



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modifications envisagées sur le territoire des communes  
Langan

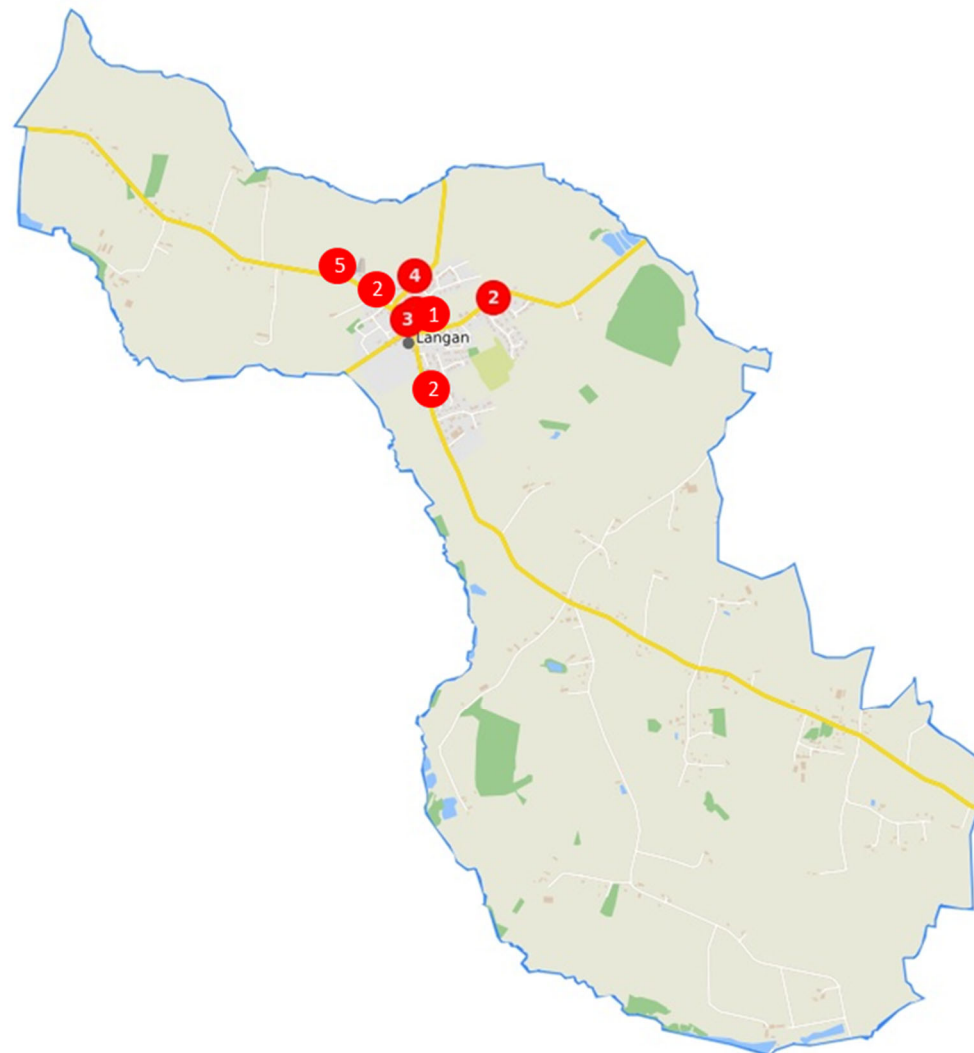
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Encadrer le projet de renouvellement urbain en cœur de bourg ..... 5
2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain le long des principaux axes du centre-bourg ..... 9
3. Intégrer les évolutions des projets d'espace public et de nouvelle mairie ..... 13
4. Protéger la qualité architecturale et paysagère du Courtil de la Fontaine ..... 15
5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Marianlais ..... 17



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 :

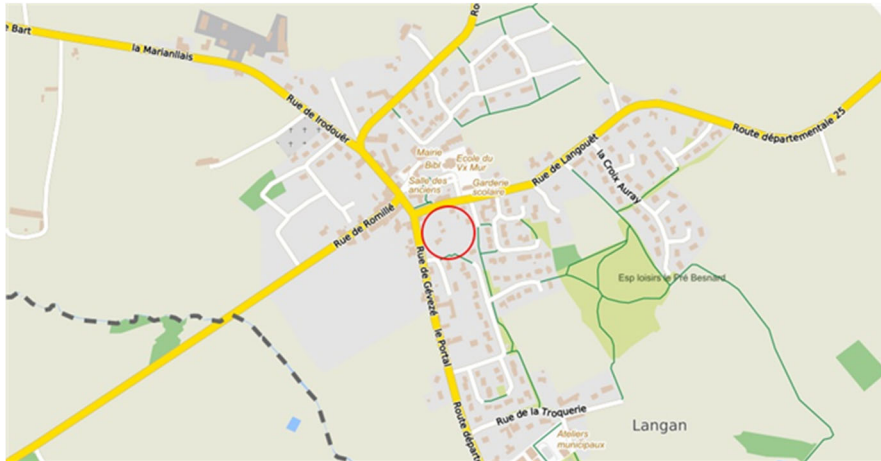
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à 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. Encadrer le projet de renouvellement urbain en cœur de bourg

## Localisation

Il s'agit de la partie du centre historique de Langan, au sud de l'église. Ce secteur comprend un bâti patrimonial, sis 2 rue de Langouet, et une vaste dent creuse délimitée par la rue de Gévezé à l'ouest et la rue de Langouet au nord.



## Présentation de la modification

La modification consiste à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Centre-bourg", au sein de l'OAP communale.

La carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier.

## Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés des communes ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long terme.

Le présent site a été identifié comme gisement foncier de renouvellement urbain de court à moyen terme. Il accueillera à l'horizon 2030/2040 une ou deux opérations de renouvellement urbain. En complément des protections du bâti existant au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), la commune souhaite que les opérations d'aménagement à venir en centre-bourg en respecte la morphologie historique.

L'aménagement de ce site est donc encadré par la nouvelle OAP de quartier "Centre-bourg", dont la partie littérale intègre les objectifs généraux suivants :

- Organiser la création de logements nouveaux en centre-bourg et contribuer ainsi à y accueillir une population nouvelle bénéficiant de la proximité des équipements, commerces et services de la commune tout en économisant le foncier agricole ;
- Assurer l'intégration architecturale de ce secteur dans le tissu urbain environnant ;
- Protéger le patrimoine bâti et garantir la qualité architecturale des constructions futures, dans le respect du caractère patrimonial du centre-bourg ;
- Conforter le rôle du centre bourg en recentrant l'urbanisation.

Ainsi que les objectifs suivants :

- Un potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, soit 30 logements à l'hectare en renouvellement urbain ;
- La qualité architecturale et de formes urbaines, par la reprise des constructions nouvelles de la morphologie, de l'implantation, du gabarit et des couleurs du tissu bâti patrimonial caractéristique du centre-bourg.

Il est également prévu que l'aménagement de ce site soit réalisé dans le cadre de deux opérations d'ensemble.



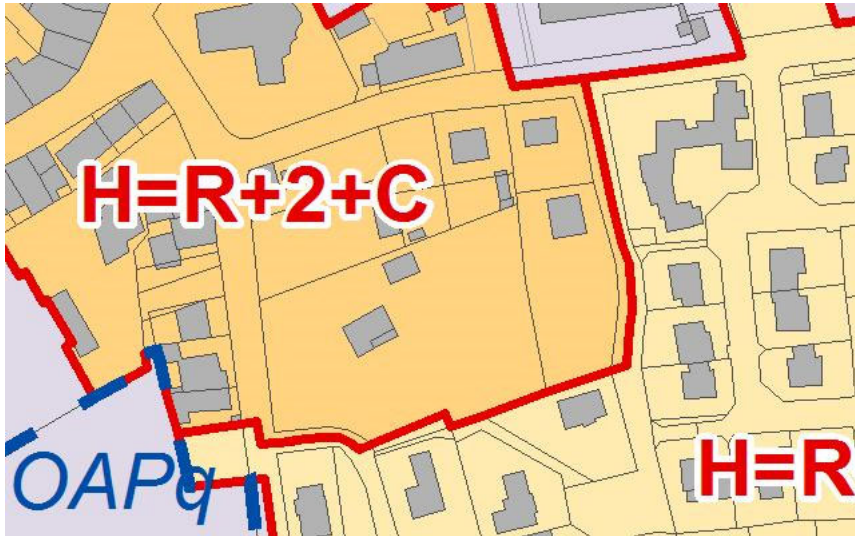
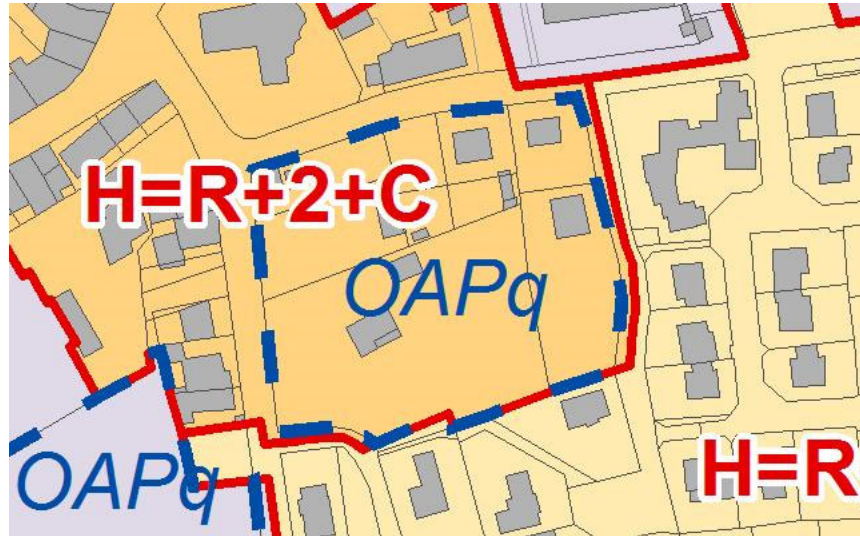
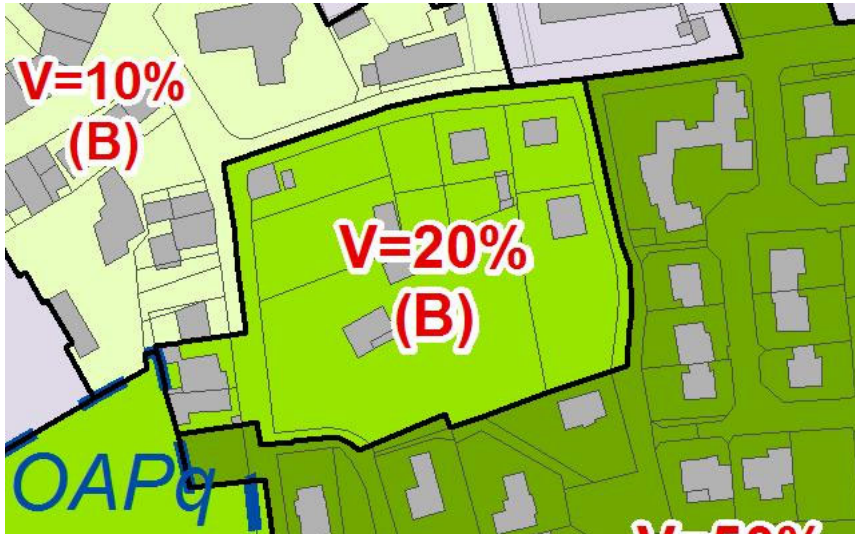
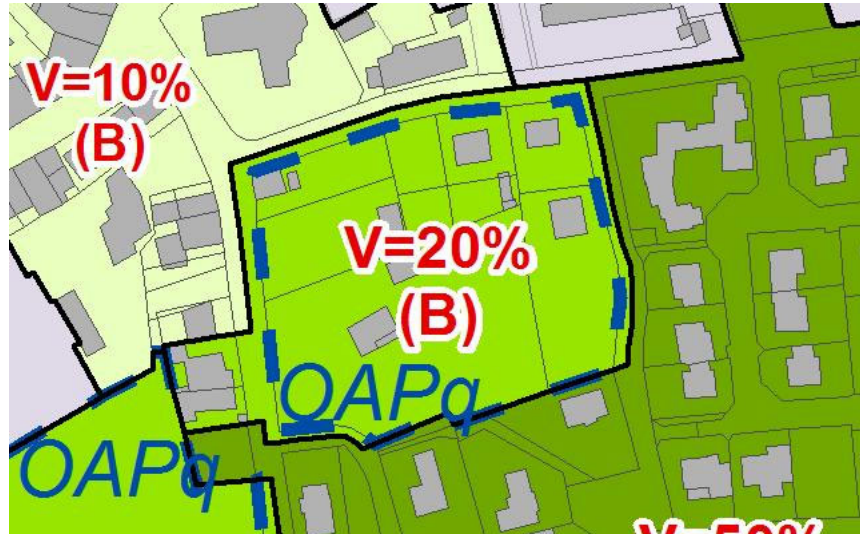
## Conséquence sur le PLUi



---

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°03
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°03
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02, 03, 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-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°03		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°03		

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°02, 03, 04		



## 2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain le long des principaux axes du centre-bourg

### Localisation

Il s'agit de quatre secteurs le long des principaux axes de circulation du centre-bourg :

- Le premier est situé au nord du bourg, à l'angle de la rue d'Irodouer et du lieu-dit Saint-Lubin ;
- Le second est situé au sud, en rive est de la rue de Gévezé ;
- 2 sont situés à l'est, en rive sud de la rue de Langouet.



### Présentation de la modification

La modification consiste à créer un secteur UE4 (aujourd'hui UE3) au plan de zonage.

Il est également fait mention de ces sites de renouvellement urbain au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

### Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long terme.

Les quatre présents secteurs, ont une vocation d'habitation, majoritairement individuel à restructurer. Ils sont partiellement bâtis, peu structurés mais insérés dans des tissus urbains constitués. Les objectifs principaux sont d'y maintenir les affectations actuelles et éviter ainsi, au regard de ces caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. À l'horizon 2040/2050, des opérations de renouvellement urbain y seront définies.

Cela se traduit par l'ajustement des règles graphiques : le zonage évoluera vers du UE4. Cette zone est inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles.

### Conséquence sur le PLUi

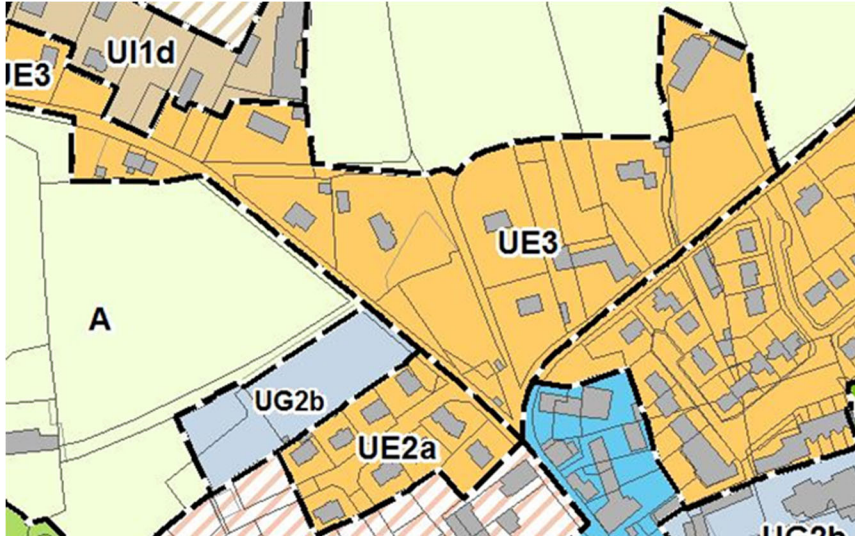
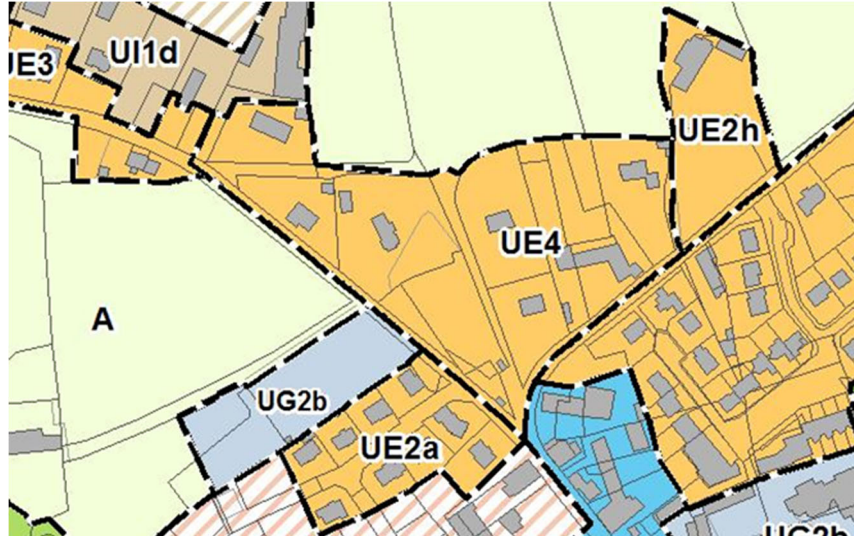
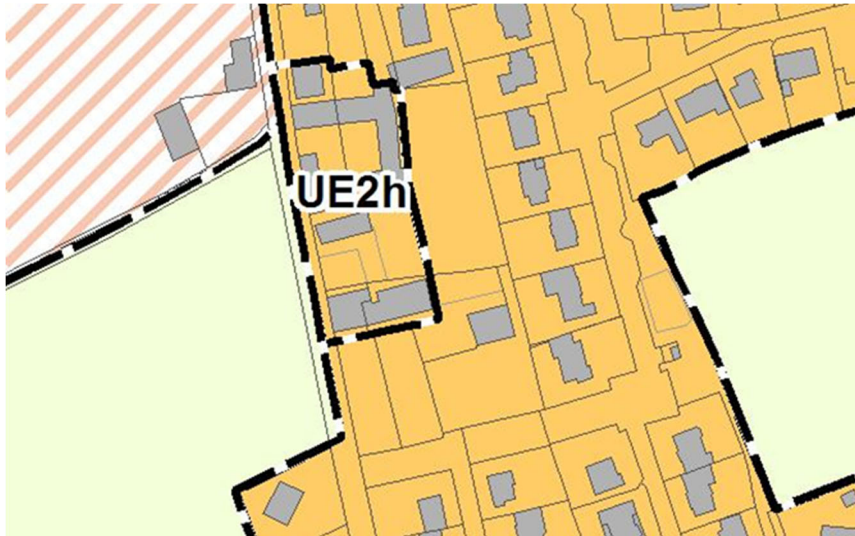
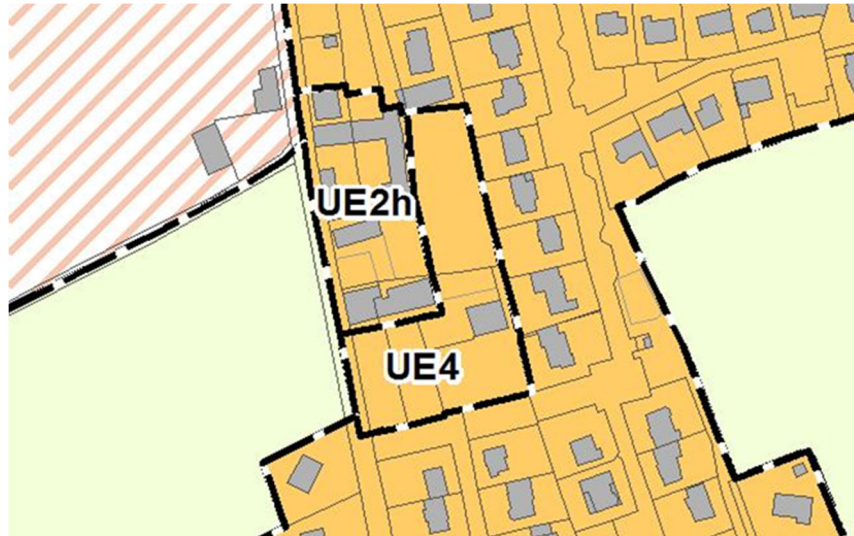
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 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°013		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013		

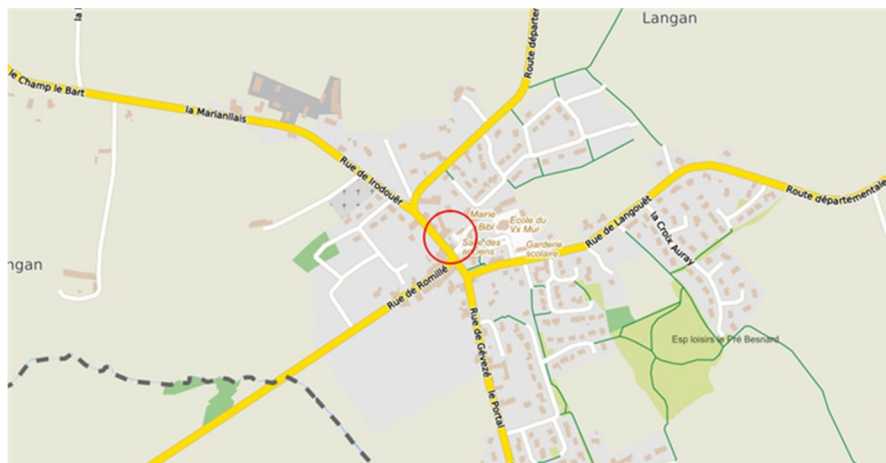
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 07, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 06, 45		

## 3. Intégrer les évolutions des projets d'espace public et de nouvelle mairie

### Localisation

Il s'agit d'un secteur du centre historique, situé en rive est de la rue de La Chapelle-Chaussée, aux abords de l'Église.



### Présentation de la modification

La modification consiste à retirer deux emplacements réservés (n°265 et 712) du plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés.

### Justification

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de maîtriser la destination d'une emprise en faveur d'un projet d'utilité générale : toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue par l'emplacement réservé y est interdite.

Deux emplacements réservés avaient été définis en rive est de la rue de La Chapelle-Chaussée :

- Le n° 265 visait l'aménagement d'un espace public ; or depuis la commune et Rennes Métropole ont souhaité réduire l'emprise de ce projet aux parcelles de maîtrise publique sur lesquelles cette servitude n'a pas d'utilité, la collectivité se portant garante de sa réalisation ;
- Le n°712, visait l'installation de la nouvelle mairie ; cette intension avait été définie en 2019, or depuis les nouveaux locaux de la mairie ont pris place impasse Bernard Moitessier.

Ces servitudes n'ayant plus d'objet, il convient de les retirer du plan de zonage et de la liste des autres emplacements réservés.

### 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°013
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

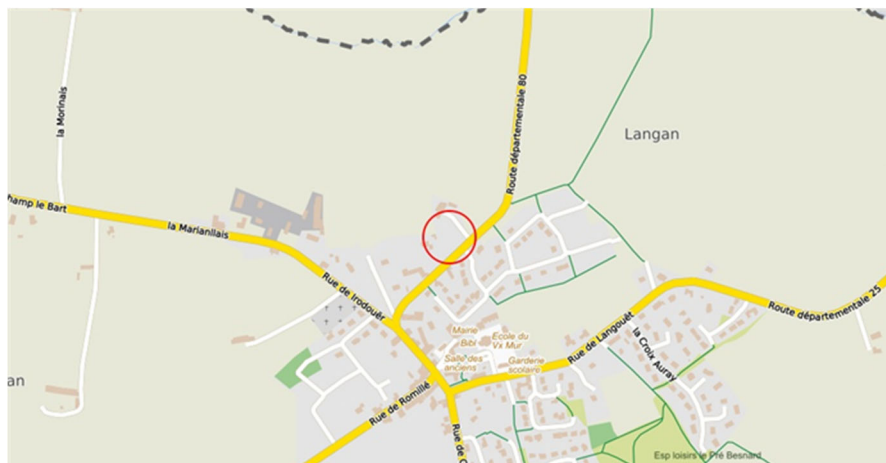
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013		

## 4. Protéger la qualité architecturale et paysagère du Courtil de la Fontaine

### Localisation

Il s'agit d'un ensemble architectural et paysager situé au nord du bourg, au lieu-dit le Courtil de la Fontaine.



### Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster le plan de zonage par la création d'une zone UE2h (UE3 aujourd'hui) et d'un nouvel Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE).

### Justification

Le Courtil de la Fontaine constitue un ensemble architectural et paysager de grande qualité.

Les éléments bâtis le composant sont aujourd'hui protégés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) 3 étoiles ; il s'agit de la protection la plus forte au titre du PBIL. Il

convient de la compléter par la définition d'une zone UE2h au sein de laquelle, l'implantation et la hauteur des constructions nouvelles se font dans le respect et la cohérence avec la composition historique ou d'origine.

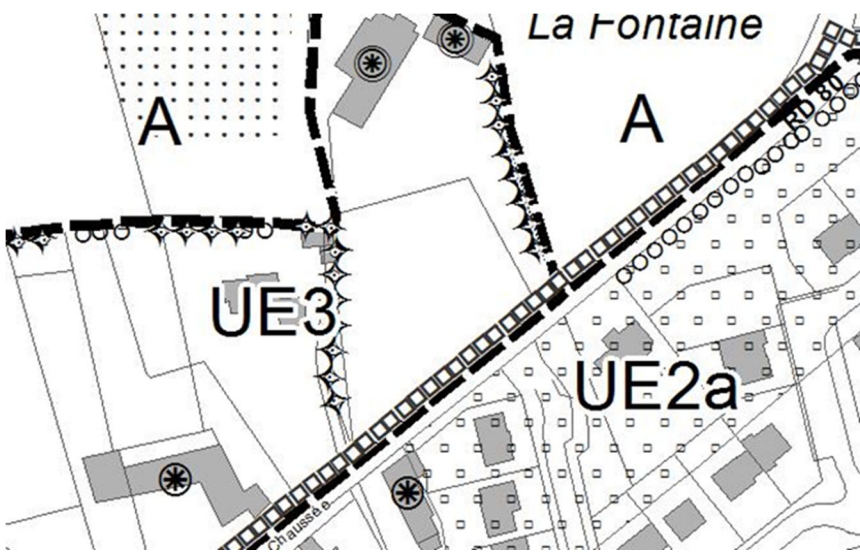
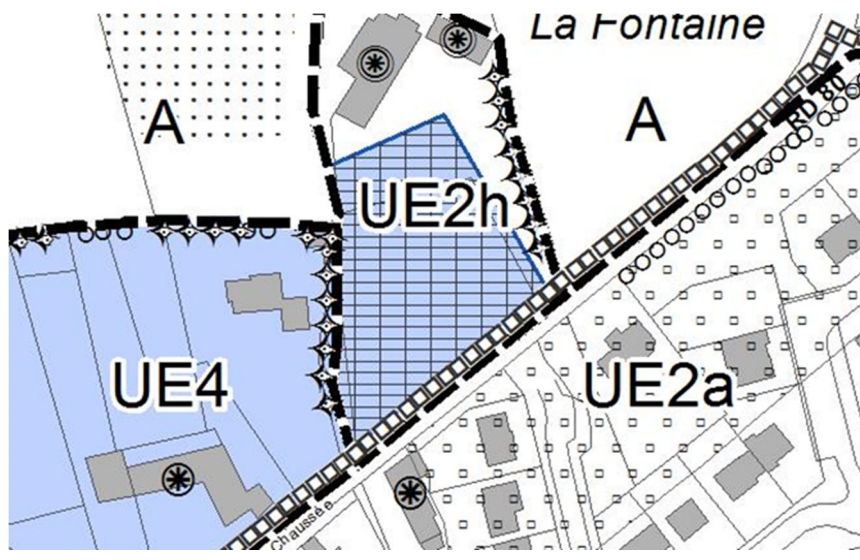
Par ailleurs, les deux haies délimitant cette enceinte, à l'est et à l'ouest, sont à ce jour protégées au titre des EIPE. Ce qui n'est pas le cas du boisement qui pourtant contribue grandement à la qualité du site. Il convient donc de le protéger au titre des EIPE. Les terrains couverts par un EIPE sont inconstructibles sauf dans certains cas limités définis au règlement littéral du PLUi. En outre, toute destruction partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

### 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
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013

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.

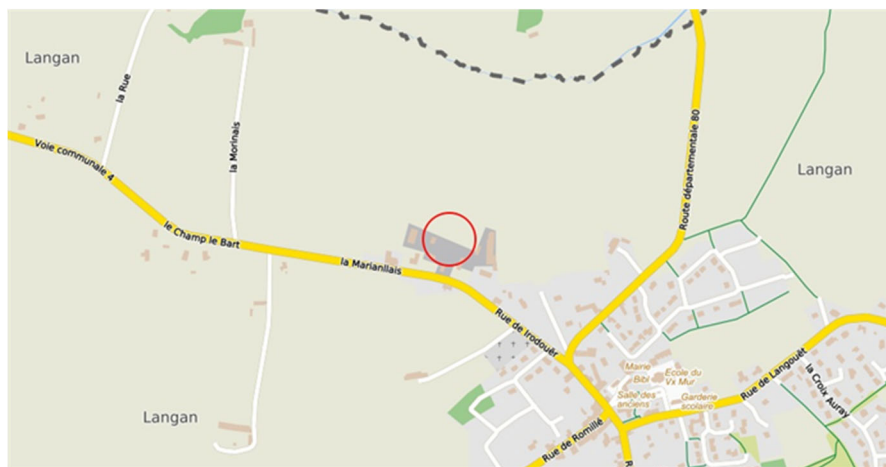
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013		



## 5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Marianlais

### Localisation

La zone d'activités économiques de la Marianlais se situe au nord-ouest du bourg.



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan de zonage en faisant évoluer :

- la zone UI1d vers du UI1a,
- la zone 1AUI1d vers du 1AUI1a.

### Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités de la Marianlais est classée en UI1a et 1AUI1a 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°011, 013
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 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°011, 013		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 45		