

RENNES METROPOLE



Commune de
Pont-Péan

Plan Local d'Urbanisme

**Additif n°4 au
Rapport de
Présentation**



Révision approuvée par délibération du Conseil municipal du 30/06/2009

Dernière mise à jour (n°1) par arrêté du Maire du 24/06/2011

Dernière modification (n°2) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2014

Dernière révision simplifiée (n°1) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2014

Dernière modification (n°3) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 05/04/2018

Avril 2018

Pont-Péan

Annexe à la délibération n° C18.069
du Conseil de Rennes Métropole
du 05/04/2018

Transmis en Préfecture d'Ille et Vilaine
le 10/04/2018

METROPOLE
rennes

DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines

SOMMAIRE

Préambule	3
I- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs des Oiseaux et de Bétuaudais	4
1. Justification des ouvertures à l'urbanisation	4
2. Évolutions du PLU	6
II- Les modifications du règlement graphique	12
1. Autres évolutions liées à la ZAC multisite	12
2. Modifications en lien avec la ZAC du Lizard	16
3. Autres modifications du règlement graphique	19
III- La prise en compte des évolutions législatives et les modifications du règlement littéral	24
1. Prise en compte des dernières évolutions législatives	24
2. Gestion du stationnement	27
3. Création d'annexes en zone N	28
IV - La mise à jour des annexes	30
1. Annexe 1 – « Différents périmètres »	30
2. Annexe 2 – « Servitudes d'utilité publique »	30
3. Annexe 5 – « Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés »	30
4. Annexe 6 – « Étude après mine: Pollution des sols »	30
5. V - Évaluation des incidences des projets sur l'environnement	31
1. Prise en compte de l'environnement naturel	31
2. Prise en compte du paysage et du patrimoine	31
3. Prise en compte de l'agriculture	31
4. Prise en compte de la santé-air-eau-bruit	31

Préambule

La présente modification vise à adapter le PLU de Pont-Péan pour proposer des modifications et corrections à apporter au PLU approuvé le 30 juin 2009 et sa dernière modification n°2 du 25 février 2014 concernant :

- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs des Oiseaux et de Bétuaudais;
- L'actualisation du règlement graphique concernant :
 - o La ZAC multisite sur les secteurs Centre et Fontaine Blanche ;
 - o L'achèvement de la ZAC du Lizard
 - o La suppression d'une zone 1AUG et l'actualisation des emplacements réservés ;
 - o Passage de la zone 2AU1 en secteur A et NG
- L'actualisation du règlement littéral concernant :
 - o les dernières évolutions législatives,
 - o la gestion du stationnement,
 - o la création d'annexes en zone N

Le présent additif au rapport de présentation expose le contenu des évolutions du PLU projetées et leur motivation. Il vient compléter le dossier de PLU et implique des évolutions uniquement au sein des pièces suivantes :

- rapport de présentation,
- Orientations d'Aménagement,
- règlement graphique,
- règlement littéral,
- annexes.

Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, les études d'impact réalisées dans le cadre des ZAC du Lizard, des Genêts et multisites seront disponibles sur le lieu d'enquête publique.

I- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs des Oiseaux et de Bétuaudais

1. Justification des ouvertures à l'urbanisation

► **Pont-Péan, une commune attractive en forte croissance démographique**

La commune de Pont-Péan connaît une croissance régulière de sa population depuis les années 1990, passant de 3 213 habitants en 1999 à 3 808 habitants en 2012, soit un taux de croissance annuel moyen de +1,22% (à comparer aux +0,8% pour l'ensemble de la métropole sur la même période. En 2015, la commune a poursuivi sa croissance démographique en atteignant 4 128 habitants. Cette progression résulte de l'attractivité de la métropole rennaise et de la politique d'accueil de la population traduite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) mené de 2005 à 2014. La commune de Pont-Péan bénéficie, en outre, d'un bon niveau d'équipements publics répondant aux besoins des usagers.

Compte tenu de l'attractivité de la commune et de son niveau d'équipement, la croissance démographique devrait se poursuivre à un rythme important. Cette progression participera aux orientations générales d'accueil de population sur le territoire métropolitain fixées par le SCoT du Pays de Rennes et du PLH de Rennes Métropole.

De plus, le niveau élevé de la taille des ménages (2,6 par logement) pourrait diminuer, augmentant encore le besoin de logements.

► **La ZAC du Lizard, concrétisation du PLH 2005-2014**

La politique d'accueil de la population traduite dans le PLH de Rennes Métropole s'est concrétisée notamment, par la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Lizard et l'opération du Mouton Blanc qui ont permis de créer 379 logements et d'accueillir environ 1000 habitants sur 10 ans. Ces projets ont offert une diversité de types de logements puisqu'ils accueillent 50% de logements aidés répartis entre 25% en locatif social et 25% en accession sociale à la propriété.

Depuis 2008, le nombre de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune est passé de 110 à 263 soit de 8% du total des résidences principales à Pont-Péan à 16,5% à ce jour. La Loi SRU fixe l'obligation d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux. L'effort d'investissement en la matière est donc à poursuivre.

► **Le PLH 2015-2020, 318 logements à réaliser à Pont-Péan**

Les 43 communes de Rennes Métropole devront livrer 24 000 logements sur la durée du PLH, soit une moyenne de 4 000 logements par an entre 2015 et 2020. La commune de Pont-Péan, s'est engagée à créer 318 logements sur cette période, soit une moyenne de 53 par an (contre 87 pendant la période précédente).

Le PLH entend également organiser une répartition pour le logement social, afin d'accompagner les communes dans le respect de la loi SRU (au moins 20% de locatifs sociaux, soit pour Pont-Péan 25% de locatifs sociaux dans les nouveaux programmes).

► **L'aboutissement d'un projet de renouvellement urbain et la création d'une ZAC multi-site**

Consciente de l'importance de conforter son centre, la commune de Pont-Péan a entamé une étude de renouvellement urbain dès 2012. Cette étude a permis de dégager 2 secteurs d'intervention qui pourront accueillir environ 300 logements ainsi que des surfaces dédiées aux commerces et services. La future modification du PLU sera d'ailleurs l'occasion d'adapter le règlement pour tenir compte de ces opérations en renouvellement urbain. Toutefois, il s'agit d'un potentiel dont la mise en œuvre prendra plusieurs années. D'ici 2020, seule une soixantaine de logements en renouvellement semble envisageable.

En complément à ces secteurs de renouvellement, la ZAC multi-sites prévoit l'urbanisation d'un secteur en extension à l'Ouest : la Bétuaudais sur environ 14 ha (dont 8,8 ha opérationnels), qui accueillera environ 200 logements.

► **De la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs des Oiseaux et de la Bétuaudais**

Les projets en cours ou prévus ne peuvent, à eux-seuls, assurer une réponse suffisante pour accueillir les nouvelles populations en réponse au PLH 2015-2020 et aux besoins des habitants de Pont-Péan dans leurs parcours résidentiels.

Au potentiel de densification du centre-ville, il est nécessaire, par conséquent, d'ajouter une offre de logements en extension urbaine.

L'urbanisation de la ZAC du Lizard arrivant à son terme, il convient d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation.

Le secteur des Oiseaux représente 0,7 ha et offre un potentiel de 11 logements. Il s'agit d'une petite opération privée inscrite dans la contractualisation PLH.

Le second secteur est plus conséquent puisqu'il s'agit d'entamer le projet d'extension dans le cadre de la ZAC Multi-Sites sur le secteur de Bétuaudais.

Ce nouveau quartier pourrait donc accueillir environ 200 logements qui s'inscriront dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, voté le 9 juillet 2015. L'urbanisation du secteur de Bétuaudais répondra ainsi à plusieurs enjeux :

- livrer des logements pour répondre à la demande et aux objectifs du PLH ;
- poursuivre la diversification de l'offre d'habitat en vue d'étendre la gamme des logements, pour répondre à tous les profils socio-économiques des ménages ;
- assurer une composition urbaine cohérente en accord avec le projet urbain de la commune ;
- continuer de développer l'offre en matière de logements locatifs sociaux pour répondre aux obligations de la loi SRU.

La commune de Pont-Péan a inscrit ce projet dans une perspective de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, conforme aux orientations du SCoT du Pays de Rennes qui fixe une densité de 25 logements/ha.

Au regard de l'ensemble des paramètres démographiques, du dynamisme de la commune et des perspectives opérationnelles, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs des Oiseaux et de la Bétuaudais, pour un total d'environ 15 ha à classer en zone constructible (1AU) dans le cadre de la modification n°3 du PLU de Pont-Péan.

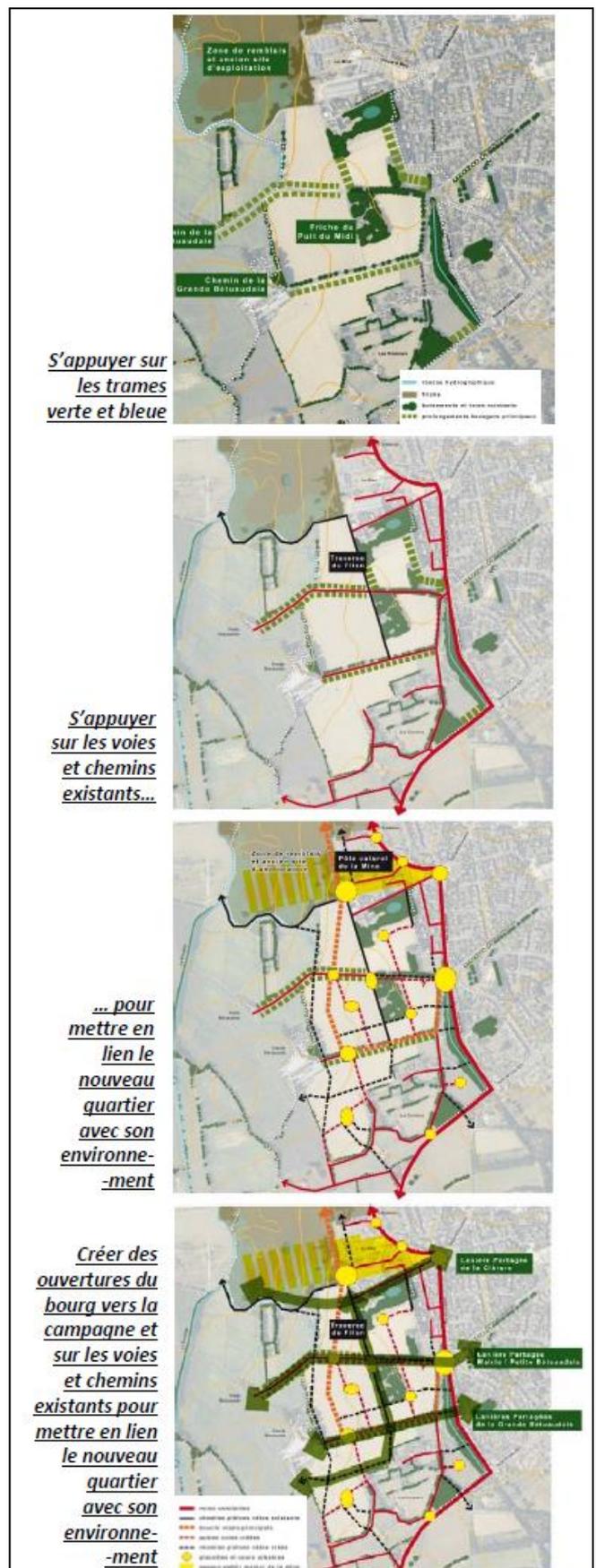
2. Évolutions du PLU

► Le secteur Bétuaudais

En accompagnement de la ZAC centre-ville-Bellevue les élus souhaitent une urbanisation pertinente du quartier Bétuaudais (justification ci-dessus), tant dans sa conception que dans son intégration urbaine. Il s'agit en effet de ne pas se limiter à vouloir créer sur le site de la mine de plomb argentifère un "quartier" nouveau, au caractère environnemental innovant, au risque de voir celui-ci s'autonomiser sur le plan social et fonctionnel. La question de la "greffe" est ici essentielle tant du point de vu des nouveaux habitants vis-à-vis des anciens, des usages et de la mémoire collective, que du rôle économique et social (fonctions de services, d'exemplarité, etc) que pourra avoir ce nouveau quartier.

L'aménagement du site respectera un certain nombre de principes et de grandes intentions :

- S'appuyer sur la trame bocagère du site voire l'amplifier / Révéler la trame bleue existante (Trame des haies, bosquets et bois / Réseau de fossés, mares, bassins et noues).
- Continuer la trame viaire et de chemins "déjà là" pour mettre le quartier en lien avec son environnement / Développer des voies partagées et un maillage dense de cheminements permettant la connexion du site à la Seiche et aux deux ruisseaux de la Douettée et du Tellé, aux pôles scolaire et sportif (au nord, ZAC du Lizard), et au centre bourg.
- Maintenir le lien bourg / campagne au travers de grandes fenêtres paysagères Est-Ouest : les « lanières partagées » (chemins, systèmes talus-fossés-haies, jardins, gestions aériennes des eaux pluviales, jeux, etc). Elles dessinent les prémices du phasage du quartier, pour un projet progressif, dans l'espace et dans le temps.
- Aménager la « traverse du filon », chemin Nord-Sud suivant la ligne de crête, en tant qu'espace fédérateur, en termes de déplacements doux et de paysage (points de vue).
- Valoriser le site patrimonial historique de la Mine (espaces publics et programmation culturelle).
- Développer au Sud un nouveau quartier mixte d'habitat répondant aux enjeux de la Métropole et de la Ville, dans le respect des voisinages existants (notamment le village des Cormiers).
- Un programme d'équipements publics au coeur du quartier d'habitat ? Il est actuellement prévu une réserve foncière 0,9 hectare pour un équipement public à proximité de la mairie.
- Dessiner la « rive de terre » Ouest comme nouvelle interface Ville / Campagne.



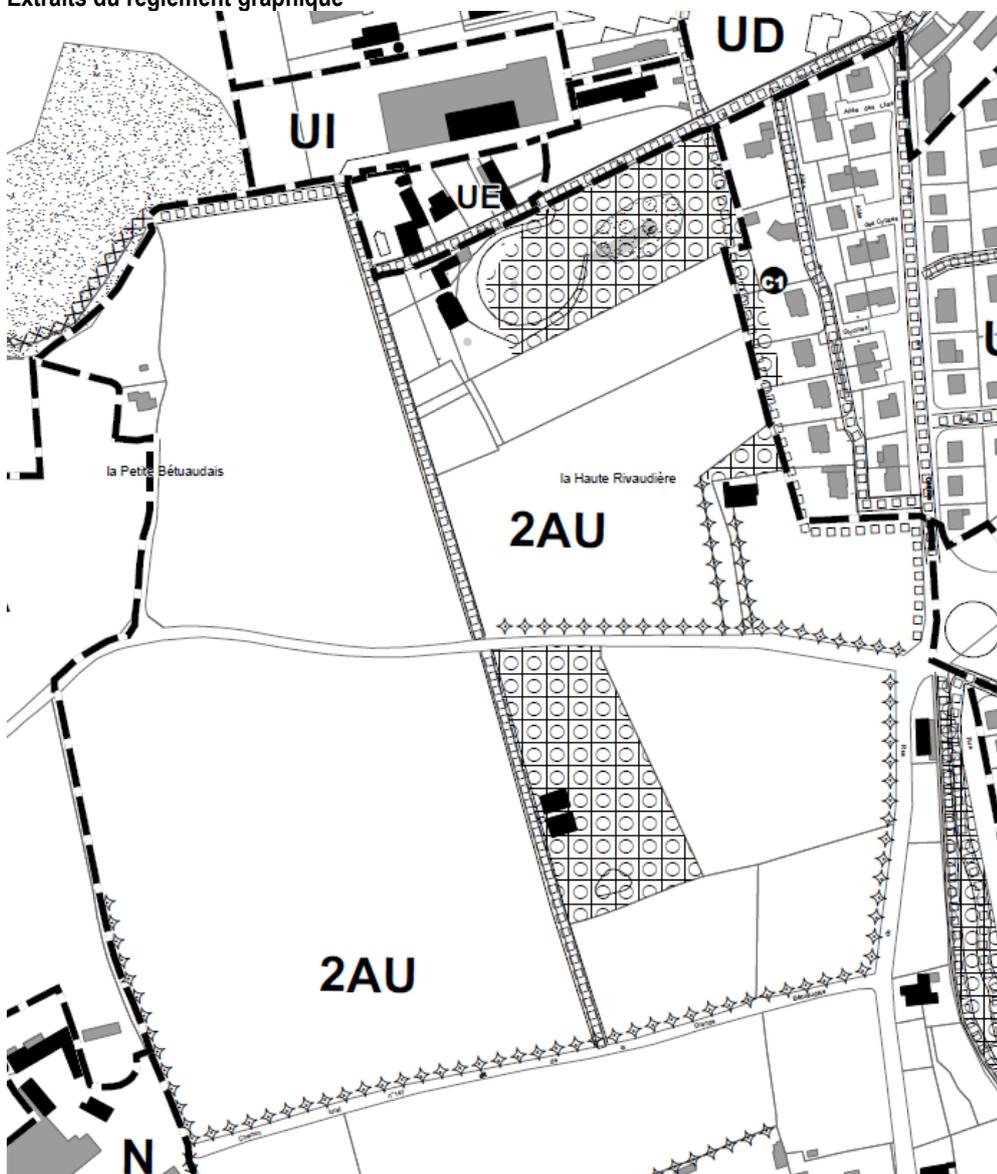
ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :Règlement graphique :

- Passage en 1AUDo de la zone en 2AU sur le secteur Bétuaudais. L'implantation et la hauteur maximale des constructions sont réglementées graphiquement pour plus de souplesse. Pour se faire sont créés un polygone d'implantation et une étiquette de hauteur maximale à 16m.

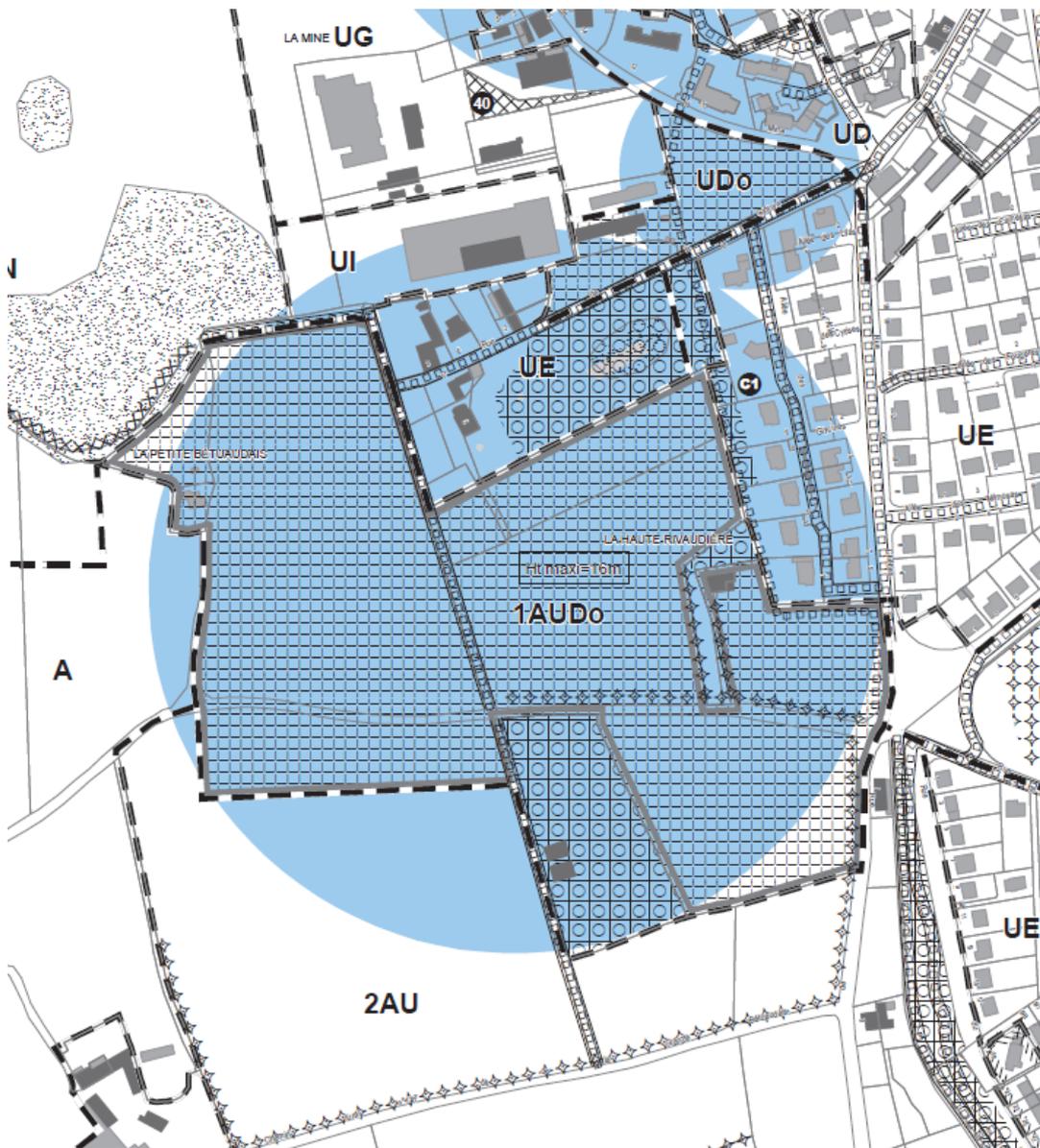
Le secteur UD est adapté à une zone de développement ou de renouvellement urbain, relativement dense, zone entre individuel, l'intermédiaire et collectif, avec commerces et bureaux le cas échéant. Le zonage permet également le développement d'équipements publics.

L'indice "o" est adapté pour des secteurs opérationnels donc adapté en ZAC, il est couplé avec un polygone d'implantation qui laisse plus de souplesse dans l'implantation des constructions. Pour permettre l'implantation de collectifs dans la ZAC, la hauteur maximale est fixée graphiquement à 16m.

- Un secteur hors ZAC au Nord, constitué de parcelles bâties et d'un espace boisé classé est basculé dans la zone voisine (UE) ;

Extraits du règlement graphique

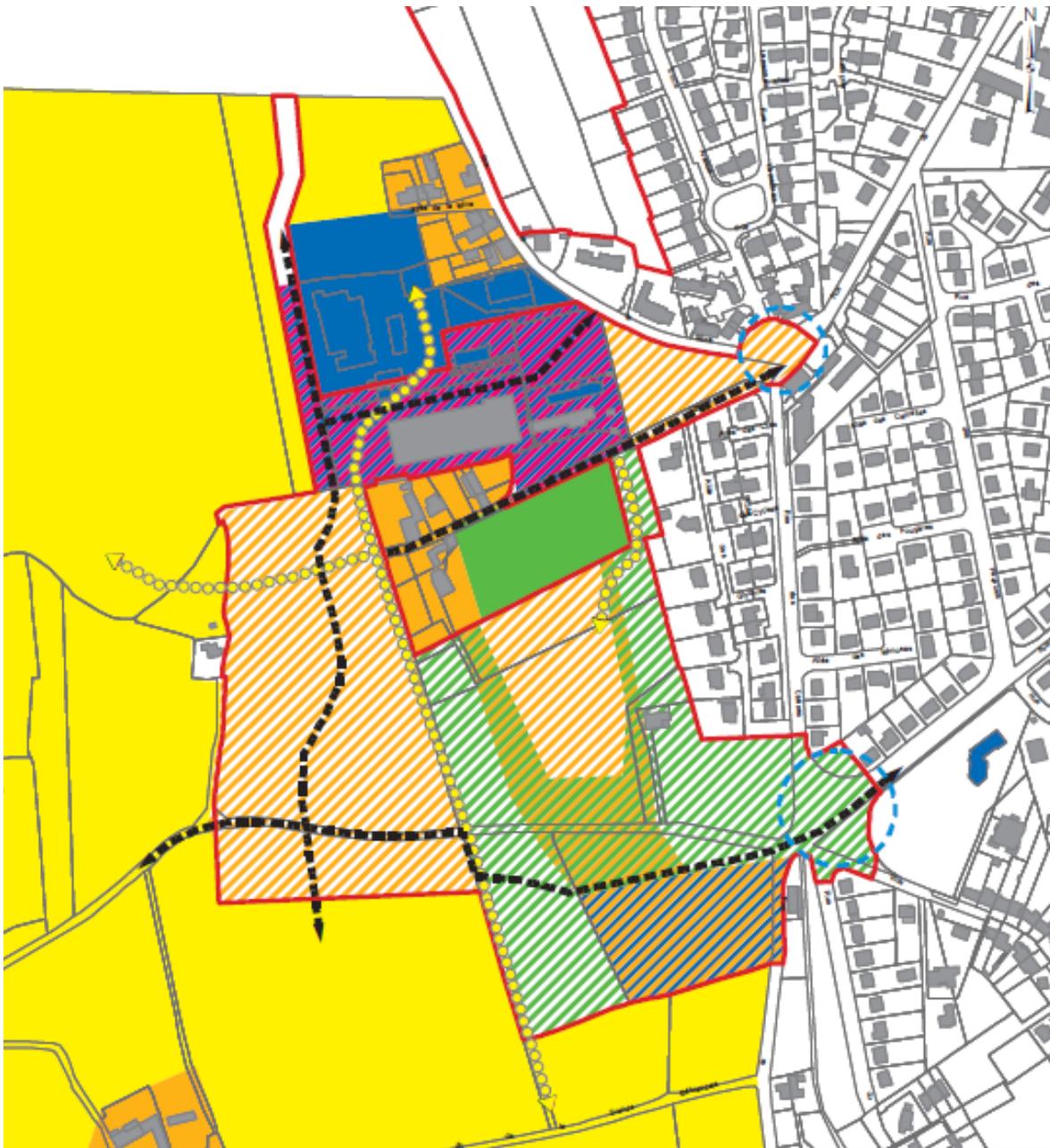
Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Orientation d'aménagement : L'orientation d'aménagement est réécrite pour prendre en compte le dossier de création de la ZAC multisite (voir document orientations d'aménagement ci-joint) et un nouveau schéma est créé.



Eléments de contexte

- Habitat existant
- Espaces verts de loisirs ou sportifs
- Espaces agro-naturels
- Périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Principales affectations

- Habitat à créer ou à conforter
- Espaces verts de loisirs ou sportifs à créer ou à conforter
- Habitat / équipement à créer ou à conforter
- Activité / équipement à créer ou à conforter
- Habitat / espaces verts à créer ou à conforter
- Carrefour à traiter

Déplacements

- Principe de voie de desserte
- Principe de liaison douce

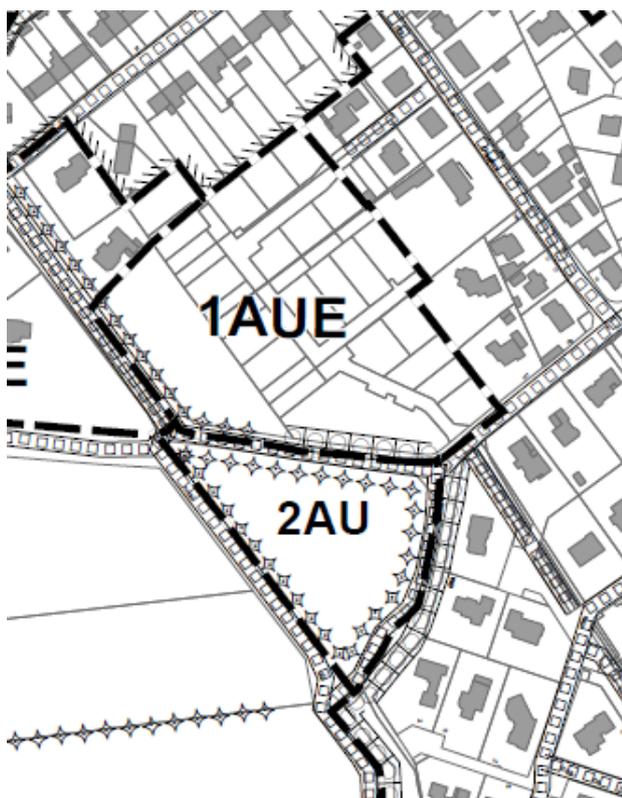
► Le secteur des Oiseaux

Le secteur des Oiseaux a déjà fait l'objet d'une opération. Il s'agit dorénavant d'ouvrir à l'urbanisation le reliquat de zone 2AU qui représente une surface de 0,7 ha (justification ci-dessus). L'aménagement respectera la trame bocagère en frange du site qui est identifiée comme élément de paysage au document graphique.

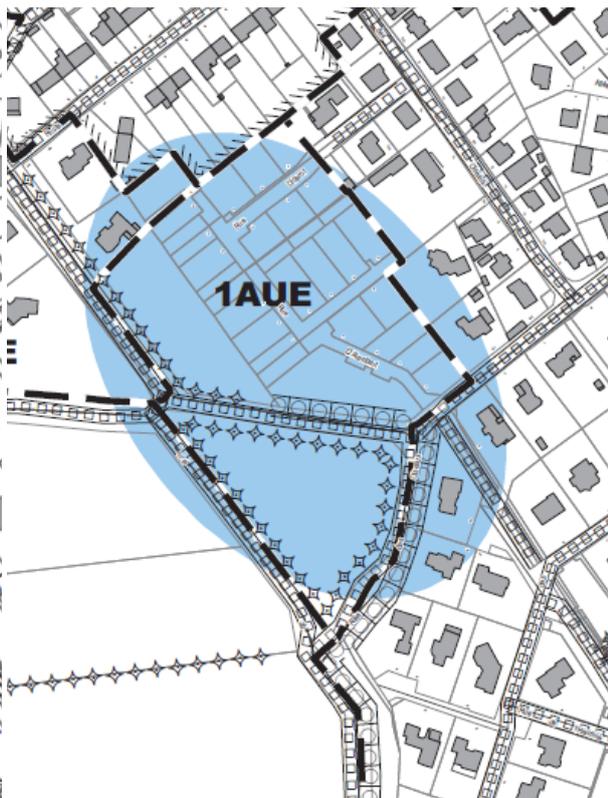
ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : le reliquat de zone 2AU sur le secteur des Oiseaux est basculé en 1AUE. Il s'agit d'un zonage destiné principalement à l'habitat pavillonnaire.

Extraits du règlement graphique



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Orientation d'aménagement : Une orientation d'aménagement est proposée sur le secteur, notamment pour prendre en compte la programmation en logements, en cohérence avec le PLH et le SCoT.



Contexte

* * * Haies à préserver

Principales affectations

▨ Habitat à créer

Déplacements

◀▶ Principe de liaison douce

II- Les modifications du règlement graphique

1. Autres évolutions liées à la ZAC multisite

► Passage en UDo du secteur centre de la ZAC multisite

Au coeur de l'agglomération, le secteur Centre présente une offre en commerces qu'il faut conforter pour retrouver une réelle attractivité commerciale en hiérarchisant d'une part les espaces voitures et piétons ainsi qu'en dessinant une place publique par un ordonnancement de bâti fort.

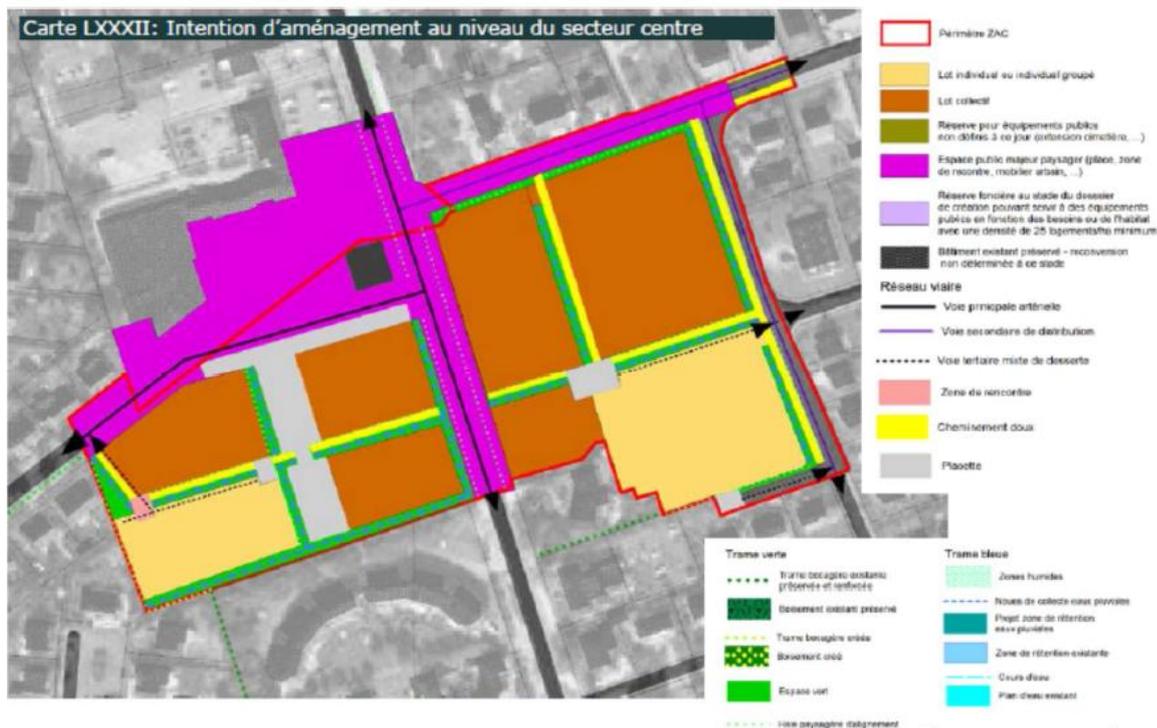
Retrouver un centre-ville connecté aux différents quartiers existants et en devenir est primordial.

L'ancienne route de Nantes reste aujourd'hui à requalifier, à la fois dans ses dimensions et ses usages. L'axe Bellevue / chemin vert liaison vers le nouveau secteur de la mine est à privilégier.

Un centre-ville est reconnaissable le plus souvent par une place commerciale, lieu d'échange et de services qui rassemble, mais aussi par un cadre bâti reprenant un épannelage hiérarchisé comme façade urbaine.

Le centre-ville doit être un pivot, une rotule dans le va et vient des habitants mais aussi une densité urbaine reprenant une programmation mixte et intergénérationnelle.

Schéma indicatif d'aménagement du secteur centre



Ainsi l'aménagement du secteur centre devra permettre d'intégrer un certain nombre d'enjeux :

- Identifier le centre-ville de Pont Péan,
- Requalifier l'axe Bellevue – Chemin vert qui constitue une connexion inter-quartier notamment vers Bétuaudais,
- Renforcer l'activité commerciale,
- Intégrer un habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes en manque d'autonomie,
- Introduire des services intergénérationnels,
- Travailler sur la forme bâtie et l'espace public du futur centre,
- Mailler les futures zones d'extension,
- Assurer des continuités des formes urbaines au Sud du secteur,

- Retrouver des continuités piétonnes.

Pour concrétiser ces objectifs, il y a lieu de créer un secteur opérationnel UDo avec un polygone d'implantation des constructions, plus souple dans les conditions d'aménagement.

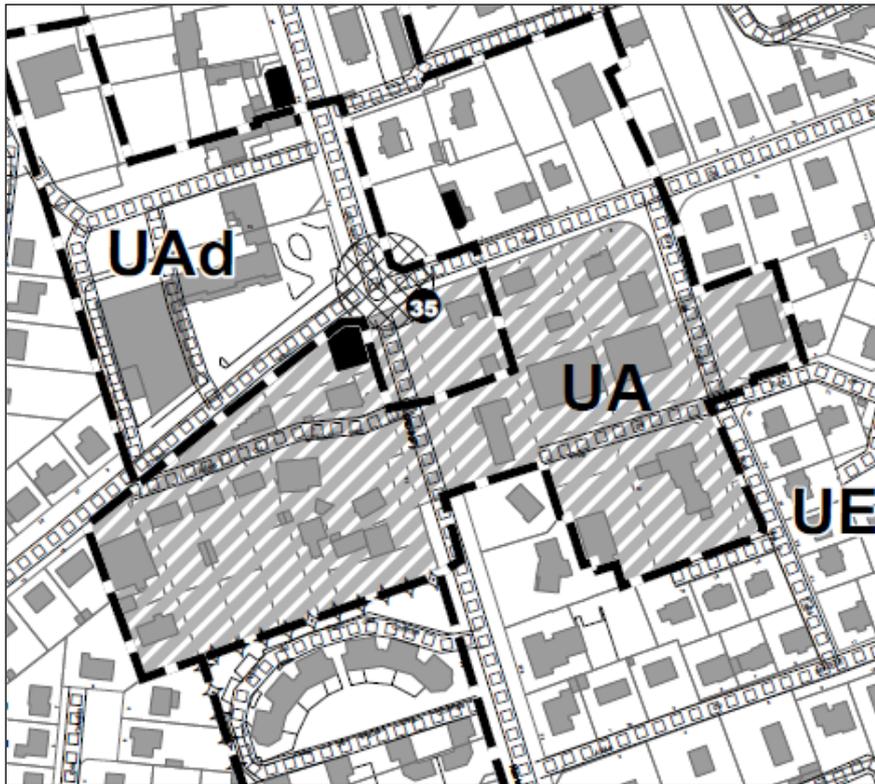
ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : reclassement de secteurs UA et UAd en UDo sur le périmètre de la ZAC et suppression du secteur en attente de projet. La hauteur est désormais règlement graphiquement et limitée à 20m.

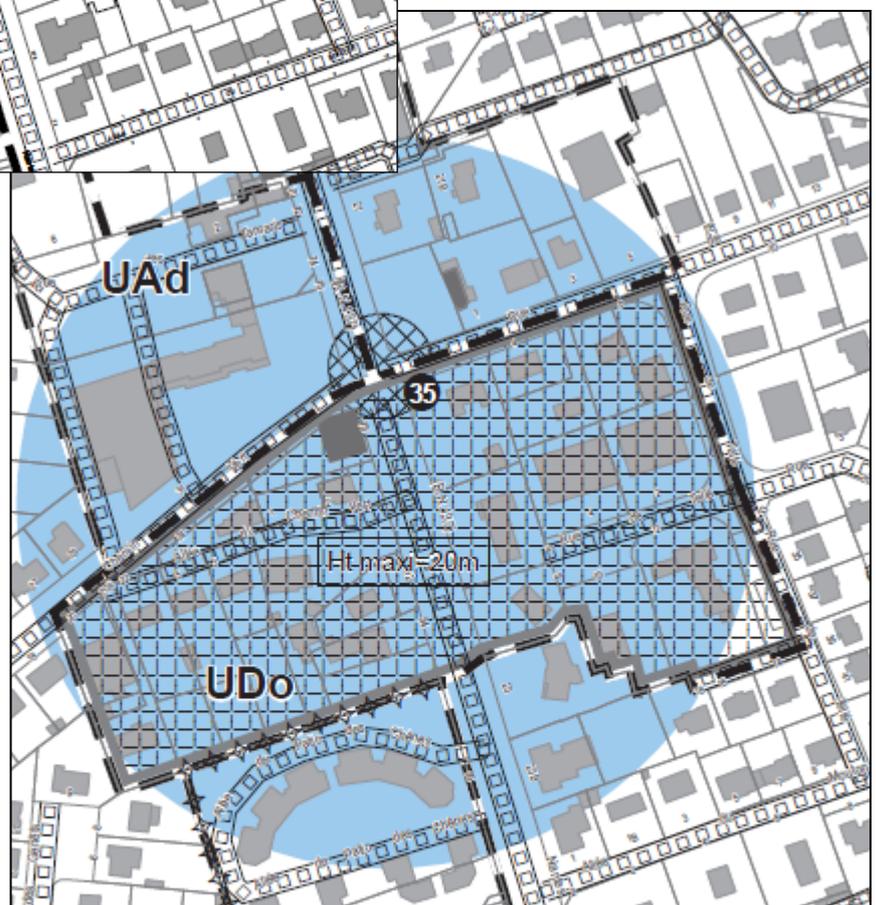
Extraits du règlement graphique

Le secteur UD est adapté à une zone de développement ou de renouvellement urbain, relativement dense, zone entre individuel, l'intermédiaire et collectif, avec commerces et bureaux le cas échéant. Le zonage permet également le développement d'équipements publics. L'indice "o" est adapté pour des secteurs opérationnels donc adapté en ZAC, il est couplé avec un polygone d'implantation qui laisse plus de souplesse dans l'implantation des constructions.

Le projet prévoit un bâtiment signal. Pour permettre sa réalisation, la hauteur maximum est portée à 20m sur le document graphique.



Règlement graphique avant modification

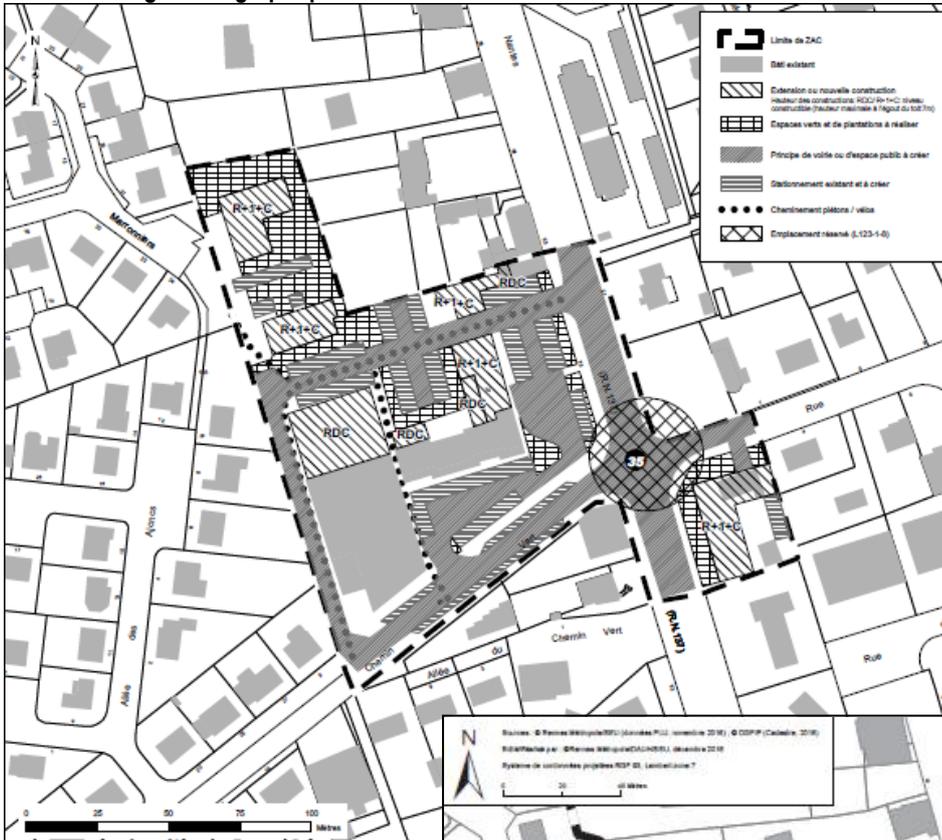


Règlement graphique après modification

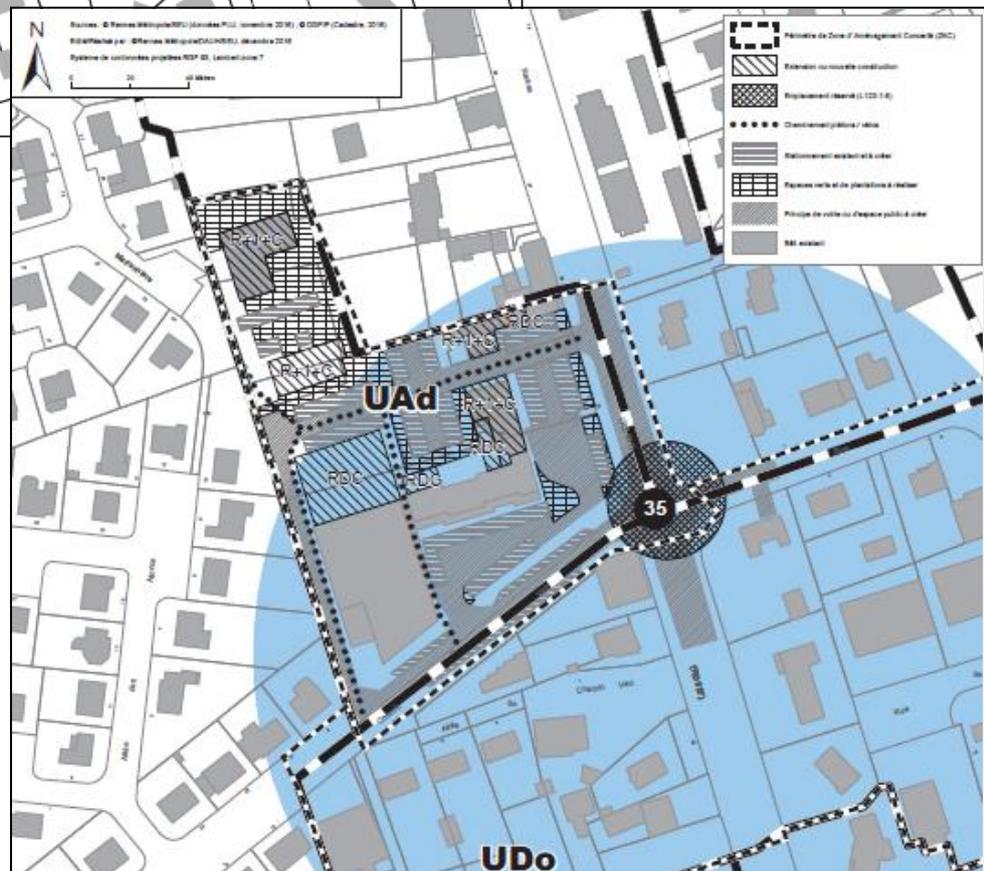
ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : le plan de détail est ajusté en fonction du nouveau périmètre de la zone UAd.

Extraits du règlement graphique



Règlement graphique avant modification



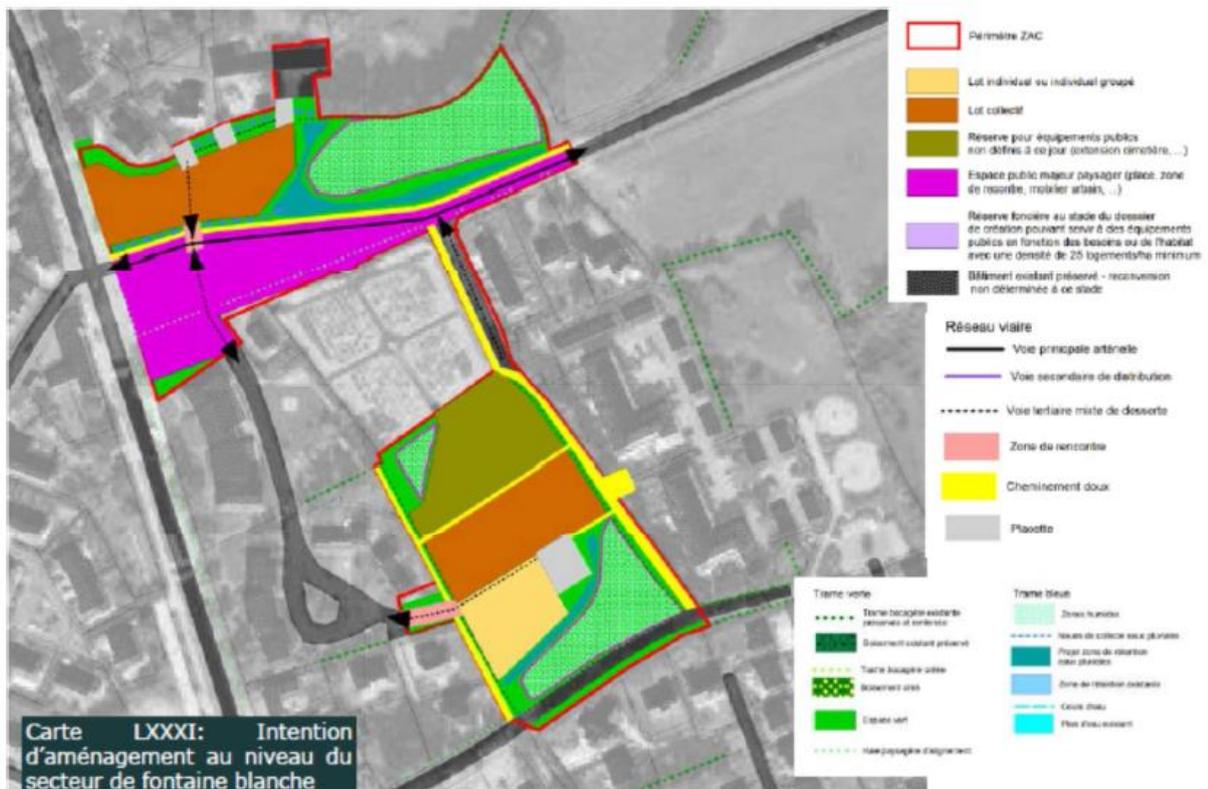
Règlement graphique après modification

► Passage en 1AUDo du secteur de la Fontaine Blanche

Cette zone est localisée au Nord du centre, à proximité du cimetière, et est traversée par la Route Départementale n°36 qui assure une jonction avec la RN137 (Rennes-Nantes). Elle marque donc une des entrées de ville. Aujourd'hui, cet accès traverse une 1ère zone naturelle marquée par une trame bocagère et une prairie humide. Seul le mur du cimetière dessine la rue comme première façade urbaine. L'accès en « bayonnette » jusqu'à l'ancienne route de Nantes, voie principal de Pont Péan, gomme toute lisibilité d'entrée de ville. Ce secteur présente des contraintes environnementales marquées par des zones humides, une zone inondable et du bocage qui conditionnent l'urbanisation à venir et qui ont été intégrées aux mesures d'évitement.

Sur ce secteur, le projet urbain propose de structurer et de qualifier l'entrée de ville en dessinant une façade urbaine face au cimetière et via une hiérarchisation et une fluidité des cheminements. L'entrée de ville est une vitrine pour Pont-Péan : sa composition urbaine doit retrouver un équilibre entre les pleins et les vides, le construit et le végétal. Cet espace retrouve des usages et des besoins qu'il faut accompagner comme le parvis du cimetière, le parking relais, les liaisons douces et inter-quartiers.

Schéma indicatif d'aménagement du secteur de la Fontaine Blanche

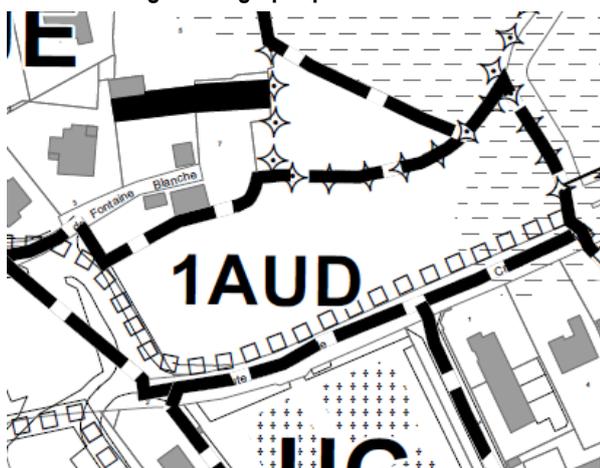


Le secteur est donc divisé en deux "parties" Nord et Sud. La "partie Nord" est actuellement classée en 1AUD et une petite parcelle en UE. Pour Plus de souplesse, il s'agira de basculer cette zone en secteur opérationnel 1AUDo. La "partie Sud" classée en 2AU sera urbanisée à plus long terme et conserve donc son zonage.

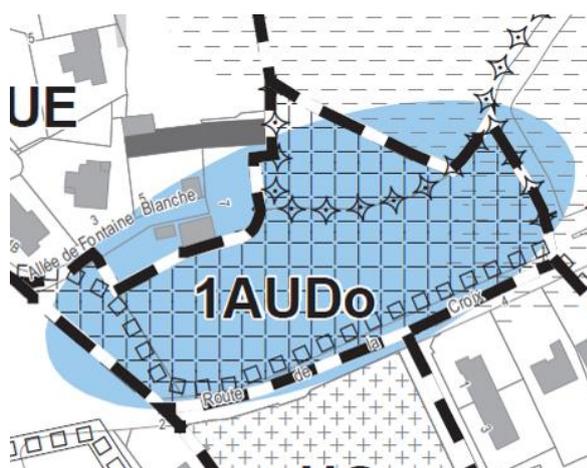
ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : passage de la "partie Nord" du secteur de la Fontaine Blanche de 1AUD et UE en 1AUDo avec un polygone d'implantation pour réglementer graphiquement l'implantation des constructions. Le secteur UD est adapté à une zone de développement ou de renouvellement urbain, relativement dense, zone entre individuel, l'intermédiaire et collectif, avec commerces et bureaux le cas échéant. Le zonage permet également le développement d'équipements publics. L'indice "o" est adapté pour des secteurs opérationnels donc adapté en ZAC, il est couplé avec un polygone d'implantation qui laisse plus de souplesse dans l'implantation des constructions.

Extraits du règlement graphique



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

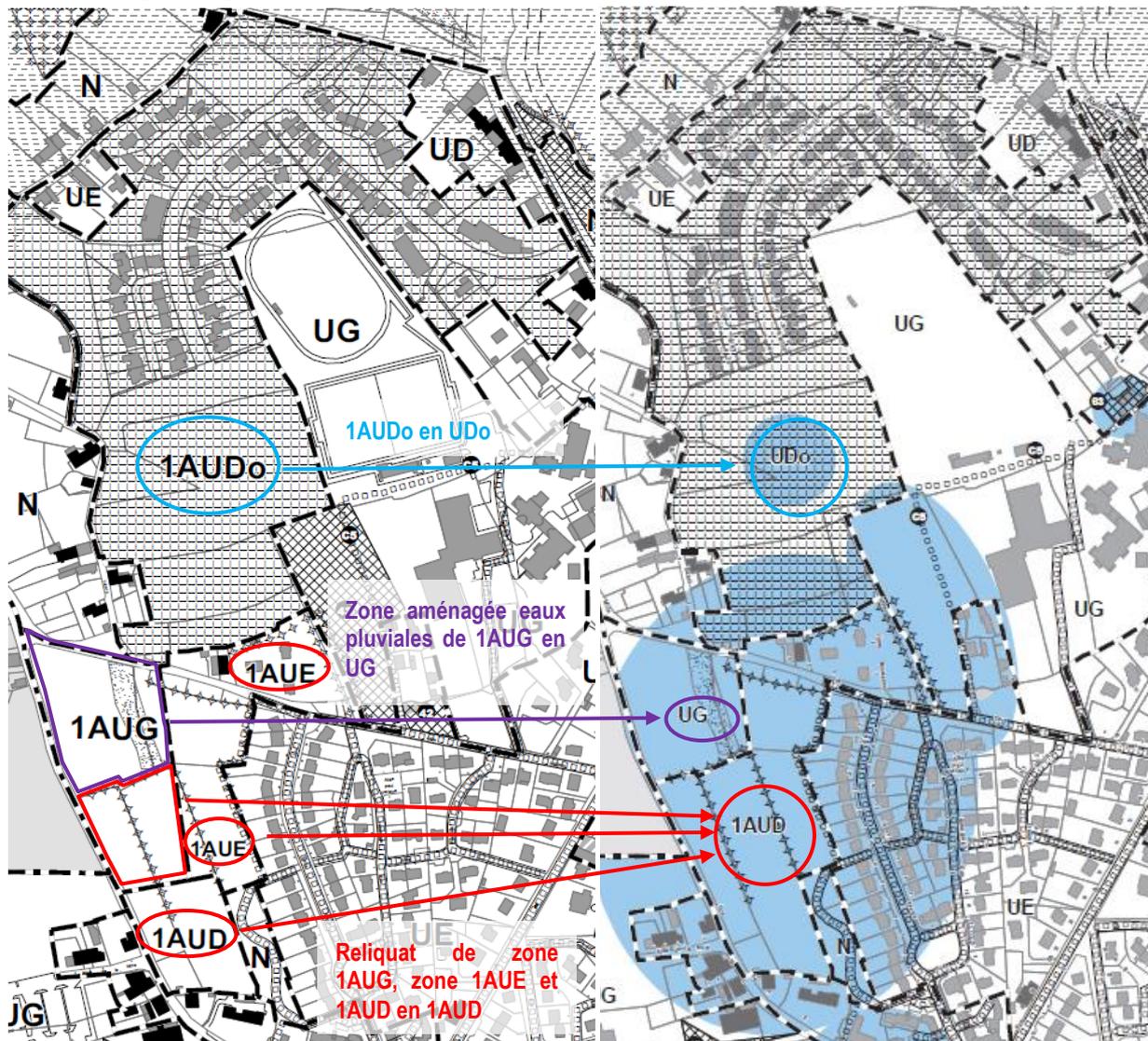
2. Modifications en lien avec la ZAC du Lizard

L'aménagement de la ZAC du Lizard touche à sa fin, reste uniquement un petit secteur au Sud à aménager. Plusieurs adaptations du PLU peuvent donc être adoptées afin de faciliter la fin de l'opération ou de prendre en compte l'achèvement des travaux.

- Toutes les parties achevées de la ZAC classées en 1AUDo basculeront en UDo.
- Un ouvrage de gestion des eaux pluviales a été réalisé sur le secteur 1AUG, ce secteur sera donc basculé en UG.
- Le reliquat de zone 1AUG, les secteurs zonés 1AUE et 1AUD seront regroupés en une unique zone 1AUD et l'orientation d'aménagement sera modifiée en conséquence.

ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU :Règlement graphique :

- Passage du secteur 1AUDo de la ZAC du Lizard en UDo ;
- Passage de la partie aménagée en ouvrage de régulation des eaux pluviales de 1AUG en UG ;
- Regroupement du reliquat de zone 1AUG et des zones 1AUE et 1AUD en une unique zone 1AUD.

Extraits du règlement graphique

Règlement graphique avant modification

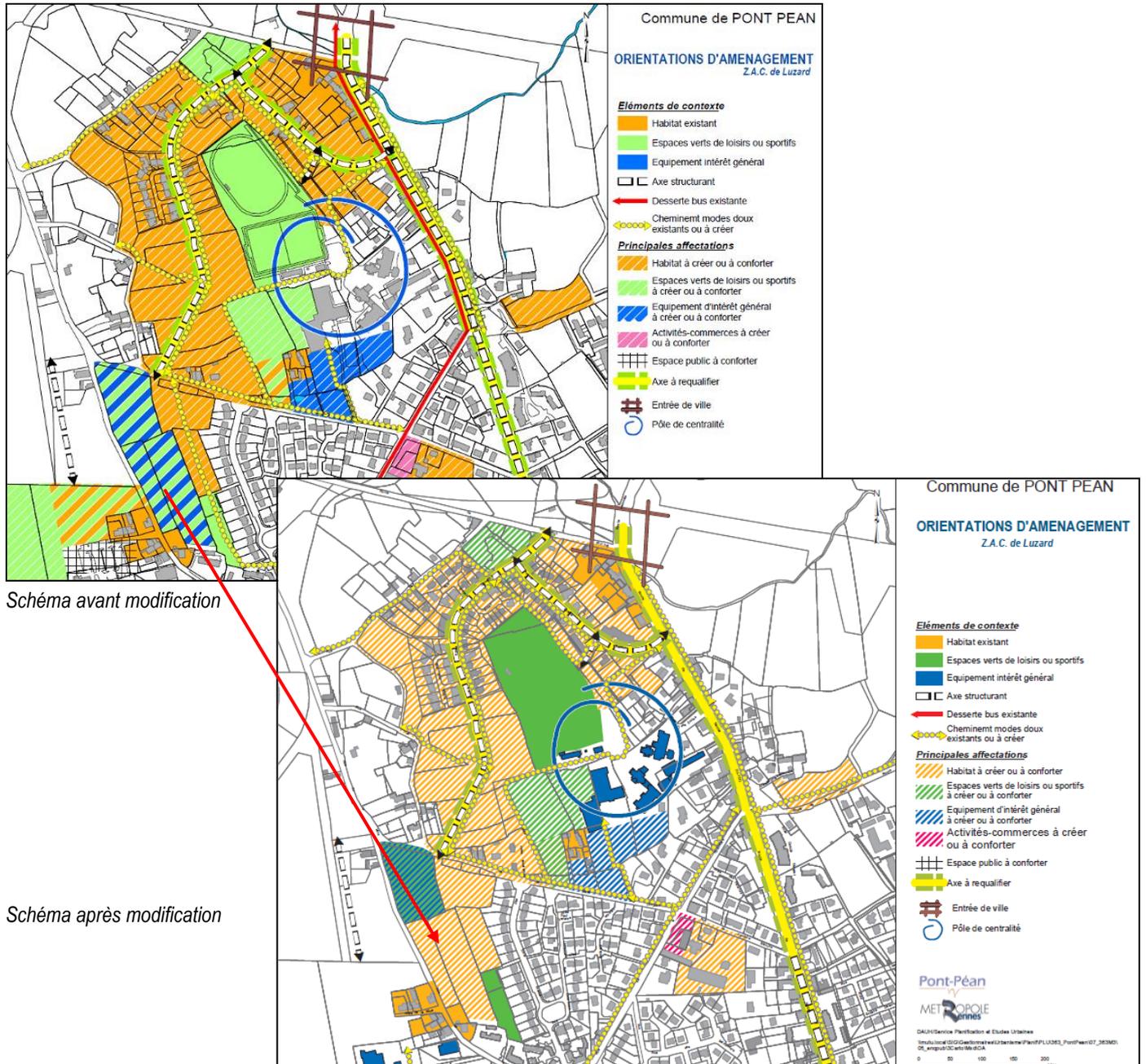
Règlement graphique après modification

ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU :

Orientation d'aménagement :

- Actualisation des données en lien avec les objectifs de logements (conforme au PLH en vigueur) ;
- Actualisation du schéma : passage de l'excédent du secteur dédié aux eaux pluviales en secteur dédié à l'habitat.

Extraits des orientations d'aménagement



3. Autres modifications du règlement graphique

► Actualisation des emplacements réservés

Les emplacements réservés n°41, 42 et 43 destinés respectivement à la création d'un parking et à l'extension des équipements sportifs sur le secteur de "La Cave Donjean" sont à supprimer. Il convient par ailleurs de préciser qu'en raison d'une erreur matérielle, l'emplacement réservé n°41 n'apparaissait plus sur le plan en vigueur.

L'emplacement réservé n°61 pour la création d'un cheminement peut également être supprimé car les travaux sont en cours.

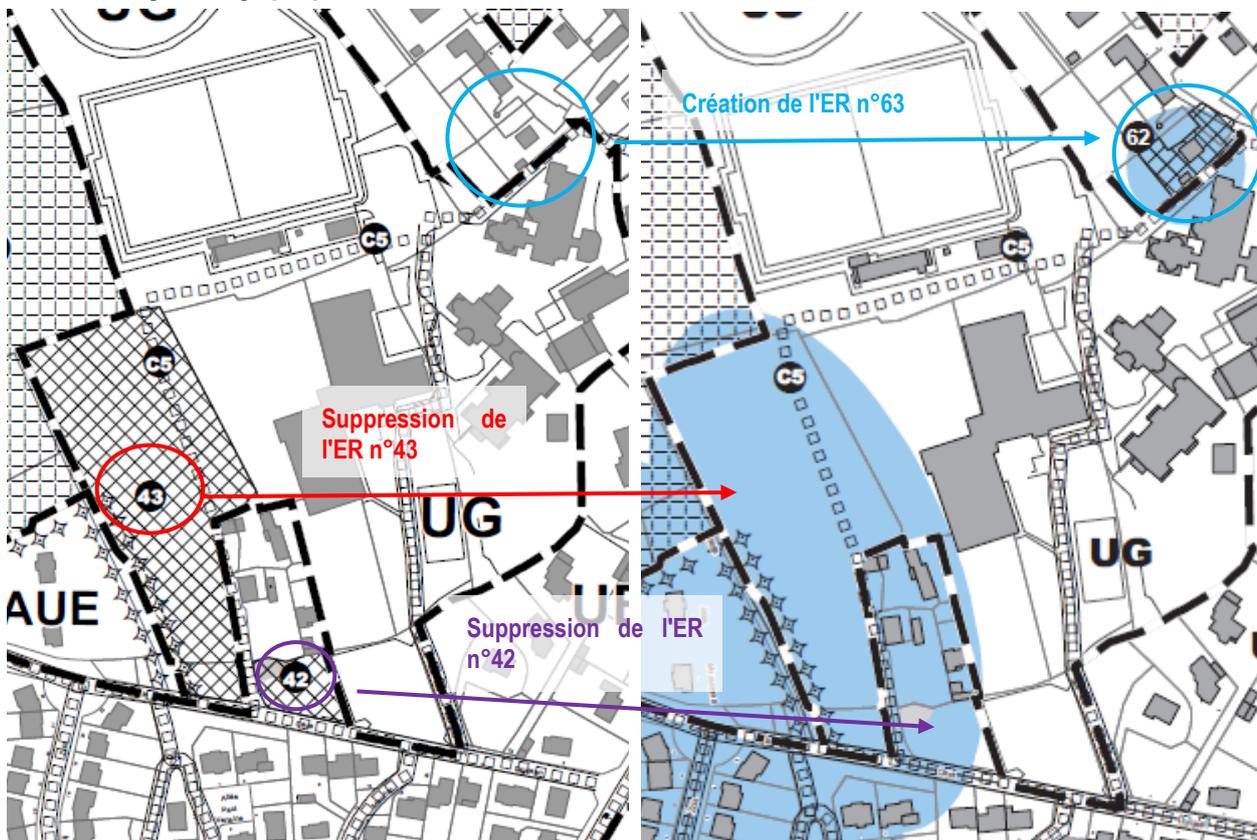
Un emplacement réservé n°63 est créé sur les parcelles AK 125-AK 126 et AK 493. Il a pour objet l'extension du groupe scolaire.

ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU :

Règlement graphique :

- Suppression des emplacements réservés n°41, 42 et 43 ;
- Création de l'emplacement réservé n°63.

Extraits du règlement graphique

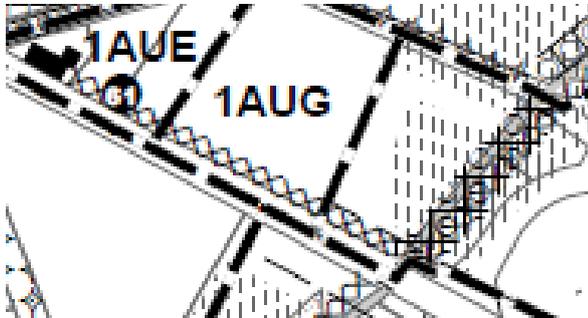


Règlement graphique avant modification

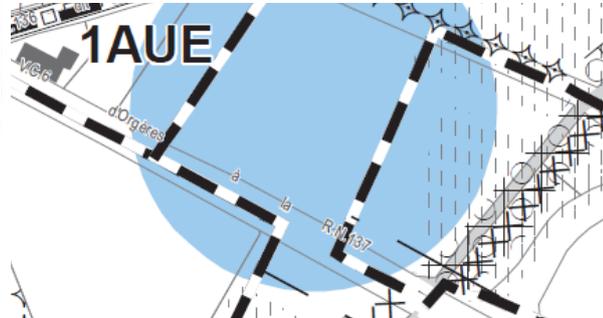
Règlement graphique après modification

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : suppression de l'emplacement réservé n°61.

Extraits du règlement graphique

Règlement graphique avant modification



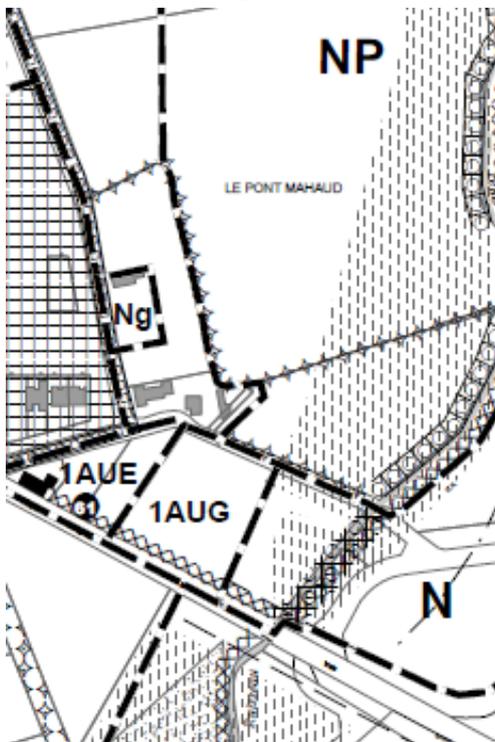
Règlement graphique après modification

► **Suppression de la zone 1AUG sur le secteur de "Pont Mahaud"**

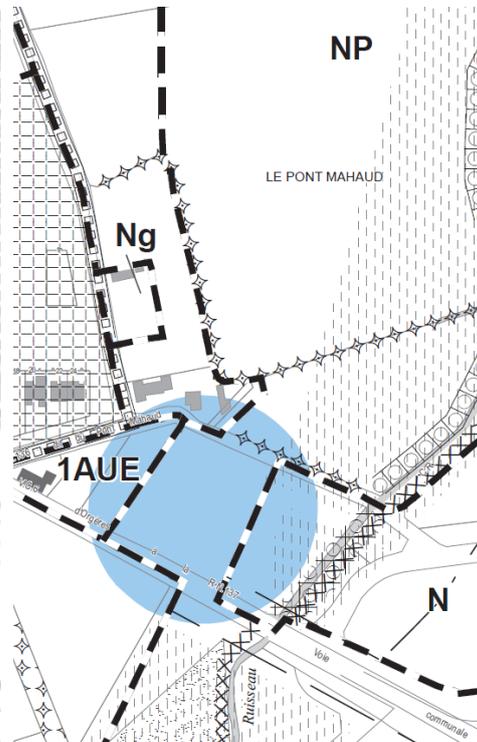
Un secteur 1AUG sur le secteur de "Pont Mahaud" était destiné à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Suite à des études complémentaires, une zone humide a été identifiée sur le terrain rendant obligatoire la relocalisation du projet. Il est donc proposé de reclasser ce secteur en NP.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : passage de la zone 1AUG sur le secteur de "Pont Mahaud" en NP.

Extraits du règlement graphique

Règlement graphique avant modification



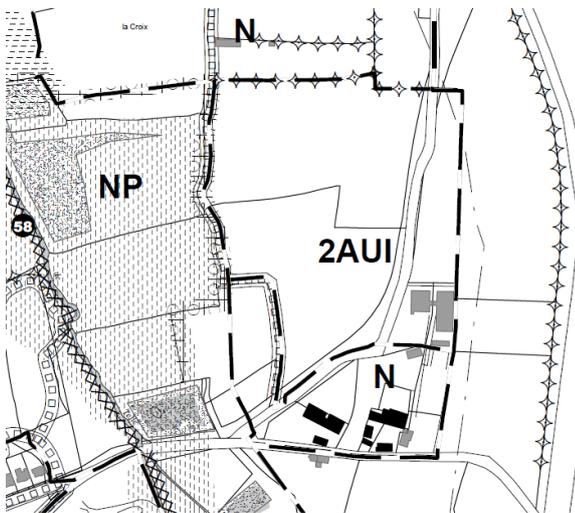
Règlement graphique après modification

► Passage d'une partie du secteur 2AUI en NG

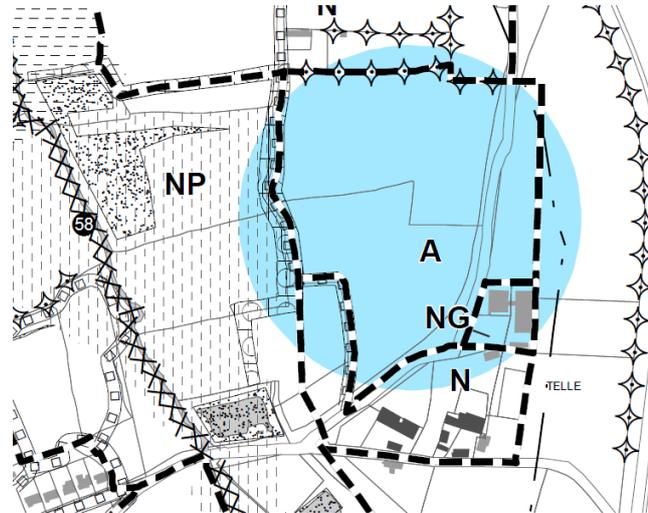
Comme évoqué précédemment, le projet de création d'un terrain d'accueil des gens du voyage au lieu-dit du "Pont Mahaud" a été abandonné suite à la découverte d'une zone humide. Il est proposé de permettre la relocalisation de ce projet sur le lieu-dit du "Tellé" en lieu et place d'anciens hangars agricoles, propriétés de la commune. Ce terrain est actuellement classé en zone 2AUI au PLU. Néanmoins ce secteur 2AUI ne convient plus à car la commune n'a pas de projet de zone d'activité sur ces parcelles. Pour pouvoir accueillir un terrain d'accueil aux gens du voyage, il est proposé de passer le secteur du projet en zone Ng. Dans le PLU en vigueur, le règlement littéral prévoit en secteur Ng, la construction de locaux sanitaires et techniques dans le cadre de l'accueil aux gens du voyage.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : passage d'une partie de la zone 2AUI sur le lieu-dit du "Tellé" en Ng.



Règlement graphique avant modification



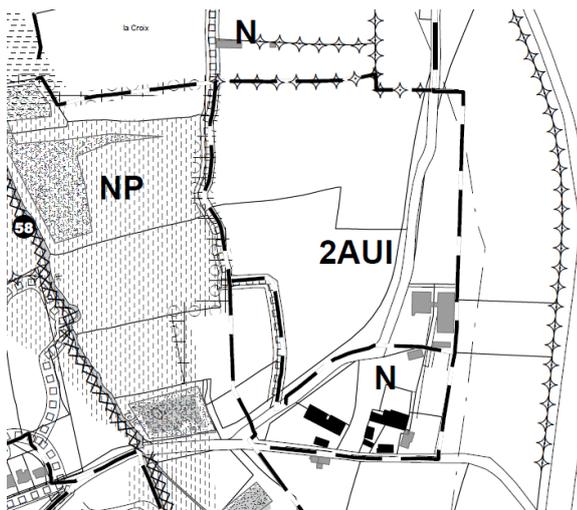
Règlement graphique après modification

► Passage de l'autre partie du secteur 2AUI en A

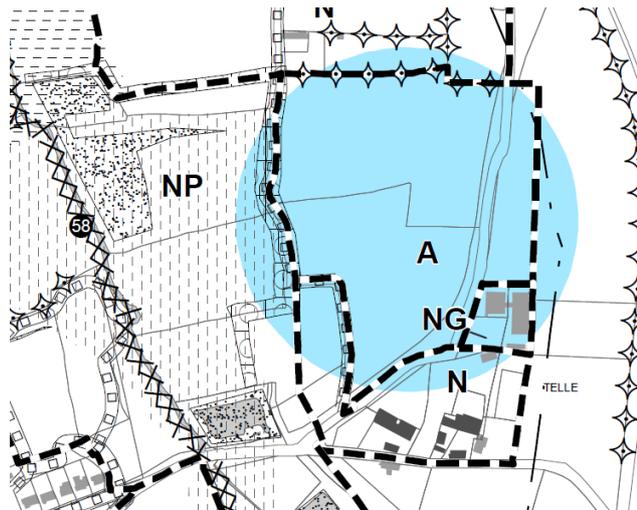
Comme évoqué précédemment le secteur 2AUI à l'Est de la commune n'a plus vocation à accueillir de projet de zone d'activité. Il est donc proposé de basculer ce secteur en zone agricole car actuellement exploité par un agriculteur. Ce basculement en zone A de près de 5 ha permettra aussi de compenser une partie du projet d'urbanisation du secteur Bétuauvais.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : passage d'une partie de la zone 2AUI sur le lieu "Tellé" en A.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

► Erreur matérielle

Une erreur matérielle a été identifiée sur le règlement graphique. Le plan de détail n°5 de la cité ouvrière comporte des emplacements dédiés à l'accueil des abris de jardins. Ces emplacements ont disparu suite à un problème d'export des plans lors de la dernière modification.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement graphique : rajout des emprises constructibles pour abri de jardin sur le plan de détail n°5.

Extraits du règlement graphique



Règlement graphique
avant modification



Règlement graphique
après modification

III- La prise en compte des évolutions législatives et les modifications du règlement littéral

1. Prise en compte des dernières évolutions législatives

► **Prise en compte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs aux parties législatives et réglementaires du livre Ier du code de l'urbanisme**

L'article 171 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 autorise le Gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan.

Cette recodification est effective au 1er janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Par ailleurs, la partie réglementaire du code de l'urbanisme a également été réorganisée par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Cette recodification est également effective au 1^{er} janvier 2016 exceptée pour les articles R. 123-1 à R. 123-14 qui restent applicables dans leur version du 31 décembre 2015.

Il convient donc d'actualiser les références au code de l'urbanisme contenues dans le règlement littéral (cf. règlement littéral joint au dossier d'enquête).

L'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

RAPPEL DU CONTEXTE :

L'article R.151-4 du Code de l'urbanisme indique ainsi que le rapport de présentation du PLU "*identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153.29 [cas d'un PLU tenant lieu de PLH]*".

Au titre de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 l'identification des indicateurs de suivi doit être réalisée à l'occasion d'une procédure de modification du PLU si le rapport de présentation existant ne les indique pas.

LES INDICATEURS PROPOSES :

L'analyse des résultats de l'application d'un PLU doit donc être effectuée au regard des objectifs fondamentaux prévus par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (objectifs fondamentaux de l'urbanisme durable).

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Pont-Péan, il est proposé d'identifier les indicateurs suivants, pour permettre l'analyse des résultats de son application :

Thèmes	Indicateurs de suivi
<i>Dynamique démographique</i>	. Évolution et structure de la population (données INSEE)
<i>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	. Consommation des sols (quantitative et qualitative)
	. Part du projet communal réalisé en Renouveau Urbain
<i>Evolution du parc de logements</i>	. Logements réalisés
	. Part des logements sociaux
	. Types de logements
	. Taille des logements
	. Logements spécifiques
<i>Equipements</i>	. Superstructures
	. Infrastructures
<i>Activités économiques</i>	. Activité agricole (SAU + nombre d'exploitation)
	. Commerces
	. Autres activités (entreprises, artisans...)

► **Lois de Finance rectificatives du 29 décembre 2010 et du 29 décembre 2014 = suppression de la Participation pour non Réalisation d'Aires de Stationnement (PRNAS)**

RAPPEL DU CONTEXTE :

L'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a supprimé la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) ainsi que d'autres taxes. Cette participation visait, en cas d'impossibilité technique pour un pétitionnaire à satisfaire ses obligations en matière d'aires de stationnement, à l'exonérer moyennant une contribution financière permettant à la collectivité de réaliser des parcs publics de stationnement en compensation. Cette suppression, effective depuis le 1er janvier 2015, répond au souci du législateur de simplifier le régime des taxes et participations en les regroupant autour de la Taxe d'Aménagement notamment.

Dans un souci de cohérence, il convient donc de supprimer toutes les références à la PNRAS dans le règlement littéral du PLU de Pont-Péan.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement Littéral : Suppression de la PNRAS comme solution alternative aux règles de stationnement aux articles 12 (Aires de stationnement).

Rédaction proposée (exemple) :

Zones UA, UD, UE, UG, UI, UO : article 12 – Aires de stationnement

[...]

1.2 Modalités d'application

[...]

À défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci avant.

[...]

► **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 = suppression des règles de lotissement de plus 10 ans.**

RAPPEL DU CONTEXTE :

Cette loi rend caduque l'ensemble de règles d'urbanisme présentes dans les règlements des lotissements de plus de 10 ans, dès lors que la commune est couverte par un PLU et ce même si la majorité des colotis en a demandé le maintien.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement Littéral : Suppression aux « Dispositions générales » de la référence aux lotissements de plus de 10 ans.

Rédaction proposée :**DISPOSITIONS GENERALES****2.2.2 – Lotissements**

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9, alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

► **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 = suppression de la taille minimale des terrains.**

RAPPEL DU CONTEXTE :

Cette loi supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'Urbanisme (PLU).

Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager, mais s'est révélée peu efficace et souvent mal comprise, car contribuant largement à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés. Cet outil quantitatif plus que qualitatif disparaît donc pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Le PLU de Pont-Péan ne fixe pas de règles dans l'article 5 excepté pour les constructions ne disposant pas d'assainissement en zones A, N et UE. Ces dispositions sont supprimées.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement Littéral : Modification des articles 5 (Superficie minimale des terrains constructibles) de toutes les zones en précisant que cette disposition est abrogée par la loi ALUR.

Rédaction proposée (exemple) :

Ensemble des zones : article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière. Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

2. Gestion du stationnement

Avant de préciser les conditions d'évolution des règles relatives au stationnement, il est proposé de reporter dans les dispositions générales certaines dispositions qui se répètent sur toutes les zones afin d'alléger le texte.

Cela concerne le texte accompagnant les modalités d'application, le dimensionnement du stationnement et les solutions alternatives (tant pour le stationnement automobile que pour les deux roues).

► Solutions alternatives

La rédaction actuelle précise que les pétitionnaires peuvent s'affranchir des règles « en cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain ».

Plutôt que de préciser ces conditions « d'impossibilité », il est proposé de revenir sur la rédaction plus ouverte du Code de l'Urbanisme (cf. encadré ci-dessous).

Modification de l'article 12 des zones UA, UD, UE, UG, UI et UO

Ajout d'un paragraphe dans les dispositions générales, article 2, chapitre 2.2.3

Suppression de la mention dans les articles 12

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en cas d'impossibilité technique imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12. du Code de l'Urbanisme :~~

- ~~— soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;~~
- ~~— soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.~~

~~A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci avant.~~

Ajout d'une mention dans les dispositions générales

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il convient en effet de souligner globalement que les pratiques en matière de mobilité évoluent et impactent ces questions de stationnement et ont incité régulièrement les législateurs à assouplir les règles relatives au stationnement des voitures.

► Le stationnement pour les vélos

Afin de favoriser l'usage du vélo, le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ont été complétés en se dotant de dispositions spécifiques. Il est proposé de les intégrer au règlement du PLU afin que ces mesures apparaissent clairement et ne puissent pas être ignorées, tant des pétitionnaires que des concepteurs.

Il est ainsi prévu d'ajouter un paragraphe dans les dispositions générales.

Modification de l'article 2 , chapitre 2.2.3 des dispositions générales, modification des règles de stationnement des vélos

Stationnement deux roues

Modalités d'application

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou de bureaux doit être couvert et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dimensionnement du stationnement

L'espace destiné au stationnement possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

3. Création d'annexes en zone N

Il s'agit de corriger une erreur matérielle dans le règlement littéral. En effet, la création d'annexes à l'habitation existante et d'abris pour animaux est réglementée à l'article 9 de la zone N mais n'est pas identifiée dans les possibilités de constructions nouvelles dans l'article 2 de la zone N. Il convient donc de les y ajouter.

Par ailleurs, les abris pour animaux ne sont pas permis dans le cadre agricole au-delà d'une distance de 100m d'un des bâtiments d'exploitation existante sur la commune à la date d'approbation du PLU. Ceci pouvant être problématique dans de nombreuses situations. Il est proposé de généraliser la possibilité de construire un abri pour animaux de 40m² que celui-ci s'inscrive dans un cadre agricole ou non.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :

Règlement littéral : Ajout d'une mention à l'article 2 de la zone N concernant les constructions annexes à l'habitation existante et la création d'abris pour animaux. Modification de la règle de constructions des abris pour animaux à l'article 9.

Modification de l'article 2 de la zone N

Article N 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 –Constructions nouvelles

1.1- Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole hors habitation à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existante sur la commune à la date d'approbation du PLU.

1.2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

1.3- La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère

1.4- La construction d'annexes à l'habitation existante.

1.5- La construction d'abris pour animaux sur terrain nu ou bâti.

(...)

Modification de l'article 9 de la zone N

Article N 9

Emprise au sol des constructions

(...)

2 – Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'est pas réglementée sauf dans les cas suivants :

2.1- La construction d'un ou plusieurs garage (s) en annexe à l'habitation existante est autorisée dans la **limite totale de 40 m²** d'emprise au sol.

2.2 La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante (abri de jardin, etc.), est autorisée dans la **limite de totale de 20 m²** d'emprise au sol.

2.3- Les abris pour animaux sur terrain nu ou bâti ~~dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole~~, dans la **limite totale de 40 m²** d'emprise au sol, et sous réserve que la superficie du terrain soit au minimum de 1 hectare.

(...)

IV - La mise à jour des annexes

Cette procédure est également l'occasion de prendre en compte des évolutions à apporter aux annexes.

1. Annexe 1 – « Différents périmètres »

Le plan est mis à jour concernant les Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques.

2. Annexe 2 – « Servitudes d'utilité publique »

Un plan 2 est créé pour les servitudes électriques.

3. Annexe 5 – « Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés »

La notice « Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés » figurant au PLU est celle de Novembre 2006, alors qu'elle a été actualisée en Juin 2013. Il est donc nécessaire d'en tenir compte.

4. Annexe 6 – « Étude après mine: Pollution des sols »

Un plan sur l'étude de la pollution après-mine est mis à jour.

5. V - Évaluation des incidences des projets sur l'environnement

Les modifications du PLU envisagées dans le présent dossier ne remettent pas en cause le projet présenté dans le cadre de la révision du PLU. Elle facilite notamment la mise en œuvre de projets répondant notamment aux objectifs du PLH.

1. Prise en compte de l'environnement naturel

Les ajustements proposés portent sur des adaptations de zonages, sans influence sur les espaces naturels. Ils n'impliquent ainsi la réduction d'aucune protection édictée au titre du PLU.

2. Prise en compte du paysage et du patrimoine

Les ajustements réglementaires proposés n'auront pas d'impact sur le paysage ou le patrimoine.

3. Prise en compte de l'agriculture

Les ajustements réglementaires n'impliquent la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU.

La modification du PLU n'a ainsi pas de conséquences sur l'activité agricole.

4. Prise en compte de la santé-air-eau-bruit

Globalement, les différents éléments constituant cette procédure de modification du PLU n'ont pas de conséquences négatives sur ces thématiques.