



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes**  
**Le Rheu**

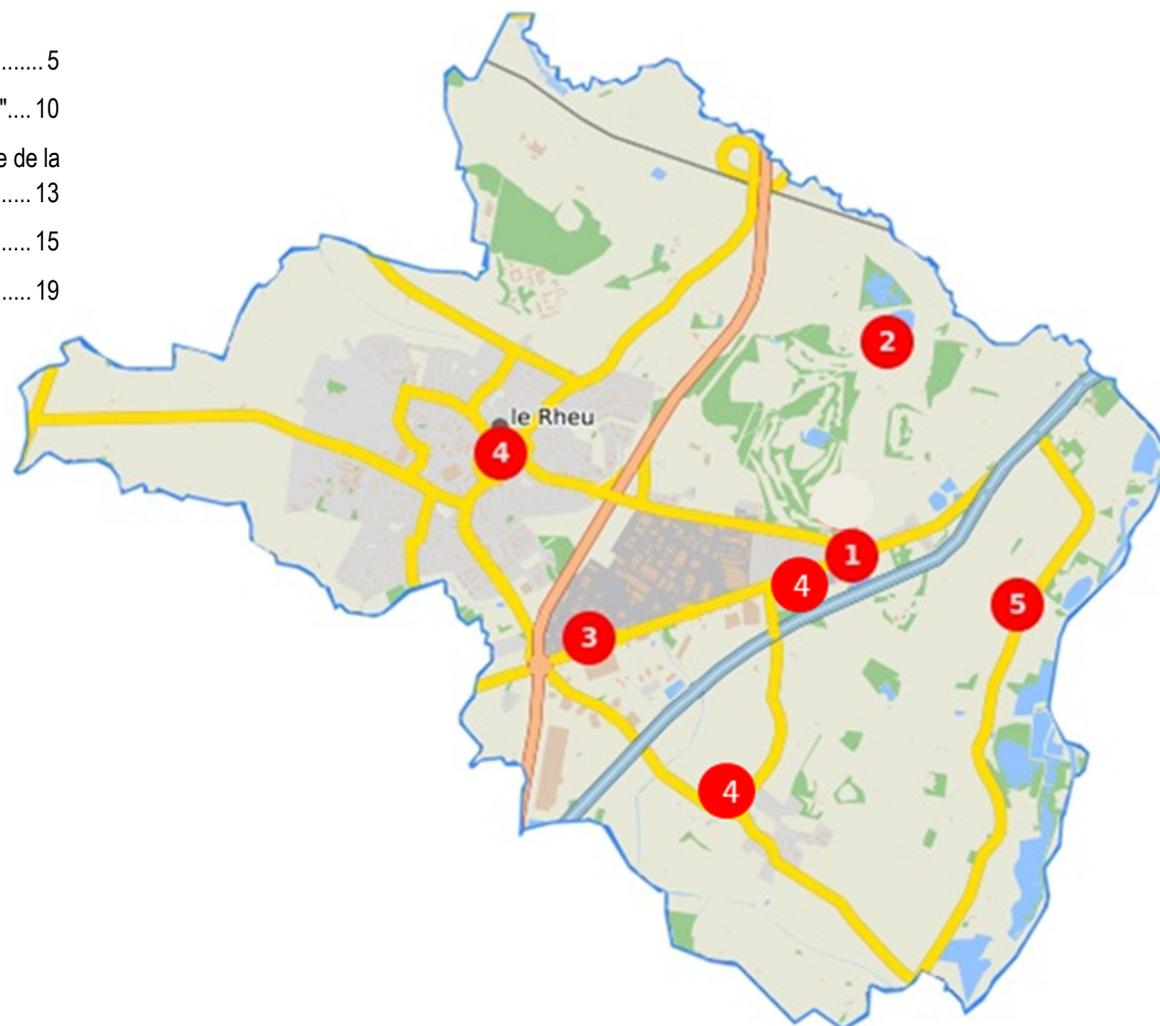
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné..... 5
2. Adapter les possibilités de diversification de l'activité du "Golf de la Freslonnière".... 10
3. Intégrer le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage de la Zone d'Activités du Chêne Vert..... 13
4. Adapter le plan de détail "Clôtures" ..... 15
5. Protéger le patrimoine bâti..... 19



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 »)
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche « Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique »)
- 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. Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné

## Localisation

Le secteur des Landes d'Apigné se situe en entrée de ville est, au nord de la RD 224 en arrivant de Rennes par la route de Lorient (RN 24).



## Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer les réflexions menées sur le secteur des Landes d'Apigné. Ainsi, il est proposé :

- d'optimiser le foncier aux abords de la rue Nationale et d'étendre le secteur de développement urbain : évolution de la zone UI1b au nord de la rue Nationale en zone UB2a,
- de revoir quelques dispositions de l'OAP de quartier (schéma et texte, notamment concernant les implantations de bâti),

- d'adapter / compléter les outils réglementaires afin de favoriser des formes urbaines correspondant au projet urbain validé sur ce secteur :
  - adaptation / diminution de la règle de hauteurs sur deux secteurs (anciennement d'activité, "Magasins Bleux" et "Procopi") pour passer de "H = 15m" (règle adaptée aux zones économiques) à "H = R+3+A/C/P" telle que celle autorisée sur le secteur de la rue Nationale dans son ensemble,
  - adaptation / augmentation des règles de coefficient de végétalisation sur les deux secteurs anciennement d'activité pour passer de "15% (B)" (règle adaptée aux zones économiques) à "30% (B)" telle que celle autorisée sur le secteur de la rue Nationale dans son ensemble.
- créer des outils permettant l'aménagement de voie et cheminements : création d'une servitude de localisation sur l'ancien secteur économique au nord de la rue Nationale et création de 4 emplacements réservés à l'est de la future salle multifonction.

Ainsi, l'OAP de quartier est adaptée et des ajustements sont proposés aux plans de zonage, ainsi que sur les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation".

## Justification

La commune mène depuis plusieurs années une réflexion sur le devenir du secteur des Landes d'Apigné, devenu au fil des années une entrée de ville souffrant d'une certaine déprise.

Le quartier des Landes s'est développé autour d'un axe structurant, la rue Nationale, à partir de la moitié du 20ème siècle. Son habitat caractéristique, principalement pavillonnaire inclut également quelques commerces, restaurants et entreprises. Par ailleurs, le profil de cette voie semble aujourd'hui inadapté à son usage au regard de sa destination première en tant qu'axe structurant régional reliant Rennes à Lorient (ancienne RN24).

Le renouvellement urbain sur cette entrée de ville vise à organiser le développement de ce secteur, tant en ce qui concerne l'offre en logements que les services urbains d'accompagnement. En outre, une salle multifonction est prévue à proximité de ce secteur, à l'angle des rues de Rennes et de la Haie de Terre.

Le PLUi a intégré, dès la modification n°1, le projet envisagé sur ce secteur.

Depuis, les réflexions se sont poursuivies et il est proposé d'adapter le PLUi pour affirmer pleinement le projet urbain. Ainsi, de nouveaux espaces sont intégrés aux secteurs de développement urbain mixte (au nord et au sud du carrefour entre la rue de Rennes et la rue Nationale, ainsi que les abords de la future salle multifonction à l'angle des rues de Rennes et de la Haie de Terre).

Les modifications proposées sont les suivantes :

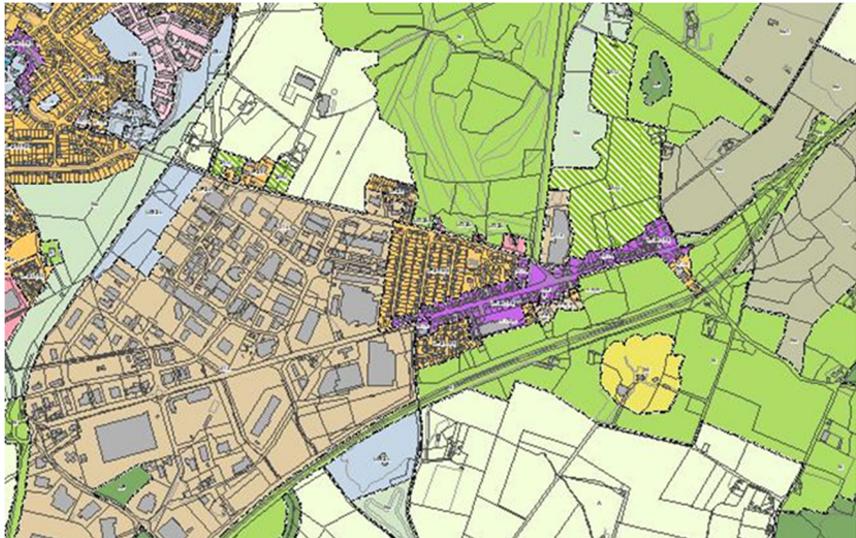
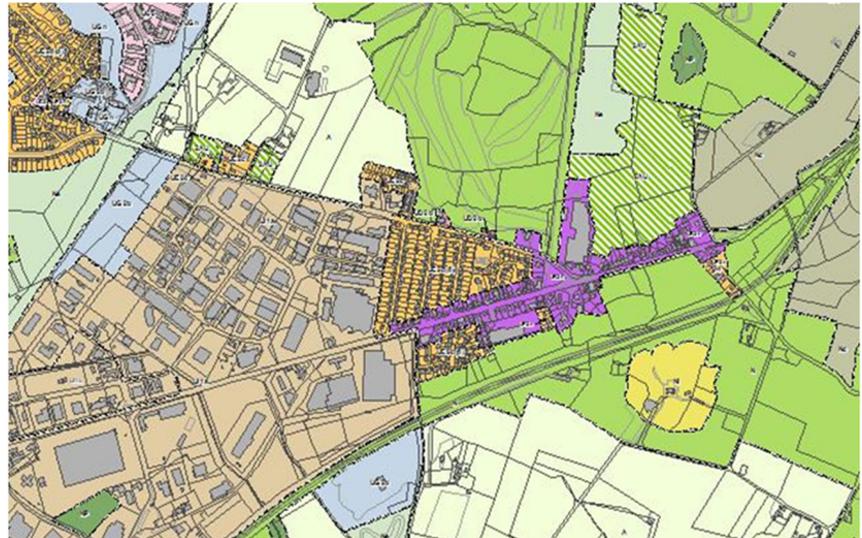
- l'OAP de quartier est adaptée pour intégrer les objectifs actualisés ;
- le plan de zonage est adapté, faisant évoluer les zonages, les règles de composition urbaine (règle architecturale et dispositif de failles) et propose l'intégration d'emplacements réservés (abords de la future salle multifonction et sud de la rue Nationale - parc) et servitude de localisation (au nord du carrefour rue de Rennes / rue Nationale), ainsi que la réduction du linéaire commercial afin de l'adapter aux besoins locaux ;
- les plans thématiques sont également adaptés pour intégrer ces évolutions (plans des Hauteurs et de Coefficient de Végétalisation).

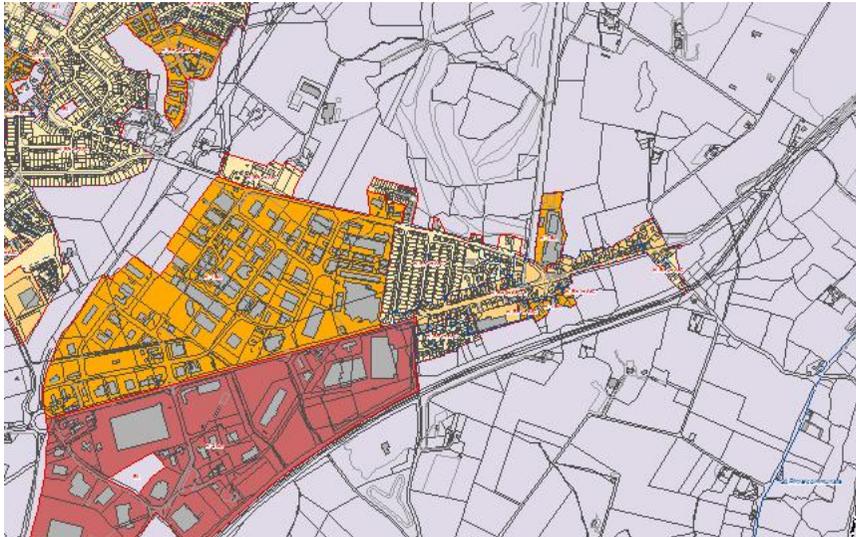
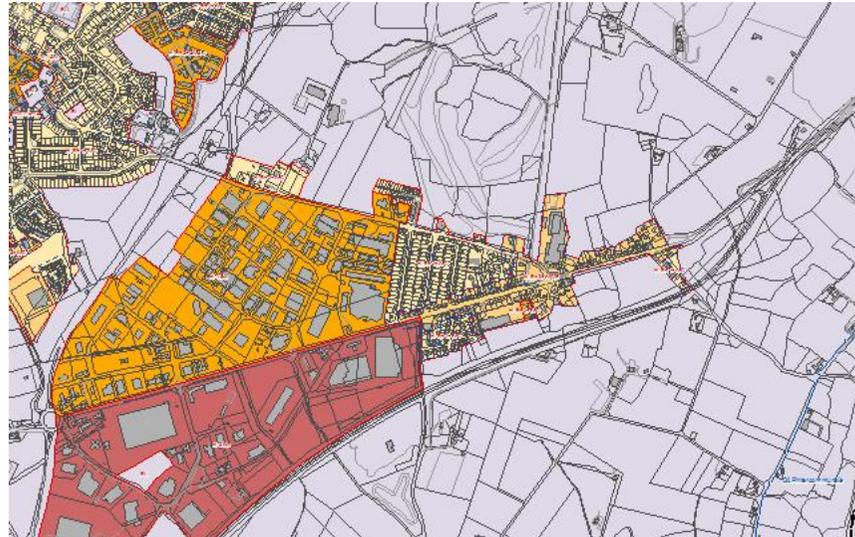
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

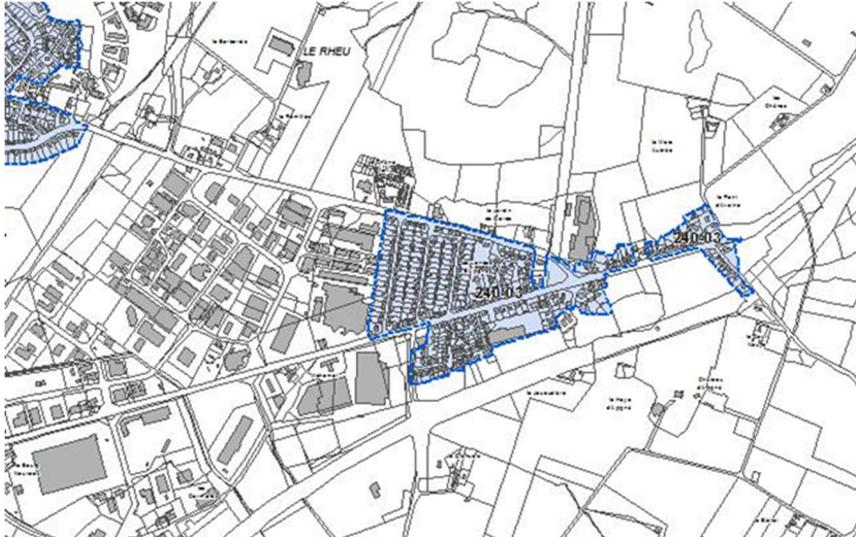
## Conséquence sur le PLUi

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

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 123, 124
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 28, 29, 30, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°23
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°23
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°240-01, 240-02, 240-03
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 123, 124		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 28, 29, 30, 45		

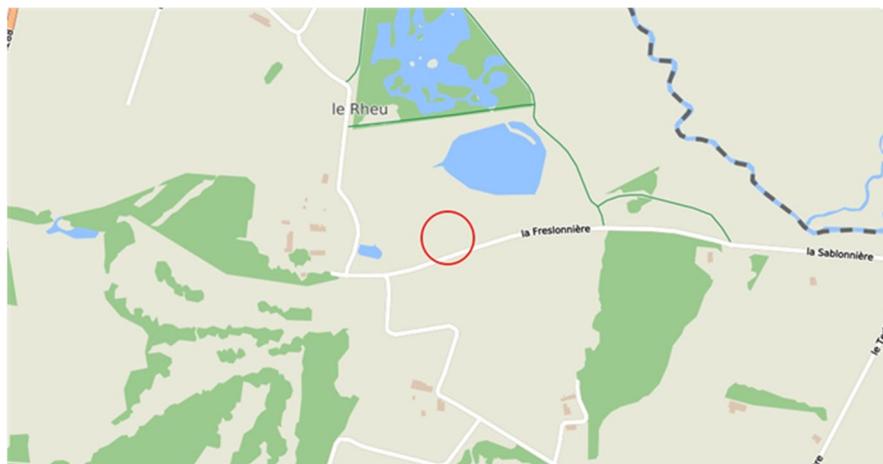
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°23		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°23		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°240-01, 240-02, 240-03		

## 2. Adapter les possibilités de diversification de l'activité du "Golf de la Freslonnière"

### Localisation

Le golf de la Freslonnière est situé en entrée de ville est de la commune de Le Rheu, aux abords du quartier des Landes d'Apigné.



### Présentation de la modification

Le golf de la Freslonnière s'étend sur une soixantaine d'hectares et prend place dans le parc du château de la Freslonnière. Il comprend, au sein d'un environnement riche composé de boisements et d'étangs, un équipement sportif, un restaurant et des hébergements.

Afin de valoriser les atouts du site, il est proposé de diversifier les activités sur le site, imposant une adaptation du PLUi encadrant les évolutions possibles, de manière à garantir la préservation de l'environnement.

La présente modification propose de repositionner le périmètre d'emprise du STECAL situé au nord, afin de l'adapter aux besoins du projet.

### Justification

Le SCoT autorise l'implantation d'activités liées aux loisirs/tourisme particulièrement (mais pas exclusivement) pour conforter l'offre de loisirs/tourisme dans les "principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes" ainsi que l'offre d'hébergement. En dehors des "principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes", le développement d'une nouvelle offre d'hébergements légers de plein air n'est possible que si elle vient conforter une activité existante à vocation loisirs, tourisme, restauration... et qu'elle respecte les objectifs de modération de la consommation foncière.

Les projets d'activités liées aux loisirs/tourisme sont souvent atypiques du fait de :

- la variété des types de projets,
- leur localisation souvent dans des sites sensibles (MNIE, TVB...),
- des projets pouvant être porteur d'une préservation/valorisation d'un patrimoine bâti ou naturel nécessitant des interventions et financements conséquents.

De ce fait, ils nécessitent des approches qualitatives au cas par cas selon les projets notamment pour leur localisation au sein de milieux naturels sensibles (MNIE, trame verte et bleue).

Le développement de l'activité agricole étant un enjeu majeur, les projets de loisirs/tourisme doivent respecter une distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments d'activités agricole générant un périmètre sanitaire.

Pour chacun d'entre eux, une analyse relative à la viabilité économique et leur cohérence avec le schéma de développement de l'hébergement touristique a été réalisée.

Sur la base de ces critères, seulement 18 STECAL loisirs/tourisme ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019.

Ainsi, lors de l'élaboration du PLUi, approuvé en décembre 2019, un STECAL "Loisirs" avait été défini sur le site du golf de la Freslonnière

Ce STECAL prévoyait la création d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que qu'un espace de bien-être sur 2 sites distincts en vue de pérenniser l'activité du Golf de la Freslonnière. L'extension d'emprise au sol autorisée pour ce STECAL était limitée à 500 m<sup>2</sup> au total, à répartir entre les 2 périmètres distincts.



## Conséquence sur le PLUi

---

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 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°098, 099		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 29, 45		

### 3. Intégrer le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage de la Zone d'Activités du Chêne Vert

#### Localisation

La commune de Le Rheu accueille plusieurs zones d'activités d'importance, dont la zone d'activités du Chêne Vert. La zone d'activités du Chêne Vert se situe en partie est de la commune, au sud de la rue de Rennes. Le secteur concerné par la modification se trouve au nord-ouest de la rue Nationale.



#### Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole. Ainsi, il est proposé d'adapter les zonages afin de prioriser la pérennisation de foncier pour l'accueil d'activités productives :

zonage UI1a ponctuellement complété par du UI1b permettant une diversification de l'occupation de la zone sur des secteurs accueillant déjà des activités autres que productives.

Ce nouveau secteur UI1b est proposé à l'ouest de la rue Nationale, rive nord, aux abords de l'avenue de la Croix Verte.

#### Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités du Chêne Vert est classée majoritairement UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

Son occupation révèle des usages diversifiés sur certains secteurs, notamment dans des secteurs "vitrines". Ainsi, il est proposé de prendre en compte la situation particulière de la rive nord-ouest de la rue Nationale et d'y appliquer un zonage UI1b autorisant une diversification de l'usage des sols en restreignant tout de même cette diversification à un usage économique (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

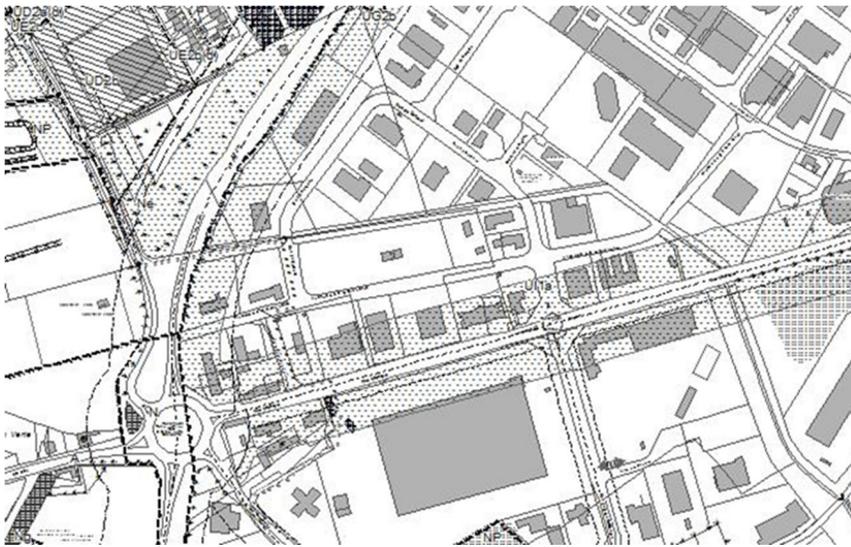
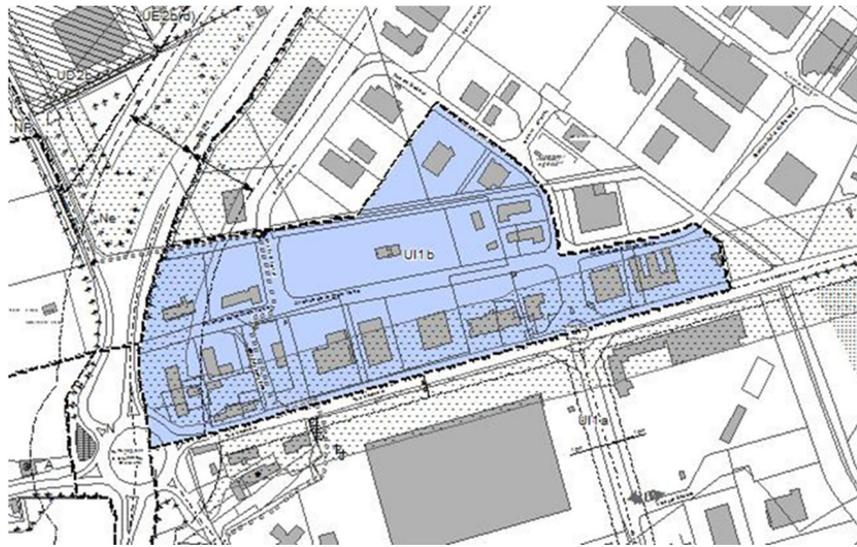
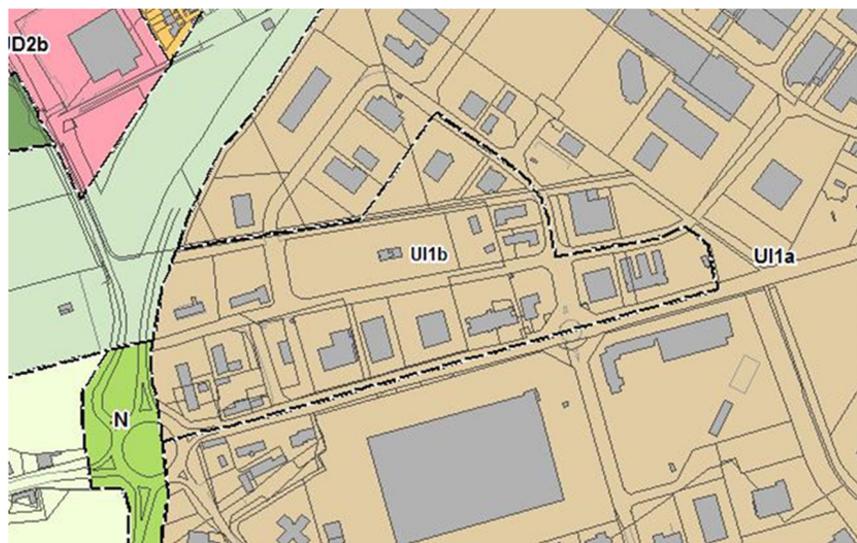
Cette proposition va également dans le sens de l'accompagnement du projet de salle multifonction puisque la détermination d'un secteur UI1b à sa proximité affirme un tissu de transition entre fonction d'activité artisanale et fonction de services, plus adaptés à un contexte urbain.

#### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 122, 123
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45

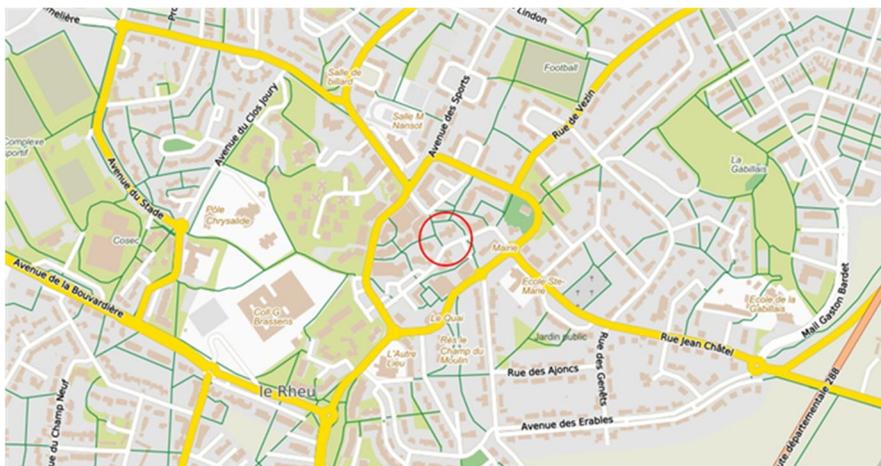
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 122, 123		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45		

## 4. Adapter le plan de détail "Clôtures"

### Localisation

Le plan de détail relatif aux dispositions sur les clôtures concerne plusieurs secteurs pavillonnaires de la commune (centre-ville, Landes d'Apigné, Moigné).



### Présentation de la modification

La précédente adaptation du PLUi (modification n°1) a proposé et validé une réécriture des règles concernant les clôtures.

À l'application des nouvelles règles issues de la modification n°1 du PLUi, il s'avère que le plan de détail doit être adapté pour être cohérent avec cette nouvelle écriture. De plus, il est souhaité simplifier les règles applicables aux clôtures et d'éviter la complexité des règles.

Ainsi, il est donc proposé d'adapter ce plan de détail (plan) en réduisant le périmètre de son application.

### Justification

La commune prête une attention particulière au respect de l'identité communale, notamment par le biais de l'harmonie des clôtures, à l'interface entre espace public et espace privé.

L'élaboration du PLUi avait conduit à identifier un plan de détail pour accompagner l'évolution des clôtures sur différents quartiers : centre-ville, Landes d'Apigné, Moigné.

Afin de simplifier l'application des règles d'urbanisme d'une part, mais également :

- pour Moigné : de prendre en compte l'existence du périmètre de Monument Historique,
- pour les Landes d'Apigné : ce secteur de renouvellement urbain est voué à accueillir des projets urbains d'ensemble et il est donc nécessaire de considérer le secteur de renouvellement urbain dans son ensemble sans multiplier les règles applicables au sein de la UB2a(d),

Ainsi, il est proposé de réduire le périmètre des secteurs d'application du plan de détail D-2-3-1.240 - "Clôtures".

Les plans de zonages et thématiques (Hauteurs et Coefficient de végétalisation) sont adaptés afin d'intégrer les bons périmètres de plans de détail.

### Conséquence sur le PLUi

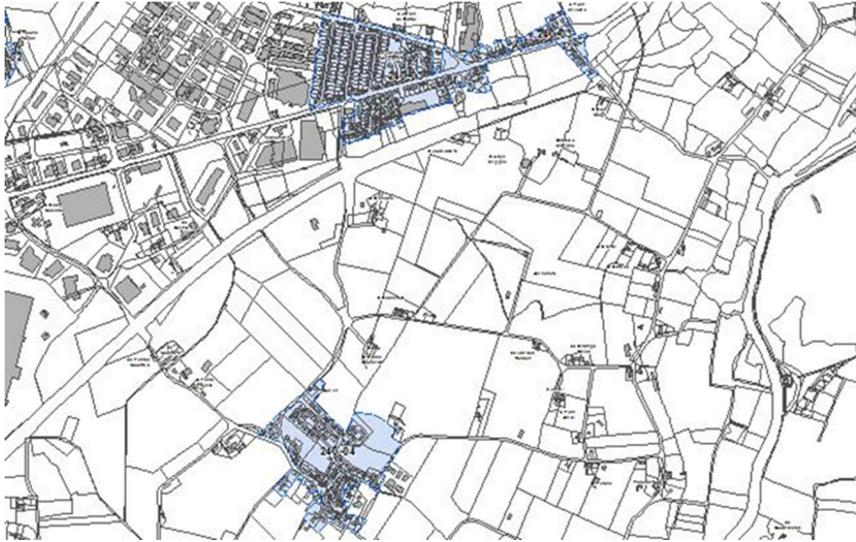
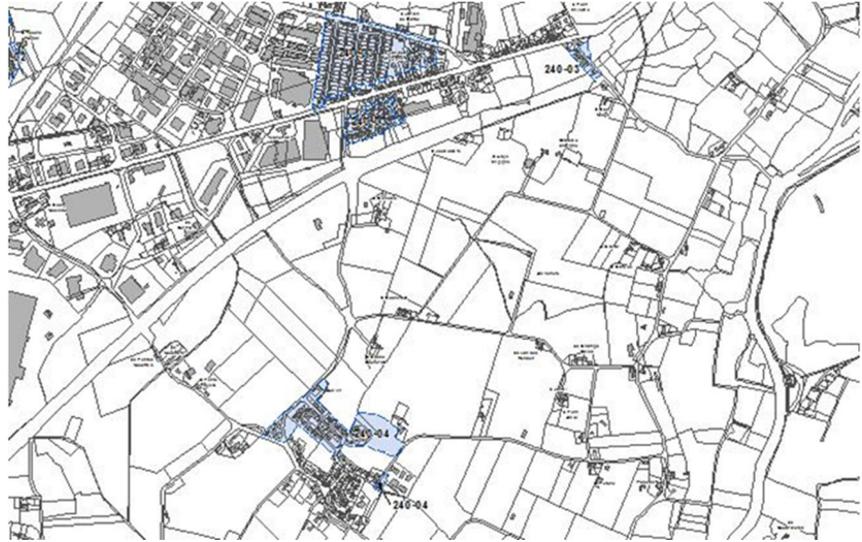
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 123, 124, 132
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 28, 29, 30, 32, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°23
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°23
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°240-01, 240-03, 240-04

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°098, 123, 124, 132		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 28, 29, 30, 32, 45		

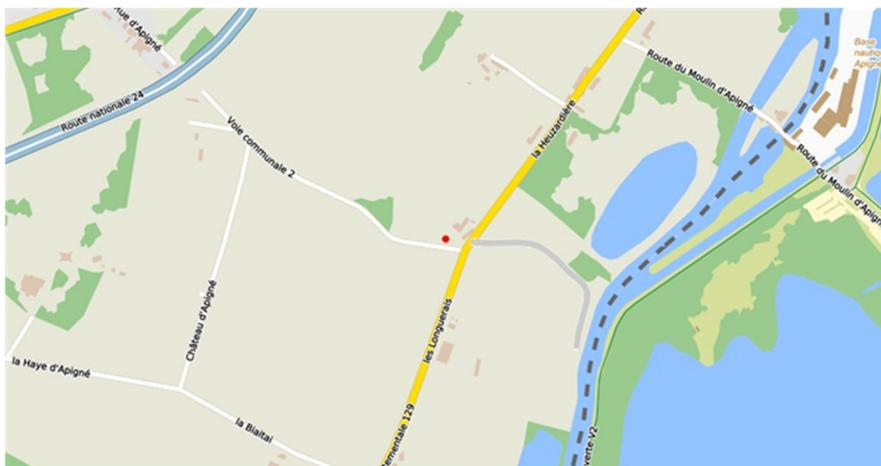
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°23		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°23		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°240-01, 240-03, 240-04	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan montre un quartier avec des parcelles et des bâtiments. Des zones sont délimitées en bleu, correspondant aux plans de détail mentionnés.	 Extrait de la modification proposée du PLUi. Le plan est identique à celui de gauche, mais avec des modifications de délimitation des zones bleues. Les zones 240-03 et 240-04 sont désormais plus étendues et mieux définies.

## 5. 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 : lieu-dit Les Hauts Ruisseaux.



### Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entraînant la suppression de certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- Les Hauts Ruisseaux : hangar n°6026 2 étoiles

### Justification

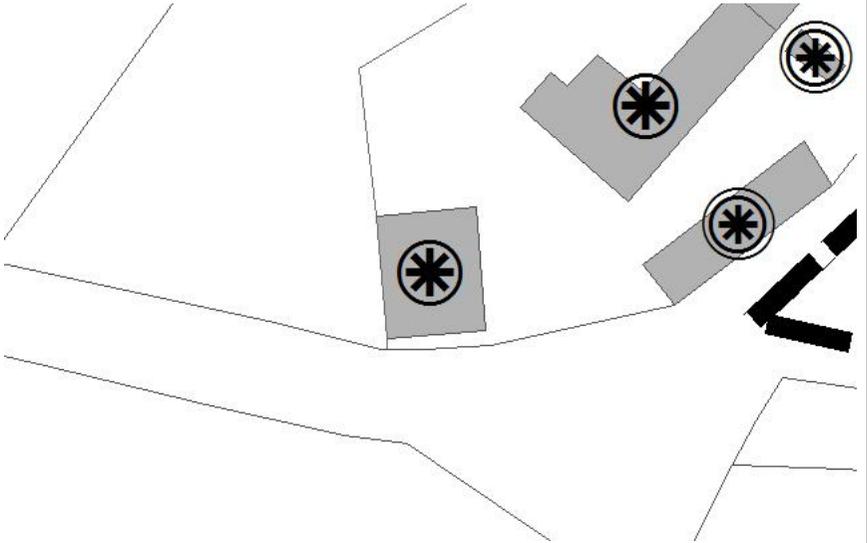
Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, un bâtiment identifié au titre du PBIL a été supprimé car il ne présentait en réalité aucune valeur patrimoniale.

### 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°124
- 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°124	<p data-bbox="349 229 629 256"><i>lieu-dit Les Hauts Ruisseaux</i></p> 	<p data-bbox="1227 229 1507 256"><i>lieu-dit Les Hauts Ruisseaux</i></p> 