite actuellement de l'habitat individuel. Des formes urbaines et des aménagements répondant aux enjeux d'un développement durable seront promus, notamment en matière de déplacements, de gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la biodiversité afin de permettre un projet urbain de qualité.

En conséquence, des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle sur ces secteurs sont développés dans une OAP de quartier. De plus, les hauteurs en second en rang seront supprimées ainsi que la végétalisation qui sera adaptés et réduit pour permettre un projet de densification urbaine.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de ZH a été identifié. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.


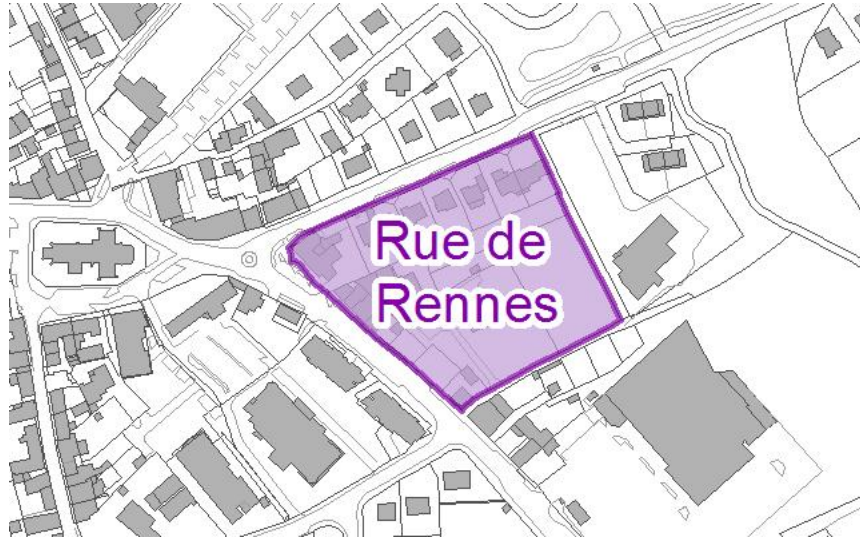
Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°05
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°05
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°04

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.

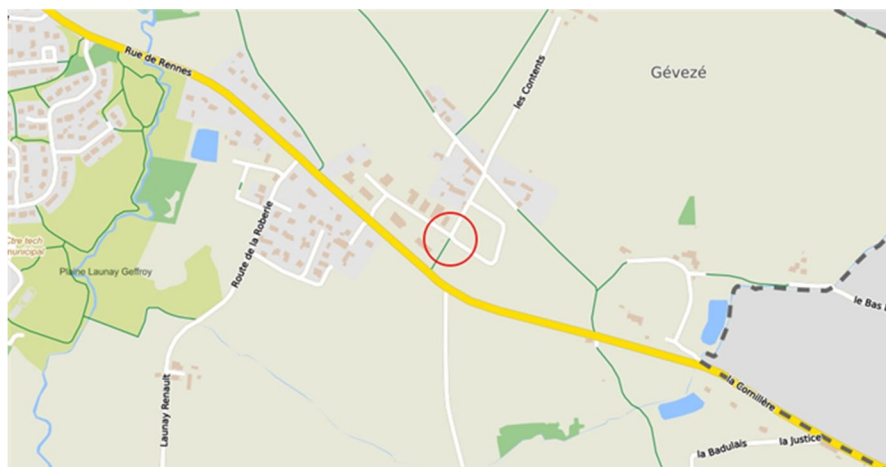
| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| <p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°05</p> | | |
| <p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°05</p> | | |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|--|---|
| D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°04 |  |  |

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de Gevactiv

Localisation

La zone de Gevactiv se situe à l'entrée ville de Gévezé rue de Rennes.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Changement de zonage de UI1g à UI1a et UI1b

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »)

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021, 025
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 45

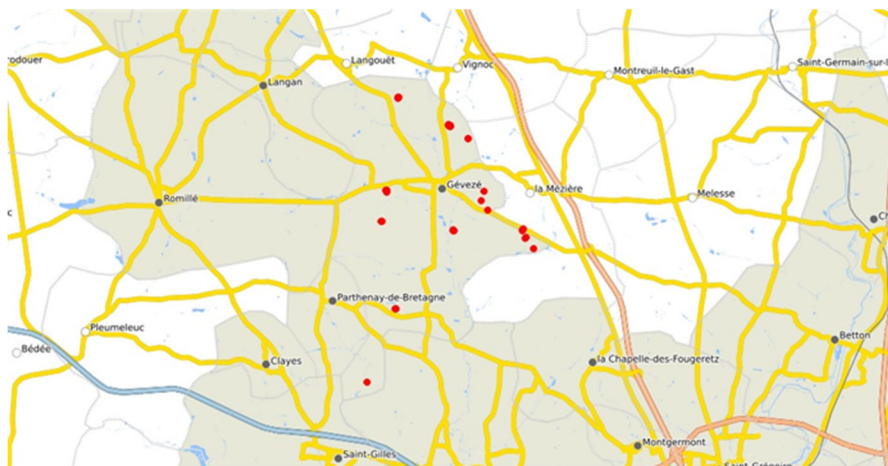
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021, 025 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 45 | | |

4. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : La Lande des Noës, Le Pré au Sang, lieu-dit Casnuel, lieu-dit Haut-Villée, lieu-dit La Cornillère, lieu-dit La Petite Gonzée, lieu-dit La Pécochère, lieu-dit Le Bas Limeul, Lieu-dit Le Champ Pecor, lieu-dit Le Guinehec, lieu-dit Les Contents, Lieu-dit Les Ouches, lieu-dit Les Quatre Roses.



Présentation de la modification

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

- 24 Les Ouches :
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63299,
 - o dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63300
- 17 Champ Pécor : logis évalué en 1 étoile - n°63301
- 13 Champ Pécor : soue évaluée en 2 étoiles - n°63302

- 30 Les Contents : fournil évalué en 3 étoiles - n°63285
- 24 Le Casnuel : logis évalué en 3 étoiles - n°63286
- 20 Le Casnuel : logis évalué en 1 étoile - n°63287
- 25 La Lande des Noës :
 - o logis évalué en 1 étoile - n°63288,
 - o soue évaluée en 2 étoiles - n°63290
- 7 Le Pré au Sang : logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63315
- 9 Le Pré au Sang : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63316
- 24 La Cornillère : pigeonnier évalué en 1 étoile - n°63292
- 1 La Cornillère : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63293
- 21 Le Bas Limeul : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63298
- 4 Haut Villée :
 - o dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63294,
 - o dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63295,
 - o logis mixte évalué en 1 étoile - n°63296
- 8 Haut Villée : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63297
- 50 La Pécochère : logis évalué en 1 étoile - n°63314
- 38 les Quatre Roses :
 - o logis évalué en 1 étoile - n°63317,
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63318,
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63319

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 18 Les Ouches :
 - o ferme n°25513 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
 - o ferme n°25515 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
 - o ferme n°25517 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 26 Les Ouches : ferme n°25516 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles



- 14 Les Ouches : ferme n°25518 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- Le Guinéhec :
 - o longère n°25545 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
 - o soue n°25546 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
 - o grange n°25547 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 44 La Petite Gonzée : logis mixte et dépendance n°25341 réévalués de 1 étoile en 3 étoiles
- 42 La Petite Gonzée : logis n°25342 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles
- 17 Champ Pécor :
 - o logis n°25447 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles,
 - o dépendance n°25449 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
 - o fournil n°25446 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entraînant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 44 La Petite Gonzée : logis mixte n°25341 et dépendance n°63291

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- Le Guinéhec : longère n°25545, soue n°25546
- 42 La Petite Gonzée : logis n°25342
- 17 Champ Pécor : logis n°25447, dépendance n°25449, fournil n°25446

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a ou ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

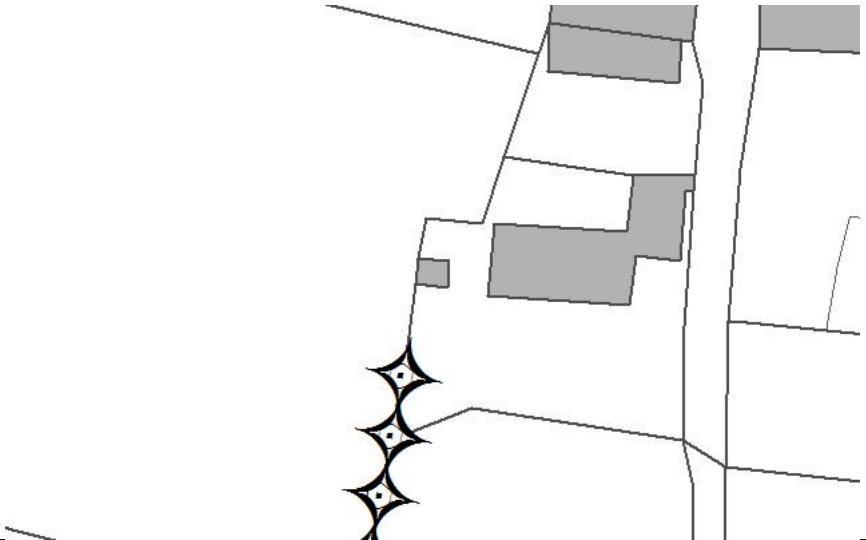
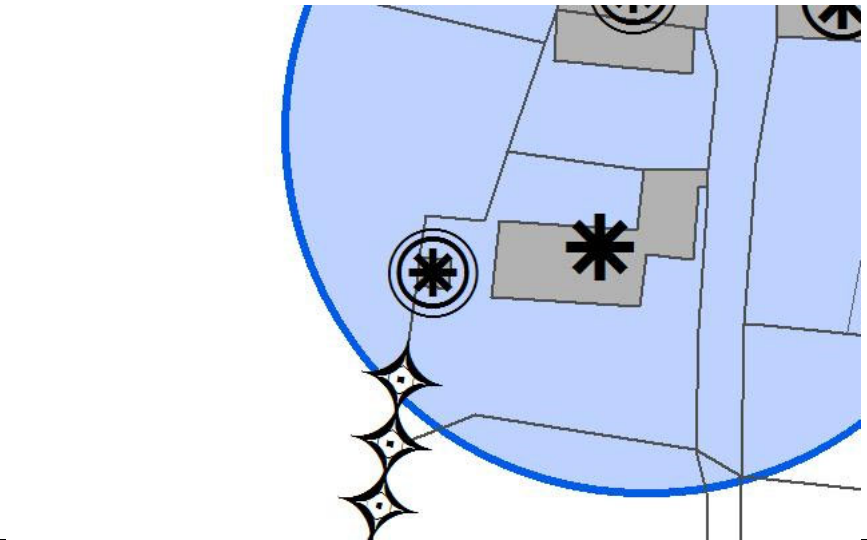
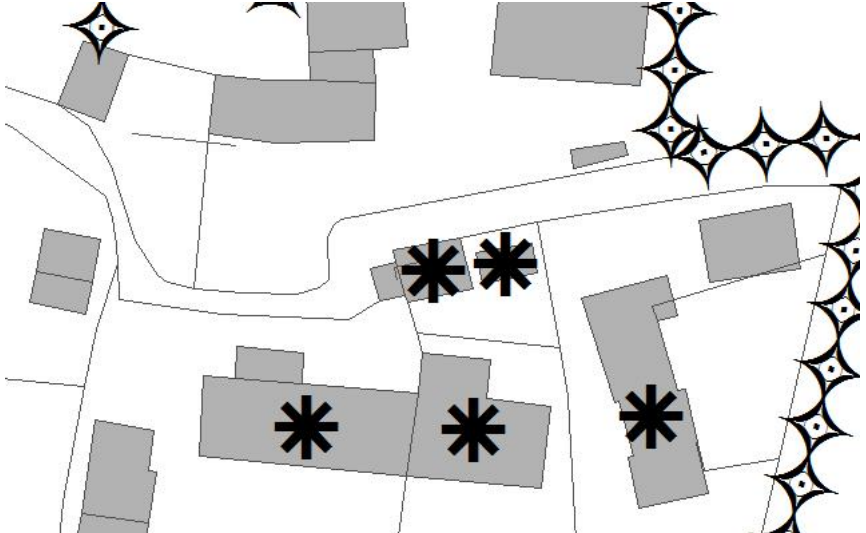
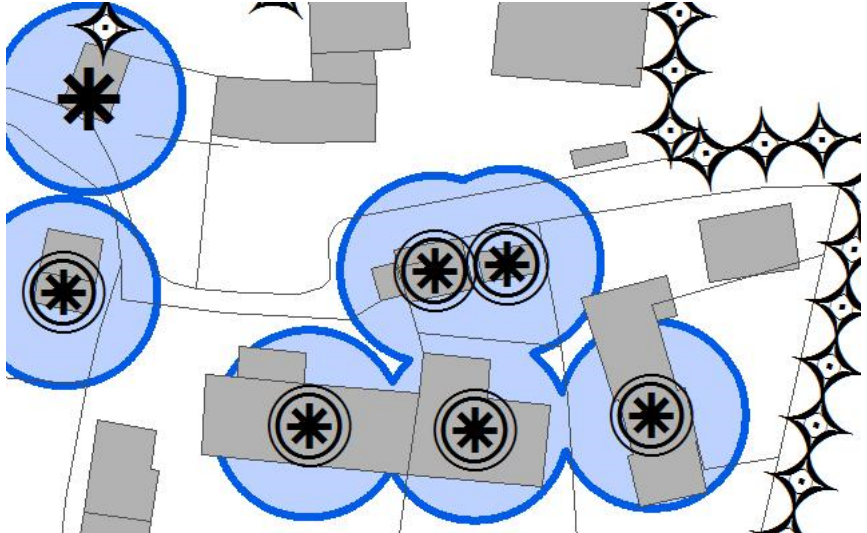
Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

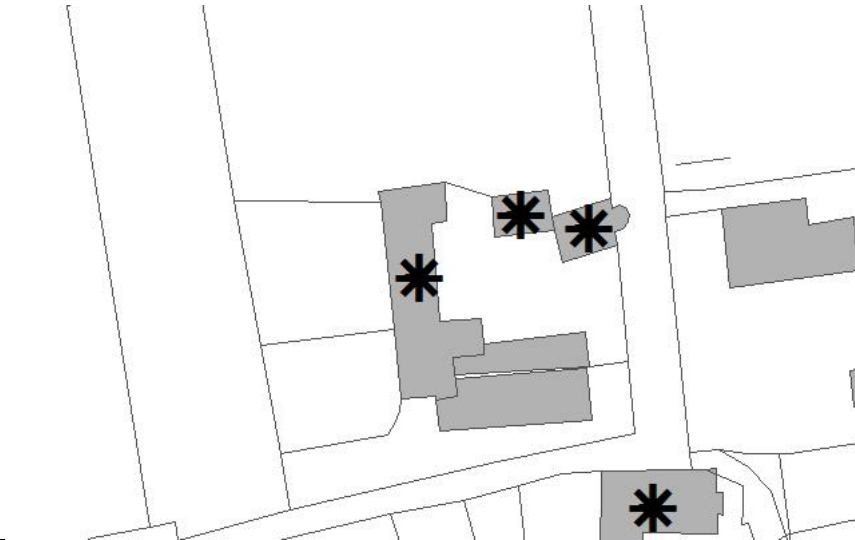
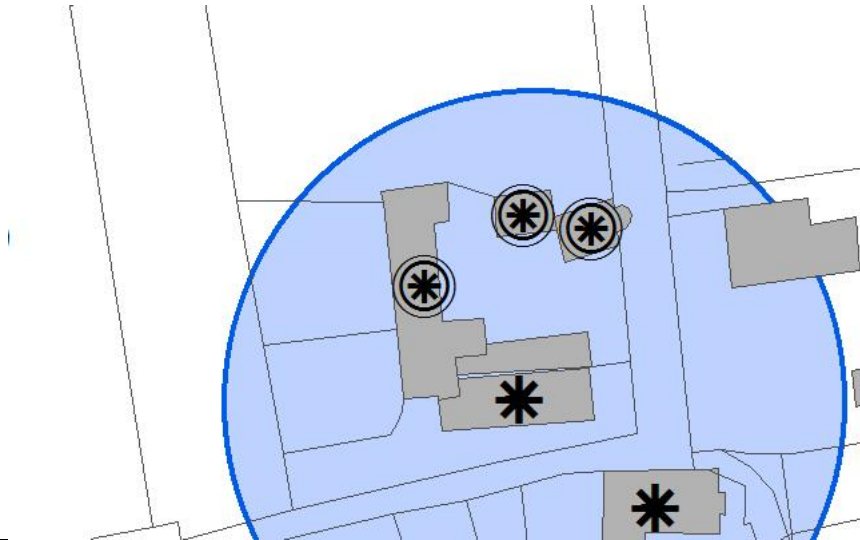
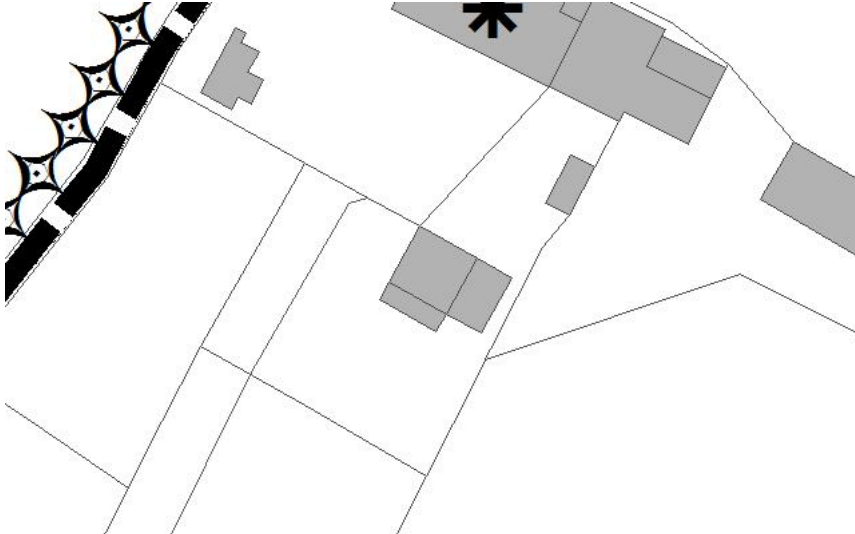
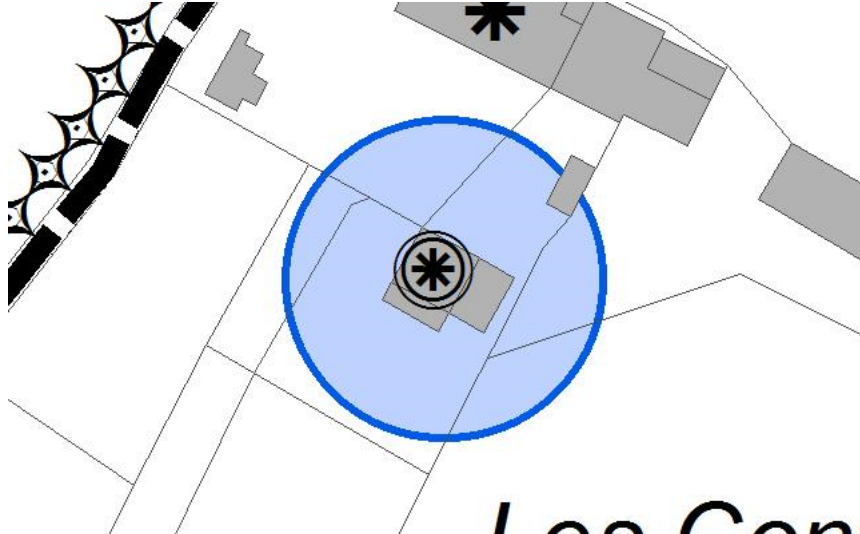
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :


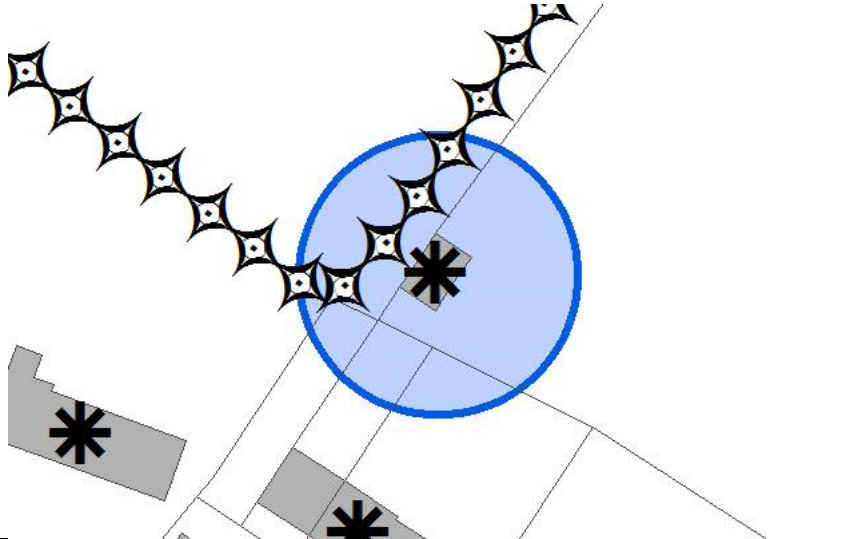
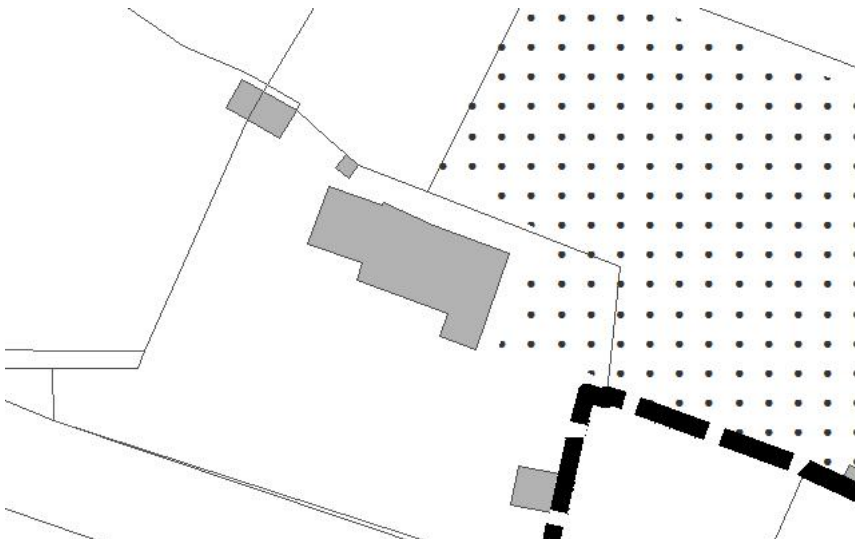
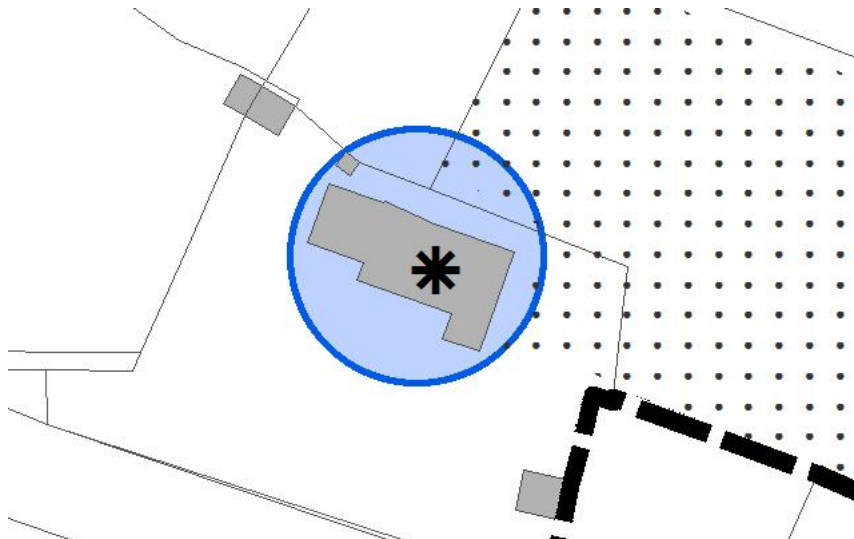
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°014, 015, 019, 021, 024, 025, 036, 044
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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.


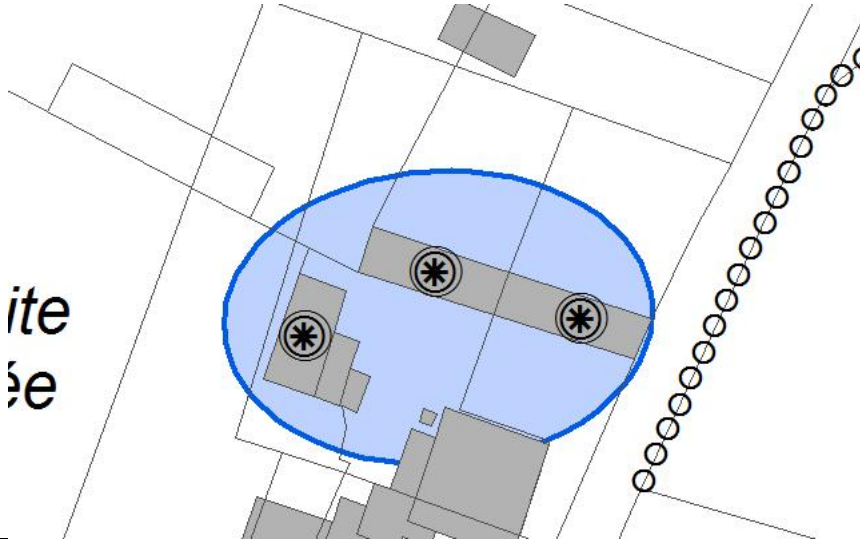
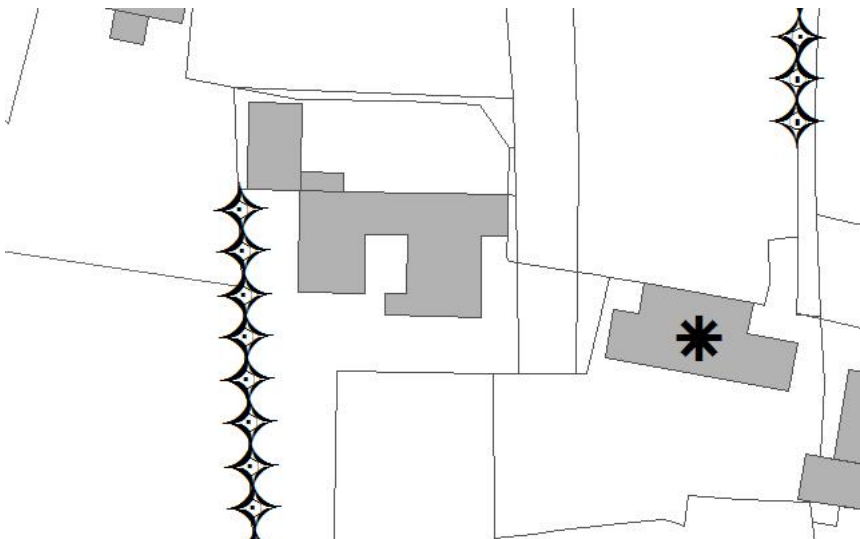
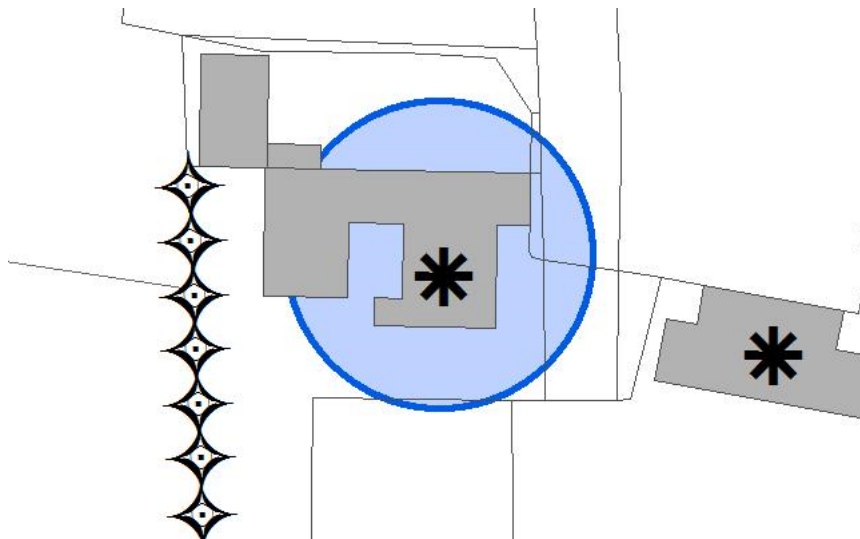
| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|--------------------------------------|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°014, 015 | <p>Lieu-dit Haut-Villée</p>  | <p>Lieu-dit Haut-Villée</p>  |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°015 | <p>Lieu-dit Les Ouches</p>  | <p>Lieu-dit Les Ouches</p>  |

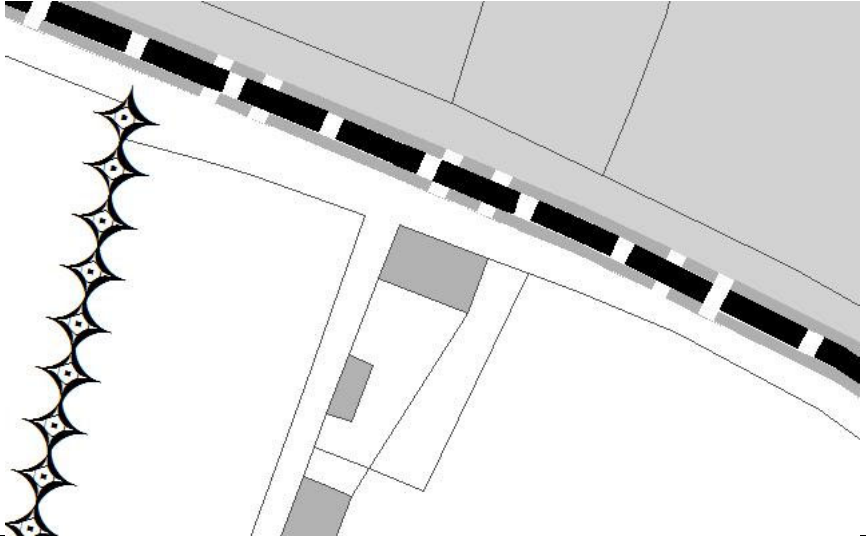
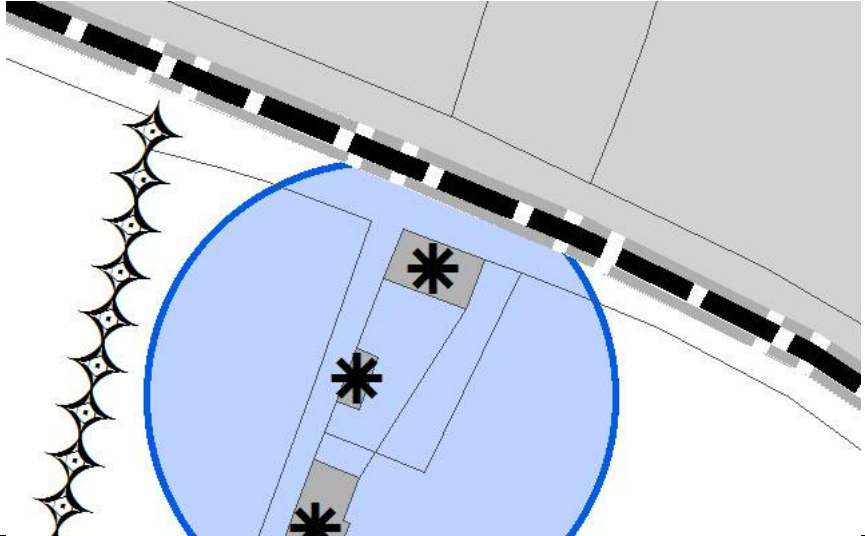
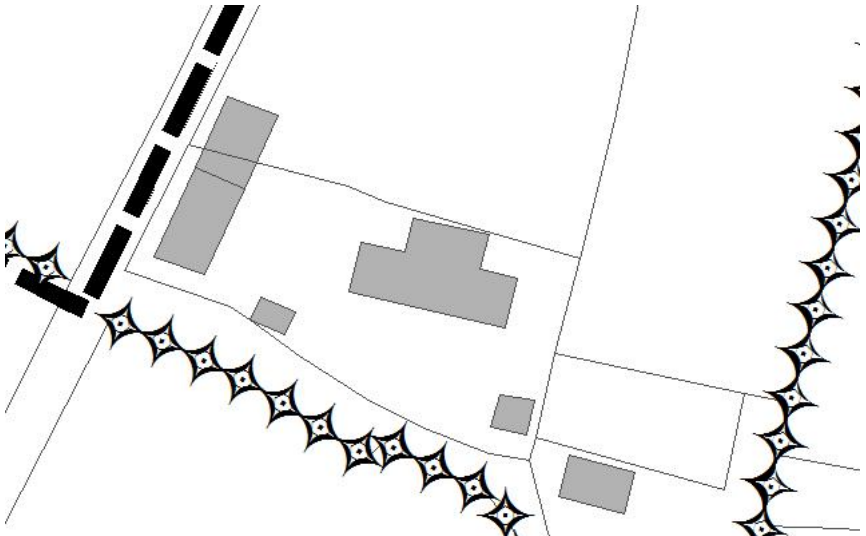
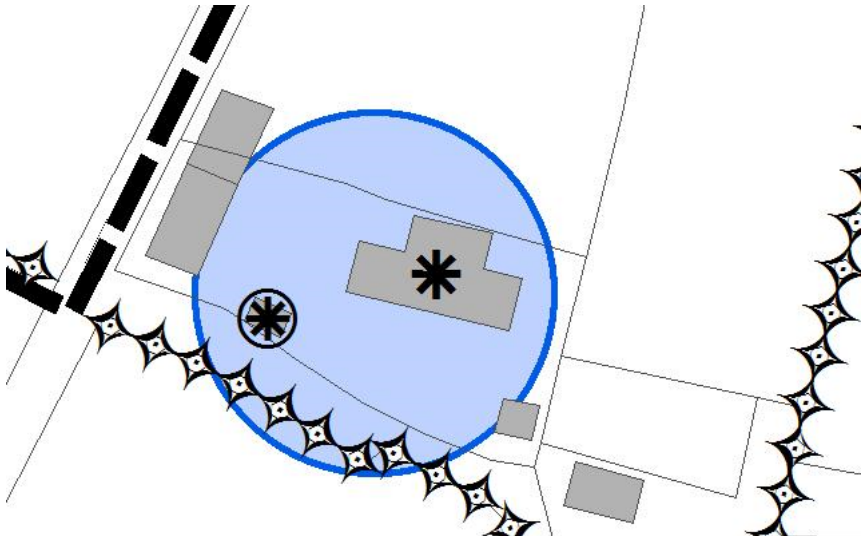
| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°015 | <p><i>lieu-dit Haut-Villée</i></p> | <p><i>lieu-dit Haut-Villée</i></p> |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°015, 021 | <p><i>Le Pré au Sang</i></p> | <p><i>Le Pré au Sang</i></p> |

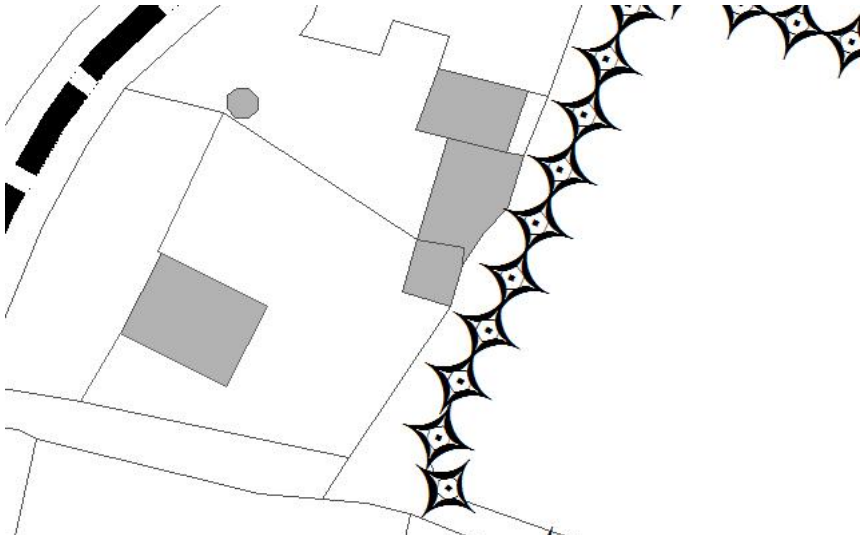
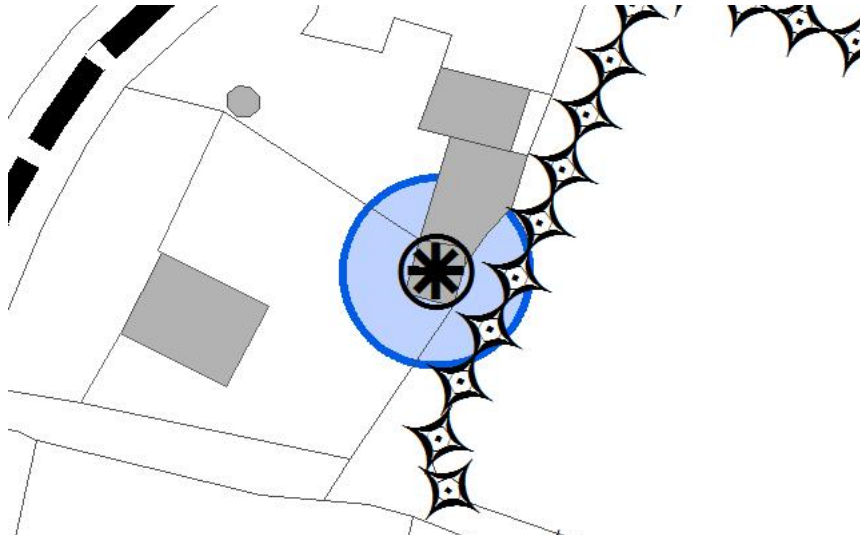
| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°019 | <p><i>Lieu-dit Le Champ Pecor</i></p>  | <p><i>Lieu-dit Le Champ Pecor</i></p>  |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021 | <p><i>lieu-dit Les Contents</i></p>  | <p><i>lieu-dit Les Contents</i></p>  |

| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|--------------------------------------|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021 | <p data-bbox="349 233 544 256"><i>lieu-dit la Cornillère</i></p>  | <p data-bbox="1223 233 1417 256"><i>lieu-dit la Cornillère</i></p>  |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021, 025 | <p data-bbox="349 847 544 871"><i>lieu-dit la Cornillère</i></p>  | <p data-bbox="1223 847 1417 871"><i>lieu-dit la Cornillère</i></p>  |

| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°024 | <p><i>lieu-dit Casnuel</i></p> | <p><i>lieu-dit Casnuel</i></p> |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°025 | <p><i>lieu-dit Le Guinehec</i></p> | <p><i>lieu-dit Le Guinehec</i></p> |

| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°025 | <p data-bbox="349 233 591 256"><i>lieu-dit La Petite Gonzée</i></p>  | <p data-bbox="1223 233 1464 256"><i>lieu-dit La Petite Gonzée</i></p>  |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°025 | <p data-bbox="349 847 555 871"><i>lieu-dit La Pécochère</i></p>  | <p data-bbox="1223 847 1429 871"><i>lieu-dit La Pécochère</i></p>  |

| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°025 | <p data-bbox="349 233 600 256"><i>lieu-dit Les Quatre Roses</i></p>  | <p data-bbox="1234 233 1485 256"><i>lieu-dit Les Quatre Roses</i></p>  |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°036 | <p data-bbox="349 847 544 871"><i>La Lande des Noës</i></p>  | <p data-bbox="1234 847 1429 871"><i>La Lande des Noës</i></p>  |

| Pièces | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|---|--|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°044 | <p><i>lieu-dit Le Bas Limeul</i></p>  | <p><i>lieu-dit Le Bas Limeul</i></p>  |