



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

## Modifications envisagées sur le territoire des communes Mordelles

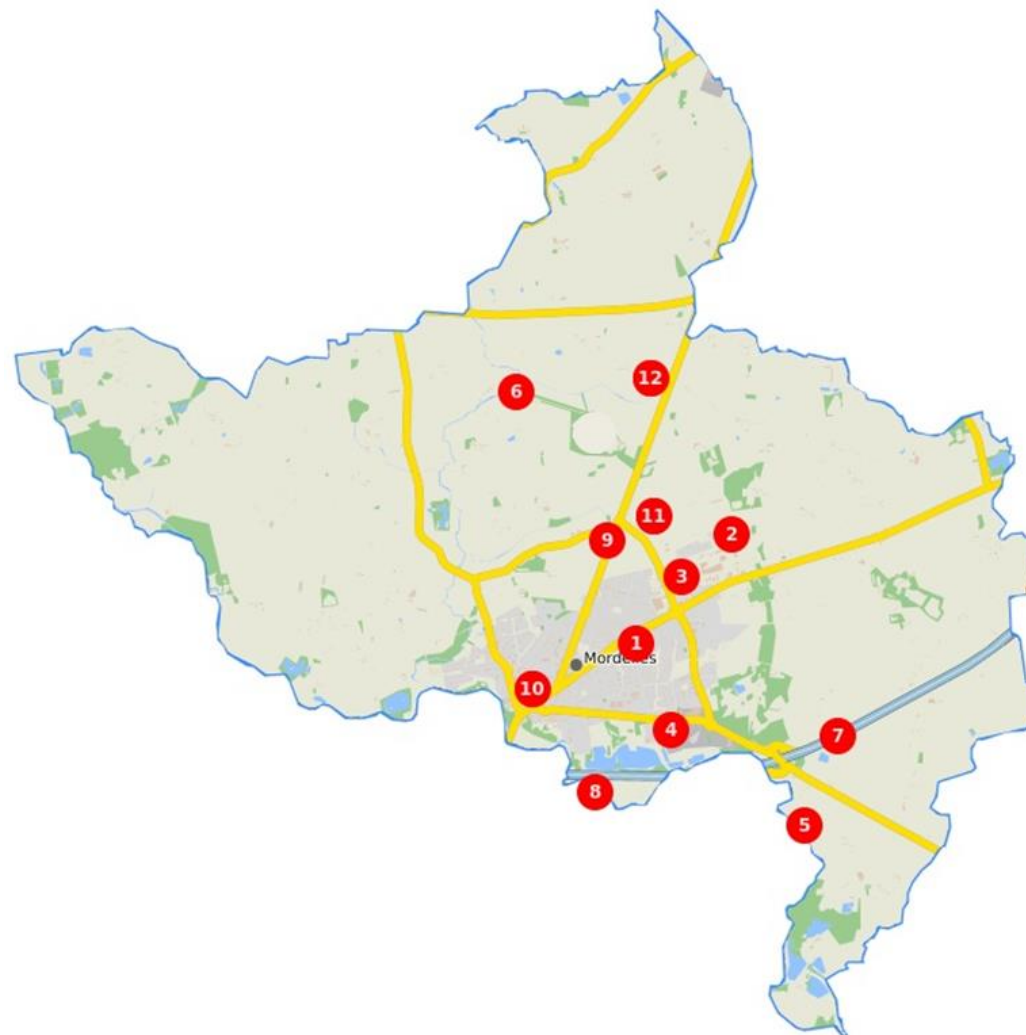
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du site du Gretay.....	5
2. Permettre la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontennes .....	9
3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Fontennes 1 .....	14
4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Les Perrières .....	16
5. Rectifier le tracé d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit La Guichardais.....	18
6. Modifier le positionnement d'emplacements réservés pour cheminement piéton, Moulin de Chouan.....	20
7. Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé .....	22
8. Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit Les Ponciaux .....	24
9. Adapter un zonage sur les limites parcellaires, Le Clos Bouchaud.....	26
10. Supprimer un emplacement réservé : rue de Plaisance .....	29
11. Protéger et créer un linéaire paysager, Fontennes 2 .....	31
12. Protéger le patrimoine bâti .....	33



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 :

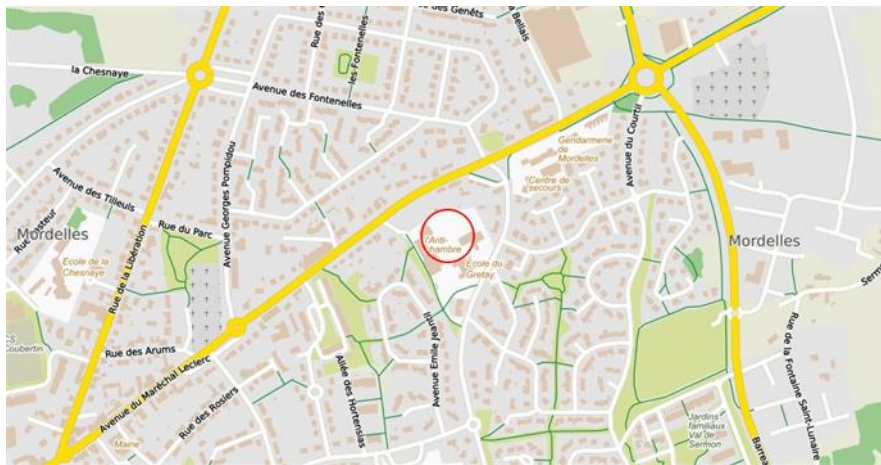
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant 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 Sites Naturels de Compensation (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. Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du site du Gretay

## Localisation

Le projet se situe avenue du Maréchal Leclerc.



## Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Gretay"
- Changement de zonages UG2b et UE2c en zonage opérationnel (UO1)
- Adaptation de plans thématiques
  - o Augmentation de la hauteur en partie est de R+1+A/C à R+3+A/C/P et sur l'autre partie de règles littérales (RL) à R+3+A/C/P
  - o Transformation en partie est du coefficient de végétalisation V=T1 (B) en règles littérales (RL)

## Justification

Le site, d'environ 2,5 hectares, de l'ancienne école du Gretay, de la médiathèque et de l'espace culturel va muter progressivement. La programmation prévoit la réalisation d'un équipement culturel et citoyen et la construction de logements. Cet ensemble constituera une polarité communale importante entre le cœur historique du centre-ville à l'ouest et le centralité commerciale à l'est.

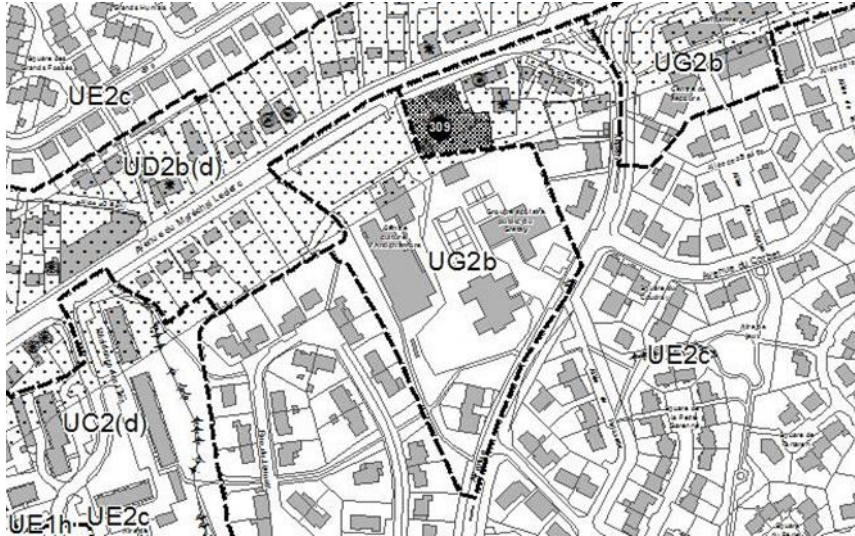
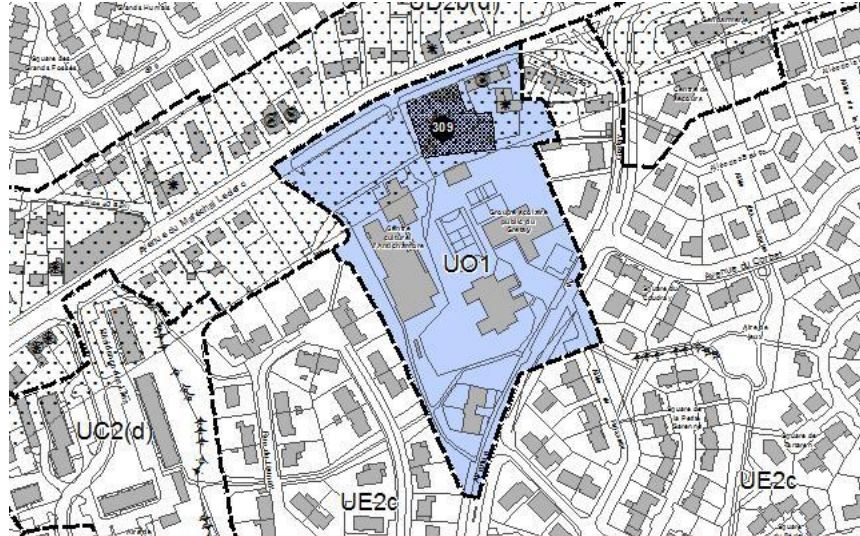
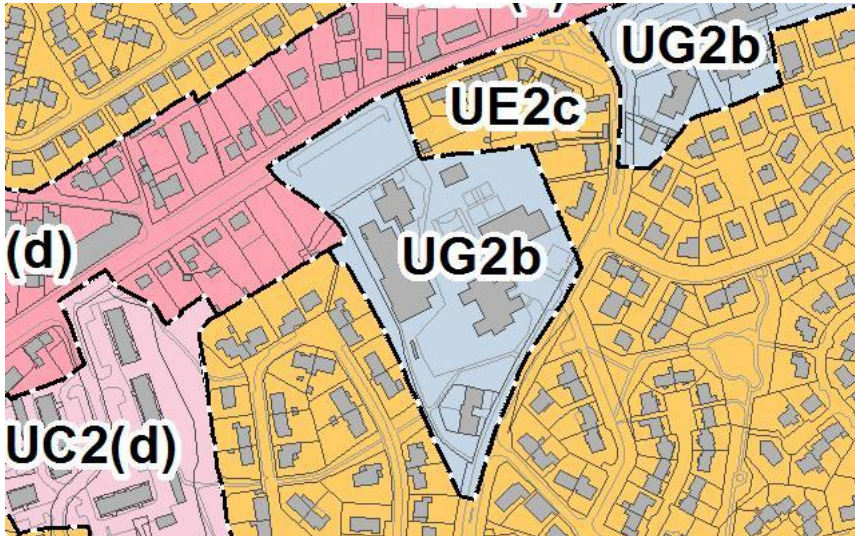
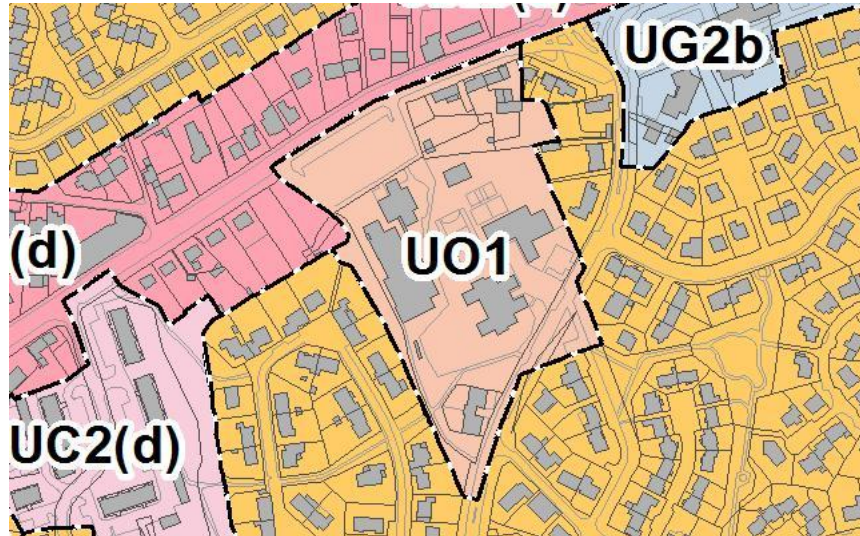
## Conséquence sur le PLUi

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°120
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°24
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°24
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 15, 16

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°120		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°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°24		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°24		



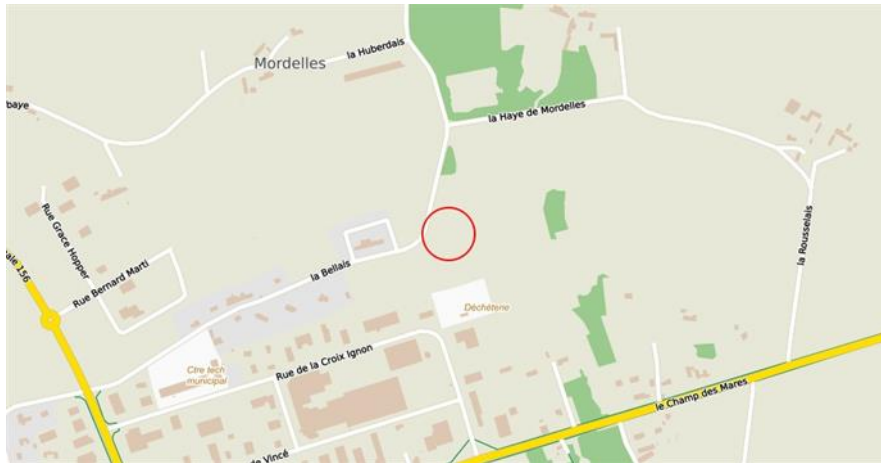
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 15, 16		



## 2. Permettre la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontenelles

### Localisation

Le projet se situe dans la continuité des Fontenelles 2 au nord-est de Mordelles



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "nouvelle déchèterie"
- Changement de zonage 2AU en 1AUO4
- Adaptation des plans thématiques
  - o Information du périmètre d'OAP sur le plan de coefficient de végétalisation
  - o Suppression de la hauteur max à R+1+A/C pour une règle littérale (RL)
- Suppression de l'emplacement réservé n°295

### Justification

La déchèterie actuelle de Mordelles ne répond plus suffisamment aux besoins nouveaux de fonctionnement. Ceux-ci exigent notamment une amélioration de la qualité et de la quantité de déchets triés en vue de leur réemploi et de leur recyclage.

Sur la base des réflexions menées à l'échelle métropolitaine et du secteur ouest sur l'évolution du réseau des déchèteries et plateformes végétaux, il est prévu de relocaliser la déchèterie sur le secteur des Fontenelles 2.

Ce projet intégrera entre autres des contrôles d'accès et de nouvelles filières sur une surface de 2 à 3 ha., les études de faisabilité sont en cours.

L'emplacement réservé n°295 qui était destiné à permettre l'extension au nord de la déchèterie actuelle, est de ce fait supprimé.

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°118
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°24
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°24
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 15, 16
- 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°118		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°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°24		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°24		



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°10, 15, 16	 <p>Les Fontenelles 2</p>	 <p>Les Fontenelles 2</p> <p>Nouvelle déchèterie, Fontenelles</p>





Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45		



## 4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Les Perrières

### Localisation

ZI les Perrières.



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1d 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 »).


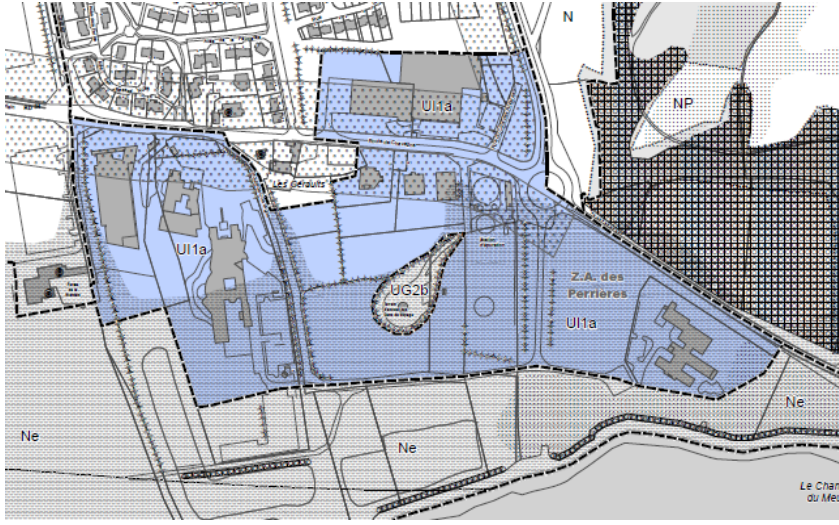
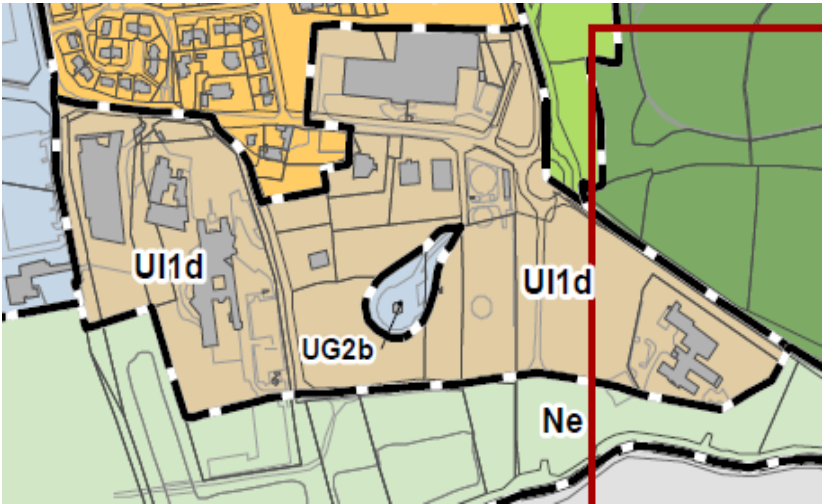
### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118, 120, 140
- 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.

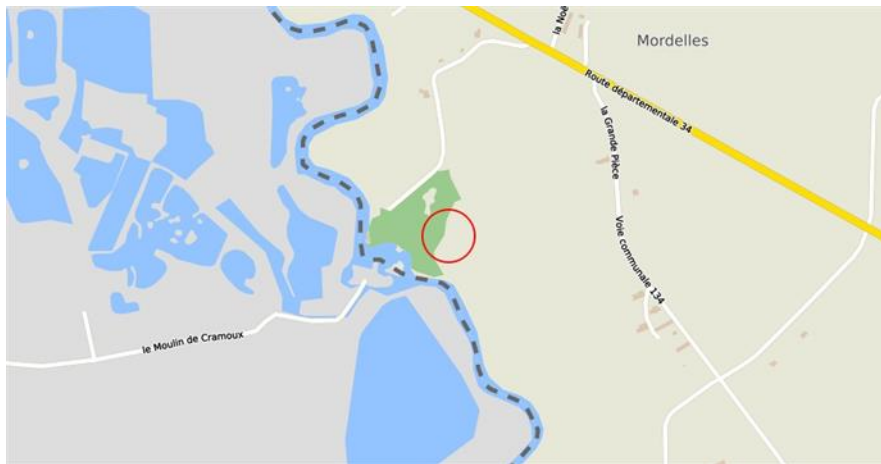


Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118, 120, 140		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45		

## 5. Rectifier le tracé d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit La Guichardais

### Localisation

Lieu-dit La Guichardais



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur l'adaptation du tracé de l'emplacement réservé n°316.

### Justification

Le tracé de l'emplacement réservé n°316 franchit une propriété de manière inadaptée. Il est proposé de le rectifier en longeant un boisement et de regagner ainsi un chemin préexistant plus au nord.

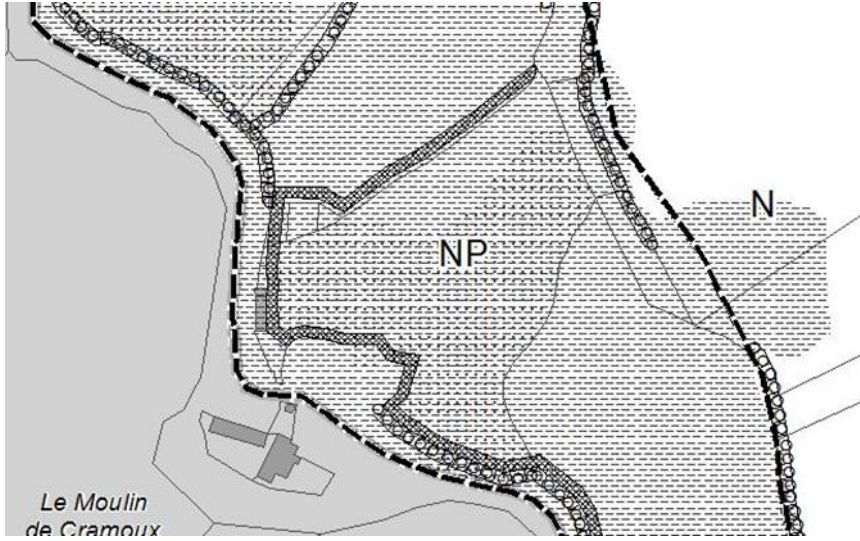
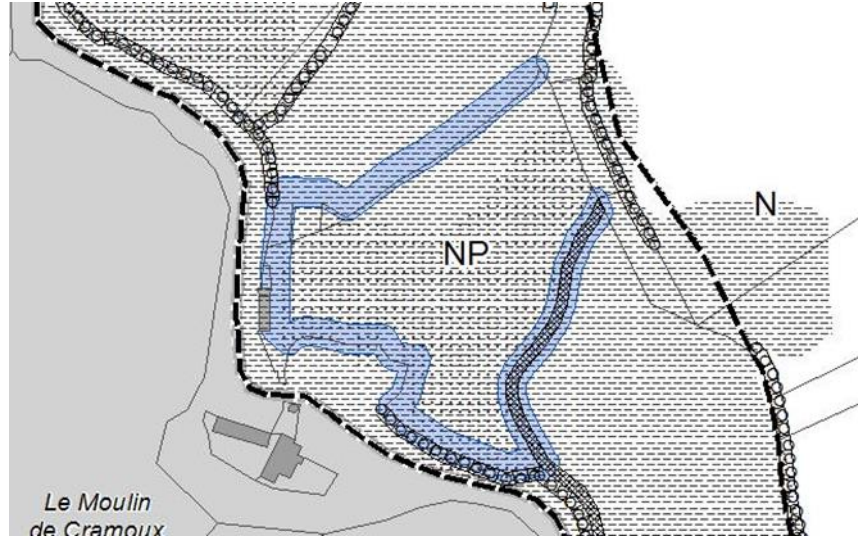
### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°140
- 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°140	 <p>Le Moulin de Cramoux</p> <p>NP</p> <p>N</p> <p>Detailed description: This map shows a portion of the current PLUi zoning plan. A central area is shaded with a cross-hatch pattern and labeled 'NP'. To the left, a grey-shaded area represents 'Le Moulin de Cramoux'. A dashed line indicates a boundary, and a north arrow is labeled 'N'.</p>	 <p>Le Moulin de Cramoux</p> <p>NP</p> <p>N</p> <p>Detailed description: This map shows the same area as the previous one but with a proposed modification. A blue-shaded area follows the path of a stream or road, indicating a change in the zoning classification. The labels 'Le Moulin de Cramoux', 'NP', and 'N' are present in the same positions as in the current plan.</p>

## 6. Modifier le positionnement d'emplacements réservés pour cheminement piéton, Moulin de Chouan

### Localisation

Lieu-dit Moulin de Chouan, le long du cours d'eau La Vaunoise.



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression partielle de l'emplacement réservé n°307 et prolongement de l'emplacement réservé n°313.

### Justification

L'emplacement réservé n°307 a été positionné par inadvertance sur une maison d'habitation existante au lieu-dit du Moulin de Chouan. Il s'agira de rectifier cette erreur par sa suppression partielle et de prolonger légèrement l'emplacement réservé n°313 pour assurer la liaison.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°096, 117
- 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.

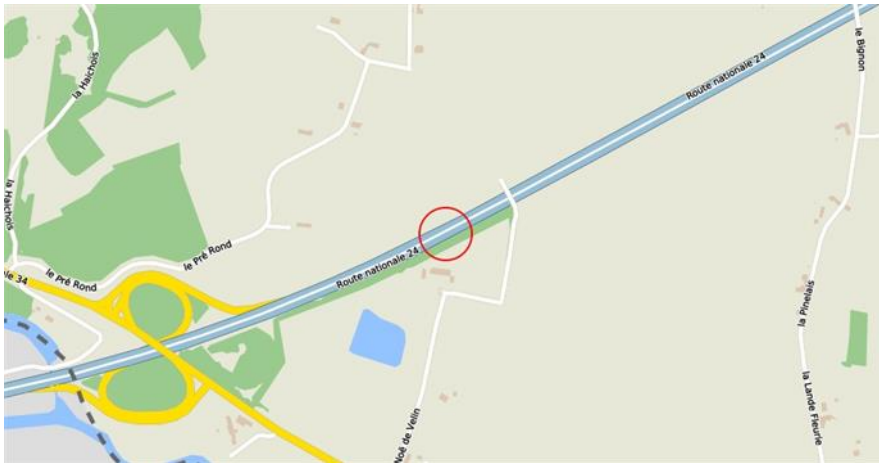
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°096, 117		



## 7. Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé

### Localisation

Lieu dit Hatillé



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le recalage de l'emplacement réservé n°305.

### Justification

Le tracé de l'emplacement réservé n°305 qui prévoit d'assurer une jonction piétonne en passant au-dessus de la RN24 est mal positionné. Il s'agit de le recaler à certains endroits pour le faire mieux correspondre à la réalité du positionnement de haies ou de sentiers préexistants.

### 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°121, 140
- 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.

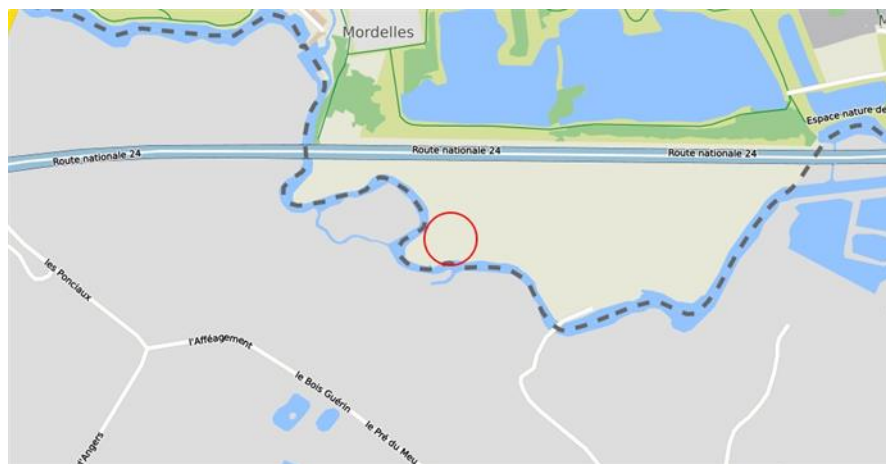
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°121, 140		
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°196-01		



## 8. Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit Les Ponciaux

### Localisation

Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit Les Ponciaux



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le recalage de l'emplacement réservé n°303.

### Justification


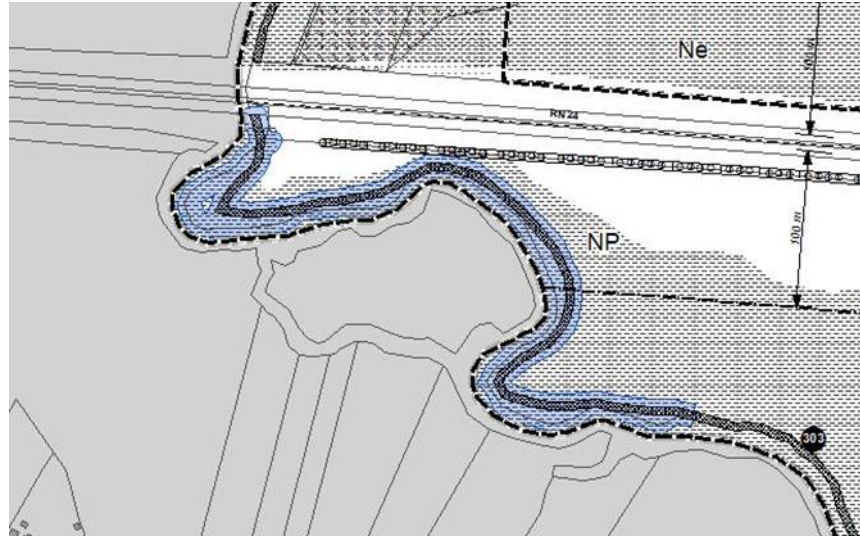
Il s'agit de recaler légèrement le tracé de cet emplacement réservé le long du Meu entre le pont situé sur la RN 24 et la passerelle existante plus au sud pour assurer une continuité piétonne.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°120
- 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.

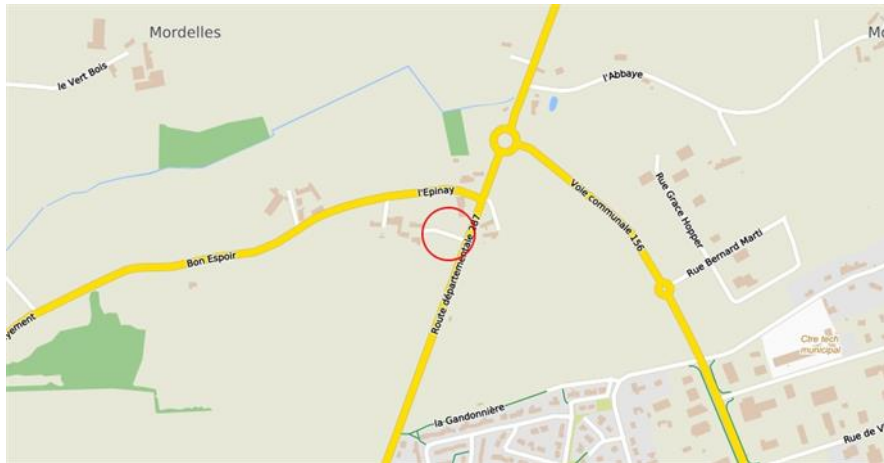
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°120	 <p>Map showing the current zoning plan (PLUi) for Mordelles. The map displays a river area with a dashed boundary line. The area is divided into two zones: 'Ne' (Natura 2000) and 'NP' (Natura 2000). A road labeled 'RN 24' is visible. A small area labeled 'claux' is shown in the bottom left corner. A scale bar indicates 100 m.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the zoning plan. The map displays the same river area as the current plan, but with a blue shaded area indicating the proposed modification. The area is divided into two zones: 'Ne' (Natura 2000) and 'NP' (Natura 2000). A road labeled 'RN 24' is visible. A small area labeled 'claux' is shown in the bottom left corner. A scale bar indicates 100 m.</p>



## 9. Adapter un zonage sur les limites parcellaires, Le Clos Bouchaud

### Localisation

Lieu-dit Le Clos Bouchaud



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Réduction du zonage 2AU sur les limites parcellaires au profit de la zone A,
- Adaptation en conséquence du plan thématique des hauteurs pour recalculer les limites de zone

### Justification

À la suite de l'enquête publique de déclassement de la voie, il est procédé à une mise en cohérence du zonage sur les limites parcellaires.

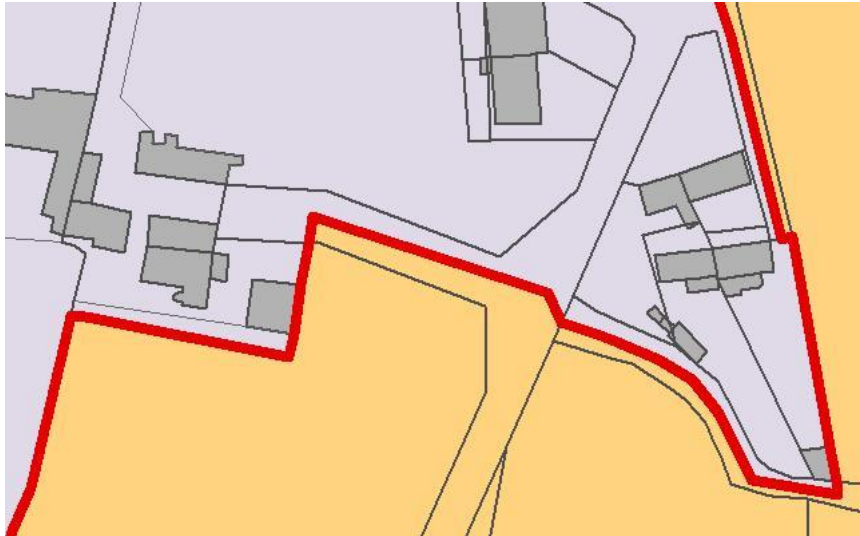
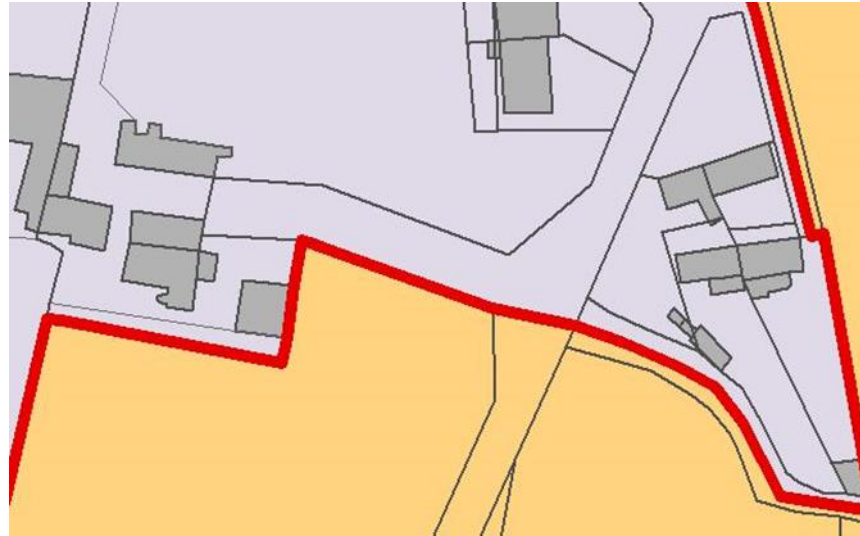
### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°24

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°118		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°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°24		



## 10. Supprimer un emplacement réservé : rue de Plaisance

### Localisation

Rue de Plaisance dans le centre-ville.



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression de l'emplacement réservé n°300.

### Justification

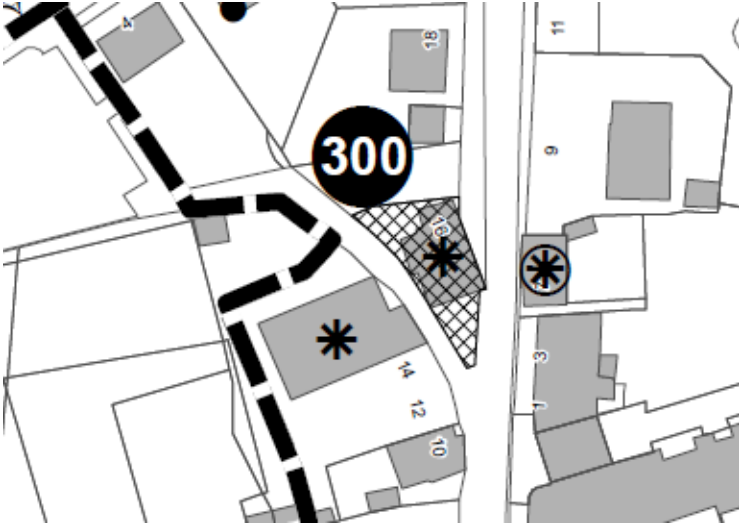
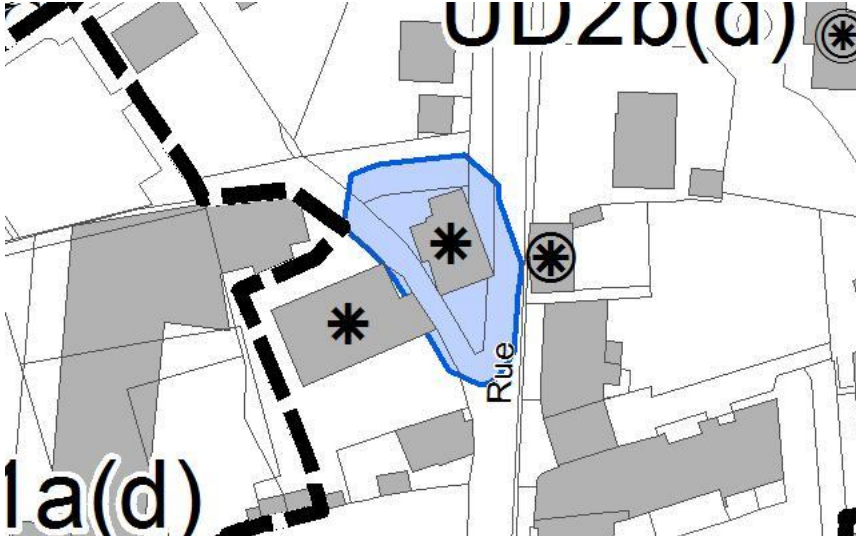
Le projet initial de création d'un espace public étant abandonné, l'emplacement réservé est supprimé.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°119, 120
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

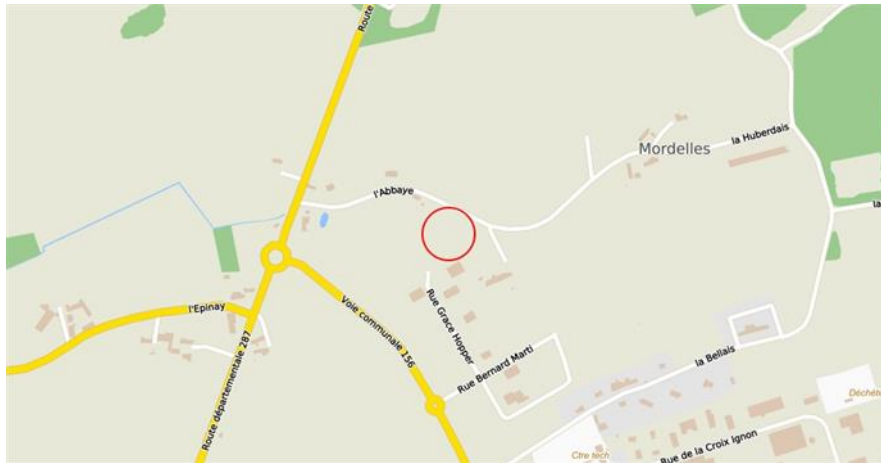
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°119, 120		

## 11. Protéger et créer un linéaire paysager, Fontenelles 2

### Localisation

ZAC des Fontenelles 2.



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Ajout de plantations à réaliser en limite nord de la zone à l'est et à l'ouest du linéaire existant
- Classement complémentaire en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) d'un linéaire bocager

### Justification

En vue d'accompagner la mise en place du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique du château de la Villedubois, il est proposé de compléter par un EIPE un linéaire bocager existant et d'indiquer des plantations à réaliser en limite nord de la ZAC des Fontenelles 2.

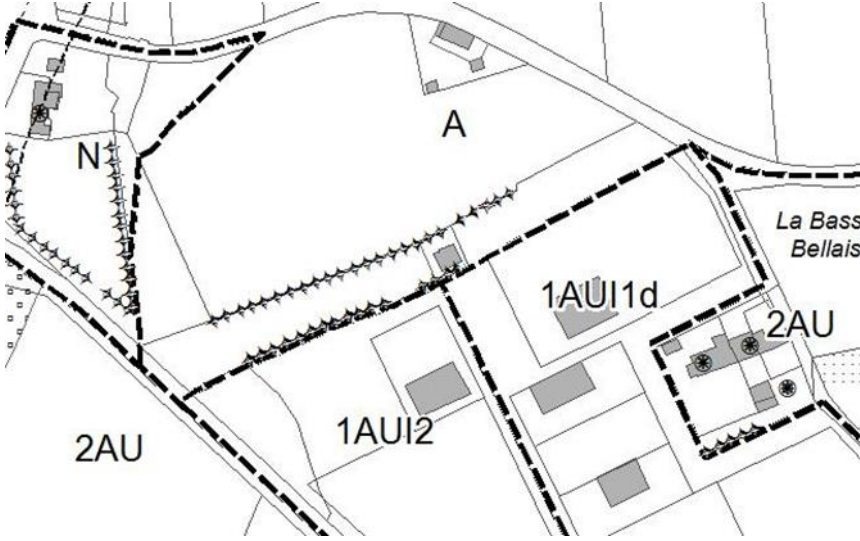
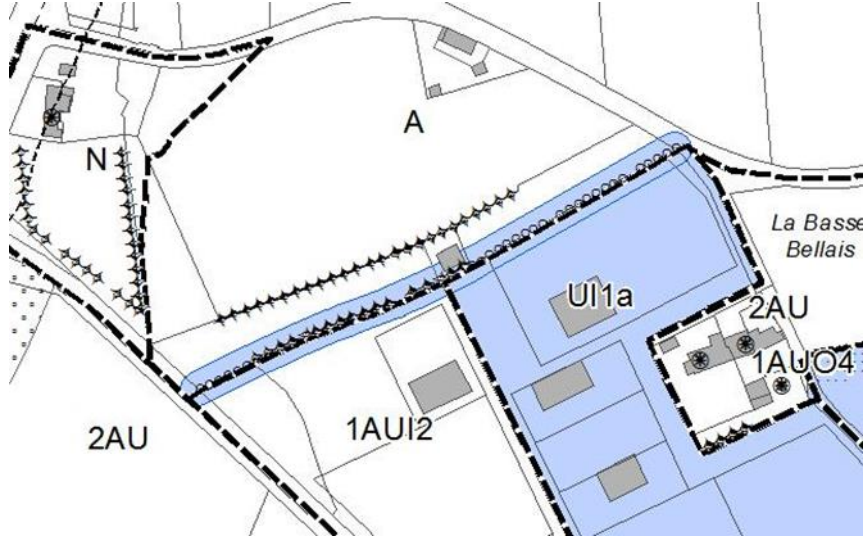
### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118

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.

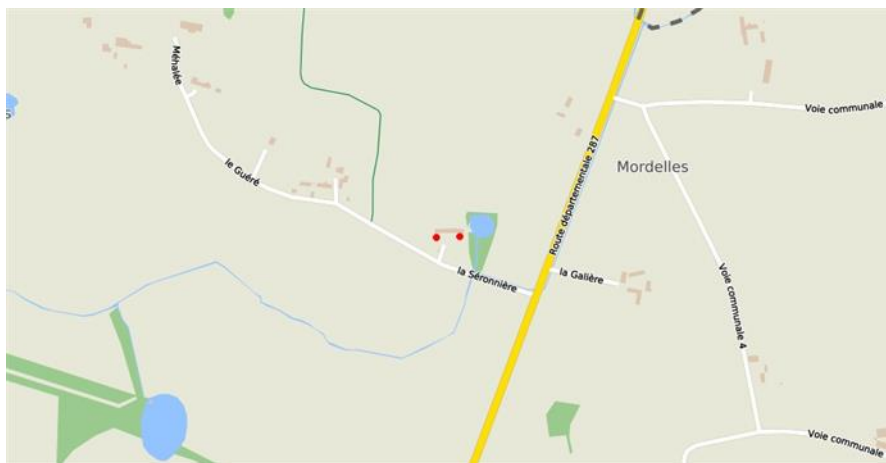


Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118		

## 12. 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 La Séronnière.



### Présentation de la modification

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

- La Séronnière :
  - o logis évalué en 1 étoile - n°63364,
  - o dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63365

### Justification

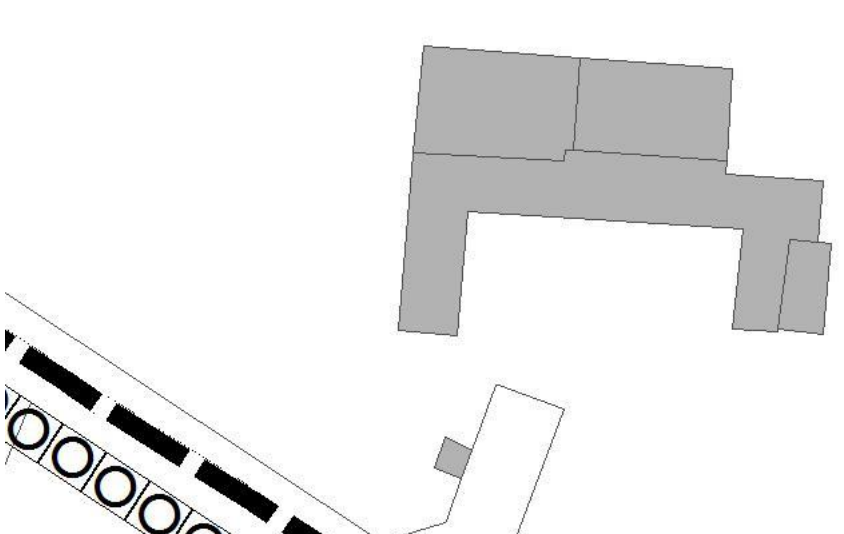
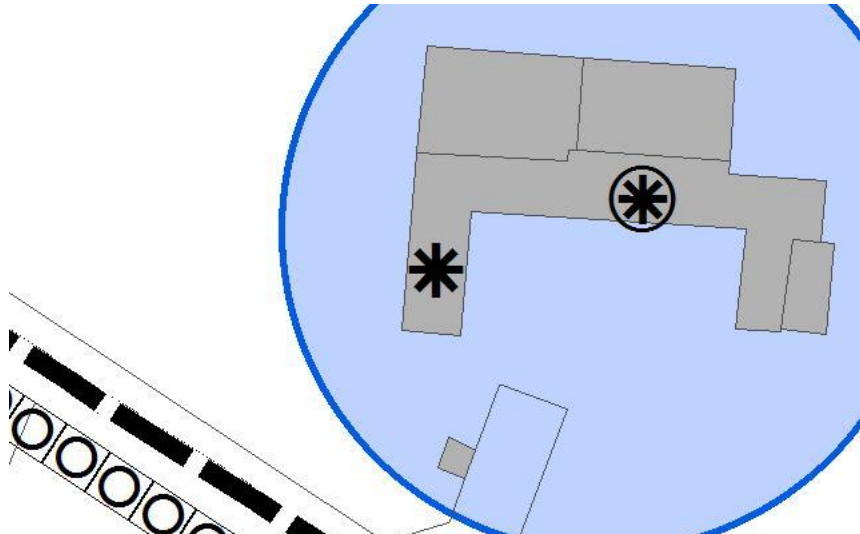
Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux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

### 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°096
- 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°096	<p data-bbox="349 229 562 256"><i>lieu-dit La Seronnière</i></p>  <p>This diagram shows a grey building footprint on a white background. To the bottom left, there is a road with a dashed center line and a row of circular symbols representing trees or landscaping. The building footprint consists of several rectangular sections connected together.</p>	<p data-bbox="1223 229 1435 256"><i>lieu-dit La Seronnière</i></p>  <p>This diagram is identical to the previous one but includes a blue circular highlight around the building footprint. Two black asterisks are placed on the building footprint: one on the left side and one in the center of the main structure.</p>