



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

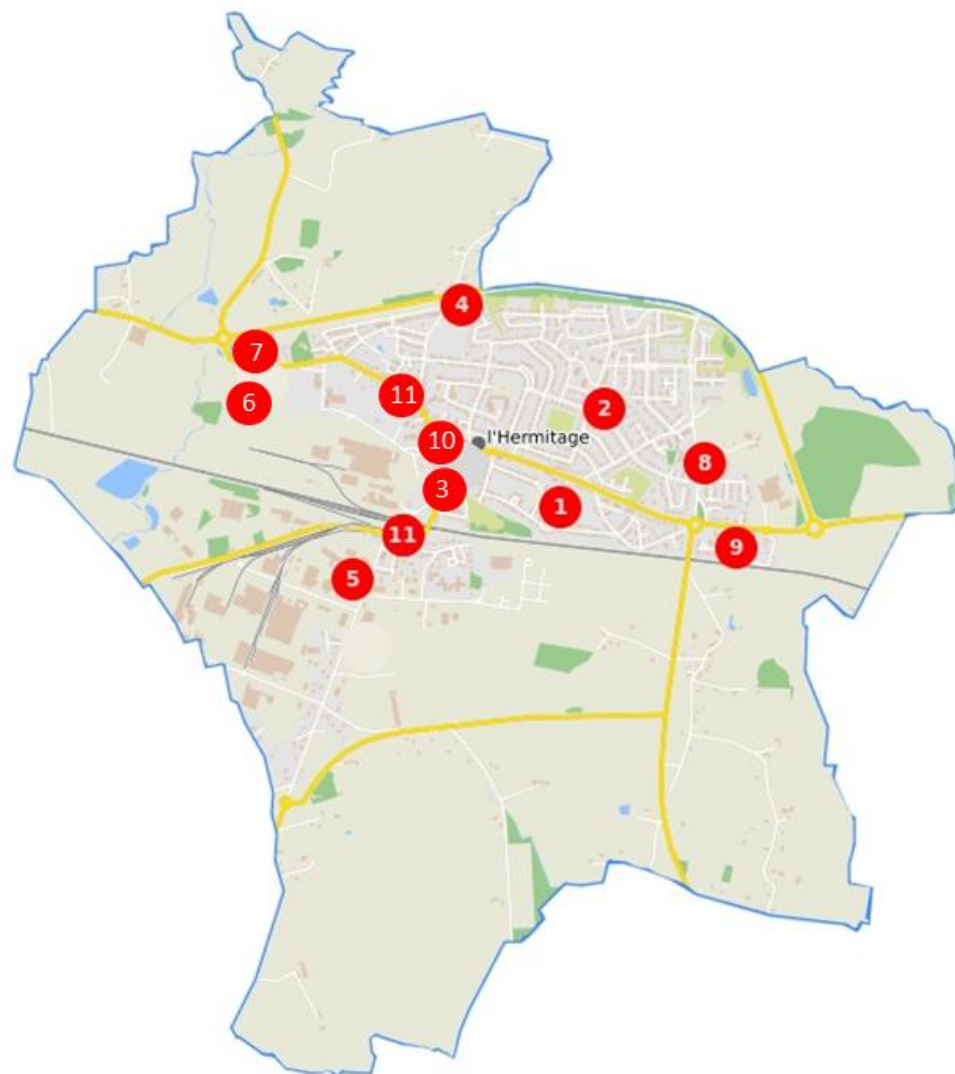
Modifications envisagées sur le territoire des communes
L'Hermitage

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Recomposer le projet de renouvellement urbain de la Rossignolière	5
2. Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires.....	9
3. Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires	11
4. Préserver les capacités de gisement foncier : ilot Jules Verne	13
5. Conforter des équipements publics communaux.....	15
6. Autoriser la diversification des activités sur la ZAE Margat.....	18
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA de l'Épinette	20
8. Préserver la vocation de service du cabinet médical rue Pacé	22
9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA rue de Rennes	24
10. Protéger et mettre en valeur les abords du calvaire du bourg lié au nouveau Périmètre délimité des Abords (PDA)	26
11. Protéger le patrimoine bâti	29



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.

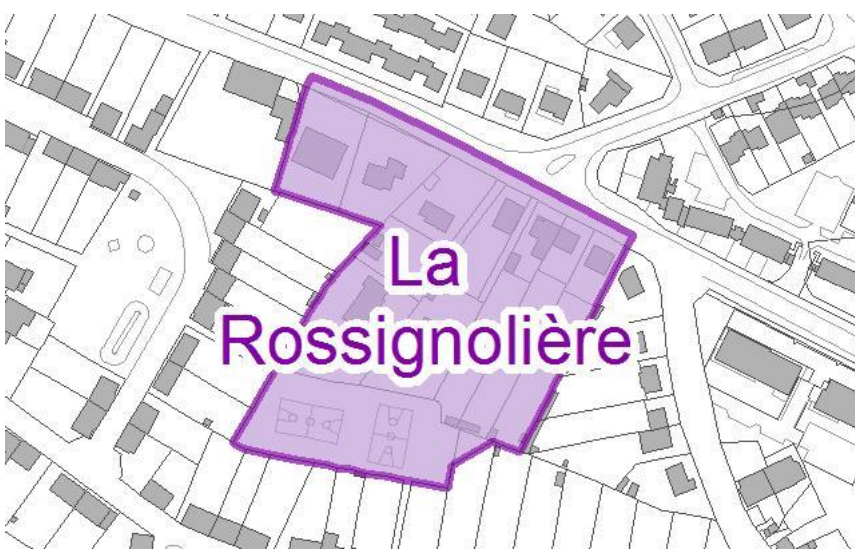

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants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

- 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.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°083		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 45		

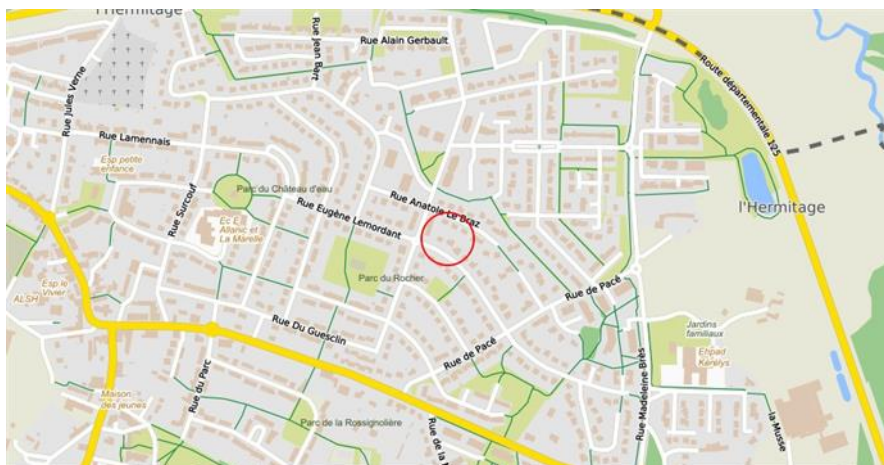
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°13		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13		

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°06, 07, 10, 15		

2. Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires

Localisation

L'évolution concerne plusieurs secteurs pavillonnaires de l'agglomération.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Transformation du zonage UE2a en UE2b sur l'ensemble du secteur pavillonnaire
- Adaptation du zonage UA1a en UA1b sur la partie est du centre-ville

Justification

Outre des opérations d'aménagement de restructuration urbaine, il est proposé de rendre possible la densification plus ponctuelle et progressive des tissus pavillonnaires en autorisant le découpage parcellaire (division, fond de parcelles...).

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°067, 082, 083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 29, 45

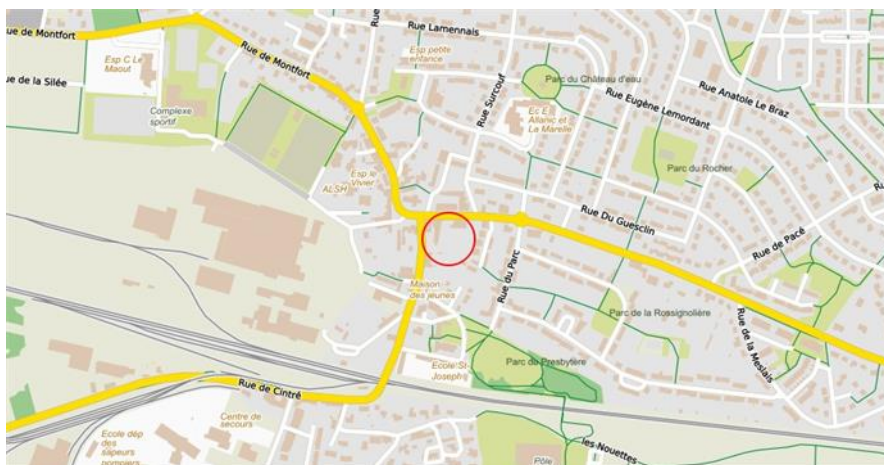
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°067, 082, 083		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 29, 45		

3. Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires

Localisation

L'évolution concerne l'ilot rue de la Poste / rue de Rennes.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la création de servitudes de localisation de cheminements pour piétons (C 75)

Justification

Sur cet ilot compris dans le périmètre de la ZAC Centre-Mares Noires, il est prévu des constructions dont une résidence pour seniors et l'aménagement d'un espace vert de Bourg. Pour permettre l'accès à ce nouveau parc, il est prévu de réaliser des cheminements traversants. Des servitudes de localisation de cheminement sont ainsi positionnés.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

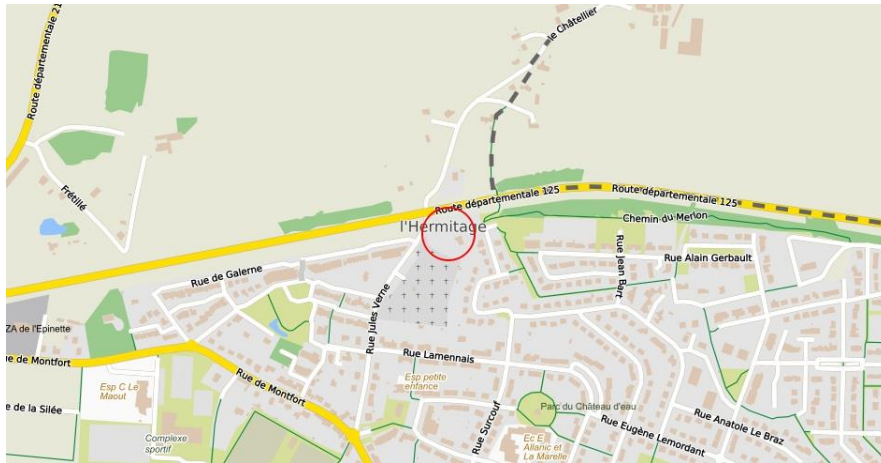
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083		

4. Préserver les capacités de gisement foncier : ilot Jules Verne

Localisation

Le secteur est situé au nord de l'agglomération, rue Jules Verne



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le zonage UE2b qui est modifié en UE4.

Justification

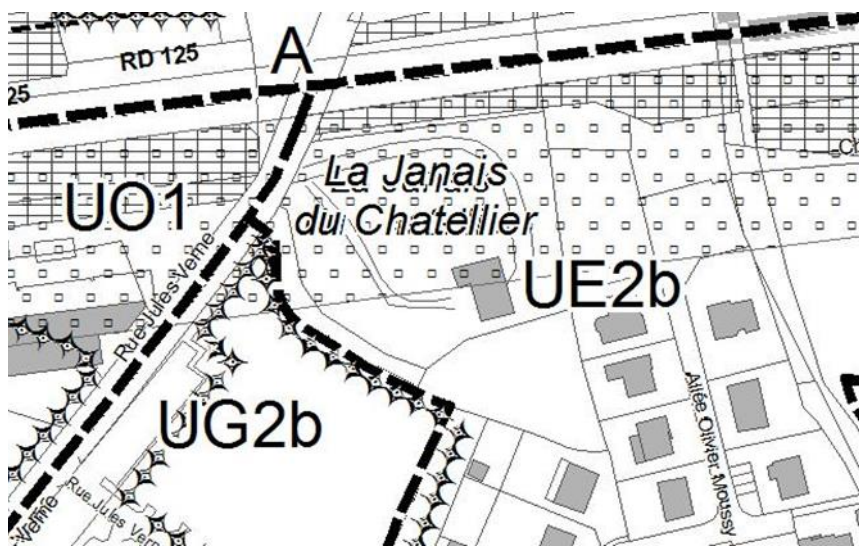
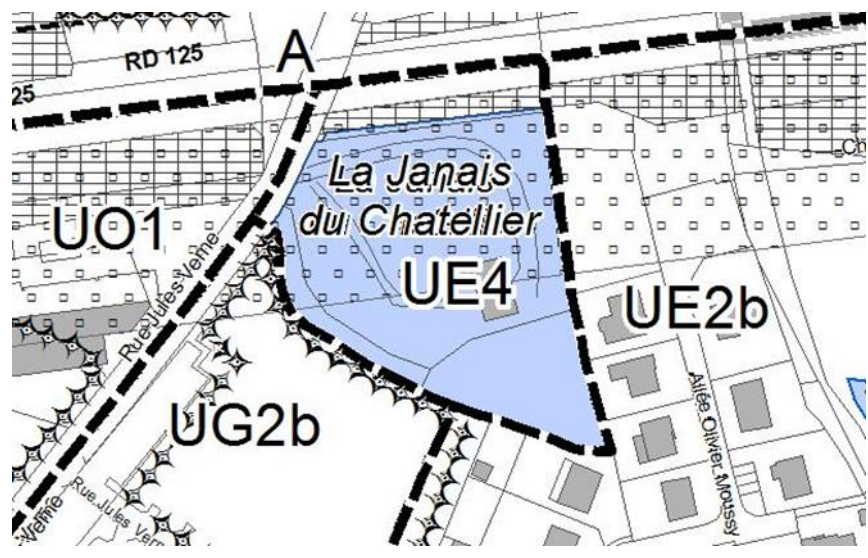

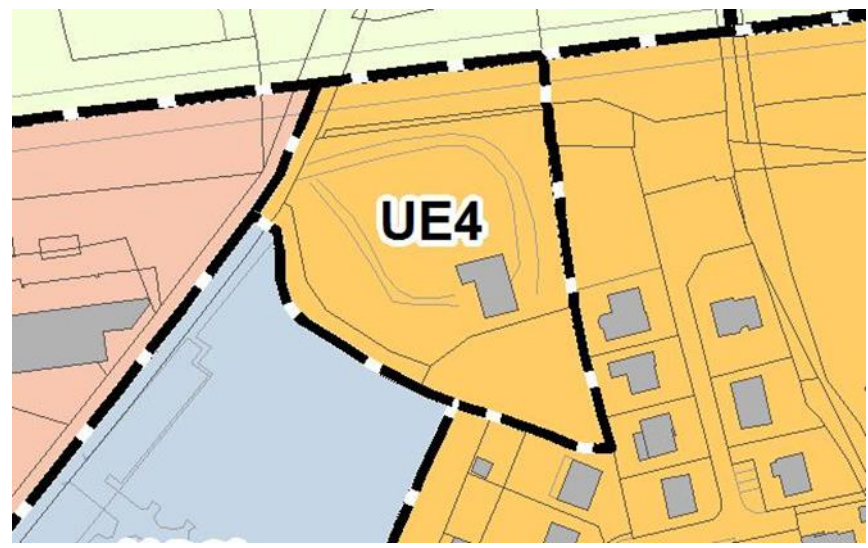
Il s'agit de limiter la constructibilité de cette grande parcelle peu bâtie et insuffisamment équipée en réseaux pour supporter davantage de densification. Une réflexion pour étudier ses éventuelles capacités constructives dans la cohérence d'un aménagement d'ensemble, est envisagée à terme.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°067, 082, 083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 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°067, 082, 083		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 45		

5. Conforter des équipements publics communaux

Localisation

ZA de la Hautière, rue de Mordelles.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement de zonage UI1b en UI1a et en UG2b
- Adaptation des plans thématiques :
 - o Changement de la hauteur maxi 18 mètres en règles littérales (RL)
 - o Changement du coefficient de végétalisation de V=30% (B) en règles littérales (RL)

Justification

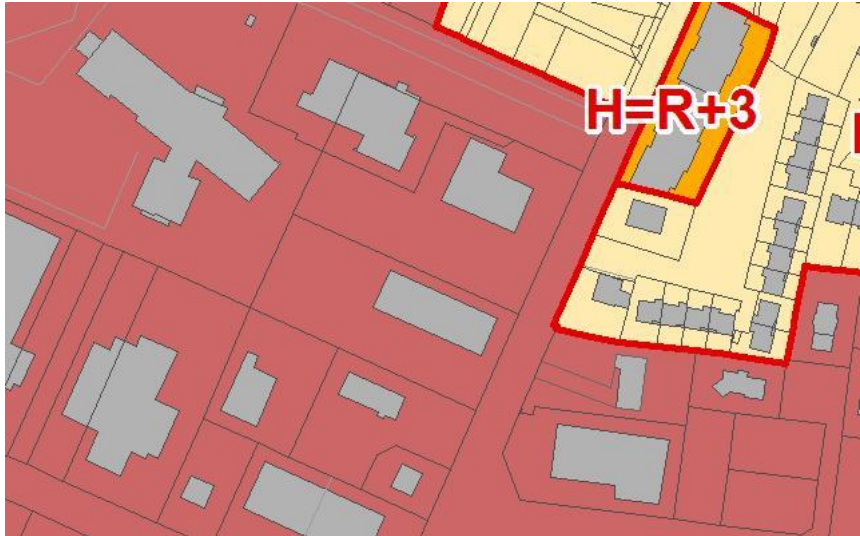
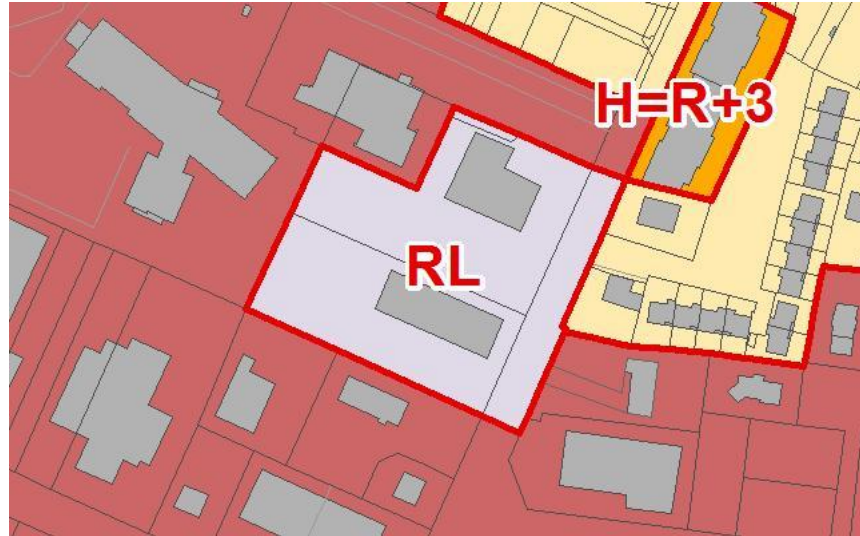

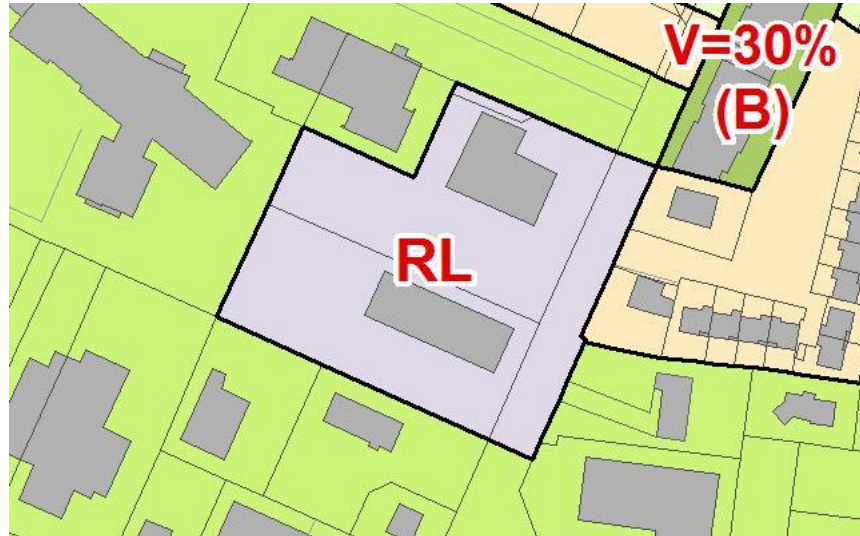
Il s'agit d'appliquer le zonage correspondant aux équipements publics communaux (ateliers municipaux et cuisine centrale) pour conforter leur positionnement et d'adapter le zonage en lien avec le PLAE.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 20, 21, 28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°13
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13

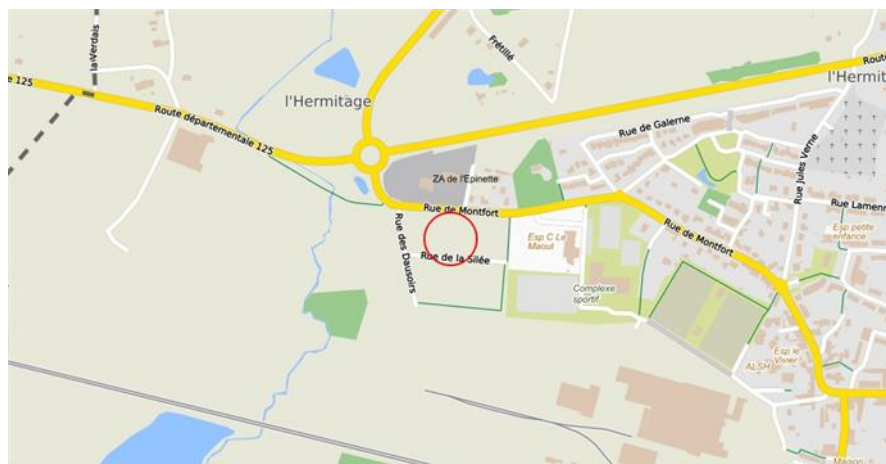
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°13	 <p>Extrait du PLUi en vigueur pour la hauteur. Le terrain est coloré en rouge. Une zone est délimitée par une ligne rouge et étiquetée H=R+3.</p>	 <p>Extrait de la modification proposée pour la hauteur. Le terrain est coloré en rouge. Une zone est délimitée par une ligne rouge et étiquetée H=R+3. Une autre zone est colorée en violet et étiquetée RL.</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13	 <p>Extrait du PLUi en vigueur pour le coefficient de végétalisation. Le terrain est coloré en vert. Une zone est délimitée par une ligne noire et étiquetée V=30% (B).</p>	 <p>Extrait de la modification proposée pour le coefficient de végétalisation. Le terrain est coloré en vert. Une zone est délimitée par une ligne noire et étiquetée V=30% (B). Une autre zone est colorée en violet et étiquetée RL.</p>

6. Autoriser la diversification des activités sur la ZAE Margat

Localisation

ZA Margat, rue de Monfort



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage qui est actuellement un zonage 1AU1a en un zonage UO4 (opérationnel)

Justification

La ZAE Margat a pour vocation principale d'accueillir des activités artisanales et industrielles conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, qui vise à renforcer les vocations productives des ZA (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »). Toutefois l'installation ponctuelle d'activités de service peut présenter un intérêt pour diversifier les fonctions de ce nouveau secteur d'activités sur la commune.

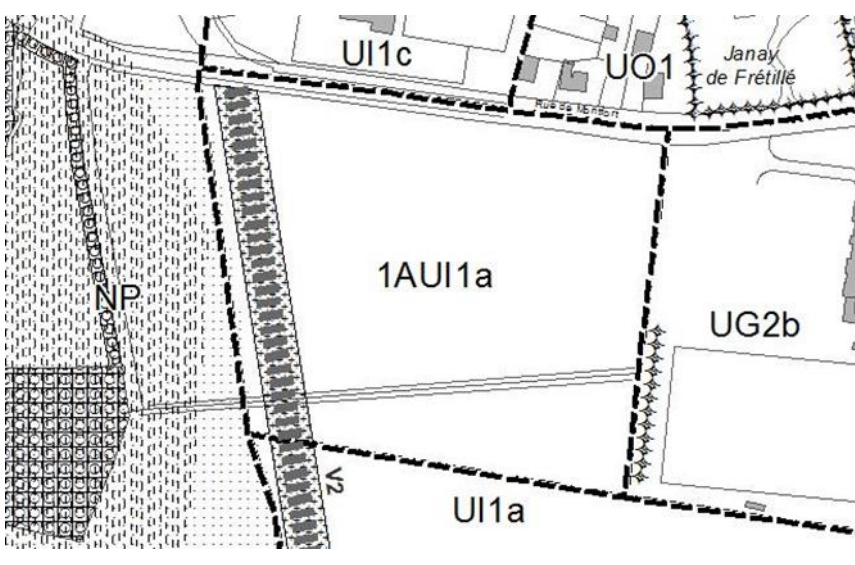
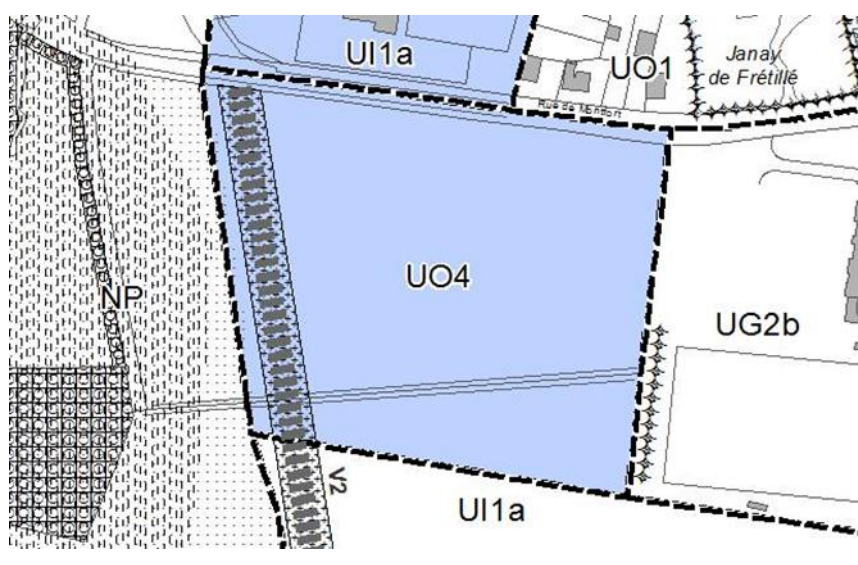
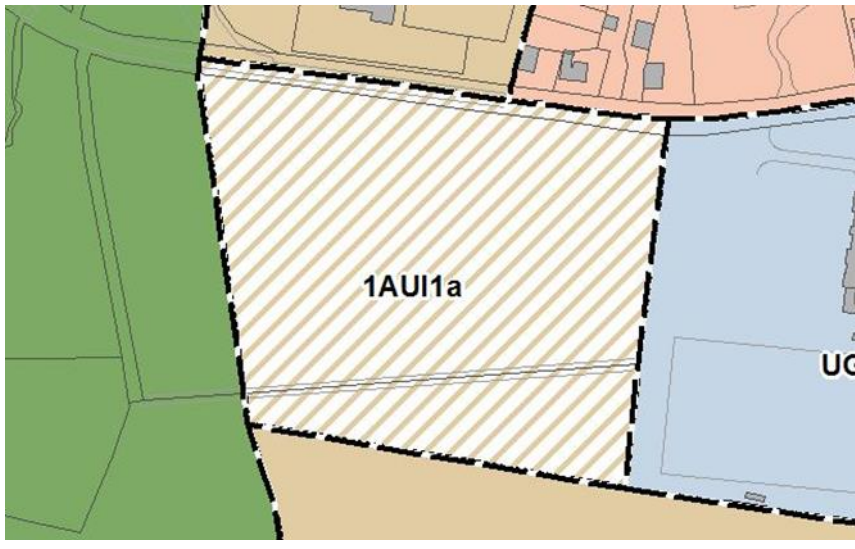
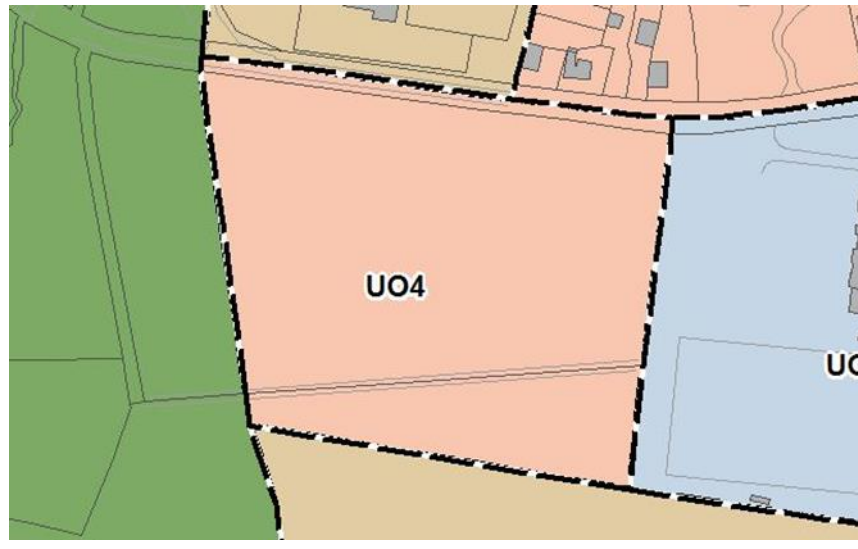
(voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 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°082		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 45		

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA de l'Épinette

Localisation

ZA de l'Épinette



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1c en UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (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°067, 082
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 45

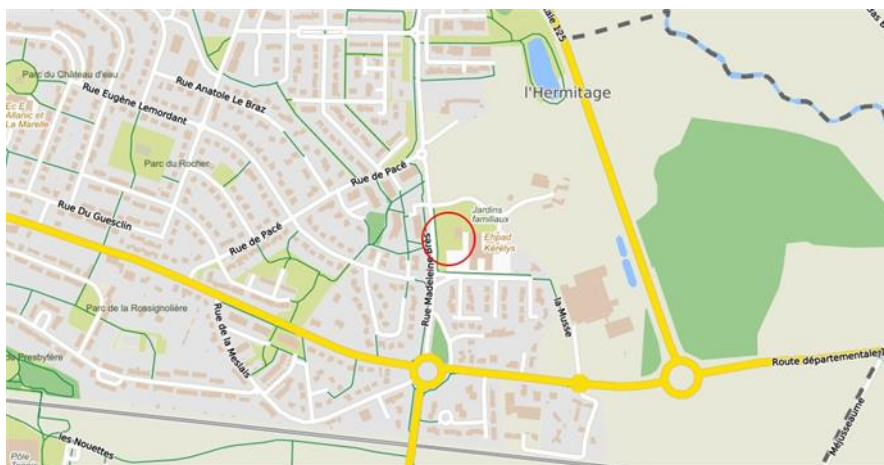
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°067, 082		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 45		

8. Préserver la vocation de service du cabinet médical, rue Pacé

Localisation

Rue de Pacé.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage U11c en U11b.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, et compte-tenu de l'activité déjà existante (cabinet médical), cette parcelle est classée en U11b afin de poursuivre son activité 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°083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 45

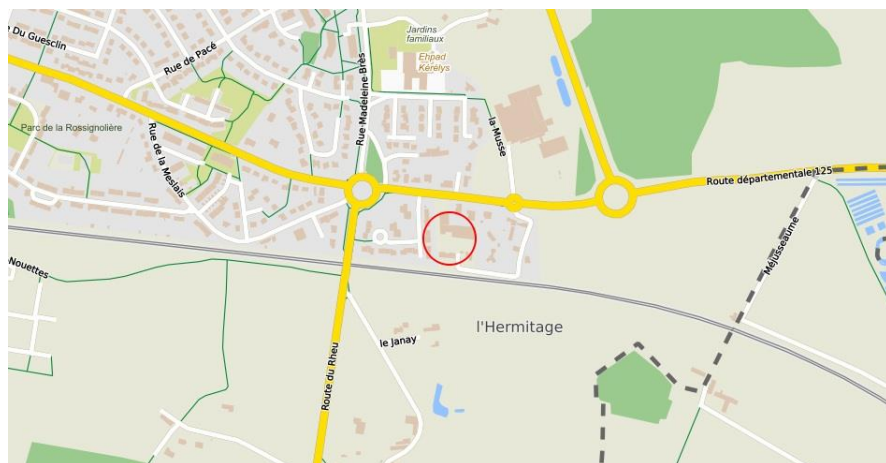
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°083		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 45		

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA rue de Rennes

Localisation

Rue de Rennes.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1c en UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a

afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

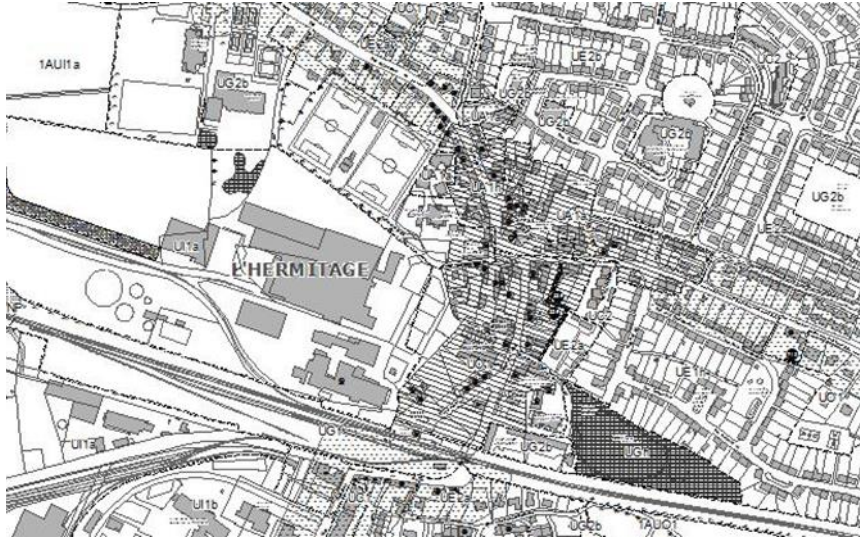
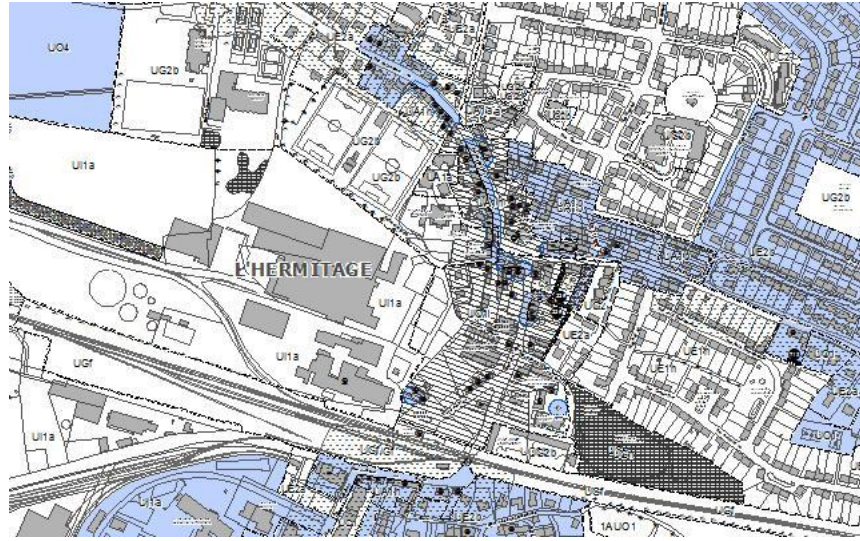
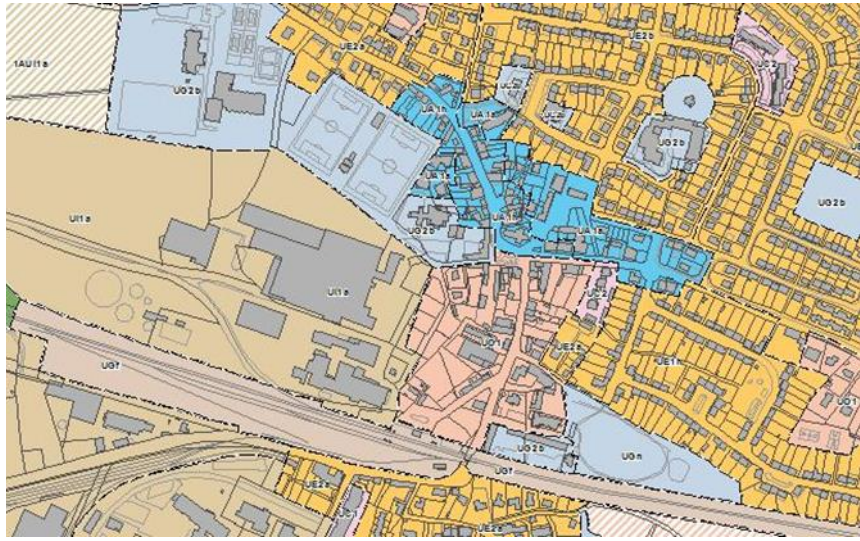
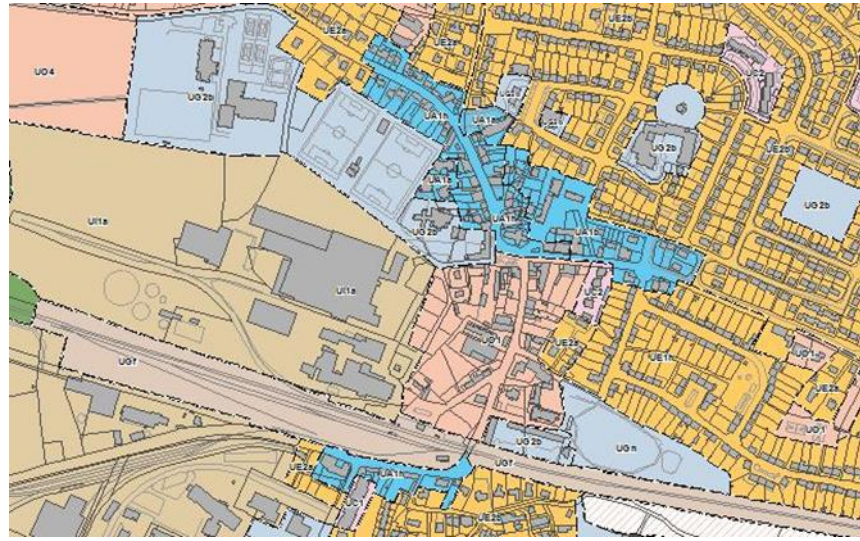
Conséquence sur le PLUi



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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 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°083		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 29, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13		

11. 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 urbain : Rue de Cintré, Rue de Montfort, Rues de Montfort, de Rennes et de la Poste.



Présentation de la modification

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

- 19 rue de Montfort : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63313
- 21 rue de Montfort : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63312
- 1 rue de Montfort : maison évaluée en 2 étoiles - n°63420
- 3 et 7 rue de Montfort : maison évaluée en 3 étoiles - n°63421

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-l'Hermitage
- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-l'Hermitage
- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-l'Hermitage
- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-l'Hermitage
- Rue de Rennes identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-l'Hermitage
- Rue de la Poste identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-l'Hermitage
- Rue de Cintré identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-l'Hermitage

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 de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type « séquence urbaine » ont été intégrées au PLUi 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°082, 083
- 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
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083</p>	<p><i>Rue de Montfort</i></p>	<p><i>Rue de Montfort</i></p>
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083</p>	<p><i>Rues de Montfort, de Rennes et de la Poste</i></p>	<p><i>Rues de Montfort, de Rennes et de la Poste</i></p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083</p>	<p>Rue de Cintré</p>	<p>Rue de Cintré</p>