



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Saint-Sulpice-la-Forêt**

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Ouvrir et cadrer l'urbanisation le secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt..... 5
2. Mettre en cohérence le secteur de l'îlot Naise de la ZAC Multisites Orée de la Forêt 10
3. Permettre la réalisation du secteur de renouvellement urbain en centre-bourg 13
4. Permettre la réalisation d'un futur équipement communal 15
5. Permettre la création d'une voie nouvelle par le nord du bourg 17
6. Mettre en cohérence les orientations d'aménagement dans les différents quartiers au regard du dossier de réalisation et du projet urbain 19
7. Adapter les éléments de projets pour le secteur de la ZAC Multisite dans le secteur du Champ Thébaut..... 21
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique secteur Tronchay..... 24



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 :

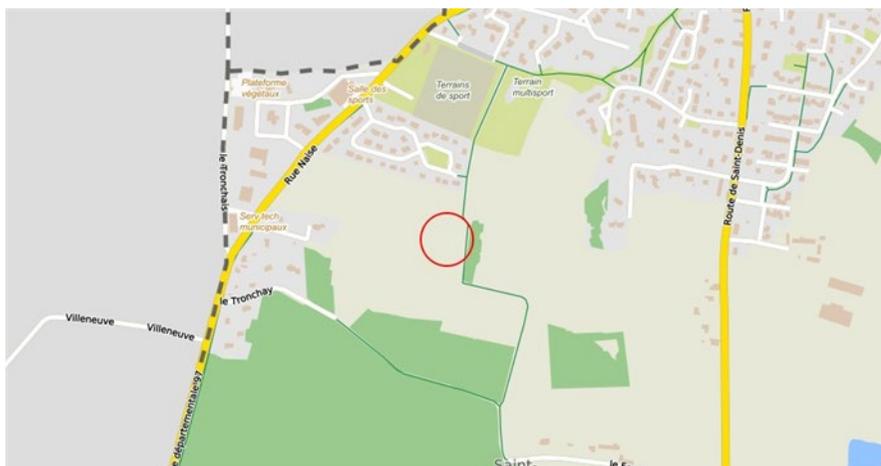
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à 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. Ouvrir et cadrer l'urbanisation le secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt

Localisation

Le secteur se situe au sud-ouest de la commune, en bordure de la RD97.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "La Réauté" ;
- Pour le zonage : ouverture à l'urbanisation et classement en 1AUO1 d'une partie des terrains actuellement en 2AU (3.4 ha) ;
- Pour le plan des hauteurs, classement en R+1+A/C au lieu de "RL" de l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation.

Justification

Face aux dynamiques urbaines et démographiques, la commune a mené entre 2016 et 2019 une réflexion sur son projet de territoire appelé « Saint-Sulpice 2030 » en parallèle de la formalisation du PLUi de Rennes Métropole. Ce projet urbain à l'échelle de la commune a pu intégrer en amont les objectifs et les enjeux des différents documents d'urbanisme notamment :

- la production de logements en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Rennes Métropole,
- la modération des extensions urbaines,
- la protection du patrimoine bâti et paysager.

La commune de Saint-Sulpice-la-Forêt a décidé de lancer en 2019 des études préalables pour créer la ZAC Orée de La Forêt sur un périmètre élargi dont l'objectif était en fine de définir les conditions d'urbanisation des différents secteurs, tout en hiérarchisant les interventions à mener afin de définir un phasage maîtrisé et progressif présentant un juste équilibre entre les actions de renouvellement urbain en cœur de bourg et la mobilisation des extensions urbaines. Le périmètre d'étude élargi portait sur les secteurs suivants :

- le centre-bourg, incluant les sites du Jardin Neuf (au nord) et l'îlot Naise (à l'ouest),
- le Champs Thébault à l'ouest du bourg, au contact du chemin du Champs Thébault et de la rue Naise,
- la coulée verte centrale, ligne de transition entre le centre et le sud du bourg,
- des extensions sud à la lisière du bois du Fayel.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Malgré tout, L'ouverture à l'urbanisation du secteur sud-ouest de la ZAC L'Orée-de-la-Forêt est nécessaire au regard des contraintes d'un autre secteur en extension urbaine dont les contraintes archéologiques pourraient reporter le démarrage des travaux.



Dans ce secteur, La fusion des deux coulées vertes initialement développées dans les scénarii vient amplifier le corridor vert traversant le bourg du nord au sud à l'accroche du Bois du Fayel. La desserte viaire et piétonne du site conserve sa composition est-ouest où en cœur de quartier la voie de desserte principale marque des sinuosités de manière à limiter la vitesse des véhicules. La desserte du secteur le plus à l'ouest s'effectue en lien avec la rue Naise. Les transitions urbaines et paysagères entre les différents quartiers seront traitées avec soin et en appui du végétal. Elles pourront également redonner place aux activités agricoles de proximité.

Concernant la création d'une OAP de quartier, elle permet de prendre en compte le projet de la ZAC ainsi que ses orientations en terme de gabarit.

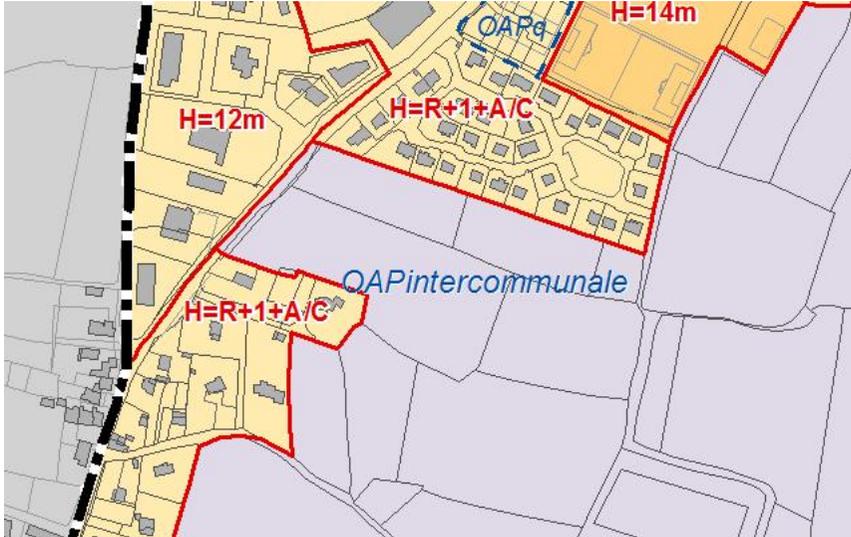
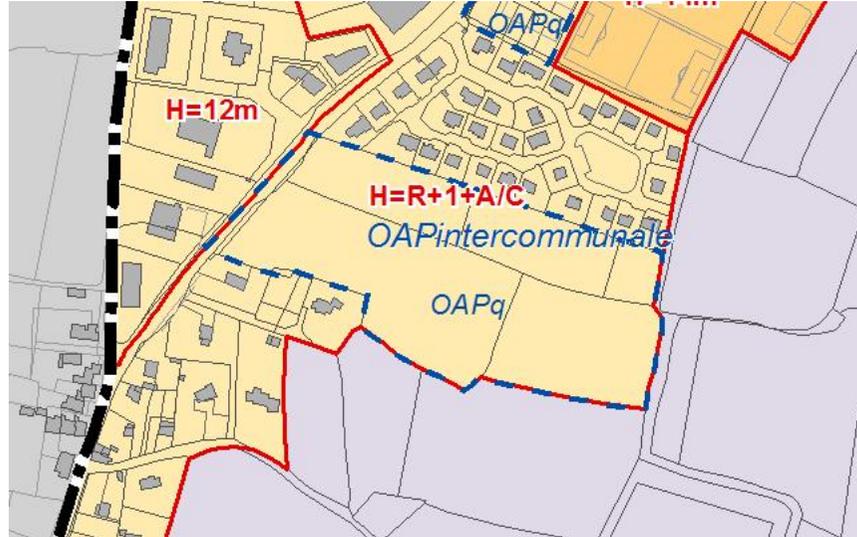
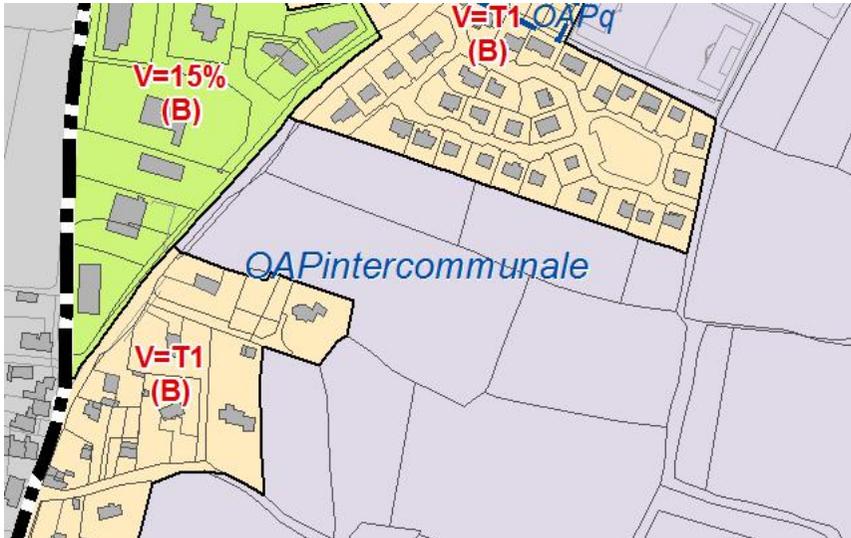
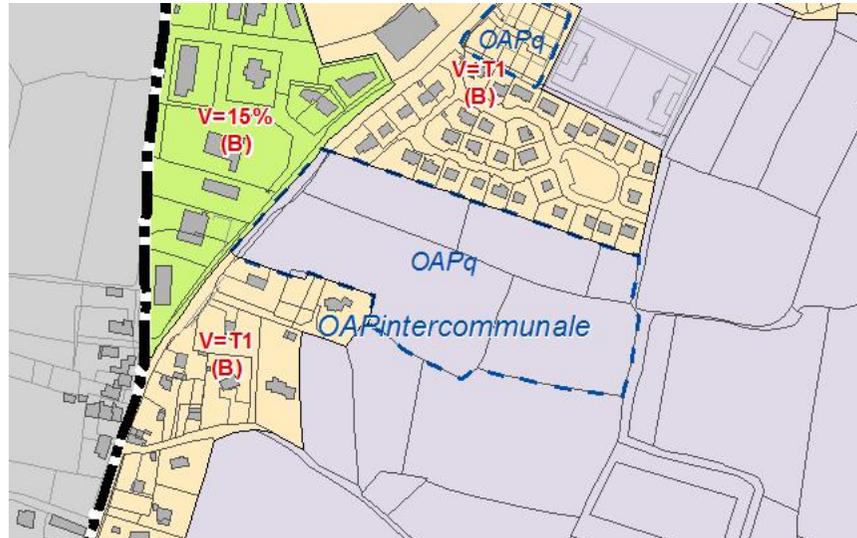
Concernant les évolutions apportées au zonage, il s'agit de rendre constructible les terrains en les ouvrant à l'urbanisation. Les règles de constructions applicables seront essentiellement encadrées par l'OAP dans un rapport de compatibilité, ainsi par le dossier de ZAC.

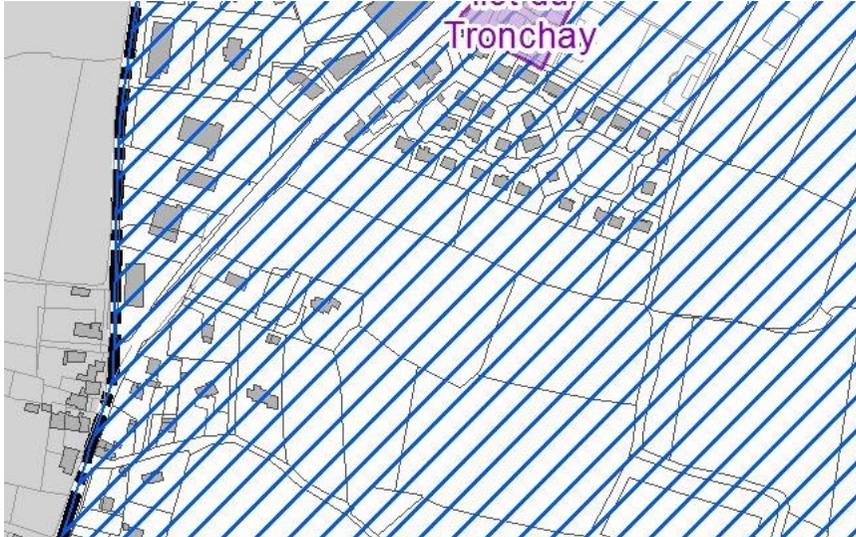
Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°031
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°11, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°06
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°06
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°05

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-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°06		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°06		

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°05	 <p>The map shows a residential area with a road on the left. A purple shaded area labeled 'Tronchay' is located in the upper right. The entire area is covered with blue diagonal hatching.</p>	 <p>The map shows a residential area with a road on the left. A purple shaded area labeled 'Ironchay' is located in the upper right. A larger purple shaded area labeled 'ZAC Orée de la Forêt' is located in the lower right. The entire area is covered with blue diagonal hatching.</p>

2. Mettre en cohérence le secteur de l'îlot Naise de la ZAC Multisites Orée de la Forêt

Localisation

Le secteur est situé en bordure Ouest de la rue Naise, en limite communale avec la commune de Chasné-sur-Illet. Il est délimité :

- à l'est par la rue Naise,
- au sud, par le chemin du Bas-Champs-Thébault,
- à l'ouest par des fonds de parcelle non bâties et le lotissement du Bas-Champs-Thébault sur la commune de Chasné-sur-Illet.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'OAP en cours sur l'îlot Naise (séparation en 2 OAP distinctes Nord et Sud).

Justification

Face aux dynamiques urbaines et démographiques, la commune a mené entre 2016 et 2019 une réflexion sur son projet de territoire appelé « Saint-Sulpice 2030 » en parallèle de la formalisation du PLUi de Rennes Métropole. Ce projet urbain à l'échelle de la commune a pu intégrer en amont les objectifs et les enjeux des différents documents d'urbanisme notamment :

- la production de logements en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Rennes Métropole,
- la modération des extensions urbaines,
- la protection du patrimoine bâti et paysager.

Dans le cadre de la ZAC Orée de La Forêt, au stade du dossier de réalisation, l'objectif était in fine de définir les conditions d'urbanisation des différents secteurs, tout en hiérarchisant les interventions à mener afin de définir un phasage maîtrisé et progressif présentant un juste équilibre entre les actions de renouvellement urbain en cœur de bourg et la mobilisation des extensions urbaines. Le périmètre d'étude élargi portait sur les secteurs suivants :

- le centre-bourg, incluant les sites du Jardin Neuf (au nord) et l'îlot Naise (à l'ouest),
- le Champs Thébault à l'ouest du bourg, au contact du chemin du Champs Thébault et de la rue Naise,
- la coulée verte centrale, ligne de transition entre le centre et le sud du bourg,
- des extensions sud à la lisière du bois du Fayel.

Dans le secteur de l'îlot Naise, des espaces libres interstitiels sont marqués par la topographie occupant majoritairement les espaces libres des arrières de parcelles jouxtant la rue Naise. Ce site est ponctué d'arbres de moyen et présente une topographie inégale relative aux jeux de niveaux marqués par les terrassements des espaces de stationnements, où la portion Nord du terrain se retrouve en surplomb de la rue Naise.

L'objectif est de mettre en cohérence l'OAP existante sur l'îlot Naise au regard de l'avancement du dossier de la ZAC L'Orée-de-la-Forêt, dont le secteur sud-est sorti du périmètre de la ZAC et a nécessité une revoyure de la dite OAP, et de cadrer ce secteur par la mise en place d'une nouvelle OAP qui lui est propre.

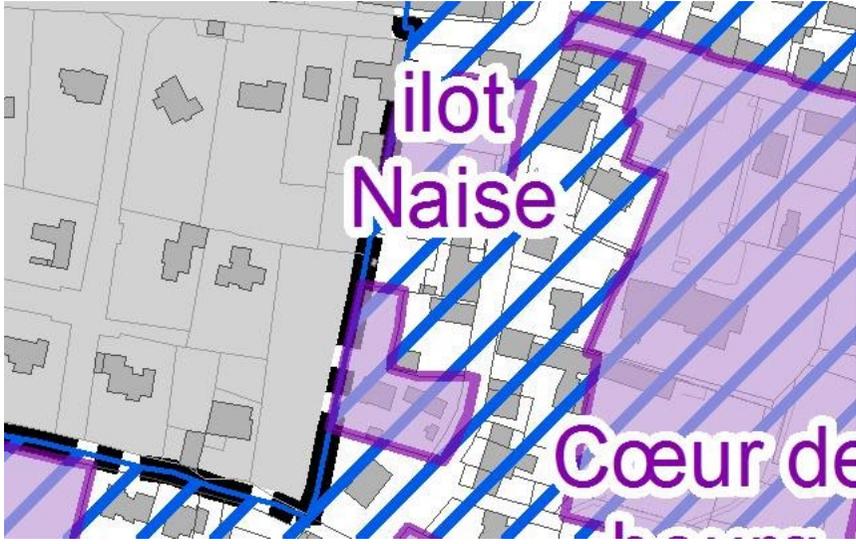
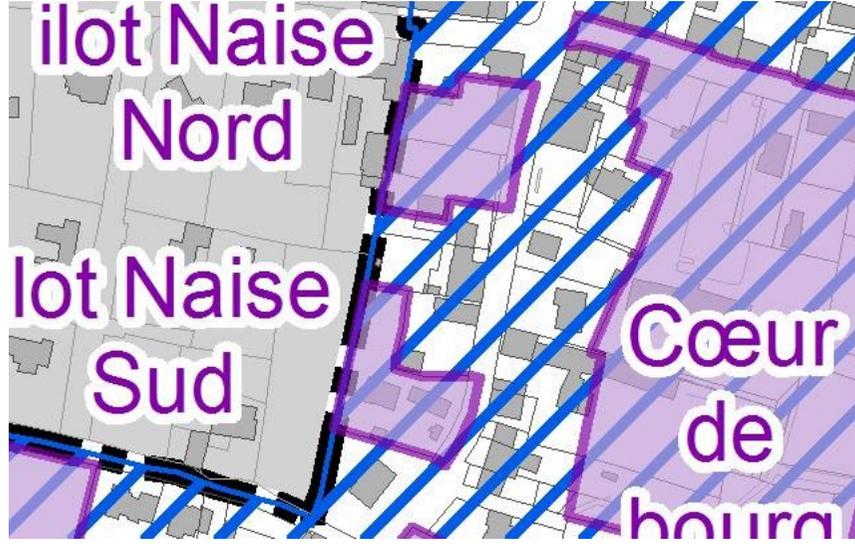


Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°05

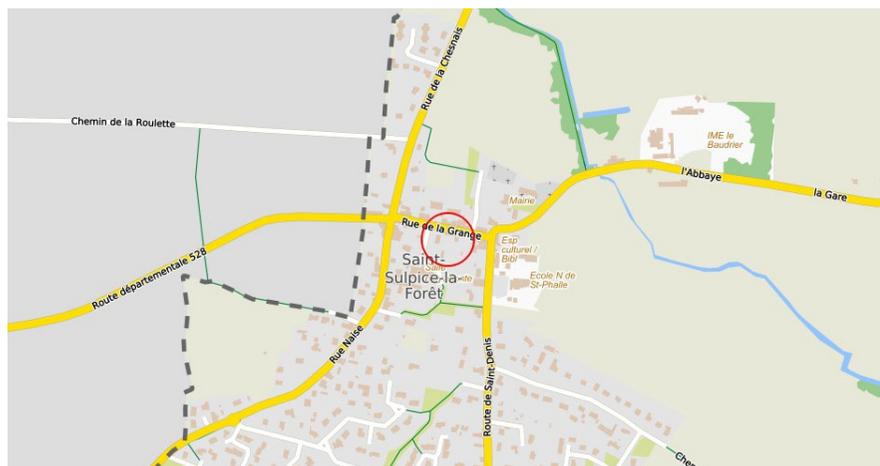
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres d'Aménagement et de Programmation n°05	 <p>îlot Naise</p> <p>Cœur de bourg</p>	 <p>îlot Naise Nord</p> <p>îlot Naise Sud</p> <p>Cœur de bourg</p>

3. Permettre la réalisation du secteur de renouvellement urbain en centre-bourg

Localisation

Le secteur est situé en cœur de bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- faire évoluer le plan des hauteurs de R+1+A/C à R+2+A/C
- faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Justification

Face aux dynamiques urbaines et démographiques, la commune a mené entre 2016 et 2019 une réflexion sur son projet de territoire appelé « Saint-Sulpice 2030 » en parallèle de la formalisation du PLUi de Rennes Métropole. Ce projet urbain à l'échelle de la commune a

pu intégrer en amont les objectifs et les enjeux des différents documents d'urbanisme notamment :

- la production de logements en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Rennes Métropole,
- la modération des extensions urbaines,
- la protection du patrimoine bâti et paysager.

Dans le cadre de la ZAC Orée de La Forêt, au stade du dossier de réalisation, l'objectif était in fine de définir les conditions d'urbanisation des différents secteurs, tout en hiérarchisant les interventions à mener afin de définir un phasage maîtrisé et progressif présentant un juste équilibre entre les actions de renouvellement urbain en cœur de bourg et la mobilisation des extensions urbaines. Le périmètre d'étude élargi portait sur les secteurs suivants :

- le centre-bourg, incluant les sites du Jardin Neuf (au nord) et l'îlot Naise (à l'ouest),
- le Champs Thébault à l'ouest du bourg, au contact du chemin du Champs Thébault et de la rue Naise,
- la coulée verte centrale, ligne de transition entre le centre et le sud du bourg,
- des extensions sud à la lisière du bois du Fayel.

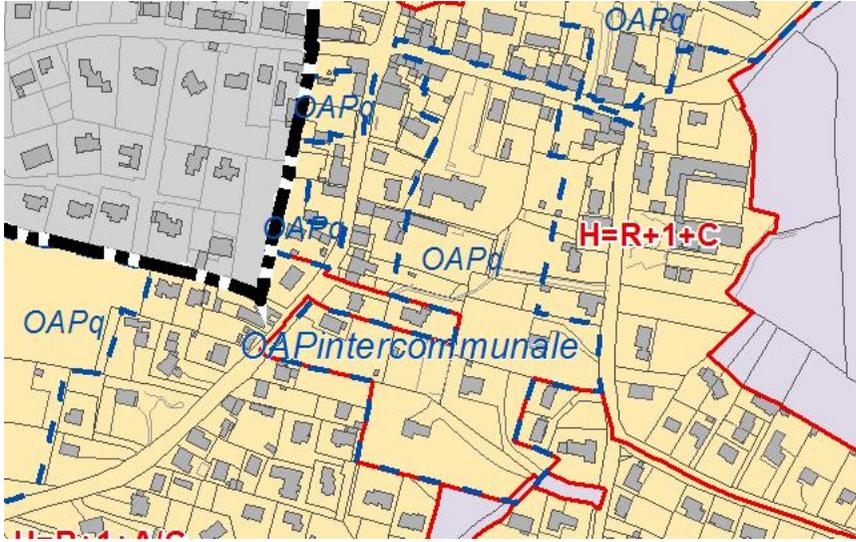
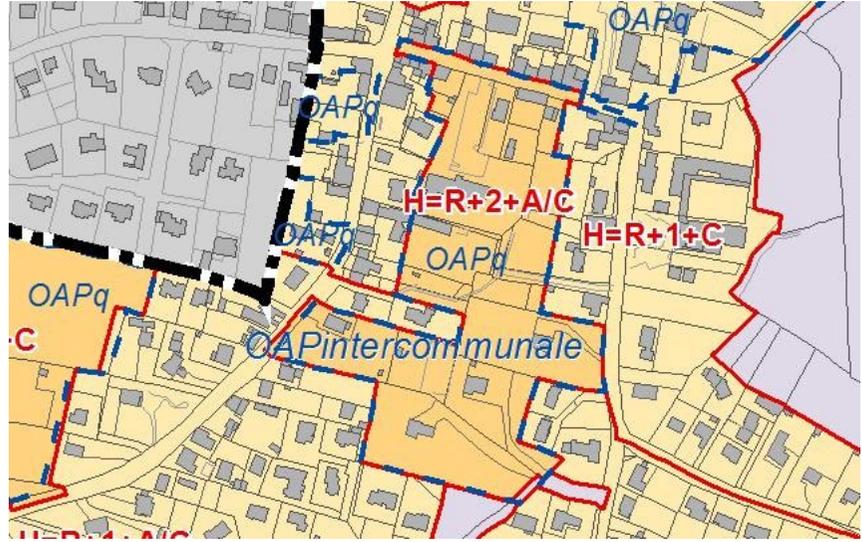
Le secteur du centre-bourg fait l'objet d'évolution dans le cadre du dossier de réalisation. À ce titre, il convient de prendre en compte de nouvelles formes urbaines et intégrer des gabarits différents en modifiant le plan de hauteur à R+2+A/C. Une évolution des prescriptions graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de Bourg est également nécessaire concernant la localisation des espaces publics et les dessertes.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°06

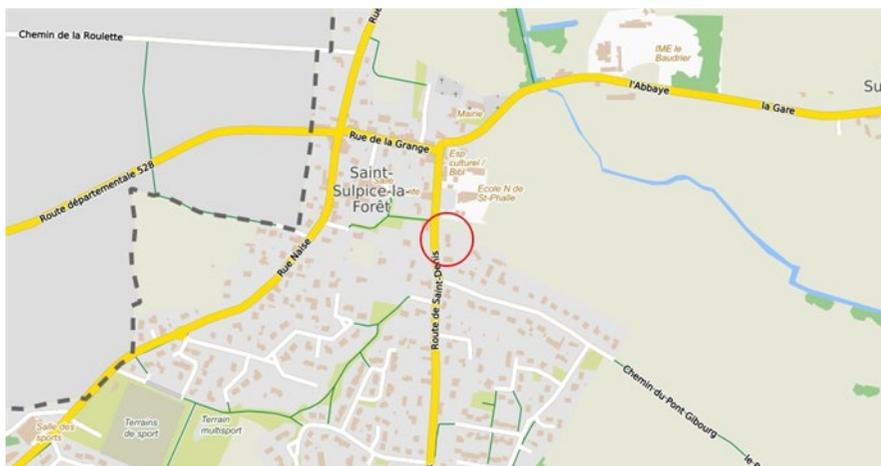
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°06		

4. Permettre la réalisation d'un futur équipement communal

Localisation

Le secteur se situe en bordure est de la Route de Saint-Denis, au niveau du n°13



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage UE2c et le passer en UG2a pour permettre l'accueil du futur équipement communal.

Justification

Le projet consiste à la construction d'une nouvelle cantine et installation d'une Maison d'Assistants Maternels (MAM) dans un bâtiment existant.

En effet, afin d'accueillir au mieux les jeunes populations de la commune un nouvel espace éducatif et accueil de loisirs a été inauguré en 2023 sur le même site que le projet bâtiment en terre-paille-bois. Le projet d'espace éducatif et d'une nouvelle cantine est à l'étude depuis 2019

La cantine se trouve actuellement dans la salle polyvalente et le nombre d'enfants croissant dépasse sa capacité.

Concernant la MAM, au sud du groupe scolaire, une maison individuelle a été achetée en 2022 par Rennes Métropole et mise en gestion communale, l'objectif de l'achat étant lié au projet d'une nouvelle cantine sur la même zone. La maison existante sert actuellement de maison associative.

La maison existante sert actuellement de maison associative.

La parcelle AA 51 (maison individuelle) est actuellement en zone UE2c et il est nécessaire d'adapter le zonage en zone UG2a pour permettre la réalisation de ce futur équipement structurant pour la commune.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°031
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°11, 45

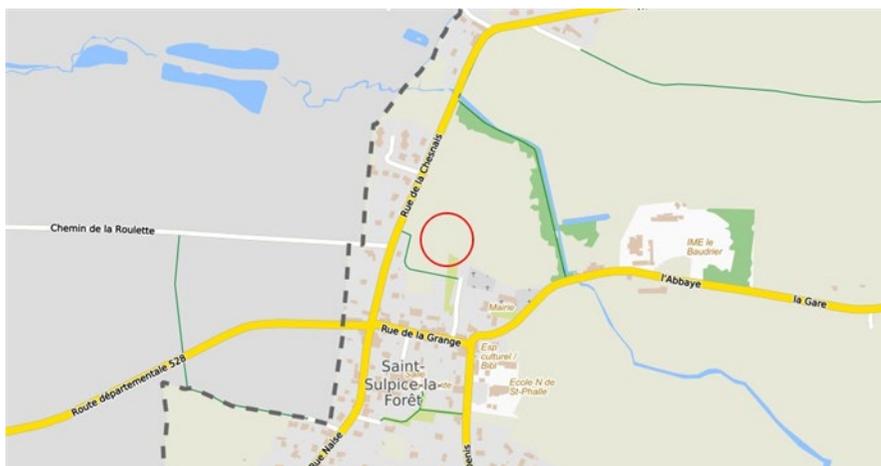
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°031		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°11, 45		

5. Permettre la création d'une voie nouvelle par le nord du bourg

Localisation

Le secteur est localisé au nord du bourg de la commune, connectant la rue de la Chesnais et la rue de l'Abbaye.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'emplacement réservé existant.

Justification

Le projet urbain de la commune, inscrit dans la ZAC Orée de la Forêt prévoit de fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités en repensant la circulation dans le bourg par le projet de voie de contournement Nord permettant l'apaisement du cœur de bourg et de la rue de la Grange,

La prise en compte du projet de nouvelle voie au nord et de l'extension du cimetière communal faisant partie du projet réglementaire du PLUi de la commune, le projet de dénommé route de la Madeleine transitera entre la rue de l'abbaye et la rue de la Chesnais ayant pour objectif de délester le centre-bourg du trafic de poids lourd impactant la rue de la Grange.

La modification de l'emplacement réservé existant est nécessaire afin d'adapter l'emprise du projet d'infrastructure.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°030, 031
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

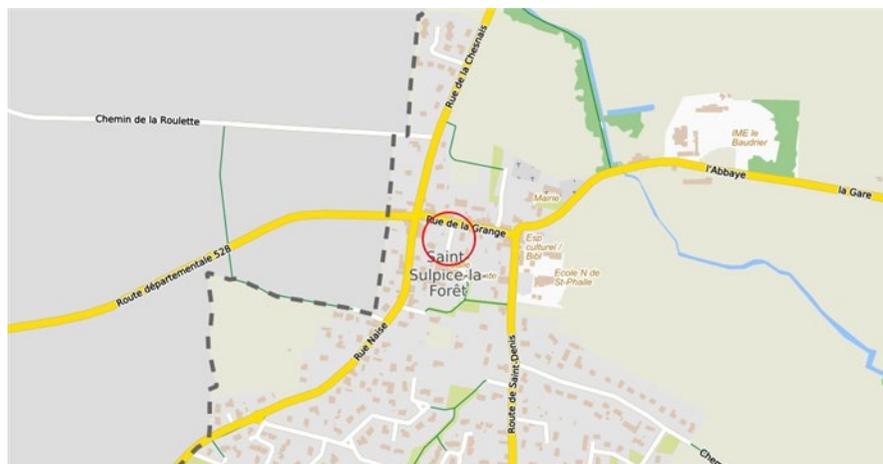
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°030, 031		

6. Mettre en cohérence les orientations d'aménagement dans les différents quartiers au regard du dossier de réalisation et du projet urbain

Localisation

Les secteurs concernés sont le cœur de bourg, le Champ Thébault, Jardin Neuf, Naise, le sud de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale
- Mettre à jour le texte des OAP de quartiers au regard des éléments du dossier de réalisation et du projet urbain.

Justification

Face aux dynamiques urbaines et démographiques, la commune a mené entre 2016 et 2019 une réflexion sur son projet de territoire appelé « Saint-Sulpice 2030 » en parallèle de la formalisation du PLUi de Rennes Métropole. Ce projet urbain à l'échelle de la commune a pu intégrer en amont les objectifs et les enjeux des différents documents d'urbanisme notamment :

- la production de logements en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Rennes Métropole
- la modération des extensions urbaines,
- la protection du patrimoine bâti et paysager.

La commune de Saint-Sulpice-la-Forêt a décidé de lancer en 2019 des études préalables pour créer la ZAC Orée de La Forêt sur un périmètre élargi dont l'objectif était en fine de définir les conditions d'urbanisation des différents secteurs, tout en hiérarchisant les interventions à mener afin de définir un phasage maîtrisé et progressif présentant un juste équilibre entre les actions de renouvellement urbain en cœur de bourg et la mobilisation des extensions urbaines. Le périmètre d'étude élargi portait sur les secteurs suivants :

- le centre-bourg, incluant les sites du Jardin Neuf (au nord) et l'îlot Naise (à l'ouest),
- le Champ Thébault à l'ouest du bourg, au contact du chemin du Champ Thébault et de la rue Naise,
- la coulée verte centrale, ligne de transition entre le centre et le sud du bourg,
- des extensions sud à la lisière du bois du Fayel.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Malgré tout, L'ouverture à l'urbanisation du secteur sud-ouest de la ZAC L'Orée-de-la-Forêt est nécessaire au regard des contraintes d'un autre secteur en extension urbaine dont les contraintes archéologiques pourraient reporter le démarrage des travaux.

Dans les différents secteurs identifiés dans les OAP du projet urbain, il convient d'adapter, certains éléments littéraux des OAP de quartier pour mettre en cohérence ces dernières avec le dossier de réalisation et le projet urbain.



Conséquence sur le PLUi

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

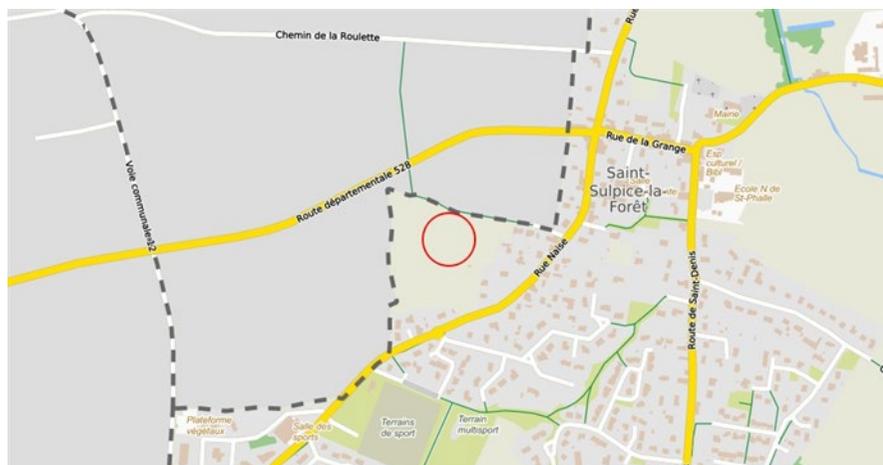
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

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.

7. Adapter les éléments de projets pour le secteur de la ZAC Multisite dans le secteur du Champ Thébault

Localisation

Le secteur du Champ Thébault se situe au nord-ouest du tissu pavillonnaire de la commune au sud de la RD 528



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Champ Thébault
- Adapter le plan de hauteur de R+1+A/C à R+2+A/C

Justification

Face aux dynamiques urbaines et démographiques, la commune a mené entre 2016 et 2019 une réflexion sur son projet de territoire appelé « Saint-Sulpice 2030 » en parallèle de la formalisation du PLUi de Rennes Métropole. Ce projet urbain à l'échelle de la commune a pu intégrer en amont les objectifs et les enjeux des différents documents d'urbanisme notamment :

- la production de logements en lien avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Rennes Métropole,
- la modération des extensions urbaines,
- la protection du patrimoine bâti et paysager.

Dans le cadre de la ZAC Orée de La Forêt, au stade du dossier de réalisation, l'objectif était in fine de définir les conditions d'urbanisation des différents secteurs, tout en hiérarchisant les interventions à mener afin de définir un phasage maîtrisé et progressif présentant un juste équilibre entre les actions de renouvellement urbain en cœur de bourg et la mobilisation des extensions urbaines. Le périmètre d'étude élargi portait sur les secteurs suivants :

- le centre-bourg, incluant les sites du Jardin Neuf (au Nord) et l'îlot Naise (à l'Ouest),
- le Champs Thébault à l'Ouest du bourg, au contact du chemin du Champs Thébault et de la rue Naise,
- la coulée verte centrale, ligne de transition entre le centre et le Sud du bourg,
- des extensions Sud à la lisière du bois du Fayel.

Le site du Champs Thébault se positionne à l'interface entre la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt et la commune de Chasné-sur-Illet donnant à la fois sur l'entrée du bourg ouest desservie par la RD 528 et la rue Naise au sud. Le débouché sur cet axe est marqué par un talus généré par l'encaissement de la voie. Le site est également desservi par le chemin du Pré Thébault, carrossable avant d'être réservé sur sa portion ouest aux modes doux longeant le site au nord avant de déboucher sur la RD 528. À plus large échelle, il permet de rejoindre le réseau d'itinéraire de découverte du bourg en traversant le vallon du Fresnay au nord.

La configuration du site, enserrée entre les différentes extensions urbaines diffuses et groupées, lui confère un statut de vaste « dent creuse » qui pourrait participer à rééquilibrer la tâche urbaine du bourg à l'ouest.



Il est nécessaire d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation au regard de l'avancement du dossier de réalisation, afin de cadrer l'opération, notamment sur les principes de déplacement à créer (cheminements doux, dessertes et voies structurantes) ainsi que la composition paysagère sur les points de vue.

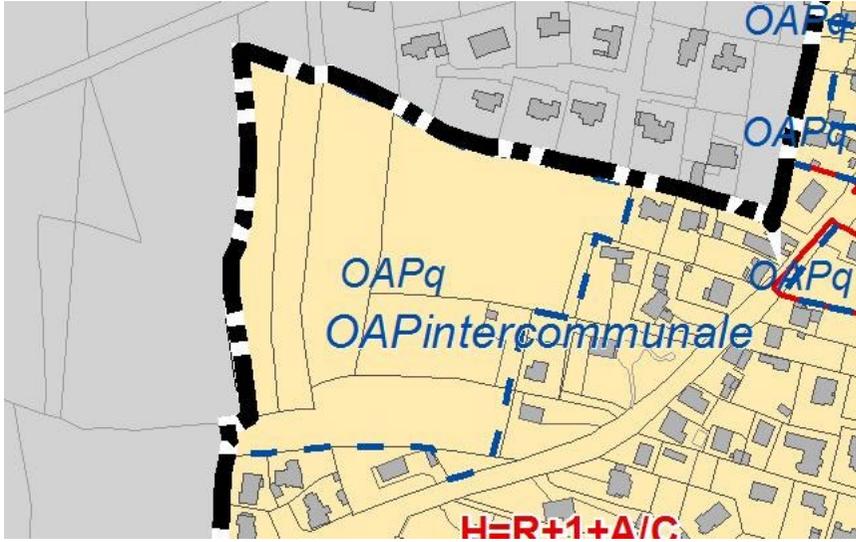
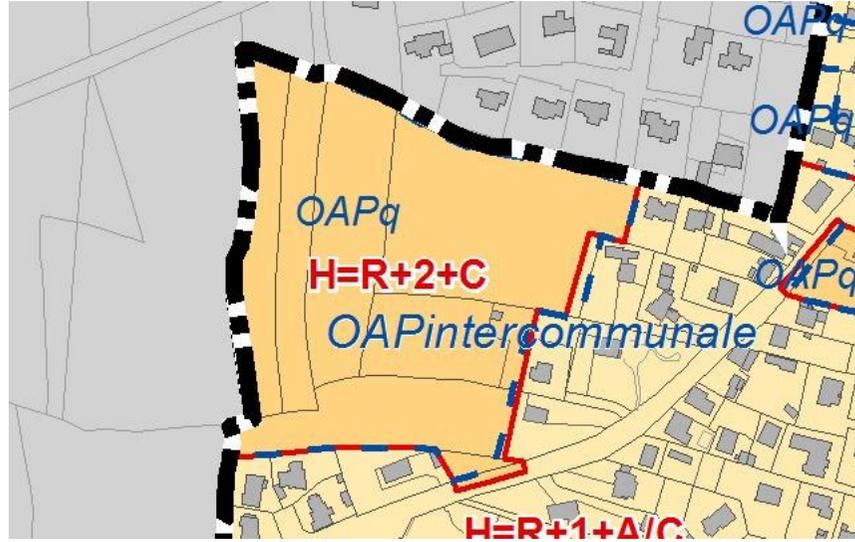
Les hauteurs seront également modifiées afin de permettre d'atteindre l'objectif de production de logements dans la zone.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°06

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-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°06	 <p>The map shows a residential area with a yellow shaded zone. A thick black dashed line outlines the zone. Blue dashed lines indicate the boundaries of OAPq and OAPintercommunale. A red dashed line indicates the height limit $H=R+1+A/C$.</p>	 <p>The map shows the same residential area as the current PLUi. The yellow shaded zone is now labeled with $H=R+2+C$ in red text, indicating a proposed increase in the height limit. The other zoning and boundary lines remain the same.</p>

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique secteur Tronchay

Localisation

Le secteur se situe dans la ZA du Tronchay.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UI1c en UI1a et UI1b sur quelques parcelles.

Justification

Le nouveau PLAE adopté par Rennes Métropole place au cœur de ses objectifs la préservation de la vocation productive des zones d'activités de la Métropole. Depuis plusieurs décennies, les ZAE sont soumises à de fortes pressions foncières et immobilières et voient leur vocation initiale muter vers des activités de services, de restauration et de loisirs, ou vers du logement. Afin de garantir l'accès à l'emploi de tous, et de préserver des fonctions économiques essentielles à l'écosystème global de la Métropole, les zones d'activités classées en zone UI1a, privilégient l'implantation d'activités incompatibles avec les zones urbaines mixtes, générant nuisances et conflits d'usages.

Les destinations autorisées dans les zones d'activités UI1a sont donc modifiées dans l'objectif de préserver la vocation productive de toutes les zones d'activités. Ainsi sont autorisées les sous-destinations Industrie, Entrepôt et Commerce de gros sans condition car elles répondent à la vocation de ces zones. Une part de bureaux pourra y être acceptée sous conditions. Seront interdites, les sous-destinations qui peuvent être installées dans les tissus urbains mixtes car elles participent à l'animation des centres-bourgs et centres-villes ou quartiers et à la vitalité du commerce de proximité tout en limitant les déplacements automobiles. L'extension des constructions existantes relevant de sous-destinations désormais interdites restera autorisée.

Cependant, pour certaines parties de zones d'activités économiques, il sera nécessaire de prévoir l'accueil d'activités de service en complément des autres activités. Ces secteurs représenteront une part minoritaire de la surface totale de la zone d'activités et seront situés en continuité directe du cœur de bourg ou de la zone agglomérée de la commune. Dans ces secteurs UI1b, au choix des communes, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle pourront s'installer sans conditions.

Ainsi, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

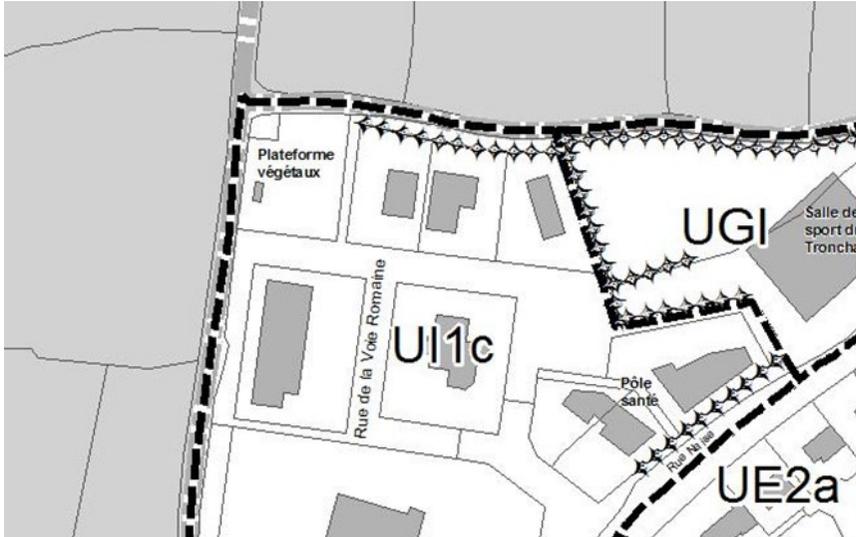
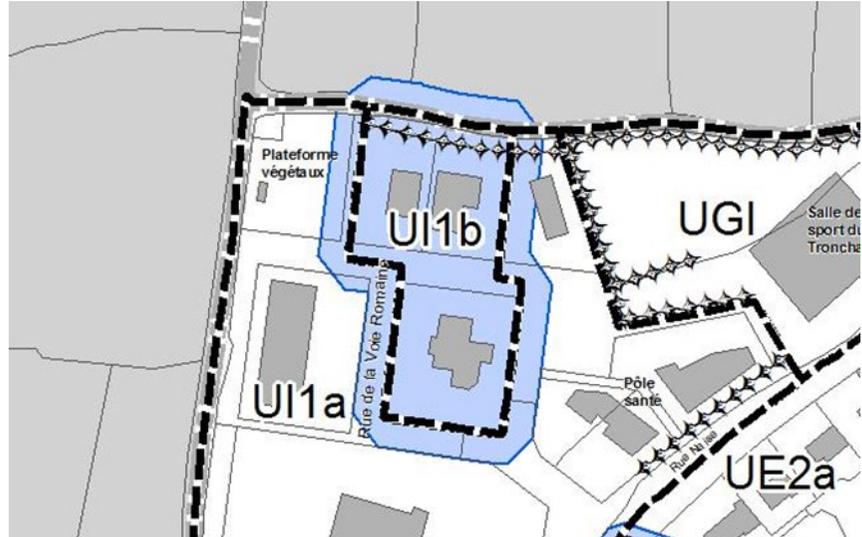


Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°031
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°11, 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°031		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°11, 45	