



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes  
La Chapelle-des-Fougeretz**

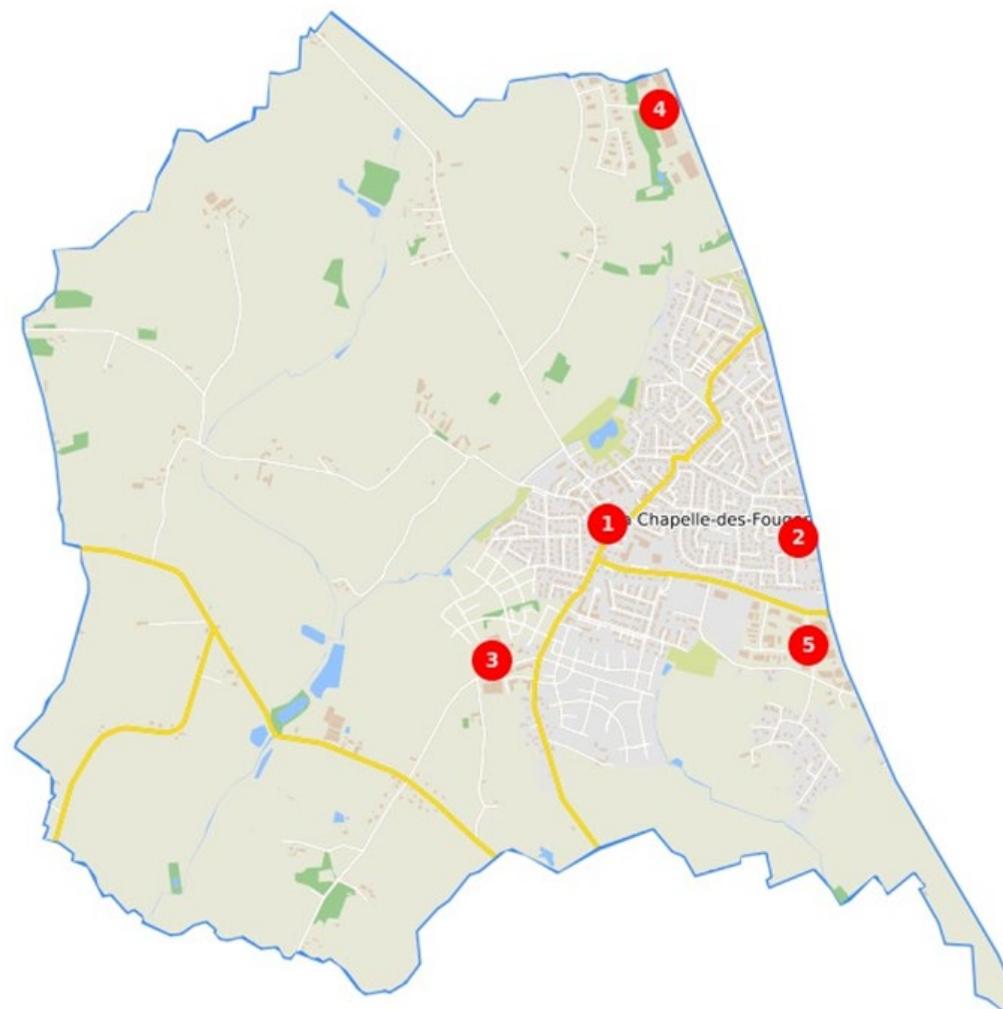
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Mairie ..... 5
2. Mettre à jour le zonage dans le secteur de la Brosse ..... 8
3. Séquencer la mutation de la zone d'activités des Longrais ..... 10
4. Permettre la diversification de l'offre dans la Zone d'Activité du Hauté Danté dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique ..... 11
5. Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble - La Brosse et Croix-Rouge ..... 13



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 :

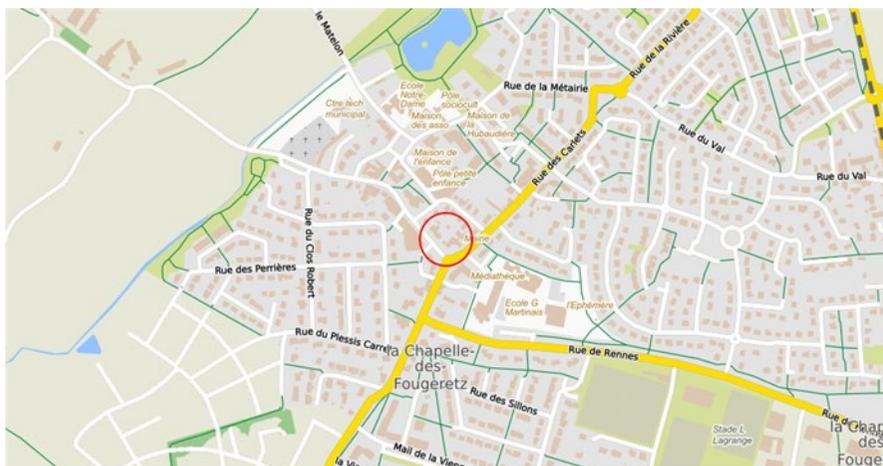
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant 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. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Mairie

## Localisation

Secteur de l'îlot Mairie : le site est localisé en cœur de bourg, entre les rues Francis Gapihan et de la Mairie.



## Présentation de la modification

La modification consiste à :

- faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la vocation et la mixité fonctionnelle de la zone, la composition urbaine et les mobilités
- adapter le zonage sur le bâtiment de la paroisse qui sort du secteur opérationnelle UO1 pour un zonage UE2h

## Justification

La commune mène depuis plusieurs années une requalification de son centre-bourg à travers plusieurs opérations en renouvellement urbain, les orientations par secteur étant

définies progressivement. Dans certains îlots, les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

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

L'îlot de la mairie est repéré comme un gisements à faire évoluer. Le principal objectif pour ce secteur est de permettre une densité adaptée en cœur de ville en préservant la perméabilité avec les îlots environnants, en particulier avec le parvis de l'église, les espaces de loisirs de l'étang du Matelon, les équipements publics existants et à venir.

Afin d'adapter le projet aux réflexions en cours sur cet îlot, il convient de modifier certains éléments concernant la vocation de la zone pour permettre d'y accueillir du commerces, services, équipements en rez-de-chaussée et offrir des logements dans les étages courants.

Il s'agit également de donner de la souplesse sur les implantations et la composition urbaine autour d'un cœur d'îlot vert et maintenir des formes urbaines harmonieuse. Finalement, un aménagement particulier sera porté aux mobilités et l'affirmation des accès depuis les rues des Carlets et Gapihan. Il s'agit aussi de conforter le caractère patrimonial du bâtiment de la paroisse en lui conférant un zonage UE2h.

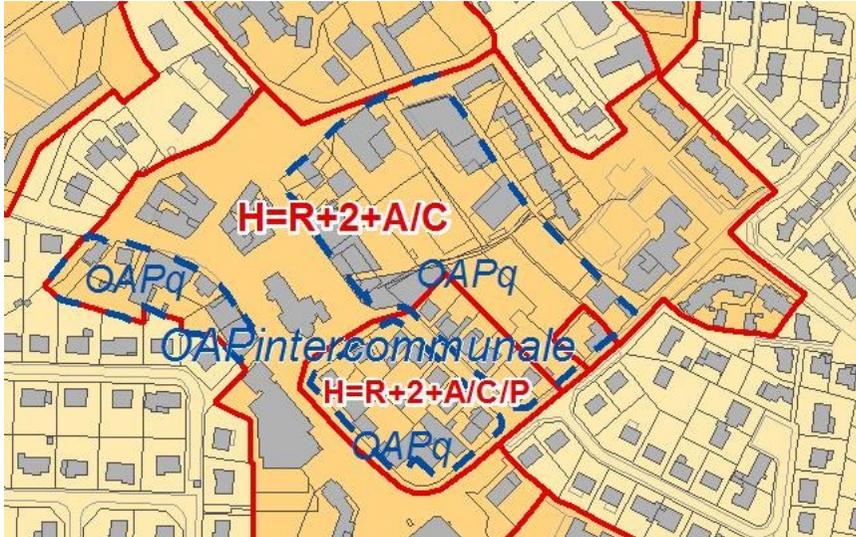
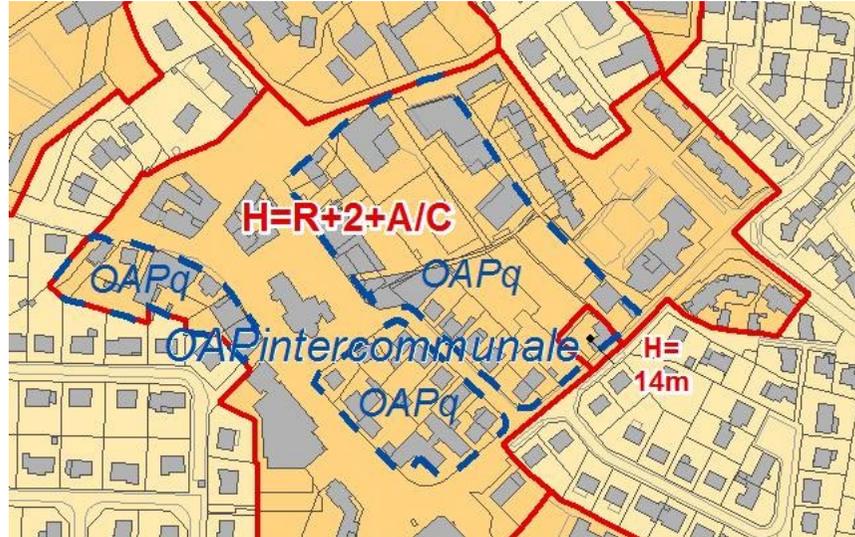
## Conséquence sur le PLUi

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°038, 047
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 13, 14, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09

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.

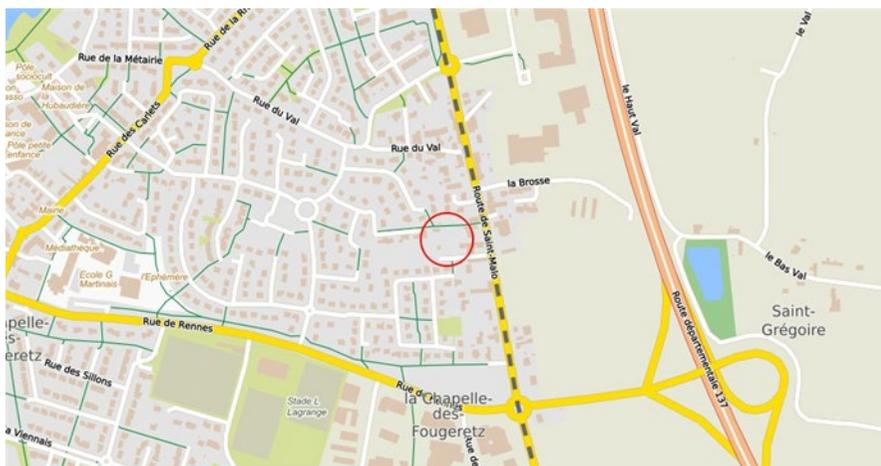
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°038, 047		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 13, 14, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09	 <p>The map shows a residential area with several zoning designations. A central area is marked with <b>H=R+2+A/C</b>. To its left and right are areas marked <b>OAPq</b>. A larger area encompassing the central one is marked <b>OAPintercommunale</b>. Below the central area, another zone is marked <b>H=R+2+A/C/P</b>. The map is overlaid with a red boundary and a blue dashed boundary.</p>	 <p>The map shows the same residential area as the current PLUi, but with a modification. The central area remains <b>H=R+2+A/C</b>. The <b>OAPq</b> and <b>OAPintercommunale</b> zones are also present. A new zone on the right side is marked <b>H=14m</b>. The red boundary and blue dashed boundary are also present.</p>

## 2. Mettre à jour le zonage dans le secteur de la Brosse

### Localisation

Le secteur de la Brosse est situé à l'est de la commune en bordure de la Route du Meuble.



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage UG en zonage dédié à l'habitat et la protection patrimoniale en UE2b à l'est et UE2h en rive de la Route du Meuble.

### Justification

La commune mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain, les orientations par secteur étant définies progressivement. Dans certains quartiers ou certains îlots, les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

Ce secteur stratégique fait l'objet de projet en cours permettant une densification résidentielle et l'enjeu est de maintenir l'ambiance pavillonnaire tout en préservant le caractère patrimonial des bâtiments présentant une implantation ou un caractère historique avec la mise en place d'un zonage spécifique pour une meilleure prise en compte de l'aspect patrimonial des biens en rive de la Route du Meuble.

L'évolution est donc nécessaire pour passer la zone en zonage habitat pour ne pas bloquer les projets en cours et d'optimiser la densification résidentielle.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°047
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 16, 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.

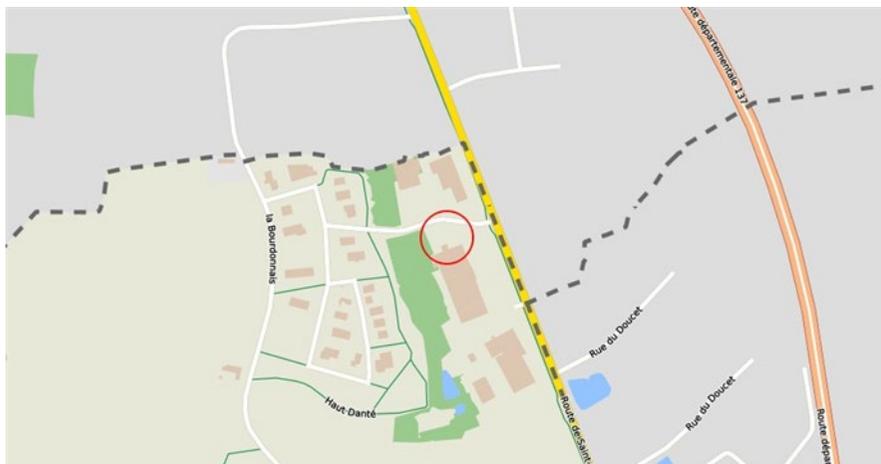
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°047</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 16, 45</p>		



## 4. Permettre la diversification de l'offre dans la Zone d'Activité du Haut Danté dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique

### Localisation

Les secteurs se situent en bordure de la Route du Meuble et au sud du tissu urbain de la commune.



### Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage d'UI1b en UI2 en rive est de la Route du Meuble et en UI1a pour maintenir la fonction productive en retrait de la Route du Meuble.

### Justification

Le nouveau PLAE adopté par Rennes Métropole place au cœur de ses objectifs la préservation de la vocation productive des zones d'activités de la Métropole. Depuis plusieurs décennies, les ZAE sont soumises à de fortes pressions foncières et immobilières

et voient leur vocation initiale muter vers des activités de services, de restauration et de loisirs, ou vers du logement. Afin de garantir l'accès à l'emploi de tous, et de préserver des fonctions économiques essentielles à l'écosystème global de la Métropole, les zones d'activités classées en zone UI1a, privilégient l'implantation d'activités incompatibles avec les zones urbaines mixtes, générant nuisances et conflits d'usages.

Les destinations autorisées dans les zones d'activités UI1a sont donc modifiées dans l'objectif de préserver la vocation productive de toutes les zones d'activités. Ainsi sont autorisées les sous-destinations Industrie, Entrepôt et Commerce de gros sans condition car elles répondent à la vocation de ces zones. Une part de bureaux pourra y être acceptée sous conditions. Seront interdites, les sous-destinations qui peuvent être installées dans les tissus urbains mixtes car elles participent à l'animation des centres-bourgs et centres-villes ou quartiers et à la vitalité du commerce de proximité tout en limitant les déplacements automobiles. L'extension des constructions existantes relevant de sous-destinations désormais interdites restera autorisée.

La partie en retrait à l'ouest est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

Concernant le secteur ouest de la zone du Haut Danté en bordure de la Route du Meuble, la zone est destinée à muter, en articulation avec le SCOT en cours de révision.

Afin de prendre en compte les évolutions du SCOT permettant l'ouverture aux commerces dans cette zone du Haut Danté, il est justifié de faire évoluer le zonage pour permettre leur réalisation, en instaurant un zonage UI2 très proches en vocation mais en acceptant un écart dans les termes. Il s'agit de ne pas bloquer d'éventuelles demandes d'ouvertures de surfaces commerciales.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°038
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 13, 14, 16, 45

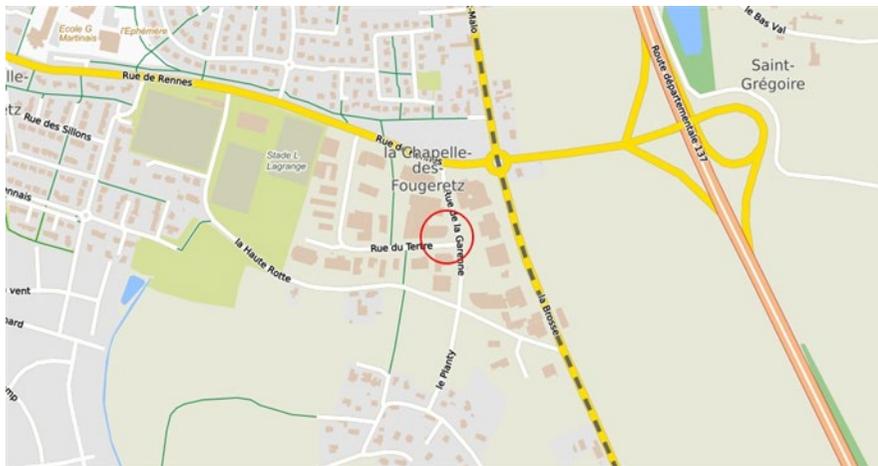
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°038		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 13, 14, 16, 45		

## 5. Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble - La Brosse et Croix-Rouge

### Localisation

Le secteur se situe au sud de la commune, le long de la Route du Meuble dans les zones d'activités de La Brosse et Croix-Rouge



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur la zone d'activité de la Brosse et Croix-Rouge avec un classement en zone UI1a.

### Justification

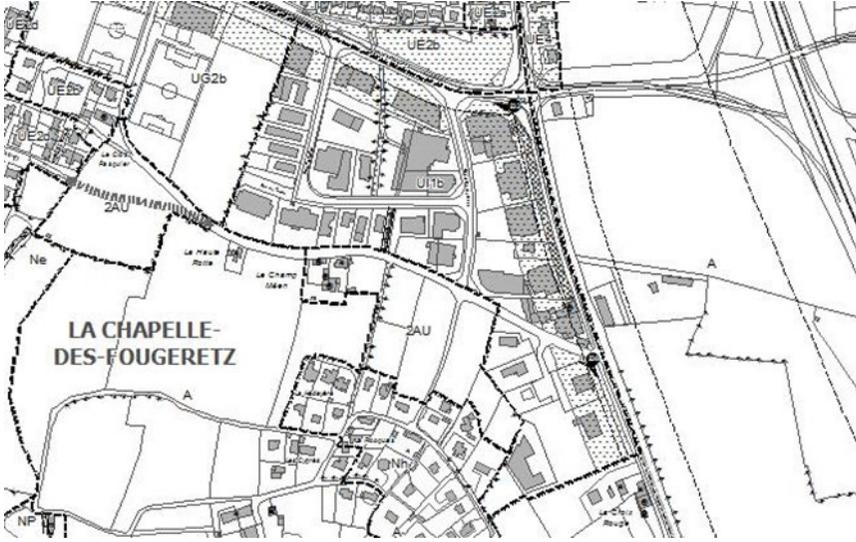
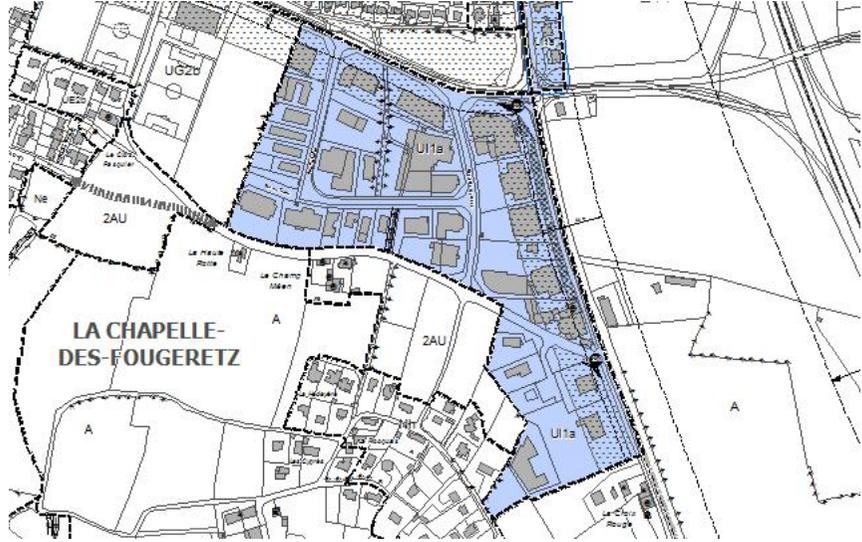
Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »)

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°047
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 15, 16, 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°047		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 15, 16, 45		