



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Saint-Jacques-de-la-Lande**

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

Sommaire

1. Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès.....	5
2. Cadrer les implantations grâce à une marge de recul : Zone Industrielle des Cognets	9
3. Corriger une erreur matérielle de zonage : Manoir du Haut-Bois	11
4. Mettre en œuvre le renouvellement urbain : secteurs des Hauts de Maltière et la Gaité	13
5. Adapter / créer / corriger les plans de détail : Morinais, Lilas, Mermoz / Pigeon Blanc..	16
6. Adapter le règlement pour permettre les abris de jardins : jardin des Millepertuis / Basse Chevrolais	20
7. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs : rue de Nantes	23
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage Zone Industrielle des Cognets et de la Martinière	26
9. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais	30



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 :

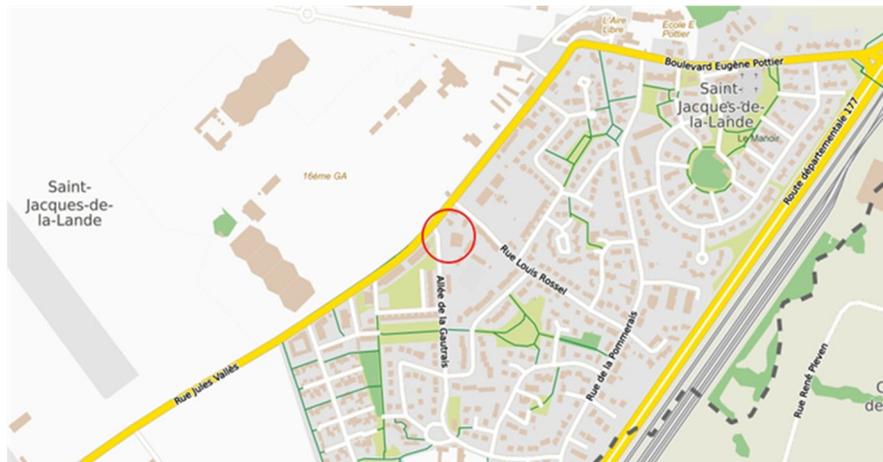
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- 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 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. Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès

Localisation

Le secteur Gautrais / Vallès se trouve à Saint-Jacques aéroport, en face de l'aéroport.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer les réflexions menées sur le secteur de l'aéroport, en lien avec les études liées au trambus. Ainsi, il est proposé d'optimiser le foncier aux abords des rues Gautrais / Vallès en adaptant les dispositions réglementaires (zonages, hauteurs, coefficient de végétalisation).

Les modifications proposées sont les suivantes :

- le plan de zonage est adapté (de UD2c à UO1) afin d'assouplir les possibilités d'implantation des constructions ;
- le plan thématique Hauteurs est adapté afin d'assouplir les capacités de constructions (plus de réglementation de hauteur au titre du PLUi) ;
- le plan thématique Coefficient de végétalisation est adapté pour passer de T1 (B) à 30% (B).

Justification

L'axe Jules Vallès dessert le quartier aéroport du nord au sud et constitue la colonne vertébrale de ce quartier, laquelle accueillera, à termes, le futur trambus. Situé à proximité des services urbains disponibles dans ce quartier, le secteur Allée de la Gautrais / Vallès dispose d'aménités urbaines, générant un lieu propice à l'accueil de logements.

C'est pourquoi, il est proposé d'adapter les dispositions réglementaires afin de faciliter l'optimisation du foncier.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°143
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°28
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°28

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°143</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 45</p>		

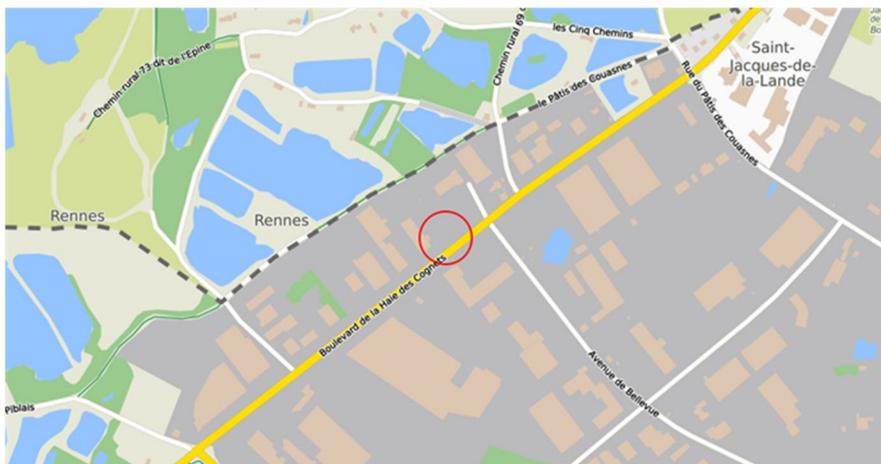
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°28</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°28</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°281-01		

2. Cadrer les implantations grâce à une marge de recul : Zone Industrielle des Cognets

Localisation

La ZI des Cognets se trouve au nord-ouest de la commune de Saint-Jacques de la Lande, entre la zone agglomérée et la Vilaine, à proximité de la Prévalaye.



Présentation de la modification

La modification à proposer des règles graphiques permettant de préserver la composition urbaine au sein de la ZI, tout en conservant les possibilité d'optimisation du foncier.

Ainsi, il est proposé d'adapter le plan de zonage afin d'y intégrer une marge de recul permettant de cadrer les implantations des constructions. Cette marge de recul est proposée en rive nord du boulevard de la Haie des Cognets, bordée par des parcelles profondes (allant de 60 à plus de 150 m), laissant la possibilité d'optimiser le foncier tout en favorisant une composition globale des implantations le long de ce boulevard.

Justification

La ZI des Cognets est une zone d'activités relativement ancienne à dominante industrielle et logistique. Les entreprises accueillies sont en majorité locataires et il est constaté un renouvellement régulier de l'occupation des parcelles.

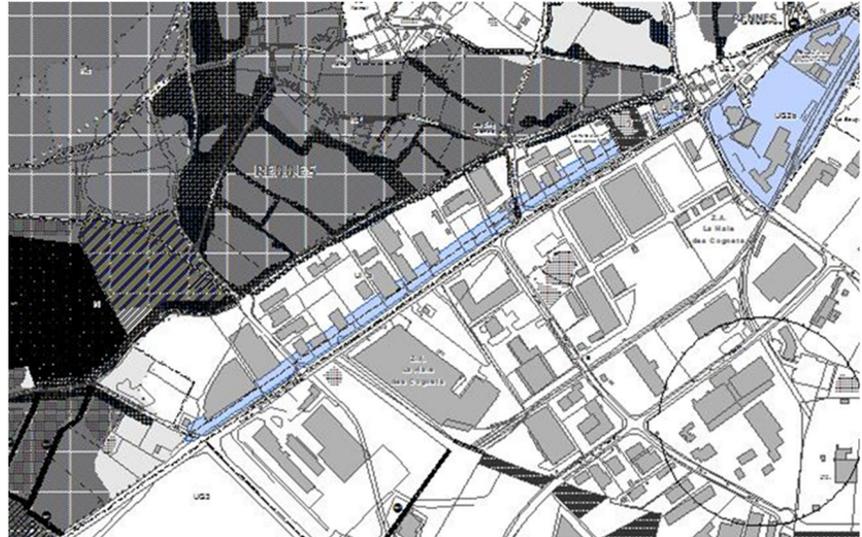
Afin d'accompagner les mutations foncières et de maintenir une lisibilité du site, il est proposé d'adapter les dispositions réglementaires pour mieux encadrer les implantations du bâti.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°124, 133, 134

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.

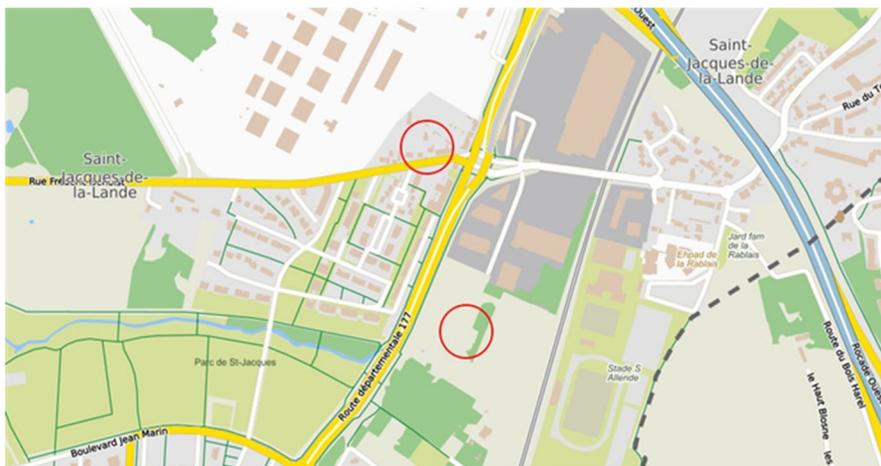
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°124, 133, 134	 A black and white urban planning map showing a residential area with various plots, roads, and green spaces. The map is overlaid with a grid. Labels include 'RENNES' in the upper left, 'UNUS' in the upper right, and 'La Mairie des Coteaux' in the center. A dark, irregularly shaped area is visible on the left side of the map.	 The same urban planning map as in the previous image, but with a blue shaded area along a road or path that runs diagonally from the bottom left towards the center. This blue area represents the proposed modification to the zoning plan.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°134		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45		

4. Mettre en œuvre le renouvellement urbain : secteurs des Hauts de Maltière et la Gaité

Localisation

Les sites des Hauts de Maltière et de Gaité Sud sont situés aux abords du rond-point de la Gaité.



Présentation de la modification

La modification consiste à proposer des adaptations de règles graphiques permettant de répondre aux objectifs d'aménagement issus des réflexions récentes.

Ainsi, il est proposé de revoir les dispositions réglementaires applicables sur ce site afin de pouvoir mettre en œuvre le projet tel que souhaité par la collectivité :

- modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier (schéma et texte),
- passage en zonage opérationnel 1AU01 sur le secteur "Hauts de Maltière"

- évolution du plan thématique "Hauteurs" sur le secteur Gaité afin de pouvoir mettre en œuvre les choix architecturaux qui seront faits (passage en RL).

Justification

Dans le cadre de la finalisation de la ZAC de la Morinais, les derniers secteurs à valoriser ont fait l'objet d'adaptations réglementaires lors de la précédente adaptation du PLUi.

Néanmoins, compte-tenu de l'avancement des réflexions, les dispositions réglementaires définies dans le cadre de l'élaboration du PLUi et de la Modification n°1 ne remplissent pas l'ensemble des objectifs attendus. Il s'agit notamment des principes de composition urbaine, des modalités de réalisation des opérations et des schémas pour les OAP de quartier "Hauts de Maltière" et "Gaité Sud".

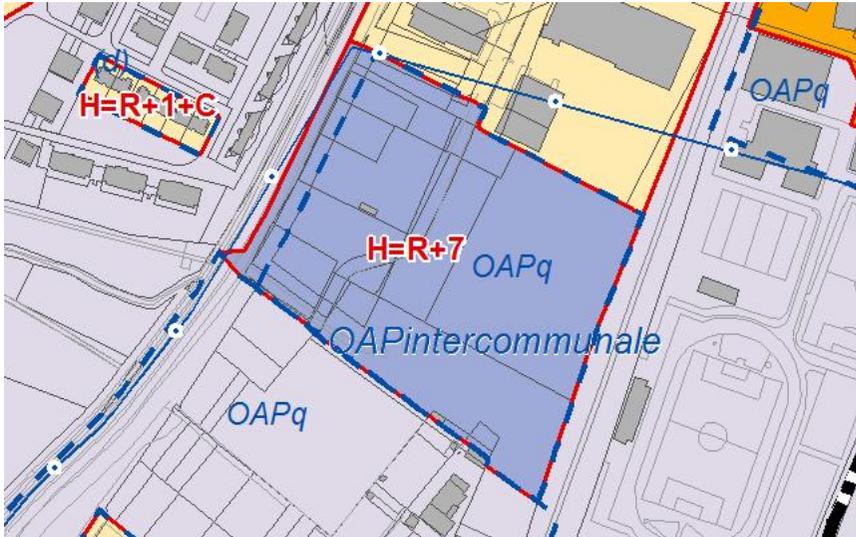
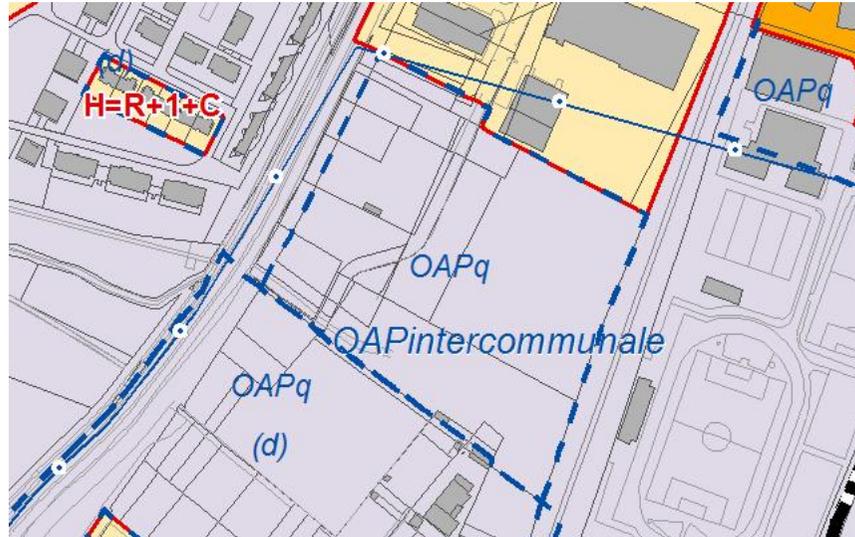
Conséquence sur le PLUi

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°125
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 35, 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°125</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 35, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°22, 28	 <p>Map showing the current PLUi zoning. A central area is shaded blue and labeled 'OAPintercommunale'. To its left, a smaller area is shaded red and labeled 'H=R+1+C'. Other areas are labeled 'OAPq'. The map shows a street grid and building footprints.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the PLUi zoning. The central area is now shaded light blue and labeled 'OAPintercommunale'. The area to the left is still labeled 'H=R+1+C'. A new area is labeled 'OAPq (d)'. The map shows the same street grid and building footprints as the current plan.</p>

5. Adapter / créer / corriger les plans de détail : Morinais, Lilas, Mermoz / Pigeon Blanc

Localisation

Les secteurs Mermoz, Pigeon Blanc et Lilas sont situés intra-rocade, dans la continuité des tissus urbains rennais. Le centre-ville s'est quant à lui développé entre les quartiers intra-rocade et le quartier historique à proximité de l'aéroport.



Présentation de la modification

La présente modification a pour objectif de faire évoluer les plans de détails concernant les règles applicables aux clôtures sur les quartiers Mermoz, Pigeon Blanc, Lilas et Morinais / centre-ville.

Il est donc proposé d'adapter l'écriture de ces plans de détail :

- Suppression du plan de détail introduisant une règle spéciale concernant les attiques "D-2-3-1.281.02 a) b) c) d)" dans la mesure où les adaptations du règlement littéral introduites depuis l'approbation du PLUi sont venues préciser cette notion,

- Correction du plan de détail "D-2-3-1.281.02 e)" afin d'assurer la cohérence entre l'emprise des hauteurs et la marge de recul,
- Correction d'une numérotation au sein du livret de plan de détail : en effet, le paragraphe "D-2-3.281.04 a)" doit s'écrire "D-2-3-1.281.04 a)" et modification de son contenu,
- Création d'un nouveau plan de détail "D-2-3-1.281.08 – Les Lilas".

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

Justification

Les secteurs Mermoz, Pigeon Blanc, Lilas ainsi que le secteur centre-ville (ZAC Morinais) font l'objet de plans de détails venant compléter ou remplacer les dispositions du PLUi sur certains aspects portant sur la composition ou la qualité architecturale de ces quartiers.

Afin de favoriser l'évolution du bâti et de répondre aux besoins des nouveaux habitants ou à la transformation des usages, il convient d'actualiser l'écriture des plans de détails encadrant la composition urbaine et architecturale de ces quartiers.

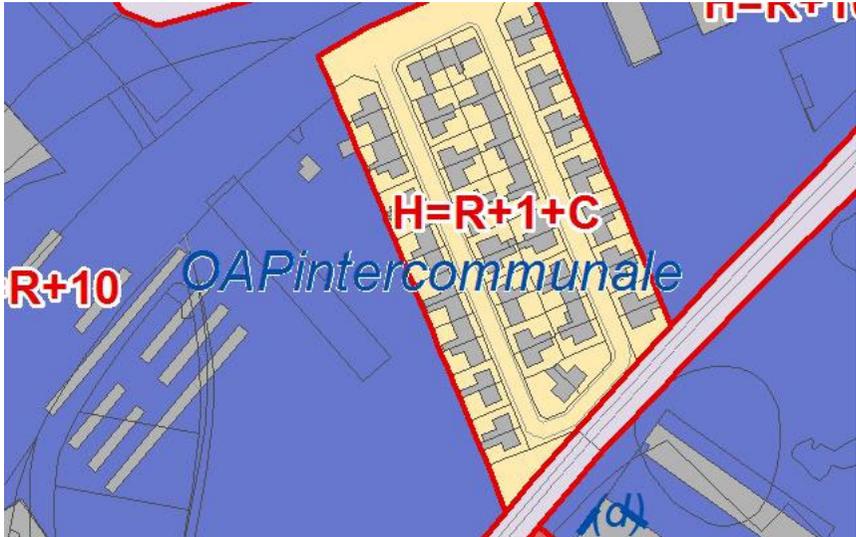
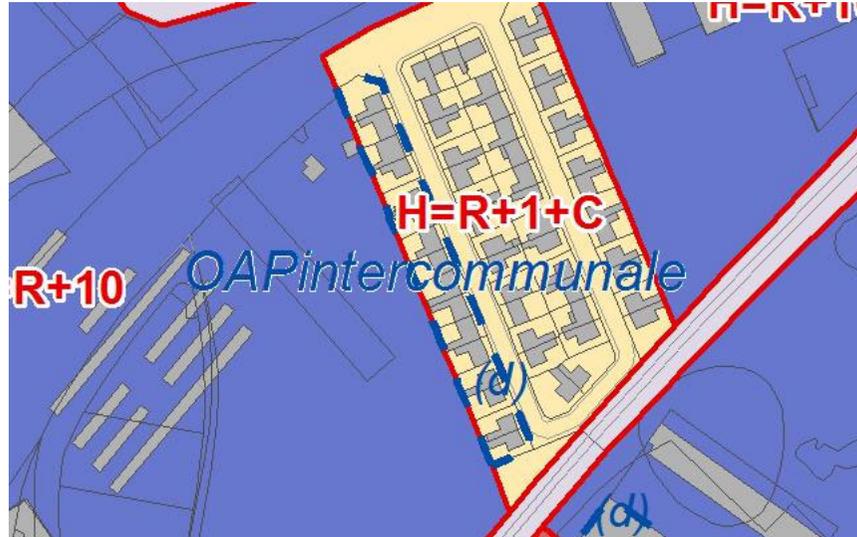
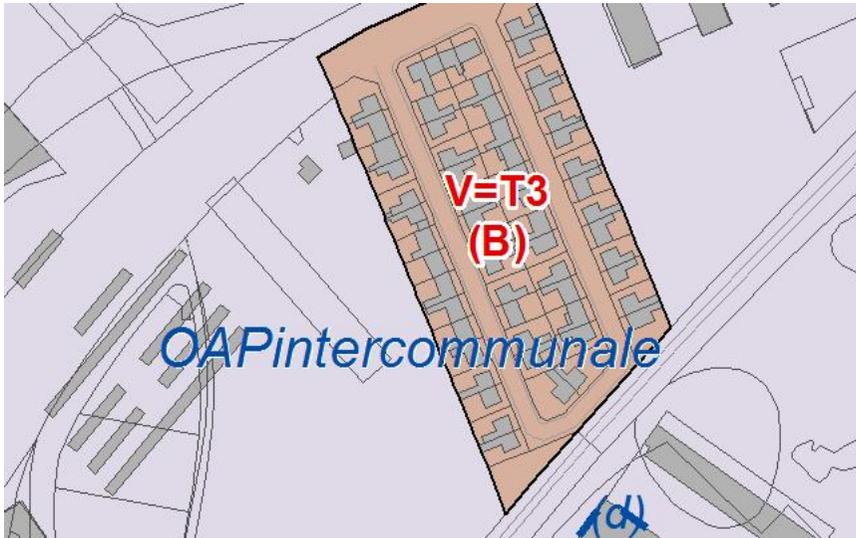
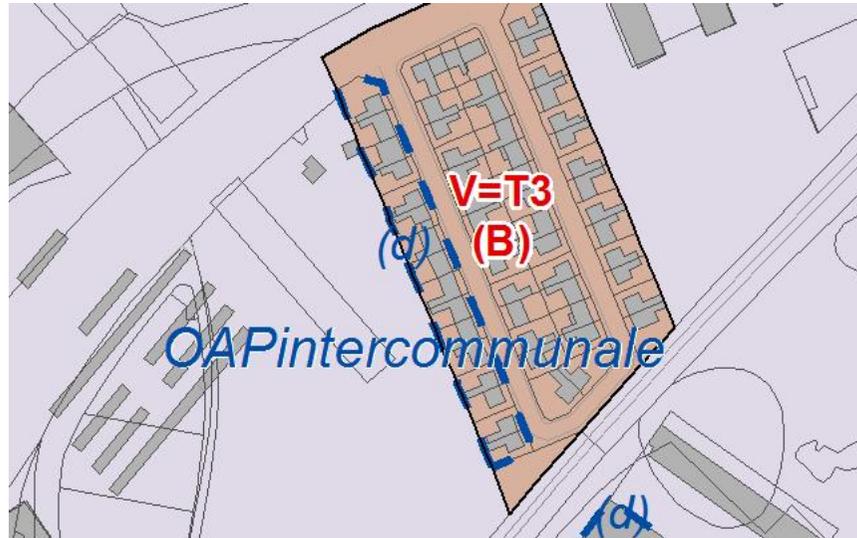
Conséquence sur le PLUi

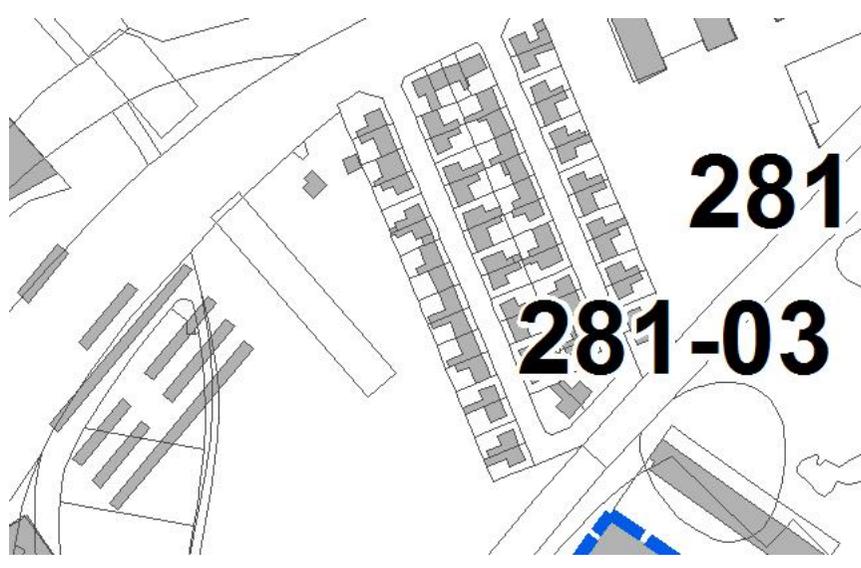
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°125, 126, 135
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°281-01

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°125, 126, 135</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 281-01	 <p>281 281-03</p> <p>This map shows a residential area with several buildings. A specific building is highlighted with a blue dashed outline. The text '281' and '281-03' is overlaid on the map.</p>	 <p>281-03</p> <p>This map shows the same residential area as the previous one. The highlighted building is now outlined with a solid blue line. A black dot is placed on the building, with a line pointing to the text '281-03' in the top right corner.</p>

6. Adapter le règlement pour permettre les abris de jardins : jardin des Millepertuis / Basse Chevrolais

Localisation

Le jardin des Millepertuis et la Basse Chevrolais sont situés dans le secteur de La Gaité, entre la rocade et le centre-ville.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'écriture réglementaire afin de permettre la construction d'abris de jardins liés aux jardins familiaux existants sur deux secteurs : le jardin des Millepertuis, bordant la rocade au sud et la Basse Chevrolais, située entre le secteur d'aménagement de la Gaité et le quartier de la Chevrolais.

Il est donc proposé de créer un plan de détail afin d'autoriser les constructions d'abris de jardins non liés à des équipements d'intérêt général sur ces terrains.

Ce plan de détail D-2-3.281.02 b) vient en remplacement d'un précédent plan de détail supprimé (cf. 5. Adapter / créer / corriger les plans de détail : Morinais, Lilas, Mermoz / Pigeon Blanc). Les plans de zonage et thématiques (hauteurs, coefficient de végétalisation) sont également adaptés pour prendre en compte l'évolution des emprises des plans de détail.

Justification

Le règlement littéral actuel n'autorise la construction d'abris de jardins dans les zones UGn que s'ils sont liés à des équipements d'intérêt général.

Or les secteurs du jardin des Millepertuis et de la Basse Chevrolais sont composées de terrains privés, ne pouvant plus construire d'abris de jardins car ceux-ci ne seraient pas liés à des équipements d'intérêt général.

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°125, 135
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22, 27
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22, 27
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°281-01

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°125, 135</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22, 27</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22, 27</p>		
<p>D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 281-01</p>		

7. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs : rue de Nantes

Localisation

La rue de Nantes est un axe de Faubourg naissant dans la commune de Rennes et se poursuivant vers le sud au sein du territoire jacquolandin. Le quartier du Pigeon Blanc se situe en continuité du tissu urbain rennais, aux abords de l'axe de Faubourg que constitue la rue de Nantes.



Présentation de la modification

La modification consiste à préciser l'écriture réglementaire afin de mieux accompagner l'évolution de la rue de Nantes dans un contexte de renouvellement urbain.

Ainsi, cette modification propose : la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier (OAP) concernant la Ville de Rennes et celle de Saint-Jacques-de-la-Lande, la modification des plans de zonages pour introduire des outils réglementaires adaptés à la mise en œuvre du projet urbain (règles architecturales RA 00024 et 00026) ainsi qu'une adaptation ponctuelle du zonage (passage de UE3 en UE2h) dans le sud de la rue de Nantes et la suppression du plan de détail concernant ce secteur.

Justification

De longue date, la Ville de Rennes a fait le choix d'un développement par renouvellement urbain afin de réduire son extension urbaine et de préserver les terres agricoles qui l'entourent : par des opérations d'aménagement, mais aussi par l'évolution du secteur "diffus" (d'initiative privée). La Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande, située dans le cœur de métropole et s'inscrit dans la même dynamique que la Ville de Rennes.

Ainsi, un des principes du projet urbain rennais est de permettre une constructibilité plus importante sur les rues de faubourgs, qui sont historiquement des lieux d'évolution morphologique forte et des axes structurants de la ville et de son développement. Ces secteurs sont identifiés en zone UB1 au PLUi.

La Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande a développé un projet urbain prévoyant une constructibilité renforcée le long de l'axe "rue de Nantes" (UB2a), tout en portant une vigilance particulière à l'accroche de ce tissu bâti structurant avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.

En effet, plusieurs enjeux se jouent sur ces rues de faubourgs en renouvellement urbain :

- Développer la ville par le renouvellement urbain,
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti,
- Développer, préserver et prendre en compte la biodiversité et le patrimoine végétal,
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser l'adaptation au changement climatique,
- Diversifier les formes urbaines,
- Participer à la vie des quartiers environnants et favoriser l'implantation d'activités de proximité.



Dans un contexte de forte production de logements dans ces secteurs diffus, des études ont été réalisées afin d'approfondir le projet urbain rennais et jacquolandin, à l'échelle du linéaire de chacune des rues de faubourgs (rue de Nantes, de Fougères, de Vern et de Chateaugiron et avenue du Général Patton). Elles visent à favoriser une approche urbaine globale et d'ensemble des projets et ainsi à apprécier l'ambiance urbaine créée par les nouvelles constructions dans un contexte de développement des projets au fil de l'eau.

L'enjeu est de mieux prendre en compte dans les projets, les caractéristiques urbaines et paysagères intrinsèques des rues et des séquences qui les composent et, de préserver et mettre en valeur le caractère et l'histoire de ces faubourgs et quartiers de la ville.

Ainsi une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée et décline pour chaque faubourg la structuration des séquences et les principes urbains et paysagers à développer. Des dispositions spécifiques sont envisagées en matière d'implantation du bâti, de recul à préserver mais également de continuité piétonne ou végétale ainsi que de perméabilité visuelle répondant aux différents enjeux des faubourgs.

Sur le plan de zonage, trois nouvelles dispositions pour encadrer l'implantation du bâti sont ainsi introduites via des règles architecturales particulières indiquées au plan de zonage et explicitées au règlement littéral (références : RA00024, RA00025 et RA00026). Ces règles architecturales particulières permettent. Deux règles architecturales concernent la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande (RA00024 et RA00026), et ont pour objectif :

- Soit d'orienter le bâti de manière perpendiculaire à la voie pour révéler la profondeur du parcellaire (RA00024),
- Soit d'orienter le bâti de manière oblique à la voie dans le respect du tracé biais parcellaire ou de l'implantation du bâti avoisinant (RA00025, ne concerne pas la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande),
- Soit en respectant une zone appelée "évasement" qui constitue un espace de transition entre la voie et le bâti (RA00026).

Certains bâtis ou végétaux d'intérêt patrimonial et paysager sont identifiés à préserver. Des arbres, des espaces verts et des continuités végétales sont indiqués afin d'être pris en compte dans l'élaboration des projets. Un recensement de mur en pierre de qualité témoin de l'histoire des faubourgs a également été réalisé et a conduit à identifier ces murs en tant que patrimoine bâti d'intérêt local.

Parmi les plans de détails existants sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande, l'un concerne le quartier Pigeon Blanc. Il définit notamment les attiques. Or, le PLUi intègre une définition des attiques s'appliquant à tout le territoire. C'est pourquoi, il est proposé de supprimer la spécificité des attiques qui existait pour la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande au sein du plan de détail (secteur Pigeon Blanc) pour reprendre les définitions des attiques et des étages partiels.

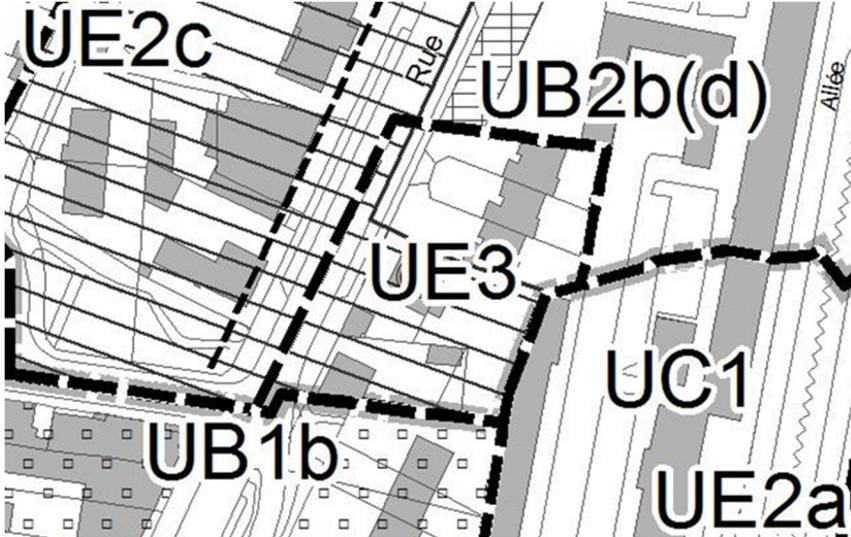
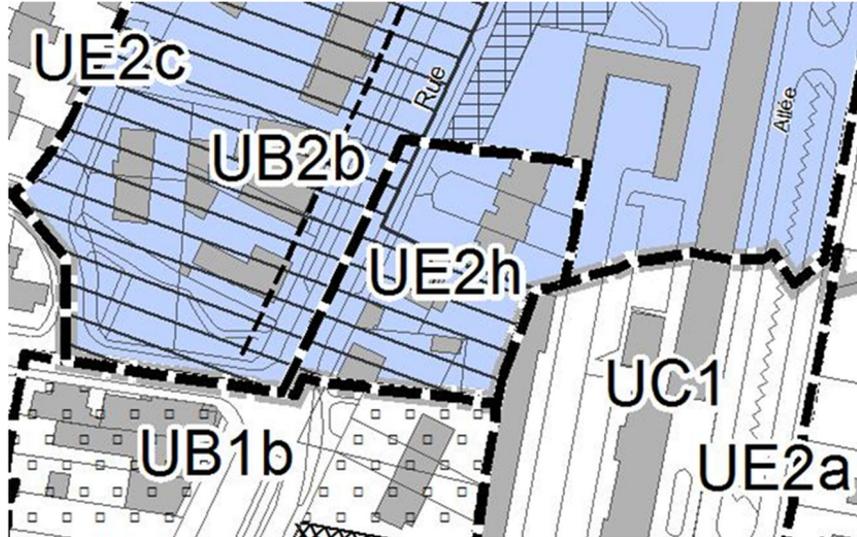
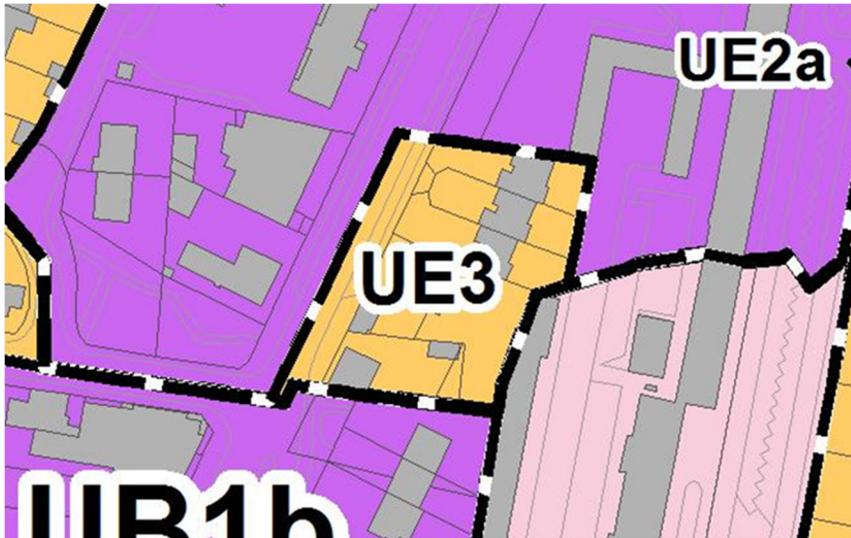
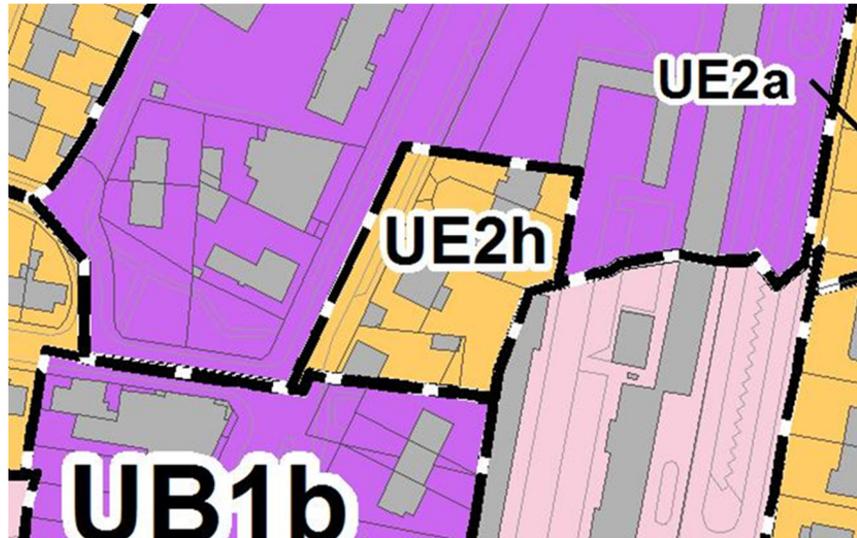
Enfin, une adaptation ponctuelle de zonage est prévue au sud de la rue de Nantes afin de mieux encadrer les implantations bâties autorisées sur ce secteur, en passant d'une zone d'implantation libre UE3 à une zone UE2h.

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°135
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 35, 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.

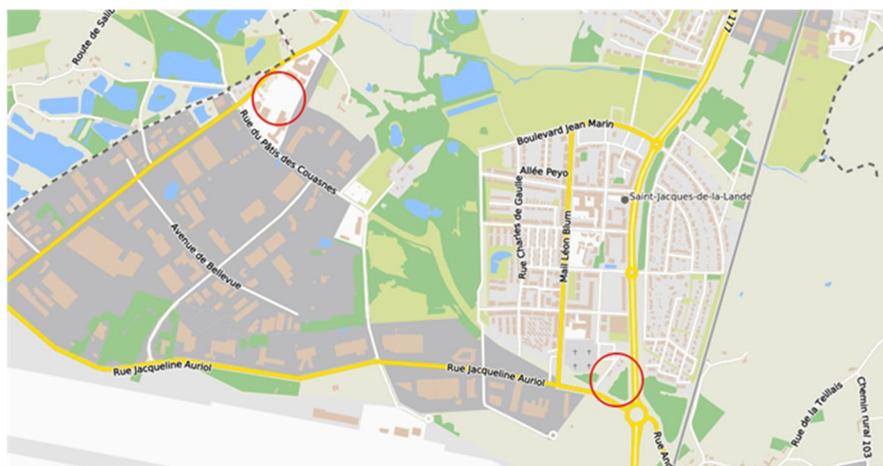
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°135		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 35, 45		

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage Zone Industrielle des Cognets et de la Martinière

Localisation

La ZI des Cognets se trouve au nord-ouest de la commune de Saint-Jacques de la Lande, entre la zone agglomérée et la Vilaine, à proximité de la Prévalaye.

Le secteur de La Martinière est situé en entrée de ville sud de la commune.



Présentation de la modification

La modification vise à proposer des adaptations de zonage afin de :

- mieux prendre en compte l'occupation actuelle du site et de permettre aux équipements d'intérêt collectif de pouvoir évoluer sur leur emprise actuelle (ESAT UTOPI),

- d'adapter le zonage sur le secteur de la Martinière du fait de la disparition du zonage actuel.

Ainsi, il est proposé d'adapter les zonages :

- d'une zone à vocation économique (UI1a) à une zone à vocation d'équipements (UG2b) sur le secteur ZI des Cognets (ESAT UTOPI),
- d'une zone 1AU1d à 1AU1b (La Martinière).

Justification

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.

La ZI des Cognets est une zone d'activités relativement ancienne à dominante industrielle et logistique. Le zonage applicable permet de garantir le maintien des activités industrielles et logistiques, mais elle accueille également quelques occupations particulières, telles que l'ESAT UTOPI.

Le secteur de La Martinière a été ouvert à l'urbanisation lors de la modification n°1 du PLUi. Il prévoit l'accueil d'activités, bureaux et services en accompagnement de l'entrée de ville. Le zonage 1AU1d actuel étant supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, il convient l'adapter.

Conséquence sur le PLUi

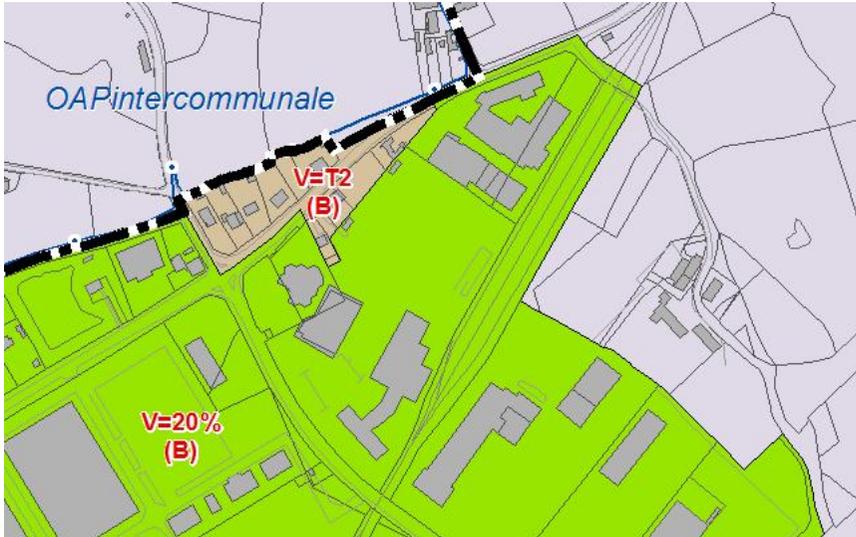
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°124, 125, 134
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°22, 28

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°124, 125, 134</p>		
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°134</p>		

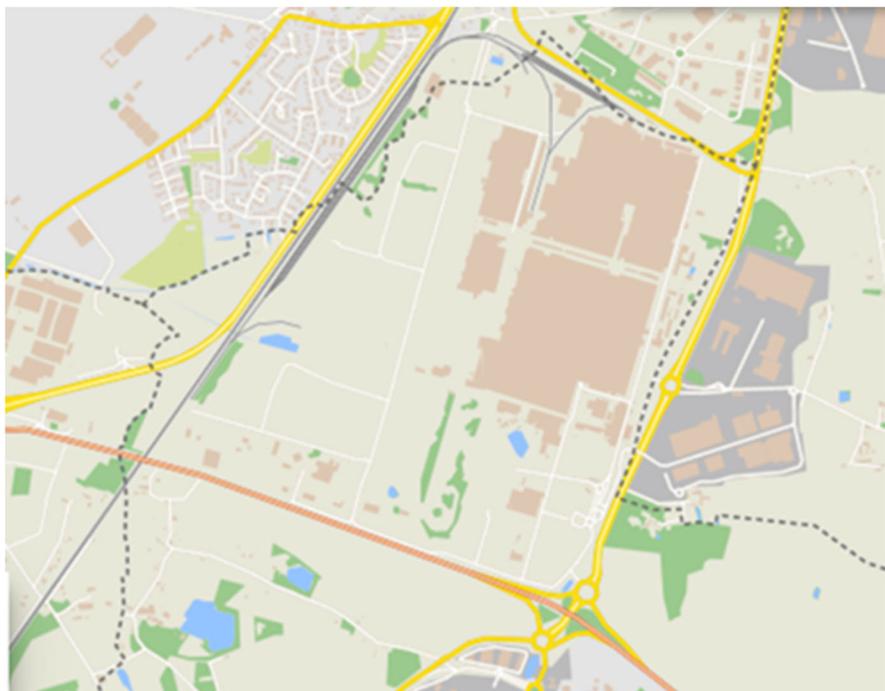
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45</p>	<p>This map shows the current zoning plan for the area. It features several zones: UE3 (orange), UI1b (tan), N (green), Ne (light green), and NP (dark green). The zones are separated by dashed black lines.</p>	<p>This map shows the proposed modification to the zoning plan. It includes the same zones as the current plan (UE3, UI1b, N, Ne, NP) but with two new zones added: UG2b (light blue) and Ng (yellow). The boundaries between zones are indicated by dashed black lines.</p>
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45</p>	<p>This detailed map shows zones 1AUA1c (blue diagonal stripes), 1AUI1d (tan diagonal stripes), 2AU (green diagonal stripes), and UE (orange). A blue area representing water is visible on the left side.</p>	<p>This detailed map shows the proposed modification to the zoning plan. It features zones 1AUA1c (blue diagonal stripes), 1AUI1b (tan diagonal stripes), 2AU (green diagonal stripes), and UE (orange). The water area on the left is also present.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°22, 28		

9. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais

Localisation

Le site de la Janais est situé à la limite entre Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il est entouré par les voies RD 837, RD 177, RD 34 et la rue André Léo. Il accueille un site industriel.



Présentation de la modification, justification et conséquence sur le PLUi

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine".