



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes  
Parthenay-de-Bretagne**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019  
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Préserver les entrées de ville de Parthenay de Bretagne ..... 4
2. Conforter la vocation économique du Placis de la Touche..... 6
3. Conforter la vocation productive de la ZA du Placis de la Touche ..... 9
4. Protéger le patrimoine bâti..... 11



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 :

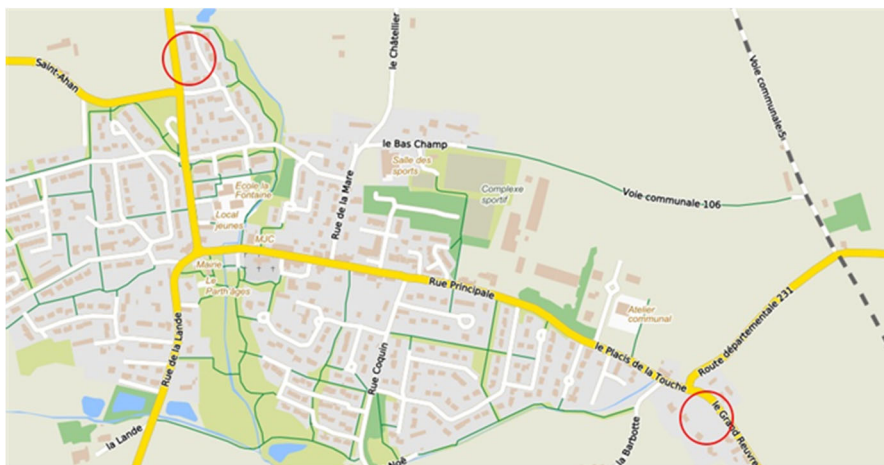
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant 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 ces les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

# 1. Préserver les entrées de ville de Parthenay de Bretagne

## Localisation

Les secteurs concernés se situent sur les entrées ville de Parthenay de Bretagne : Placis de la Touche, bas Champ et de la rue de la Pré.



## Présentation de la modification

La modification consiste à augmenter la norme du coefficient de végétalisation sur les secteurs d'entrées de ville, passant de  $V = T1$  à  $V = 80\%$  (B).

## Justification

Dans l'objectif de limiter l'intensification urbaine sur les entrées de ville de Parthenay de Bretagne et de protéger la morphologie urbaine existante, il est proposé d'augmenter la norme du coefficient de végétalisation. Actuellement, le zonage UE3 ainsi que le coefficient de végétalisation T1 permettent les constructions et une densification non encadrée. Ce changement au PLUi, permettra ainsi de conserver la qualité paysagère et patrimoniale de l'entrée de bourg, ainsi que la trame verte et bleue urbaine de Parthenay de Bretagne.

## Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°08

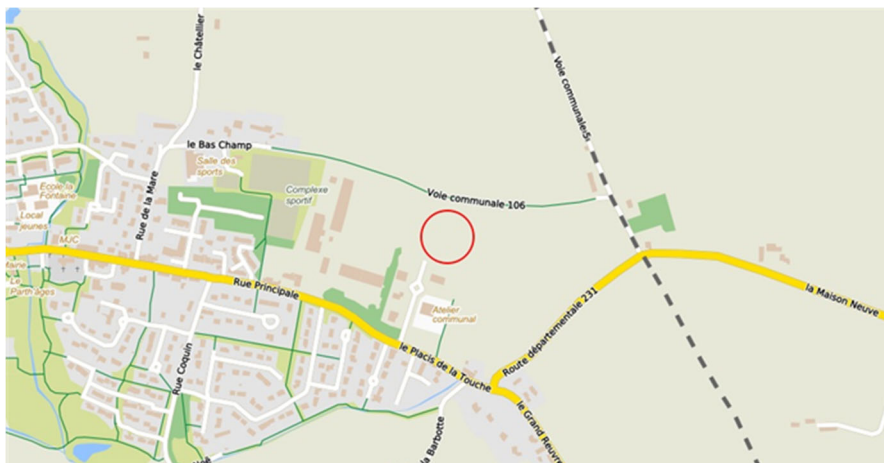
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°08		

## 2. Conforter la vocation économique du Placis de la Touche

### Localisation

Le secteur du Placis de la Touche se situe en entrée de ville au nord-est de la commune.



### Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Modification de l'OAP de quartier Placis la Touche
- Modification de l'OAP communale
- Changement de zonage de 1AUO1 à 1AU1a
- Adaptation du plans thématique coefficient de végétalisation passant de OAP à 15%

### Justification

Le secteur du Placis de la Touche est à vocation d'activité.

Néanmoins, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation cible une vocation d'habitat sur ce secteur. Au vu de la difficulté à attirer localement des emplois, la commune de Parthenay de Bretagne souhaite modifier la programmation du Placis de la Touche au regard notamment du futur Schéma d'Aménagement économique développé par la Métropole.

Pour permettre cette vocation d'activité sur la zone, il nécessaire de modifier l'OAP de quartier du Placis de la Touche qui précisera la future vocation de la zone. La vocation étant modifier, il convient de modifier le zonage du PLUi pour être compatible avec le futur de la zone.

De plus, par souci de cohérence vis à vis de la Zone d'Activités existante le coefficient de végétalisation sera revu à 15%.

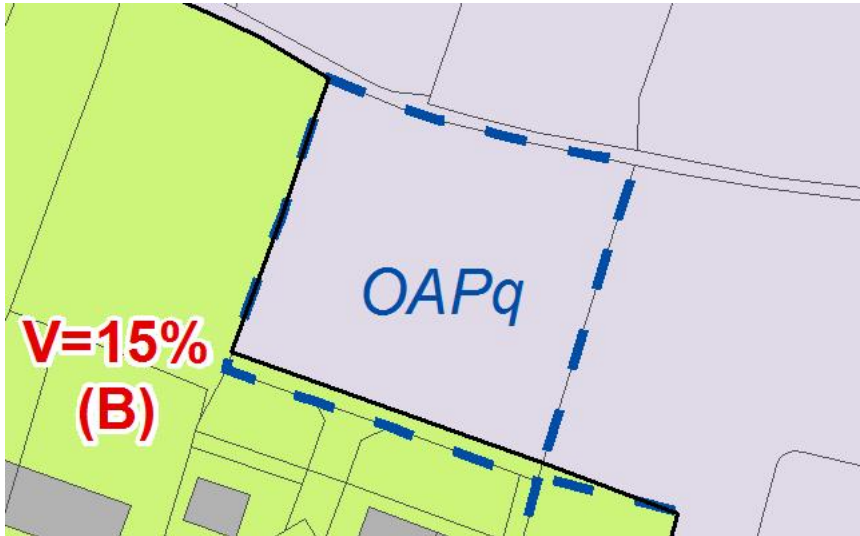
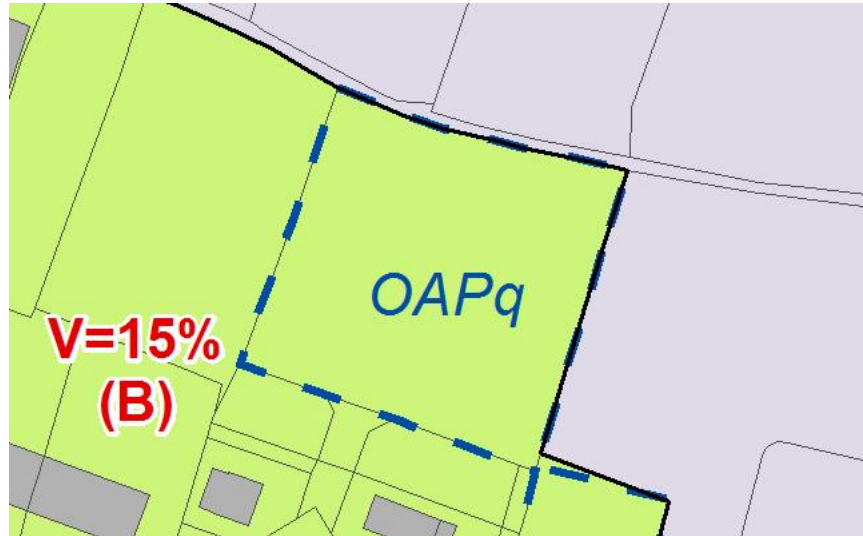
### Conséquence sur le PLUi

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°035
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 07, 09, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°08

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°035		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 07, 09, 45		

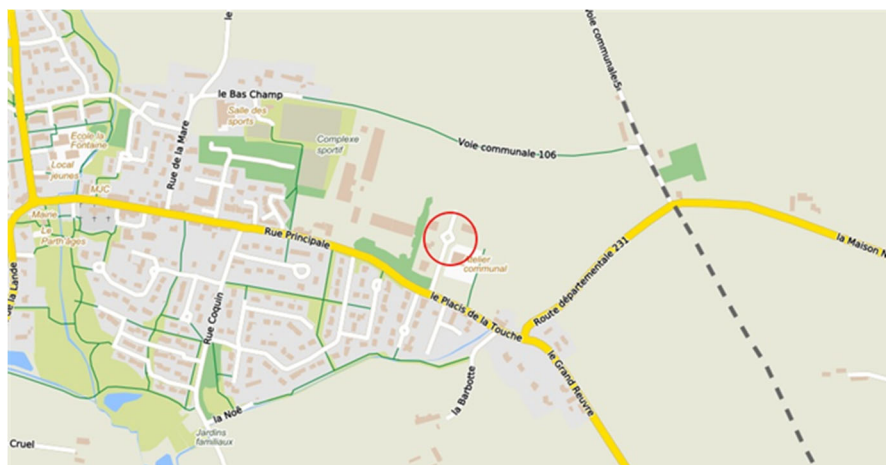
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°08		



### 3. Conforter la vocation productive de la ZA du Placis de la Touche

#### Localisation

Le secteur du Placis de la Touche se situe en entrée de ville au nord-est de la commune.



#### Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Changement de zonage de UI1c à 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°035
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 07, 09, 13, 45

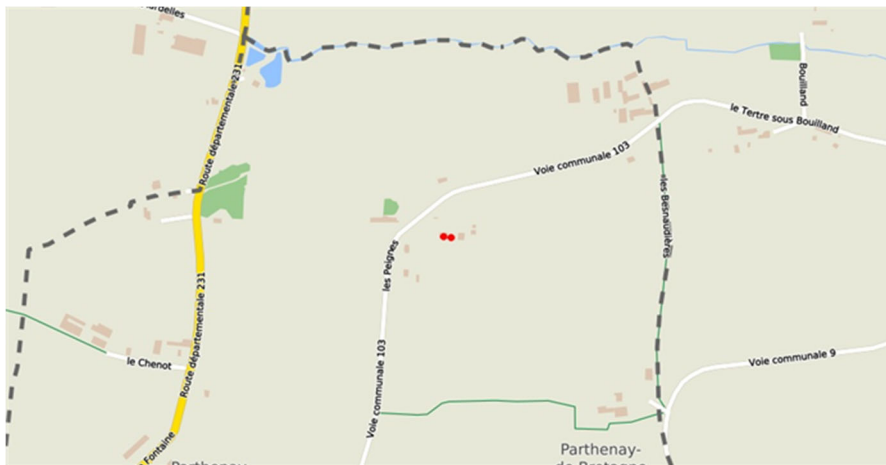
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°035</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 07, 09, 13, 45</p>		

## 4. 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 Peignes.



### Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelle protection au titre du PBIL :

- 20 les Peignes : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63320

La modification consiste à corriger certaine erreur d'identification du patrimoine, entraînant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 20 les Peignes : n°25702

### Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, de nouvelle protection au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a/ont été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

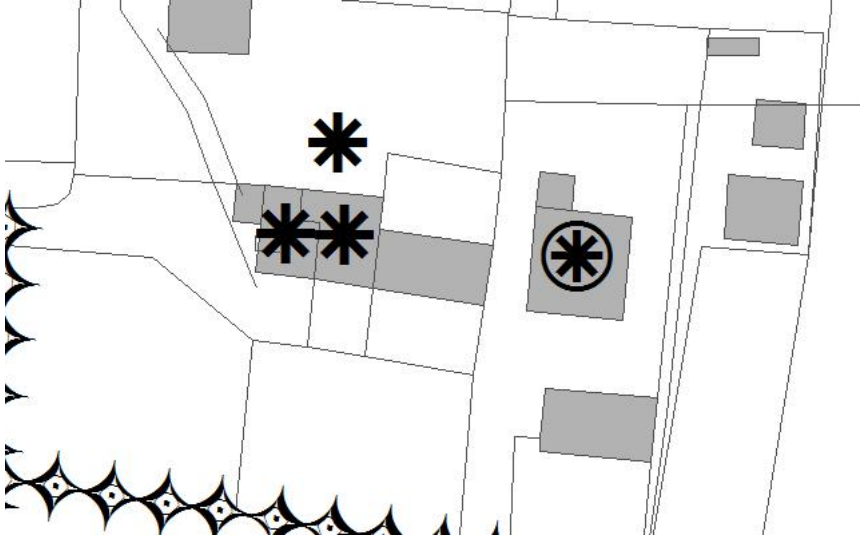
Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiment identifié au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

### 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°024
- 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°024	<p data-bbox="349 233 544 260"><i>lieu-dit Les Peignes</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1417 260"><i>lieu-dit Les Peignes</i></p> 