



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

## Modifications envisagées sur le territoire des communes Pont-Péan

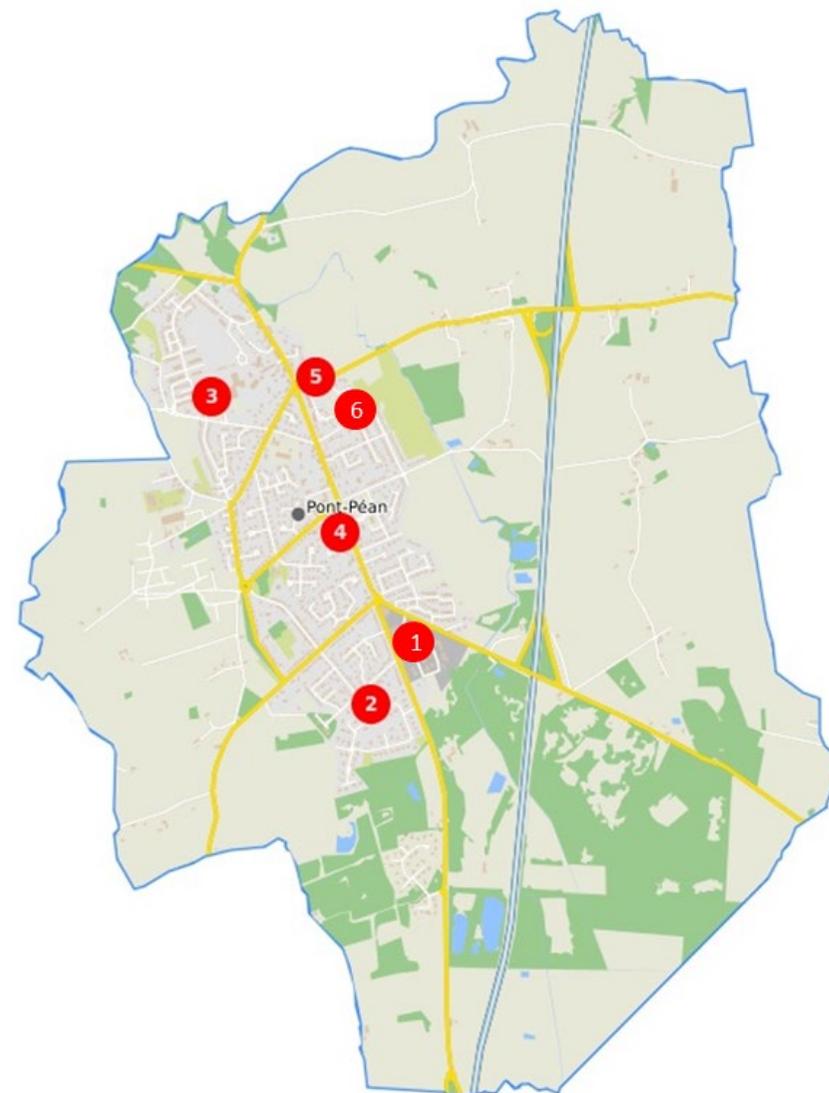
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique ..... 5
2. Revoir le projet de liaison douce de la rue des Oiseaux ..... 7
3. Permettre le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean ..... 9
4. Mettre à jour les préservations des linéaires bocagers sur la commune de Pont-Péan. .... 12
5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC multisites sur le secteur de la Fontaine Blanche ..... 14
6. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Fontaine Blanche ..... 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 :

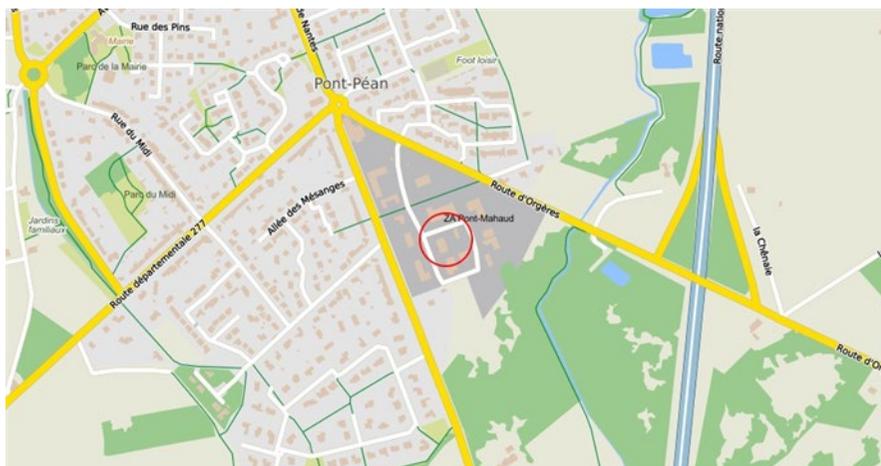
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant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

# 1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

## Localisation

La zone d'activité concernée par ces changements est la ZAE de Pont Mahaud situé au sud-est de la zone agglomérée de la commune.



## Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur la zone d'activité de Pont Mahaud 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°182
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 38, 41, 42, 45

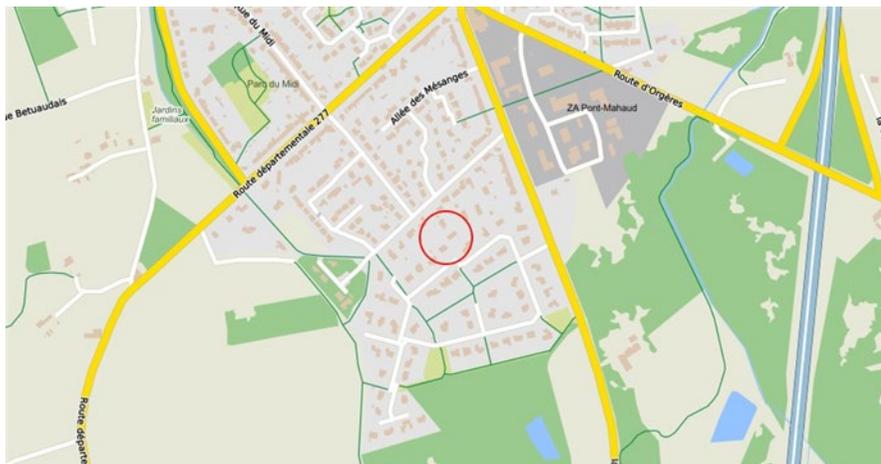
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°182		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 38, 41, 42, 45		

## 2. Revoir le projet de liaison douce de la rue des Oiseaux

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud du bourg, entre la rue des Oiseaux et la rue des Hirondelles.



### Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la servitude de localisation C16.

### Justification

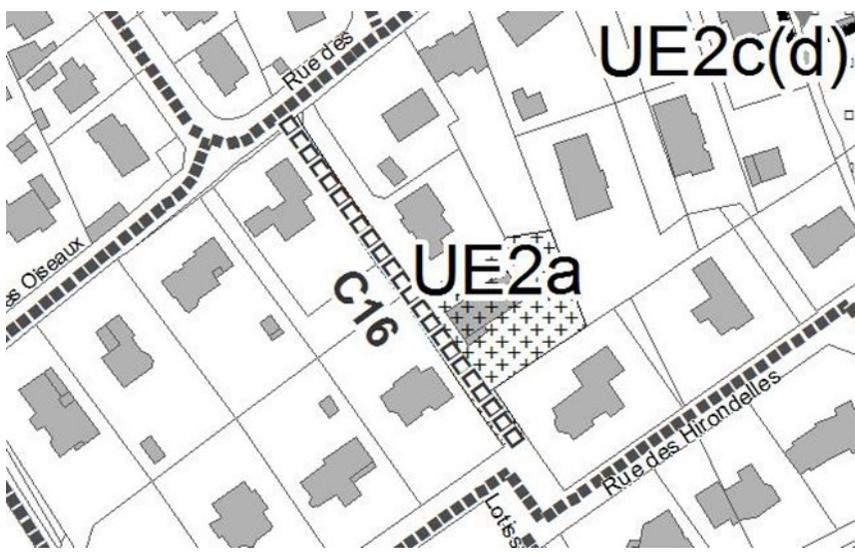
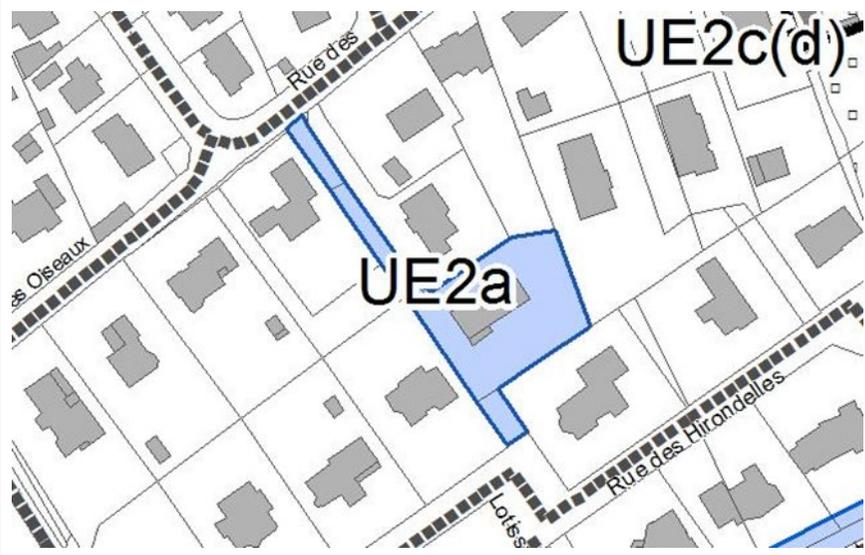
Il s'agit de supprimer la disposition réglementaire prévoyant un passage pour une liaison piéton cycle entre la rue des Oiseaux et la rue des Hirondelles, car celle-ci n'a plus de pertinence du fait des aménagements sur le secteur.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°182
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

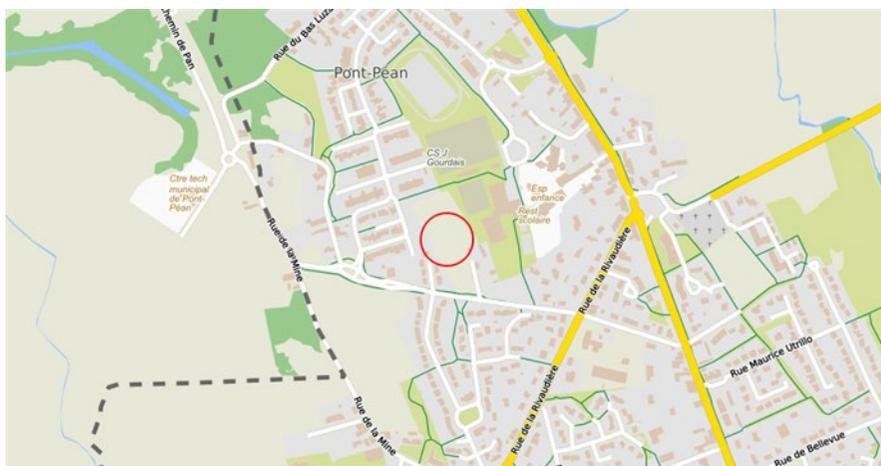
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°182		

### 3. Permettre le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean

#### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord-ouest du bourg au nord de la rue de la cave Donjean et à l'est de l'allée Jules Mousseau.



#### Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage réglementaire sur les parcelles AK 15, 16, 236, 515, 517 pour le faire passer du UE2a et UG2b vers du UO1. De plus les règles de hauteurs et de coefficient de végétalisation sont supprimées pour renvoyer vers les règles qualitatives du règlement littéral.

#### Justification

La commune de Pont-Péan mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, imposent désormais d'intensifier le renouvellement urbain à l'avenir afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Le renouvellement urbain relevant souvent d'opérations particulièrement complexes et longues (études, maîtrise foncière...), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Si la ZAC multisites Centre Fontaine Blanche Bétuadais va commencer à produire des logements à compter de 2025, la commune doit dès maintenant réfléchir aux secteurs qui accompagneront la dynamique de renouvellement et de dynamisation du centre-ville.

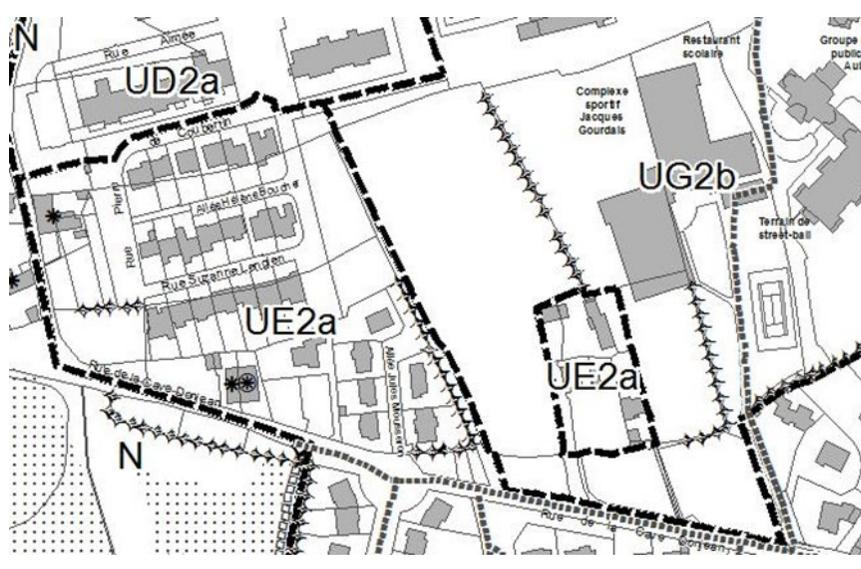
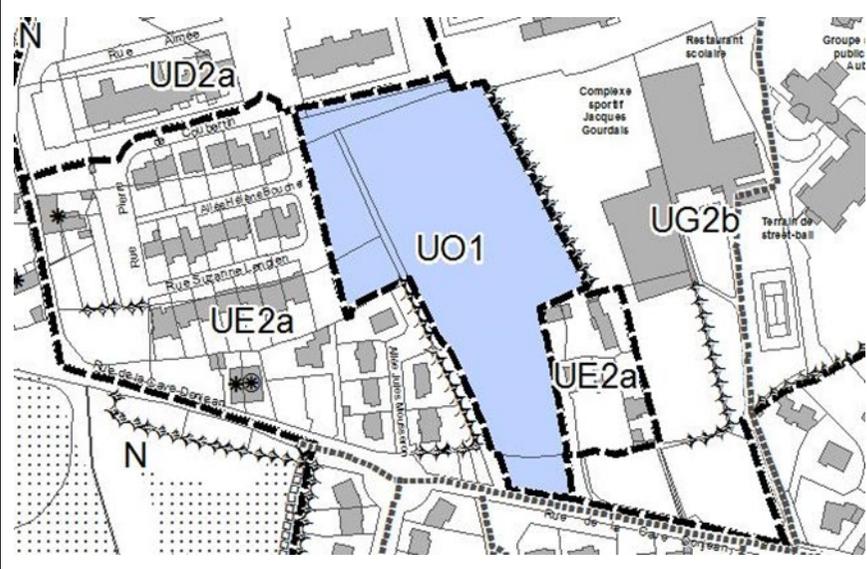
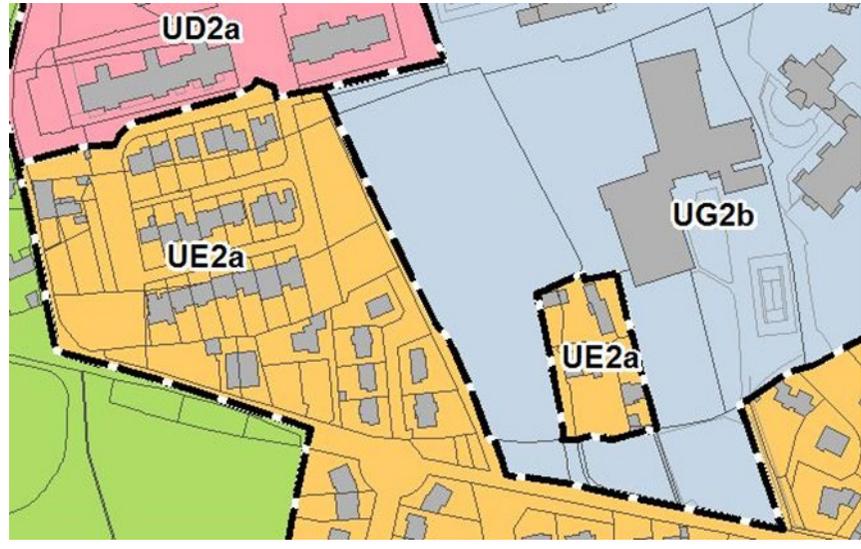
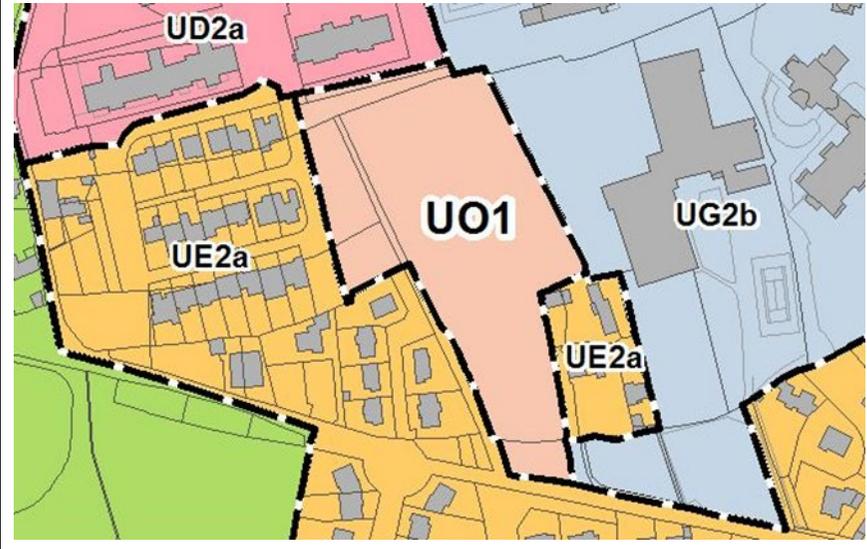
Il s'agit sur ce secteur de permettre le développement d'un projet immobilier privé sur ce foncier maîtrisé par la commune, et aujourd'hui à vocation d'équipement public dans le PLUi. Les règles de constructibilité sont donc adaptées en conséquence.

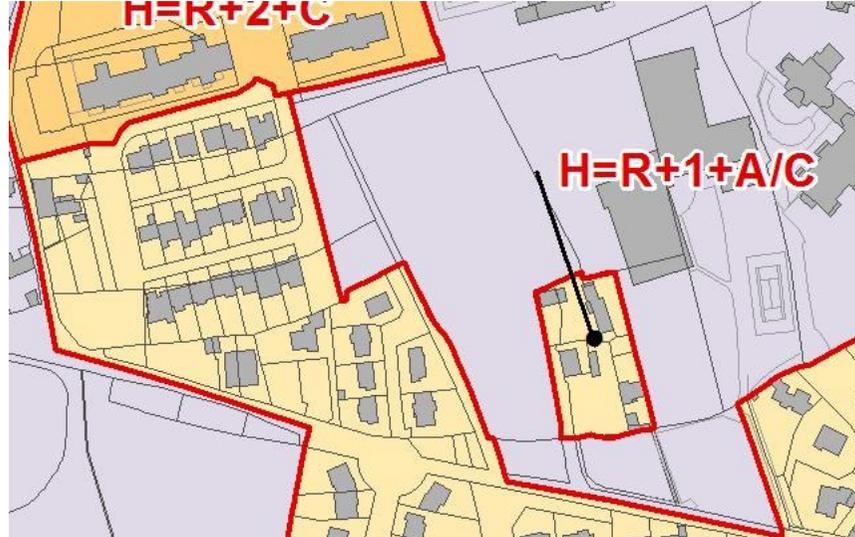
#### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 38, 41, 42, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°35

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°173		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 38, 41, 42, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°35	 <p>Map showing the current PLUi zoning. A yellow-shaded area is outlined in red. A specific plot is highlighted with a red border and a black dot. Labels include <math>H=R+2+C</math> in the top left, <math>RL</math> in the top right, and <math>H=R+1+A/C</math> with an arrow pointing to the highlighted plot.</p>	 <p>Map showing the proposed modification. The layout is identical to the current PLUi, with the same yellow-shaded area, red outline, and highlighted plot. Labels include <math>H=R+2+C</math> in the top left, <math>H=R+1+A/C</math> with an arrow pointing to the highlighted plot, and the <math>RL</math> label is absent.</p>

## 4. Mettre à jour les préservations des linéaires bocagers sur la commune de Pont-Péan

### Localisation

Tout le territoire communal de Pont-Péan.



### Présentation de la modification

Des linéaires bocagers tout juste plantés, ou existants, font l'objet de nouvelles protections dans le règlement graphique du PLUi.

### Justification

Suite à des inventaires complémentaires effectués sur le terrain, un certain nombre de linéaires bocagers ont été répertoriés et sont protégés par des éléments d'intérêts paysagers et environnementaux au règlement graphique du PLUi.

### 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
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173, 174, 182, 190

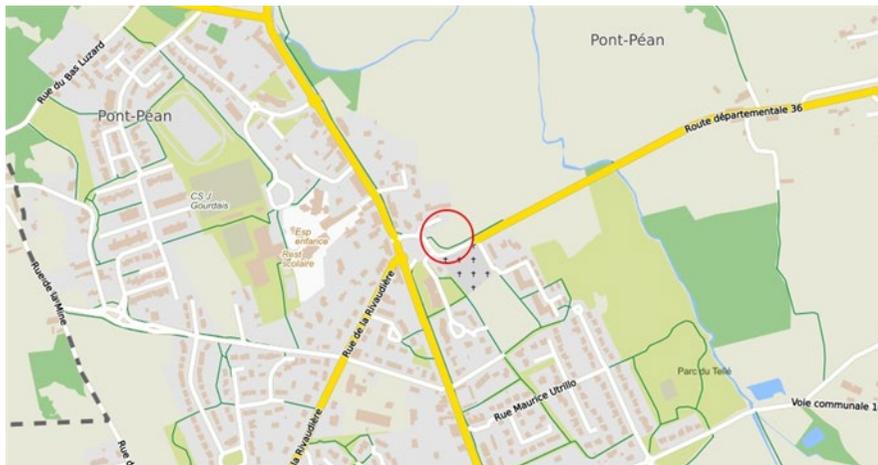
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173, 174, 182, 190	 Aerial map showing land parcels and urban layout in the current PLUi. The map is in black and white, with various shades of gray representing different land uses and parcel boundaries.	 Aerial map showing land parcels and urban layout in the proposed modification. The map is in black and white, with various shades of gray representing different land uses and parcel boundaries. The layout is very similar to the current PLUi, but with some changes in the central and right-hand areas.

## 5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC multisites sur le secteur de la Fontaine Blanche

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord-est du cœur de bourg, au nord de la route de la Croix, juste en face du cimetière.



### Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer :

- la parcelle AK 80 en UE3 avec les règles de hauteurs en R+1+A/C et le coefficient de végétalisation en T1 (B). De plus cette parcelle est sortie du périmètre de l'OAP de quartier Fontaine Blanche,
- la parcelle AK 82 en partie est en zone NP, sur le périmètre de la zone humide.

### Justification

La modification consiste à adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les contraintes environnementales et la programmation prévue sur le secteur du nord de la Fontaine Blanche, dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC multisites.

### Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 35, 38, 41, 42, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°35
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°35

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	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 35, 38, 41, 42, 45		

Pièces	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°35</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°35</p>		



Pièces	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 35, 38, 41, 42, 45</p>		