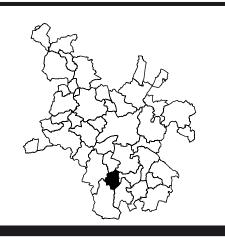
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE RENNES METROPOLE



Commune de

Pont-Péan

Plan Local d'Urbanisme

Additif n°2 au Rapport de Présentation



Révision approuvée par DCM du 30/06/2009 Modification n°1 approuvée par DCM du 01/06/2010 Modification n°2 approuvée par DCM du 25/02/2014





SOMMAIRE

I – P	rése	ntation de la modification	3
II – I	₋e PI	an Climat Energie Territorial de Rennes Métropole	5
	1-	Les engagements européens, nationaux et locaux en matière de lutte contre le changement climatique	5
	2-	Le Plan Climat Energie Territorial de Rennes Métropole	5
	3-	Le Plan d'Action Energie Durable (PAED) de Pont-Péan	7
III –	L'ada	aptation du Périmètre Monument Historique du Bâtiment de la Mine	9
	1-	Le cadre de l'étude	9
	2-	Les évolutions réglementaires	9
IV- F	Plan	de zonage : localisation des principales évolutions graphiques	11
V – I	L'évo	olution de l'Atlas des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE)	12
	1-	Principales dispositions	.12
	2-	Les évolutions réglementaires	. 13
VI –	Les	autres modifications réglementaires littérales ou graphiques	14
	1- T	ransformation des SHON / SHOB en surface de plancher	. 14
	2-C	ollecte des déchets ménagers	. 15
	3 – 1	Définitions	. 15
	4 – 1	Articles 6 et 7 en zones UA, UD et UE	. 15
	5 – 1	Article 11 des zones UA, UD et UE	. 15
	6 – 7	Article 12 en zone UD	. 16
	7 – 7	Article 13 en zone UD	. 16
	8 – 1	Évolution du zonage UE	. 16
	9 – 9	Secteur UEd : évolution des règles de hauteur et d'emprise des extensions	. 17
	10 -	- L'emplacement réservé N°62	. 19
	11 –	- Évolution du zonage sur le Parc Saint-Exupéry	. 20
VII _	. Les	incidences sur l'environnement	21

I – Présentation de la modification

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de Pont-Péan a permis de conduire sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Approuvé le 30 juin 2009 et modifié le 1^{er} juin 2010, celui-ci a pris en compte le nouveau contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003.

Avec les lois Engagement National (ENL) et Grenelle de l'environnement, ce contexte législatif s'est depuis précisé. Outre la prise en compte des évolutions sociodémographiques et économiques, il exige une attention soutenue face aux enjeux environnementaux et aux impératifs de développement à moyen et long termes, notamment en matière d'habitat et de consommation des espaces. La présente modification est l'occasion de présenter le Plan Climat Energie Territorial de Rennes Métropole et les orientations du Plan d'action pour l'Energie Durable de Pont-Péan.

La commune poursuit son développement dans le cadre des orientations générales d'urbanisme définies dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Plusieurs sites ou objets spécifiques nécessitent des adaptations engageant une modification du PLU :

- L'adaptation du Périmètre Monument Historique du Bâtiment de la Mine ainsi que le classement d'éléments de patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) liés à cette histoire,
- L'évolution de l'Atlas des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE),
- Des adaptions réglementaires littérales ou graphiques pour assurer la gestion courante du document sont prises en compte par des évolutions diverses : précision des règles, reformulation de certains articles, définitions ou dispositions générales....

Ces modifications apportées au document d'urbanisme restent mineures. D'une manière générale, elles contribuent à répondre aux objectifs d'aménagement et de développement urbain que la commune s'est fixée. En effet, conformément aux articles L.123-13 et L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est appropriée dans la mesure où les adaptations :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Les documents modifiés

La modification implique les évolutions suivantes des documents du PLU de la commune :

➤ Rapport de présentation

Le présent additif N°2 vient compléter le rapport de présentation du PLU approuvé le 30 juin 2009, modifié le 1er juin 2010. Celui-ci est complété des annexes suivantes :

➤ Annexe Milieux Naturel d'Intérêt Écologique (MNIE)

La présente modification entraine un remplacement du document « Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE), PLU approuvé le 30 juin 2009, modifié le 1er juin 2010.

➤ Annexe Périmètre de Protection Modifié (PPM) au titre des Monuments Historiques

Etude relative à l'adaptation du périmètre Monument Historique intégrée au document.

➤ Règlement littéral

La présente modification entraîne l'adaptation de plusieurs définitions, zones et articles. Le document ainsi modifié remplace celui approuvé le 30 juin 2009, modifié le 1er juin 2010.

Le document de patrimoine d'intérêt local est complété et la carte de synthèse du recensement adaptée.

> Documents graphiques réglementaires

La présente modification concerne les plans N°1 (ensemble de la commune), N°2 (partie agglomérée) et le plan de détail UEd, qui se substituent à ceux du PLU approuvé le 30 juin 2009, modifié le 1er juin 2010.

➤ Annexe 2 : Servitudes d'Utilité Publique

La présente modification emporte adaptation de la Servitude d'Utilité Publique AC1 relative au Monument Historique (annexe 2 : plan et tableau). Ces pièces se substituent à celles du PLU approuvé le 30 juin 2009, modifié le 1er juin 2010.

II – Le Plan Climat Energie Territorial de Rennes Métropole

1- Les engagements européens, nationaux et locaux en matière de lutte contre le changement climatique

Le changement climatique avéré, la raréfaction des énergies fossiles et la très forte dépendance des sociétés occidentales à ces ressources nécessitent d'engager, dès à présent, des actions à tous les niveaux de décision.

L'Europe a affirmé son volontarisme et son leadership politique en matière de lutte contre le changement climatique en s'engageant, en mars 2007, en faveur du « 3x20 » : réduire de 20% les émissions de CO2, augmenter de 20% l'efficacité énergétique et atteindre 20% de production d'énergie renouvelable d'ici à 2020. Cette échéance constitue la première étape d'un profond processus d'évolution visant à adapter les territoires et sociétés au contexte énergétique et climatique de ce siècle.

Au niveau national, la France a affirmé ses ambitions dès 2004 en se fixant un objectif de réduction par quatre des émissions de CO2 à l'horizon 2050. Les lois "Grenelle 1 et 2" sont venues confirmer ces orientations.

L'atteinte des objectifs européens et nationaux ne sera possible sans l'implication des collectivités locales. Cellesci disposent en effet de leviers d'actions directs, à travers la gestion de leurs patrimoines et la mise en place de politiques publiques structurantes, mais aussi de leviers d'actions indirects via leurs relations avec les habitants et les acteurs socio-économiques locaux.

C'est la raison pour laquelle les lois dites "Grenelle" rendent obligatoire la réalisation de plans climat énergie territoriaux pour les collectivités de plus de 50 000 habitants avant fin 2012.

Les évolutions climatiques et énergétiques sont sources d'inégalités sociales tant au niveau mondial que local. Les plans d'actions énergie climat territoriaux doivent donc être guidés par un objectif de cohésion sociale. Les réponses à construire ne sont pas que techniques mais aussi sociétales.

Le projet communautaire de Rennes Métropole, document d'orientation politique s'inscrivant dans une démarche globale d'Agenda 21 et adopté le 23 novembre 2006, identifie la problématique énergétique et climatique comme un défi transversal majeur. A travers son Plan Climat-Energie Territorial (PCET) Rennes Métropole réaffirme sa volonté d'un modèle de développement durable et solidaire qui place l'habitant au centre de ses politiques publiques.

2- Le Plan Climat Energie Territorial de Rennes Métropole

Le PCET de Rennes Métropole ¿adopté en Conseil d'Agglomération du 21 octobre 2010) est organisé autour de cinq orientations qui visent à préparer les transitions vers un territoire post-carbone dans un souci permanent de cohésion sociale, garant du « vivre ensemble » :

- 1- A travers la planification et l'aménagement du territoire : les contextes énergétiques et climatiques nécessitent de réinterroger les grandes orientations d'aménagement du territoire métropolitain, afin de renforcer les liens entre urbanisme, mobilité, ressources énergétiques. Cet axe propose donc d'intégrer pleinement les questions énergétiques dans toutes les politiques et documents structurants associés, de construire et d'aménager en basse énergie et de renforcer l'exploitation des potentialités de production locale d'énergie. Cela se traduira notamment par :
 - La réalisation d'études et d'évaluations sur l'énergie et le CO2, en amont de la révision de tous les documents de planification (SCOT, PLH, PDU, Charte d'urbanisme commercial, ..),
 - La définition d'objectifs énergétiques ambitieux sur les ZAC et grands équipements métropolitains,
 - La construction d'une stratégie de développement des énergies renouvelables,
 - La mise en œuvre d'actions ciblées de maîtrise des consommations électriques,
 - La participation à une thèse sur l'évolution du climat local et l'adaptation de notre territoire au changement climatique.

2- Anticiper et accompagner les mutations économiques : la nouvelle donne énergétique constitue à la fois une contrainte, pour les secteurs vulnérables car fortement dépendants des énergies fossiles, mais aussi des opportunités de développement de métiers et activités nouvelles, notamment via les technologies de l'information et de la communication (TIC). Cet axe du PCET traduit la volonté de Rennes Métropole d'anticiper ces mutations et d'accompagner les évolutions nécessaires pour faciliter la transition vers une économie décarbonée.

Des actions sont déjà engagées avec les acteurs locaux, autour de l'évolution des emplois et compétences et du développement des éco-activités. Elles seront complétées par le développement du volet énergie du Programme Local de l'Agriculture, par l'exemplarité de Rennes Métropole à travers la commande publique.

3- Mobiliser les habitants et les acteurs du territoire et accompagner les changements sociétaux : déjà identifiée comme un volet à part entière du projet communautaire, la mobilisation des habitants constitue un enjeu majeur pour le PCET. Cet axe développe les actions qui seront conduites par Rennes Métropole pour impliquer, mobiliser et accompagner les acteurs locaux, notamment les habitants.

Dès 2011, le projet européen "Engage" a mis en avant l'engagement de près de 500 habitants et acteurs locaux à travers une campagne de communication participative. Des actions en direction de la jeunesse via les grandes manifestations seront développées. La dynamique intercommunale créée par la signature collective de la Convention des Maires sera renforcée par un travail commun autour de thématiques transversales, en lien avec l'ALEc (clé).

4- Renforcer la dimension énergétique dans les politiques de l'habitat de Rennes Métropole : compte tenu du diagnostic des émissions sur le secteur de l'habitat, cet axe propose, outre le renforcement des performances énergétiques sur les logements neufs, d'engager un travail sur l'habitat existant. Il identifie par ailleurs la question de la précarité énergétique comme un enjeu de solidarité majeur face auquel l'ensemble des acteurs sociaux déjà présents sur ce champ devront renforcer leurs interventions pour plus de complémentarité et d'efficacité dans les actions menées. Le travail sur les logements existants portera à la fois sur les logements aidés (à travers les nouvelles dispositions du PLH votés en juillet 2010) mais aussi sur le logement privé par la création d'un espace ressource dédié visant à apporter l'ensemble des informations et conseils nécessaires à la mise en œuvre des projets de rénovation thermique.

Sur le PLH, il convient de rappeler que la politique menée par Rennes Métropole depuis 2006 en faveur du logement neuf, a permis de labelliser plus de 11000 logements « habitat et environnement ». Les économies de CO2 correspondantes sur la période ont été estimées à 7500 tonnes environ.

- 5- Offrir aux habitants des services urbains économes en énergie : la collecte et le traitement des déchets ainsi que l'offre de transport collectif urbain constituent les deux principaux services offerts à la population par Rennes Métropole. L'objectif est de continuer à améliorer la qualité de ces services tout en les rendant plus économes en énergie. Cela se traduira notamment par :
 - La réalisation d'un bilan carbone sur les différents types de collectes de déchets ;
 - La réalisation d'une étude énergétique sur l'usine de valorisation énergétique de Villejean afin d'identifier les gisements d'économies possibles et les améliorations envisageables à court et moyen termes en terme de valorisation énergétique ;
 - S'agissant des transports urbains, dans la continuité des actions engagées ces dernières années, des exigences énergétiques renforcées seront prises en compte dans la conception et la réalisation de la seconde ligne de métro et les actions de promotion et de soutien en faveur des solutions de mobilités individuelles et partagées les moins impactantes (Pédibus, Plan de Déplacement Entreprises, Véhicule électrique...) seront développées ou renforcées.

3- Le Plan d'Action Energie Durable (PAED) de Pont-Péan

Le 13 janvier 2009, le conseil municipal s'est prononcé pour l'adhésion de Pont-Péan à la convention des maires. Cette convention est un engagement formel pour réduire au niveau de la commune les émissions de CO2 d'au moins 20% d'ici 2020 grâce à la mise en œuvre d'un Plan d'Action en faveur de l'Energie Durable (PAED), lequel a été adopté le 6 juillet 2010.

Pour la commune de PONT PEAN, le programme d'actions s'établit comme suit :

A Patrimoine communal

- A.1 Bibliothèque "Renaissance" : travaux d'isolation thermique
- A.2 Bât "groupe scolaire" : travaux de réhabilitation énergétique et thermique
- A.3 Atelier municipal : rénovation et pose de panneaux solaires
- A.4 Mairie : rénovation extension
- A.5 Bât communaux : organiser le tri sélectif
- A.6 Pole Ecoles + CLSH + Salles de sport : optimiser le confort et la consommation énergétique

B Eclairage public

B.1 Rénovation pluriannuelle des réseaux

C Mobilisation / sensibilisation des habitants

- C.1 Marché local : un support de communication
- C.2 Adhésion ECO WATT
- C.3 Evènements communaux : organiser pour réduire les déchets, l'énergie.
- C.4 DISPLAY: visualiser les actions janvier

D Habitat

- D.1 Lotissements et Eco quartier : réduire consommations d'eau, d'énergies et d'entretien
- D.2 Faire connaître les investissements d'habitants

E Déplacements de proximité

- E.1 Encourager l'inter modularité
- E.2 Encourager à l'usage du transport en commun
- E.3 Développer un Pédibus
- E.4 Limiter les déplacements en déchetterie
- E.5 Encourager le COVOITURAGE

F Commande publique durable

- F.1 Achat éco durable : produits entretien, mobiliers, fournitures administratives
- F.2 Mutualisation matérielle intercommunale

G Santé Agriculture

- G.1 Eco jardin Jardins familiaux
- G.2 Marché hebdomadaire : produits en circuit court

III – L'adaptation du Périmètre Monument Historique du Bâtiment de la Mine

1- Le cadre de l'étude

Le bâtiment de la Mine, inscrit au titre de la protection des Monuments Historiques depuis le 15 novembre 1985 par arrêté préfectoral, fait l'objet d'une étude de restauration encadrée par la Commune de Pont-Péan et l'Architecte des Bâtiments de France. Le projet vise également une mise en valeur des abords du bâtiment et son intégration dans le projet urbain qui va se développer sur le secteur de la Betuaudais.

L'Architecte des Bâtiments de France, représentant de l'autorité administrative, a par ailleurs proposé d'adapter le périmètre actuel d'un rayon de 500m de façon à définir un périmètre plus pertinent en adéquation avec des ensembles d'immeuble bâtis ou non qui participent réellement de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Un dossier complet est proposé en annexe issu de l'étude menée.

2- Les évolutions réglementaires

A la suite de cette étude validée conjointement par la commune de Pont-Péan et la Direction Régionale des Affaires Culturelles dont l'architecte des bâtiments de France, il est proposé plusieurs évolutions réglementaires.

2.1 L'adaptation du périmètre de Monument Historique

L'objectif de l'étude a visé à définir plus finement la pertinence du périmètre de 500 m de rayon établi autour du bâtiment de la Mine. Inscrit à l'inventaire des supplémentaires des Monuments Historiques, cet édifice fait l'objet d'une servitude d'Utilité Publique référencée AC1, intégrée en annexe 2 du PLU. Compte tenu de l'évolution du périmètre, le plan graphique de l'annexe 2 évolue de la manière suivante :

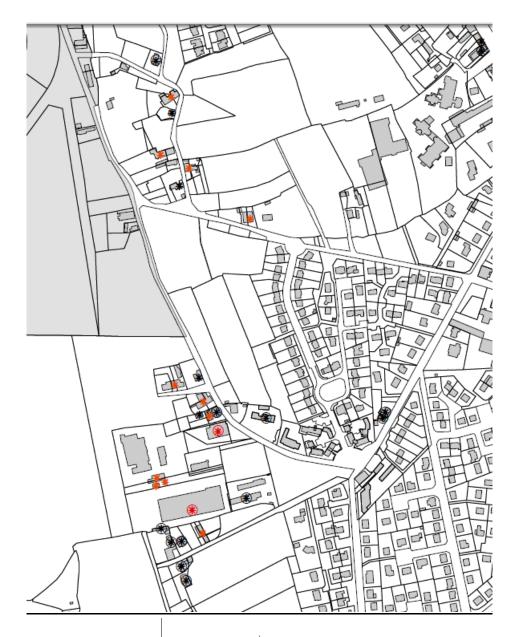
Avant modification





2.2 L'identification d'éléments de patrimoine d'intérêt local

Par ailleurs, l'étude a permis d'identifier plusieurs bâtiments relevant de l'histoire de la Mine de Pont-Péan. Il est proposé de les intégrer en tant qu'élément du patrimoine d'intérêt local pour en assurer une complète protection, soit au titre d'une simple information (1 étoile), soit au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme (2 étoiles). Ce repérage, indiqué au plan de zonage du PLU, s'accompagne de fiches d'identité des bâtis, assorties de recommandations ou de prescriptions selon le niveau de l'intérêt. Ces fiches sont annexés au règlement littéral du PLU. La carte de synthèse du repérage est également adaptée (voir ci-dessous).

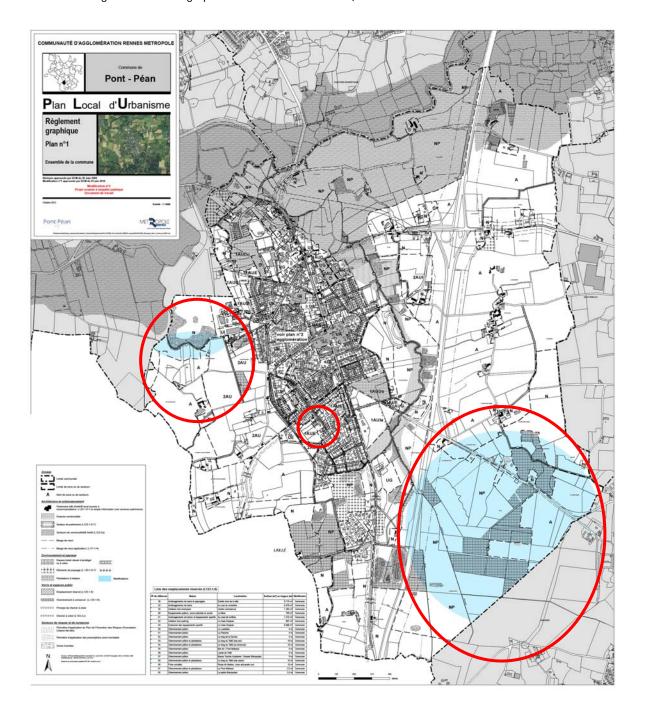


Patrimoine bâti d'intérêt local

- 1 étoile
- * 1 étoile nouveau bâti
- 2 étoiles nouveau bâti

IV- Plan de zonage : localisation des principales évolutions graphiques

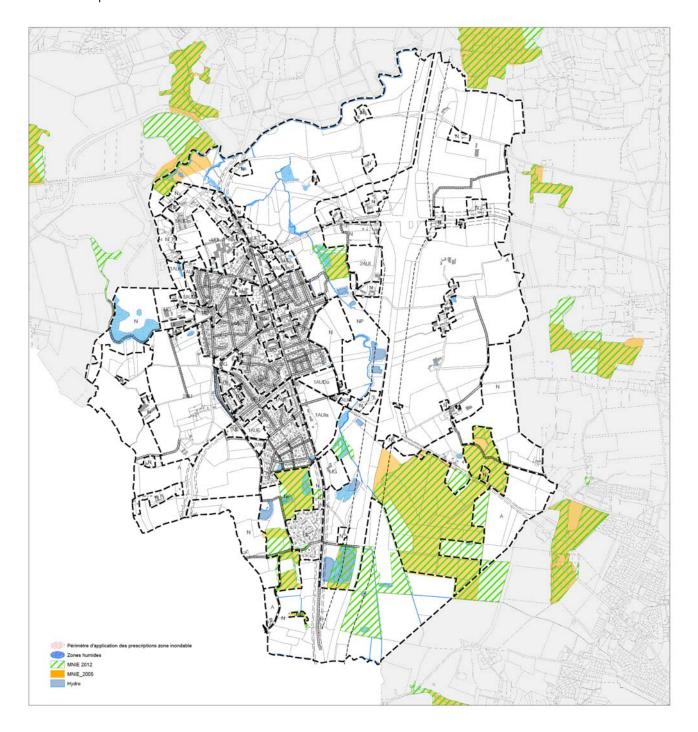
Plusieurs adaptations graphiques sont proposées à l'occasion de cette modification du PLU de la commune de Pont-Péan émanant de différentes situations. Elles sont repérées par un pastillage bleu sur le document (surligné d'un cercle rouge sur cette image pour en améliorer la lisibilité).



V – L'évolution de l'Atlas des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE)

1- Principales dispositions

Le Syndicat mixte du SCOT du Pays de Rennes a validé le 13 mars 2012 le nouvel atlas des MNIE refondant leurs périmètres sur l'ensemble du territoire dont celui de Rennes Métropole. La commune de Pont-Péan riche de plusieurs sites de haute qualité environnementale doit procéder à l'adaptation de plusieurs périmètres et fiches de présentation.

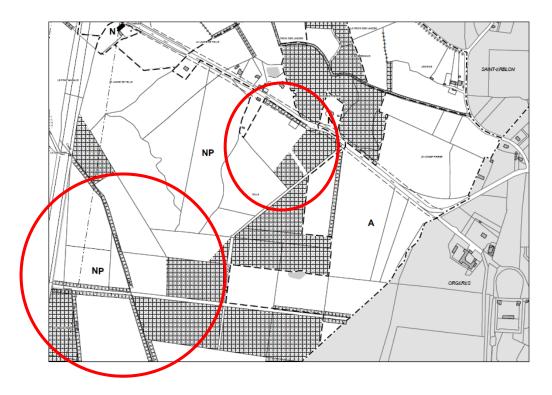


2- Les évolutions réglementaires

Outre l'intégration des nouvelles fiches en annexe du rapport de présentation du PLU, cette évolution des périmètres MNIE implique une adaptation des zonages pour assurer un niveau de protection à la hauteur de l'enjeu écologique qu'ils représentent. Seuls 2 secteurs correspondant aux MNIE du Tellé évoluent d'un zonage N vers un zonage NP.

Avant modification





VI – Les autres modifications réglementaires littérales ou graphiques

La procédure de modification du PLU est aussi l'occasion de prendre en compte les difficultés réglementaires rencontrées dans l'application du document lors de l'instruction des autorisations de construire. Le règlement et les documents graphiques font ainsi l'objet d'adaptations ponctuelles pour clarifier certaines règles ou en améliorer la formulation. Il est également procédé à des évolutions liées aux nouvelles législations.

1- Transformation des SHON / SHOB en surface de plancher

L'ordonnance du 16 novembre 2011 en application de la loi grenelle 2 du 12 juillet 2010 substitue les notions de "Surface Hors Œuvre Brute" (SHOB) et "Surface Hors Œuvre Nette" (SHON) par une surface unique : la "Surface de Plancher des Constructions".

Les objectifs de l'ordonnance visent à "simplifier le calcul des surfaces de référence des constructions en remplaçant la SHOB et la SHON par une surface simple, qui accompagne la densification et favorise les constructions performantes énergétiquement".

Cette nouvelle surface de plancher de la construction est entrée en vigueur au 1er mars 2012. Il est spécifié à l'article 3 de l'ordonnance que les mots "Surface Hors Œuvre Nette" et " Surface Hors Œuvre Brute " ainsi que leurs différentes appellations (plancher hors œuvre nette, surface développée hors œuvre nette...) seront remplacées automatiquement dans toutes les dispositions législatives.

Définition de la surface de plancher de la construction

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret du 29 décembre 2011 précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Afin d'intégrer cette nouvelle disposition, il est proposé de remplacer systématiquement les mots "SHON" et "SHOB" qui existent dans le règlement actuel par " Surface de Plancher »" et d'y insérer sa définition dans les définitions générales du règlement.

La surface de plancher de la construction est définie à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Évolution des SHON/SHOB en emprise au sol

En conséquence de cette évolution législative et des modalités d'application, plusieurs seuils exprimés auparavant en SHOB et SHON sont désormais exprimés en emprise au sol.

2-Collecte des déchets ménagers

L'article 4 de toutes les zones prévoit des règles concernant la collecte des déchets et assimilés. L'écriture de cette règle a été précisée à l'échelle de l'agglomération (la Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole ayant compétence en matière de collecte des déchets).

Ainsi, il est proposé de faire évoluer le règlement des articles 4 de toutes les zones :

Rédaction actuelle :

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe « collecte et traitement des déchets »).

Rédaction proposée :

Toute construction nouvelle, à usage d'habitation, commerces, bureaux, équipements et autres activités doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné, sur le terrain du projet dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU «collecte et traitement des déchets».

3 - Définitions

Bandes de constructibilité

Dans le règlement littéral, la définition des bandes de constructibilité fait l'objet d'une adaptation. Elle est proposée de façon à assurer une application plus claire et pertinente face aux différentes situations qui se présentent. Les dispositions renvoyant aux articles 7 et 13 des différentes zones sont supprimées. En revanche, le renvoi aux articles 6 et 10 est maintenu et simplifié.

La mention relative aux secteurs de ZAC est supprimée : ceux-ci étant traité de manière différente par des emprises constructibles graphiques au plan de zonage.

Façades

Il est précisé dans la définition que les façades dans le cas de terrains d'angle ne s'applique qu'à une seule des voies ou autres emprises publiques. Cette disposition vise à atténuer les difficultés auxquelles se heurtent certains projets ou instructions.

4 - Articles 6 et 7 en zones UA, UD et UE

Comme il est autorisé la construction d'annexes (abri pour voiture en l'occurrence) aux articles 6 et 7 dans les implantations situées entre 0-5m ou 0-3m, il est proposé d'harmoniser les règles applicables et rendre possible les constructions légères, de type carport, pour véhicules motorisés dans ces mêmes bandes de recul.

5 - Article 11 des zones UA, UD et UE

En zones UA, UD et UE, les articles 11 relatifs aux clôtures évoluent légèrement. La règle de hauteur des clôtures en limite des voies ouvertes à la circulation automobile est maintenue à 1,50 m mais elle augmente à 1,80 m en limite des autres voies et emprises publiques. Le recul qu'offrent généralement ces autres espaces permet en effet une hauteur sensiblement supérieure tout en assurant davantage d'intimité aux résidents. Par ailleurs, dans ces cas de figure, les modalités de réalisation des clôtures proposés évoluent et deviennent identiques aux procédés proposés sur limite séparative.

6 - Article 12 en zone UD

L'article 12 relatif aux normes de stationnement en zone UD est adapté. Ce zonage couvre des secteurs situés en frange du centre-ville où se côtoient immeubles collectifs et maisons individuelles. Pour faire face à des contraintes de report fréquent de stationnement sur l'espace public menaçant parfois la sécurité, il est proposé de faire évoluer la norme de 1,5 places par logements à 2 places. Il est attendu de cette légère augmentation, une offre de parking plus adaptée au fonctionnement et niveau de motorisation des résidents.

7 – Article 13 en zone UD

En zone UD, l'article 13 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations évolue. Les secteurs UDo, qui étaient exonérés de la disposition, sont désormais soumis à la même obligation de plantations et de traitement paysager d'ensemble.

Par ailleurs, la règle fixant la plantation de 1 arbre par tranche même incomplète pour 100 m² d'espaces libres est portée à 200 m² par tranche complète. Cette évolution permet un traitement paysager plus adapté au contexte urbain des projets développés.

8 – Évolution du zonage UE

En frange du secteur de la cité ouvrière, un fond de parcelle évolue vers le zonage UE pour assurer le développement d'un projet de construction neuve. Ce changement de zonage vise également à situer le projet hors des prescriptions qui s'imposent aux bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. A noter que cette évolution n'a pas d'impact sur l'organisation de la cité ouvrière ni sur le paysage urbain et ne remettent pas en cause les principes d'alignement sur rue, caractéristiques de cet ensemble.

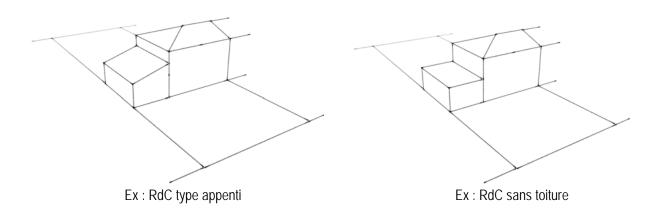
Avant modification



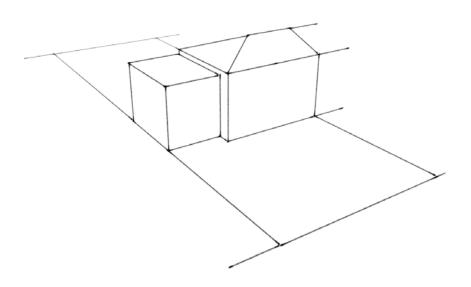
9 – Secteur UEd : évolution des règles de hauteur et d'emprise des extensions

Le secteur UEd fait l'objet d'évolutions littérales et graphiques.

- 1- A l'article 10 de la zone UE, il est précisé que les hauteurs figurant dans les prescriptions de la cité ouvrière identifiée au plan de détail UEd, bénéficie d'une marge de 0,10 m supplémentaire pour les extensions situées à l'arrière. Ce dispositif permet de répondre à la prise en compte de contraintes techniques qui s'imposent parfois en réhabilitation ou extension. La très légère augmentation de la hauteur ne comporte pas de risques de dénaturation de cet ensemble bâti homogène de qualité.
- 2- Les extensions "avant" sont intégrées dans la trame des extensions latérales. Cette harmonisation réglementaire permet de traiter une difficulté de compréhension de la règle applicable en hauteur et une instruction par conséquent délicate. Dans le but de préserver les principes d'ordonnancement de cet ensemble homogène, préservé au titre de l'article L 123.1.5.7, deux possibilités d'extension latérale sont offertes :
 - Soit l'extension est réalisée à l'alignement sur la façade sur rue, alors la hauteur maximum autorisée se situe à Hmax = R



- Soit l'extension est réalisée en retrait de 1 mètre de la façade sur rue, alors la hauteur maximum autorisée se situe à Hmax = R+1 ou R+C



Les symboles graphiques sont par ailleurs légèrement adaptés.

Avant modification (extrait de la légende du secteur UEd)

Zones constructibles



Extension arrière / Hauteur maxi = R



Extension latérale / Hauteur maxi = R+1, soit 4.5m



Construction module en symétrie par rapport à l'existant / Hauteur maxi = R+1+C

Après modification (extrait de la légende du secteur UEd)

Zones constructibles



Extension arrière / Hauteur maxi = R



Extension latérale / 2 possibilités :

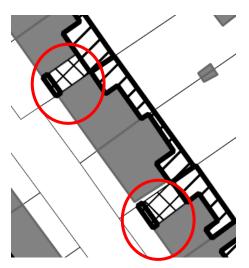
- si alignement sur la façade sur rue, hauteur maximum = R
- si retrait de 1 m par rapport à l'alignement de la façade sur rue, hauteur maximum = R+1 ou R+C

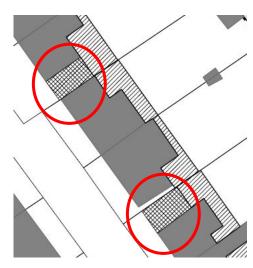


Construction module en symétrie par rapport à l'existant / Hauteur maxi = R+1+C

Extrait du plan de détail UEd

Avant modification

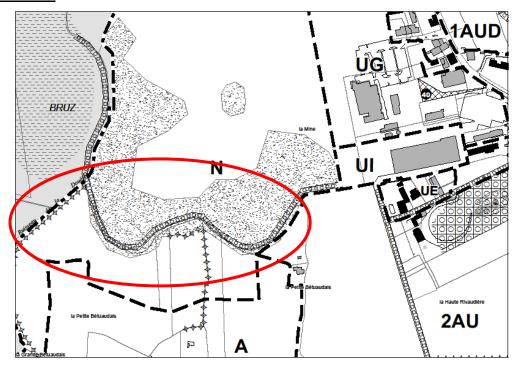


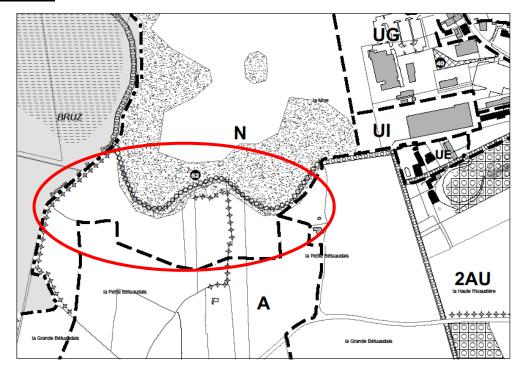


10 – L'emplacement réservé N°62

Un emplacement réservé n°62 est créé pour assurer une liaison piétonne qui s'inscrit dans une intention plus large de mailler le territoire de la commune de cheminements piétons. La largeur du cheminement est portée à 2,5 m et concerne la parcelle cadastrée AH 0234. L'emplacement réservé remplace pour partie la précédente disposition réglementaire "cheminement à créer" qui était positionnée.

Avant modification

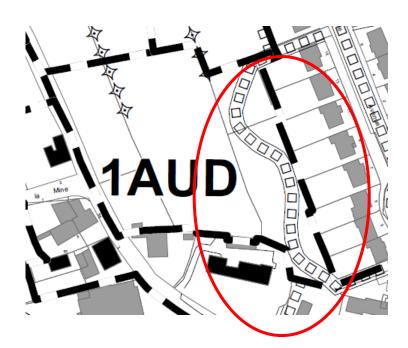


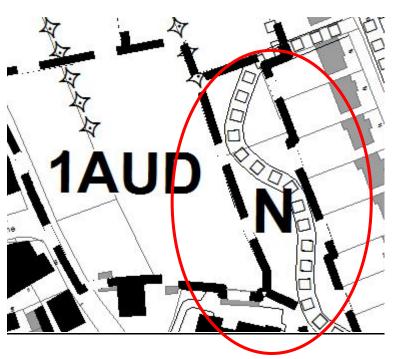


11 – Évolution du zonage sur le Parc Saint-Exupéry

Le parc Saint-Exupéry, situé près du secteur de la Mine, est classé en zone 1AUD. Il évolue vers un zonage N visant à assurer un meilleur niveau de protection de son caractère naturel. Ce parc a en effet vocation à être maintenu comme espace vert de proximité compte tenu de sa localisation et la qualité de ses aménagements.

Avant modification





VII - Les incidences sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU de Pont-Péan s'inscrivent pleinement dans les orientations générales de développement de la commune. Les adaptions ne remettent pas en cause des éléments de protection ou de préservation de l'environnement.

Pour la plupart des évolutions, il s'agit d'accompagner ou de faciliter la mise en œuvre de projets notamment en partie agglomérée répondant aux objectifs communaux et métropolitains.

Il s'agit encore d'adapter de manière mineure des écritures ou dispositions réglementaires, et de prendre en compte les textes législatifs récents.

Il y a un renforcement des zones naturelles de protection visant à mieux protéger certains espaces sensibles et de qualité environnementale.

La modification n'implique pas la réduction des zones agricoles.